

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2009-4796

<u>בהשתתפות:</u>		
גב' ג. אורון	- הממונה על המחוז	- יו"ר
אדרי' נ. אנג'ל	- מתכנתת המחוז	- חבר
גב' ש. גרינבאום	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
גב' ג. טסלר-אשכנזי	- מינהל מקרקעי ישראל	- חבר
גב' נ. יוגב	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	- חבר
מר י. פרלשטיין	- נציגת משרד התחבורה	- חבר
גב' ח. ברנר	- נציג משרד החקלאות	- מ"מ חבר
מר מ. צימרמן	- נציגת משרד התיירות	- חבר
מר ר. בן שחר	- ראש עיריית גבעתיים	- מ"מ חבר
מר מ. ששון	- ראש עיריית חולון	- חבר
מר י. נשרי	- ראש עיריית קרית אונו	- חבר
מר י. רוכברגר	- ראש עיריית רמת השרון	- מ"מ חבר
גב' א. אלרוד	- נציגת אגודת האדריכלית	- חבר
גב' י. דורי	- החברה להגנת הטבע	- מ"מ חבר

<u>בנוכחות:</u>		
עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
גב' טלי דותן	- סגנית מתכנתת המחוז	
גב' רחל דוד	- ממונה ועדה מחוזית	
גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית	

<u>נעדרו:</u>		
גב' ו. פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	
מר א. גולדפרב	- נציג משרד הביטחון	
מר ט. מגרלי	- נציג משרד השיכון	
מר צ. בר	- ראש עיריית רמת גן	

תקציר סעיפים:

1. רג/ 1331/ א : מגורים-רח' ארניה פינת ארניה
2. הר/ 2170 : מסעדת צארום בנווה עמל
3. הר/ 2010/ א/ מלון אכדיה : אשור הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה
4. תא/ 3388 : שכונת מגורים חדשה צפונית לגוש הגדול
5. תא/ 2804/ מח : קהילת יאסי 6
6. תא/ 3813/ מח : תוספת שטחים ברח' בורלא 35
7. תא/ 3757 : תוספת יחידת מגורים בקומה אחרונה בבנין קיים
8. תא/ 3816 : מגרש מלון בזל
9. תוכנית אב לפסולת בנין מח : תוכנית אב לפסולת בנין
10. ח/ 500 : דרום חולון
11. ח/ 578 : בנין מגורים רח' מסילת העולים 9
12. ח/ 546 : השלמה לחלקה -מגורים רח' טהון

1. רג/1331/א : מגורים-רח' ארניה פינת ארניה

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. זכויות הבניה :

- א. סך השטחים העיקריים למגורים יהיה 2,356 מ"ר.
 - ב. בקומת הקרקע יותר שטח מסחרי שלא יעלה על 100 מ"ר.
 - ג. מס' יחידות הדיור יהיה 34.
 - ד. מס' הקומות בבניין – 8 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת הכניסה בגובה של 4.5 מ' ומעל 2 קומות מרתף.
2. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

2. הר/2170 : מסעדת צארום בנווה עמל

הוחלט: להפקיד את התכנית המשנה ייעוד ממגורים למסחר כולל הריסה של חלק מהמבנה (ששימש למסעדה) בתנאים הבאים :

1. למסמכי התכנית יצורף נספח חניה שיכלול גם את החניה התפעולית ופתרונות החניה לבאי המסעדה. נספח החניה ייבדק ויאושר ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון.
2. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

3. הר/2010/א/ מלון אכדיה : אשור הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה

הוחלט: לאשר את ההנחיות להכנת תסקיר לתכנית הר/2010/א – מלון אכדיה, על פי הצעת ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה מיום 14.10.09.

4. תא/3388 : שכונת מגורים חדשה צפונית לגוש הגדול

הוחלט: בתאריך 11.2.08 החליטה הוועדה להפקיד את התכנית. בהתאם להחלטה נדרש אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

לאור התאום שנעשה עם רשות שדות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון נדרשו שינויים בהתאמה למגבלות הבניה התעופתיות. לפיכך מחליטה הוועדה כדלקמן :

1. תחום התכנית יצומצם בהתאם לתשריט מתוקן (גרסא 5) מתאריך 23.9.09.
2. **זכויות בניה:**

א. שטח התכנית יצומצם ל- 185 דונם.

ב. מס' יח"ד יהיה 1023.

ג. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 120 מ"ר.

ד. סך השטחים העיקריים למסחר ומשרדים 6,840 מ"ר.

3. איכות הסביבה

א. יש לתאם טרם מתן היתרי הבניה את המתקן לפינוי פסולת (מוצע מתקן הנדסי פנואומטי) עם היחידה הסביבתית של העירייה.

ב. לא תותר חניה מתחת לשצ"פים בכל תחום התכנית.

ג. בנספח הנופי תיקבע רציפות למעבר הולכי רגל בציר הדרומי וכמו כן יסומן הציר הירוק בין מגרש מס' צפ' 4 למגרש צפ' 5 מדרום למגרש 25.

4. תחבורה

א. יש להשלים את התאום התחבורתי עם יועץ התנועה ללשכת התכנון.

5. פללי

א. יש לתקן את טבלאות האיזון בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית תא/1111 ובתאום עם שמאי הוועדה.

ב. יש להכיל את סימון האיחוד וחלוקה בתשריט גם על מגרש מס' צפ' 7.

ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

5. תא/2804/ מח : קהילת יאסי 6

הוחלט: מדובר בתכנית נקודתית שהוגשה על פי סעיף 62ב', בה מבוקש במגרש בודד באזור מגורים ב' להגדיל זכויות בנייה ולשנות גובה המבנה מ- 2 קומות ל- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

החלקה בה מבוקשת תוספת הבניה שייכת למשבצת מבנים צמודת קרקע.

בתכנית בסמכות מקומית תא/ מק/ 2804 אושרה תוספת ליח"ד וניתן לממש יחידות דיור אלו בהיתר בניה, באופי בינוי התואם את סביבתו.

בחומר שהוגש לוועדה ולישיבות ההכנה אליה מתאריך 6.9.09 ו- 1.10.09 לא הומצאו נתונים חדשים המצדיקים הגדלת שטחי הבניה ושינוי אופי הבניה במגרש.

לאור האמור מחליטה הוועדה לדחות את התוכנית בלא שתופקד.

יחד עם זאת מפנה הוועדה תשומת לב עיריית ת"א כי מהדיון בתכנית עלה כי העירייה משתמשת בחלק של המגרש הפרטי לכביש ועליה להסדיר זאת.

6. תא/3813/ מח : תוספת שטחים ברח' בורלא 35

לא נדון

7. תא/3757 : תוספת יחידת מגורים בקומה אחרונה בבנין קיים

הוחלט: מדובר בתוספת יחידת דיור בשטח של 31.5 מ"ר בקומה אחרונה בבנין בן 14 קומות.

מהדברים שהוצגו בדיון עלה כי הבנין נבנה לפני כ- 40 שנה. כששטח הדירה האמורה נבנה בהיתר בניה לשטח שירות ונעשה בו שימוש למגורים..

הדירה האמורה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין כדירת מגורים ושימשה כל השנים כדירת מגורים ומופיעה בתקנון הבית המשותף.

בעקבות ברור של בעלי הדירה שנעשה בשנות ה- 2000 החל הליך משפטי ששותפים בו הקבלן שבנה את הבנין, האדריכל, הטאבו, עיריית ת"א וכל מי שמכר בשרשרת. הנושא עדיין תלוי ועומד בבית המשפט אשר ציין במסגרת ההליך בפניו, שהמתווה הנכון במקרה זה הוא לפנות לרשויות התכנון על מנת לקדם את פתורו הרצוי של תיק זה בדרך של הסדרת הרישוי של הדירה נשוא התביעה מתבקשות העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה לפעול לקידום המהיר והיעיל ביותר של העניין ולצמצם בעלויות ככל שיש ביכולתן לעשות כן במסגרת הדיון.

בדיון הוצגה עמדת הוועדה המקומית הממליצה להפקיד את התכנית מאחר ואין מדובר בתוספת קומה או שטח המפר את האיזון התכנוני.

לאחר הדיון בין החברים נערכה הצבעה :

8 חברים הצביעו בעד להפקיד התכנית בשים לב לנסיבותיו המיוחדות של המקרה ולכך שהבניה בשטח מצומצם יחסית נעשתה בהיתר לפני שנים רבות, לרישום הדירה בלשכת רישום המקרקעין כדירת מגורים ולכך שאין מניעה תכנונית לאישור התוכנית.

2 חברים הצביעו נגד הפקדת התוכנית.

1 חבר נמנע

בהתאם לאמור הוחלט להפקיד את התכנית .

תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

8. תא/3816 : מגרש מלון בזל

הוחלט: להפקיד תכנית הקובעת הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה משולב למלון ומגורים 400% או מלונאות בלבד 450%, לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. היחס בין המגורים למלונאות בחלופה המשולבת יהיה 60% מלונאות לכל הפחות ו- 40% למגורים לכל היותר.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

2. המלון יוגדר כמלון רגיל ולא אכסון מלונאי מיוחד, הכל על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

3. בינוי

- א. יש להגדיל את קו הבניין האחורי מ- 3 מ' ל- 4 מ' בשל הסמיכות לבנין הגובל מאחור.
- ב. תוספת קומות/ גובה תהווה סטייה ניכרת.
- ג. לא יותר חדר מכוונות על הגג.
- ד. יש להגדיר בהוראות התכנית את מיקום השימושים במבנה בחלופה המשולבת- קומות למלונאות בשלמות וקומות למגורים בשלמות.
- ה. זיקת ההנאה לאורך רחוב הירקון תורחב ל- 4.5 מ' ולאורך רח' עם ישראל חי ל- 3 מ'.

4. תחבורה

- א. הגשת חוות דעת תנועתית של אגף התנועה בעיריית ת"א לעניין ההתחברות לרחוב בן גוריון והשלמת תאום התכנית עם היועץ התחבורתי של לשכת התכנון.
- ב. מספר המעליות לרכב יבחן לעת הוצאת היתר הבניה.

5. סביבה

- א. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בדבר נטיעות עצי צל לאורך המדרכות.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות הדעת של היחידה הסביבתית לעניין מזעור מטרדים.
- ג. יש להותיר תכנית תת קרקעית פנויה של 15% לפחות בהתאם לאמור בהוראות תמ"א 34 / ב / 4.
- ד. התכנית עומדת בקריטריונים של פטור מאישור הולחו"ף. מסמכי התכנית יחד עם הבקשה לפטור יועברו לולחו"ף לאחר הדיון למליאה.
- 6. הריסה, גריסה ופינוי פסולת הבניין תהיה בהתאם למדיניות כפי שאומצה בוועדה המחוזית.
- 7. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.

9. תוכנית אב לפסולת בנין מח : תוכנית אב לפסולת בנין

בשנת העבודה הקרובה יושם דגש על ביצוע הנושאים הבאים :

- 1. **השלמת יישום נוהל טופס 4 בכל הרשויות במחוז ת"א עד סוף 2010 .**
אחריות : מהנדסי ערים, מעקב : המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.
- 2. **מחשוב נתוני פסולת בניין הנאספים ברשויות המקומיות**, כך שהחל משנת 2010 יועבר דיווח כמותי מלא על כמויות פסולת הבניין המטופלות ברשויות במחוז.
אחריות : מהנדסי ערים, מעקב : המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.
- 3. **הקמת מחסני אסבסט לכל הרשויות המקומיות במחוז עד סוף 2010** - המשרד להגנת הסביבה, במסגרת עבודת הצוות המלווה, יבחן חלופות להקמת מחסנים רשמיים או מחסנים משותפים למספר רשויות או מחסן מחוזי בחיריה ויקדם ביצועם.
אחריות : מהנדסי ערים, מעקב : המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.
- 4. **טיפול בפסולת בניין שנוצרת מעבודות תשתית של הרשויות המקומיות במחוז** וריכוז המידע על כמויות הפסולת שמטופלות, כך שהחל משנת 2010 יועבר דיווח כמותי מלא על כמויות פסולת מעבודות תשתית המטופלות ברשויות במחוז.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אחריות: מהנדסי ערים, מעקב: המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.

5. **קידום השימוש בפסולת בניין גרוסה בעבודות תשתית של הרשויות המקומיות במחוז, תוך עידוד פרסומי מכרז לעבודות תשתית עירוניות המחייבות את הזוכה במכרז להשתמש בלפחות 20% פסולת בניין גרוסה.**

אחריות: מהנדסי ערים, מעקב: המשרד להגנת הסביבה – מחוז ת"א.

6. **פנייה לקדם עבודה לתמחור חומרי פסולת בניין – הוועדה פונה למשרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה ומנהל מקרקעי ישראל לקדם עבודה העוסקת בתמחור פסולת בניין, במטרה לעודד את השימוש בה.**

7. **הוועדה מנחה את משרד להגנת הסביבה לממש את הדגשים המפורטים לעיל בעבודת הצוות המלווה בשנה הקרובה. הוועדה מבקשת לציין את פעילות המבורכת של היחידות הסביבתיות במחוז תל אביב, בקידום פעולות לצמצום מפגעים סביבתיים במרחב העירוני ומעורבותם בעבודת הצוות המלווה.**

10. **ח/500 : דרום חולון**

הוחלט: להפקיד את התוכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. **סך היקף הבניה בתכנית יכלול:**

1.1. **מגורים – עד 13,000 יח"ד, תעסוקה לסוגיה כ- 930,000 מ"ר (שטחים עיקריים),**

בנייני ציבור כ- 175,000 מ"ר (שטחים עיקריים).

1.2. **מתוך היקף הבניה הנ"ל, יוקצו במסגרת איחוד וחלוקה מחדש זכויות בניה לפי מפתח**

שווה ערך ל- 6 יח"ד לדונם ברוטו, בקרקע פנויה שהם כ- 10,500 יח"ד למגורים, וכן השלמה של שטחי התעסוקה לסוגיה, שווי ערך למפתח הנ"ל.

1.3. **בנוסף, יוקצו מתוך היקף הבניה כ- 1,200 יח"ד לדיוור בר השגה.**

1.4. **התכנית כוללת ארבעה מוקדים לפינוי:**

- אתר פסולת

- בית מטבחים

- איצטדיון ומתקני ספורט

- שכונת מולדת

יתרת יח"ד מעבר לאמור בס"ק 1.2, 1.3 יוקצו בגין פינויים של המוקדים לעיל בתחום

התוכנית ואשר נדרש פינויים ליצירת קרקע פנויה בתחום התוכנית.

2. **מתחמי איחוד וחלוקה**

2.1. **תנאי לאישור התכנית המפורטת הראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הוועדה**

המחוזית לנספח שמאי ולתשריט אשר יקבעו את החלוקה של שטח התכנית

למתחמים, חלוקת הזכויות בין המתחמים והתנאים למימוש הזכויות בכל מתחם.

הנספח השמאי יתבסס על כך שבמצב המוצע הקרקע פנויה ממטרדים וממחוברים,

והזכויות המוצעות יהיו שוות ערך לשש יחידות דיוור לדונם ברוטו בקרקע פנויה.

3. הוראות שלביות

- 3.1. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או מתחמים, בו מצוי אתר הפסולת, יהיה הבטחת פינויו להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, על פי מפרט שיאשר המשרד להגנת הסביבה.
- 3.2. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או מתחמים, בו מצוי בית המטבחים, יהיה הבטחת פינויו להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, על פי מפרט שיאשר המשרד להגנת הסביבה או מי שיונחה על ידיו.
- 3.3. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או מתחמים, בו מצוי האצטדיון ומתקני הספורט, יהיה הבטחת הקמת מתקנים חלופיים במתחם הספורט המטרופוליני, להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, על פי מפרט שיקבע מהנדס העיר.
- 3.4. יקבע בהוראות התוכנית כי תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או מתחמים בתחום שכונת מולדת, יהיה הבטחת פינויה להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, או פינויה בפועל.

4. דיוור בר-השגה

- 4.1. תנאי להכללת 1,200 יחידות הדיוור שנקבעו במסגרת זכויות הבניה כמיועדות לדיוור בר-השגה, בתכניות המפורטות הנגזרות מתוכנית זו, הוא שבעת הגשתן יהיה קיים מנגנון ישים לדיוור בר השגה עפ"י הנחיות משרד הפנים.
- 4.2. הקצאת יחידות הדיוור לדיוור בר-השגה טעונה הסכמת הוועדה המחוזית לעניין זה בתוכניות המפורטות.

5. פארק החולות :

- 5.1. יקבע בהוראות התוכנית כי לא תותר הוצאת היתרי בניה ולא יוחל בביצוע הפארק, טרם אישורה של תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו, למעט בהיקף האמור בסעיף 5.2.
- 5.2. יקבע בהוראות התכנית כי מימוש בפועל של השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים, לרבות שטחי הפארק, בשטח שמעבר ל-40% מסך כל שטח תוכנית זו, מותנה באשור תוכניות מפורטות לכל המתחמים.
- 5.3. יקבע בהוראות התכנית כי שטח ליבת הפארק לא יפחת מ-400 דונם ושטחה של הטבעת המתווכת לא יפחת מ-150 דונם.
- 5.4. א. התוכנית תכלול הוראות שלביות המחייבות מכסת שטחים מינימאליים לפיתוח הפארק בהתאמה לשלבי הפיתוח העירוני.
- ב. יקבע במסמכי התוכנית כי תכנית המתחמים תחייב כל מתחם בביצוע החלק בפארק החולות, בהעדפה לחלק המצוי בתחומי המתחם.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ג. תנאי למימוש 70% מזכויות הבניה בתוכנית זו יהיה פיתוח מלא של "פארק החולות".
- ד. התוכנית תקבע כי בשלבים מוקדמים של מימושה יובטח פיתוח אקסטנסיבי של "פארק החולות" ונגישות לפארק לכלל הציבור.
- 5.5. התוכנית תכלול הוראה המחייבת תכנון שבילי אופניים והולכי רגל מאזור המוסד הציבורי המטרופוליני המיועד לספורט אל הפארק.
- 5.6. טרם הפקדת התוכנית יועבר על ידי מהנדסת העיר ללשכת התכנון, מסמך שיוכן על ידי אדריכלית הנוף של התכנית, הכולל התייחסות לחזית הבינוי המתוכננת אל הפארק, ביחס למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית בנושא זה - "מסמך עקרונות לתכנון אזורים בנויים בגובלים בתוכנית למרחב נחל הירקון" שאושר במליאת הוועדה המחוזית ת"א מס' 714 מיום 21.11.2005.
- 6. העתקת קריית הספורט המטרופולינית**
- בהתאם לתוספת עליה החליטה המועצה הארצית להוראות תמ"מ/5 ניתן לשנות פריסת אזור המיועד בתמ"מ למוסדות ציבור עירוניים, בינעירוניים ומטרופוליניים, בתכנית המבטיחה שטחים חלופיים לייעוד זה, שהינם בעלי פוטנציאל ורמת אטרקטיביות גבוהה, ומבלי לגרוע משטחים פתוחים ולמנוע רציפותם.
- הוועדה סבורה כי בתכנית זו מתקיימים התנאים הללו, ואף יש יתרון ברור בהעתקתה של קריית הספורט ברצף לשטחים פתוחים ולמתקני ספורט אחרים, כפי שיפורט להלן.
- התוכנית קובעת את העתקת קריית הספורט המטרופולינית מהמיקום בו היא מסומנת בתמ"מ 5 בקריית מיכה, לשוליו המזרחיים של פארק החולות.
- מדובר בשטח שאיכותו עבור מתקני הספורט המטרופוליניים משתווה ואף עולה על זו של קריית מיכה, בשל הסמיכות לפארק עירוני גדול, הסמיכות לאזור תעסוקה והיכולת להשתמש בשימוש משולב בחניונים של אזור התעסוקה, ולהפחית בדרך זו את סך כל החניות הנדרשות. כמו כן, הקרבה לדרכים ארציות – כביש 4, אשר בימים אלה מקודמת בות"ל תוכנית להארכתו ושדרוגו, ובו מתוכננת מסילת רכבת עתידית, ותחנת רכבת במחלף הסיירים.
- יש לציין כי השטח המוקצה עבור מתקני הספורט בתוכנית זו, גדול יותר מהשטח המוקצה עבורם בקריית מיכה, וכן קיימים ומתוכננים בסמיכות מתקני ספורט ופנאי נוספים שלא במסגרת תוכנית זו, שיצרו קריית ספורט איכותית במיוחד.
- מודגש בזאת כי שטחי הציבור המוקצים עבור מוסדות ספורט מטרופוליניים, לא מיועדים לשרת שכונת מגורים כלשהי, אלא למתן שרות ברמה בינעירונית ומטרופולינית.

- 7. תחבורה**
- נספח התנועה, כולל חתכי רחובות, וכבישים מרכזיים מוצעים, יועבר למשרד התחבורה קודם להפקדת התוכנית. משרד תחבורה יעביר התייחסותו לנספח זה בתוך **21 יום**.

8. מים, ניקוז, וביוב

- 8.1 קבלת אישור רשות הניקוז לנספח הניקוז לתוכנית.
- 8.2 בתוכניות המפורטות יוודאו מוסדות התכנון כי קיימת השהייה והחדרה של מי הנגר בכל אחד ממתחמי התוכניות המפורטות, ובשטח הפארק.
- 8.3 יש לסמן בתוכנית את רדיוס המגן של קידוח 5 למי שתייה (בסמוך למכון השאיבה מולדת). ולתאם עם משרד הבריאות את מגבלות הבניה בתחומי רדיוס המגן ולכללם בתוכנית.
- 8.4 התאמת נספח הביוב של התוכנית לתוכנית האב לביוב של חולון.
- 8.5 הועדה ממליצה כי התכנון המפורט יכלול שימוש במים אפורים.

9. הקלות מתוכניות מתאר ארציות

9.1 תמ"א 3

- א. הועדה מאשרת הקלה שבסמכותה מדרך מס' 4 :
75 מ' מציר הדרך במקום 150 מ', ליעודים של "תעסוקה", "מסחר ומשרדים", "מבני ציבור" ו"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
- ב. הועדה ממליצה למועצה הארצית לאשר הקלות כלהלן :
כביש מס' 20 – איילון - 60 מ' מציר הדרך במקום 150 מ' ליעודים "מתקנים הנדסיים", "מבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת" ו"מסחר ומשרדים"
כביש מס' 20 – איילון - 40 מ' מציר הדרך במקום 150 מ' ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
כביש מס' 4 : הקלה מרדיוס של 300 מ' לצומת "מחלף הסיירים" לפי תמ"א 3 / 25 ליעוד "תעסוקה" ו"מסחר ומשרדים".

9.2 תמ"א 2 / 4

התוכנית תואמת את התמ"א ולא נדרשת הקלה. בהתאם להערת רשות התעופה האזרחית להתאמה לתמ"א 2 / 4, במסמך מיום 9.8.09, התוכנית תוקנה ואינה כוללת יעודי קרקע מקבוצה א' בתחום מר"מ 2. מאחר וזו הייתה ההערה היחידה לתוכנית, הועדה רואה במסמך זה אישור של הרשות לתעופה אזרחית לתוכנית.

9.3 תמ"א 23 / א

התוכנית תואמת את התמ"א. הערות נת"ע לתוכנית במסמך מיום 10.6.09, הערות ג' עד ה', העוסקות בנושא תכנון רחבת כיבוי אש, ותכנון חזיתות של מספר רחובות, הינן ברמה של תכנון מפורט ולא יכללו בתוכנית מתארית זו, אלא לעת הכנת התוכניות המפורטות הנגזרות מתוכנית זו.

9.4. תמ"א 34/ב/4

- התוכנית מצויה באזור רגישות א' בהתאם לתמ"א, לפיכך, התוכנית תכלול נספח שמטרתו שימור וניצול מיטביים של מי הנגר העילי בתחום התוכנית. הנספח, אשר יכול שישמש חלק מנספח ניקוז הקיים תוך התאמתו לאמור בסעיף 11 בתמ"א 34/ב/3, יכלול בין היתר:
1. הנחיות ופתרונות, במידת האפשר, לניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצורכי פנאי ונופש, לצורכי תעשיה או קירור, או הפנייתם לנחלים לשם שיקומם או לשימוש מותר אחר.
 2. הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים במעלה התוכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדירם למי תהום.
- בנוסף, חלקים משטח התוכנית בצפון מערב ובדרום, מצויים באזור רגיש להחדרה, לכן התוכנית טעונה אישור מנהל רשות המים. מנהל רשות המים יגיש לוועדה המחוזית את הערותיו תוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן אישורו. לא ניתנה תשובה במועד, תראה הוועדה המחוזית את ההנחיות כמאושרות.

10. הודעה על הכנת תוכנית ותנאים להיתרי בניה

- הוועדה מחליטה על הארכת התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, שנקבעו בהחלטתה מיום 19.6.2006, לתקופה של שנה או עד להפקדת התוכנית, המוקדם מביניהם.

11. ח/578 : בנין מגורים רח' מסילת העולים 9

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בנייה:

- א. תוספת זכויות בניה של 267 מ"ר שטח עיקרי לזכויות הבנייה המאושרות, כך שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על 1,500 מ"ר.
 - ב. סך שטחי השירות העיליים יהיה 810 מ"ר.
 - ג. תוספת של 1 יחידות דיור ל- 17 המאושרות, סה"כ 18 יח"ד.
 - ד. שטח יח"ד לא יקטן מ- 85 מ"ר שטח עיקרי.
 - ה. גובה המבנה: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
 - ו. תכסית הבניה בקומה חמישית לא תעלה על 85% מתכסית הקומה מתחתיה.
2. **חניה:** תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
 3. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

12. ח/546 : השלמה לחלקה - מגורים רח' טהון

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. המשולש ביעוד דרך הגובל בשביל להולכי רגל בגבול הצפון מזרחי לתכנית יסומן כשביל להולכי רגל ולא ביעוד דרך.
2. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

ממונה ועדות

יו"ר הוועדה

תמליל הישיבה

מרחב תכנון מקומי רמת גן

<u>בהשתתפות:</u>	גב' אורנית מורגנשטרן	- לשכת התכנון
<u>בנוכחות:</u>	מר חיים כהן	- מהנדס עיריית רמת גן
	מר סרג'יו לרמן	- אדרי' העיר ר"ג

סעיף 1: תוכנית רג/1331/א מגורים ברחוב ארניה פינת רש"י

<u>בנוכחות:</u>	עו"ד רון צין	- יזם
	אדרי' איציק פרנס	- מתכנן

גב' גילה אורון:

בוקר טוב, סעיף ראשון לסדר היום תוכנית רג/1331/א מגורים ברחוב ארניה פינת רש"י, טוב נעמי קדימה.

גב' נעמי אנגל:

התוכנית היא תוכנית נקודתית, חיים תיכף יסביר, יש פה מצב של מספר חלקות קטנות והיה צריך לייצר סיטואציה שתאפשר מימוש זכויות אחרי הפקעה ניכרת לצרכי דרך.

מר חיים כהן:

המגרש הוא מגרש פינתי, פינת הרחובות רש"י ואוסוולדו ארניה; 2 חלקות, כל חלקה רשומה בגודל של כ-600 מטר בערך, 800 מטר בערך, כאשר זה אחד משרידי גבעות הכורכר האחרונות. על חלקה 1 ניצב בית חד קומתי על גבעת כורכר, על החלקה השנייה ניצב בית משותף של 3 קומות. שתי קומות והחלקה הזאת שבפינת רש"י, ההפקעה שם היא הפקעה גדולה מאוד, אפשר לראות אפילו מפה את הצבע האדום, כמעט מחצית החלקה היא לצרכי הפקעה אולי אפילו יותר, ואז הרעיון היה, בשביל להימנע מפיצויי הפקעה וגם רוצים להרחיב את רש"י במקום הזה, זה לעשות תוכנית מאוחדת. היוזם הוא עו"ד צין שיושב כאן, הוא יוזם התוכנית. התוכנית המאוחדת

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מדברת על בניין של 8 קומות, בסביבות 32 דירות פלוס חדרי יציאה לגג, זה לא דבר ... במקום באזור. התוכנית היא באיחוד וחלוקה ללא הסכמה, כי לא הגענו לעמק השווה יותר משיבה אחת אצלי עם השכן, הדרישות שלו, עורכי הדין שלו, אותו אני לא מכיר, את עורכי הדין שלו אני מכיר, לא הגענו לעמק השווה, לכן התוכנית הזאת עלתה ללא הסכמת בעלים ובדרך זו נוכל לממש את ההפקעה שנדרשת מאוד מאוד לרחוב רש"י, זה פשוט צוואר בקבוק.

גב' גילה אורון:

מה יש היום לזה שלא מסכים?

מר חיים כהן:

יש לו בית אחד חד קומתי על גבעת כורכר.

גב' גילה אורון:

ואיך ישכנעו אותו שהוא יוותר על ביתו הפרטי?

עו"ד צין:

הוא לא גר שם. זה שימש כמאפייה ויש אולי עוד כל מני שימושים וחלק עומד ריק, יש שם איזה דייר מוגן.

מר חיים כהן:

ברגע שנעשה איחוד וחלוקה אנחנו מכנסים את כולם ואחר כך זה נפתר בדרכים משפטיות כמו שעשינו ביורוקום.

גב' גילה אורון:

נפלא, טוב, משהו מחברי הוועדה רוצה לשאול איזה שאלה. נעמי מה הצעת לשכת התכנון?

גב' נעמי אנגל:

הצעת ההחלטה היא להפקיד את התוכנית לאחר שתתקן בתנאים הבאים : זכויות בנייה שטח עיקרי 2,356 מטר מרובע למגורים ו-100 מטר למסחר וקומת הקרקע, שטחי שירות 1,920 מעל מפלס הכניסה ו-1,265 מתחת, עד 34 יחידות דיור, גובה 8 קומות, חדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע בגובה עד 4.5 מטר ומעל קומות המרתף, תיקונים טכניים. כל הדברים האחרים הופנמו כבר לתוך התוכנית, הטיפול במדרכות, התוכנית עושה את שלה מבחינת להפוך את רחובות רמת גן לרחובות ירוקים.

גב' גילה אורון:

מי מגיש התוכנית?

עו"ד צין:

רמת גן יחד איתי.

גב' גילה אורון:

תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

<u>השתתפו:</u>	גב' דורית רגב	- לשכת התכנון
<u>נכחו:</u>	גב' הדס נוחם	- עיריית הרצליה

סעיף 2: תוכנית הר/2170 מסעדת צארום בנווה עמל

<u>בנוכחות:</u>	מר אשר צארום	- מנהל ובן בעלים
	מר מריו זינצקי	- עורך תכנית

גב' גילה אורון:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

סעיף 2 לסדר היום תוכנית הר/2170 מסעדת צארום בנווה עמל, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

בנווה עמל באמת מזה שנים מסעדה. התוכנית הזאת עושה הסדרה מסודרת של המקום, אינה משנה את היעוד ממגורים למסחר היא הורסת בנייה שלא ראוייה שיש שם במקום וקובעת הנחיות וגם הנחיות איכות סביבה.

גב' גילה אורון:

הדס את רוצה?

גב' הדס נוחם:

רק בגדול, יש ברקע הסכם גישור בין צארום ובין העירייה שבאה להסדיר מצב קיים, מסעדה שכונתית שנמצאת כאן זמן רב, הבניין בהיתר. הסכם הגישור מסדר את זה והתב"ע עוקבת אחריו. הנושא של החנייה אם יעלה אז אני רוצה להגיד ככה, ראשית כל שהמסעדה נמצאת בתוך ציר עירוני הולם, כלומר לאורך הרחוב הזה יש מסחר ויש חנויות אחרות ויש פיתוח, לאחרונה פיתחו את הרחוב, זה הרחוב הראשי של נווה עמל ולאחרונה פיתחו אותו ולנושא החנייה, ועדה מקומית החליטה להמליץ על התוכנית הזאת, למרות שלא נמצא פיתרון חניה ספציפי בתוך המגרש ללקוחות של המסעדה, בתנאי שהם יתנו מענה לחניה התפעולית לחלק של המגורים והנושא של החניות של המסעדה אנחנו חושבים באמצעות היועץ העירוני שלנו שימצאו לו פתרון בסביבה לאורך הצירים הראשיים שנמצאים בפיקוח.

גב' גילה אורון:

אתם לא פותרים אותו מתקן חניה, אז יהיה לו כופר חניה במידה ו, לא פותרים מתקן חניה.

גב' נעמי אנגל:

אנחנו בנושא הזה, אנחנו גם בדקנו את זה והתוכנית צריכה לתת נספח חניה, היא תצטרך 50% לפחות מהתקן, אז צריך בנושא הזה לתקן את נספח התנועה לפי ההוראות של יועץ התנועה.

גב' גילה אורון:

יש שמה חניה באזור שיכולה, אין בעיה של חניה שם?

גב' הדס נוחם:

אין. שם בנקודה הספציפית הזאת אין, כי יש מגרשי חניה שנותנים מענה למסחר שם ויש פיתוח של הרחוב עכשיו.

גב' גילה אורון:

לא, השאלה אם מגרשי החניה של המסחר שייכים למסחר?

גב' הדס נוחם:

הם לא מוצמדים.

גב' נעמי אנגל:

יש חניה ציבורית שמיועדת למסחר.

גב' גילה אורון:

לא חניה ציבורית.

גב' נעמי אנגל:

חניה ציבורית היא חניה לא סגורה.

גב' גילה אורון:

במגרש של מסחר זאת אומרת שהם נתנו את החניה, הוא יצטרך, זה לא,

גב' הדס נוחם:

הוא יכול להסתדר לצד חניה שקיים ואני מסתכלת עכשיו בהחלטה, ההחלטה של הוועדה לא דיברה על כופר, היא אמרה לאורך ... עירונית תקן החניה מחייב לגבי המסחר יהיה לחניה תפעולית בלבד. זה מה שהחליטה הוועדה המקומית, מתוך הכרות עם הנושא ומתוך חוות דעתו של יועץ התנועה שלנו.

מר יקי פרלשטיין:

היתה התייחסות של יועץ הוועדה?

גב' גילה אורון:

טוב, אני מציעה שבהחלטה אנחנו נכתוב שנושא החניה יבדק על ידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית ואם ימצא(בתגובה להערה שנשמעה מרחוק)ודאי תעבירו את חוות הדעת. מה אומרת חוות הדעת של היועץ תחבורה שלכם?

גב' הדס נוחם:

תראי, יועץ החניה שלנו תאר את המצב הקרוב וגם אמר שהסדרי החניה הציבוריים הקיימים בסביבה וכאן הוא פרט את הקיימים. בסוף הוא אמר לשיקולה של הוועדה להחלטתה בנושא אי עמידה בתקן החניה, הוא לא מסתיר את זה שלא עומדים אבל הוא אומר שלדעתו יש מקום,

גב' גילה אורון:

כמה מקומות חניה, כמה מקומות חניה הם אמורים לתת? 30...

גב' הדס נוחם:

זה 50 סועדים נכון? כמה מקומות?

גב' גילה אורון:

לא מדברת על התפעולי אני מדברת על החניה. נראה לי שלווטר על 28 זה קצת בעייתי.

גב' נעמי אנגל:

טוב, אנחנו, מכיוון שהנושא הזה עלה אבל לחלוטין נקודתי ופתיר בצורה מסודרת, אנחנו נגיד שמספר החנינו והחניה התפעולית ולפי הצורך לחניה לבאי המסעדה יבדקו עם יועץ התחבורה.

גב' הדס נוחם:

אני מבקשת רק להדגיש שאנחנו מדברים על מצב קיים חי פועל ובלי בעיות, יש פה גם עניין של הניסיון.

מר אשר צארום:

אני אשר צארום הבן של הבעלים. רחוב כצלסון עובר עכשיו שיפוץ רדיקלי ומתווספות 145 חניות 30 מטר מהמסעדה. חניות שהם לא קשורות למסחר אלא 30 מטר מאחרי המסעדה בצורה אנכית.

גב' גילה אורון:

כן, השאלה היא אם אותם חניות לא מיועדות גם לצרכים אחרים של אלה שגרים שם, של דברים אחרים. הם לא צריכים לתת את כל הפתרון למסעדה, בדרך כלל אנחנו דורשים מכל עסק שיתן את הפתרונות שלו לא שישמך על מה שיש ברחוב שצריך לשרת עוד דברים, אז זה לא כל כך פשוט.

מר אשר צארום:

אז אין שם שום דבר שמצריך לעשות את החניות האלה אלא רק לבית כנסת שבאים שמה בראש חודש ומשתמשים בחניה.

גב' גילה אורון:

אבל רק רגע, מה באמת, הרי זה לא אזור שיש שם בעיה של חניה של הדיירים?

גב' הדס נוחם:

לא, חד משמעי לא, זה בתים צמודי קרקע, בדרך כלל יש להם את החניות שלהם.

גב' גילה אורון:

טוב, אוקי, בואו נאמר, ההחלטה תהיה שיועץ התנועה שלנו יצטרך לראות את זה, ובאשר לויתור על כופר חניה אני לא יודעת, אנחנו נחליט על זה, הוועדה תחליט הזה.

גב' גילי טסלר אשכנזי:

כבעלי העניין אנחנו מבקשים לקבל עותק של התכנית.

גב' נעמי אנגל:

אתם תקבלו. לא צריך לרשום בהחלטה. הדס, תעשו העתק של התכנית.

גב' גילה אורון:

בואי נאמר כזה דבר: בהחלטה ירשם שנושא החניה יבדק על ידי יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית. במידה והדברים יניחו את דעתו אז היא תופקד "as is" במידה ולא אז הוא יבוא לוועדה להמליץ על הסדרים.

גב' נעמי אנגל:

אני אנסח את זה יותר פשוט. שנספח החניה של החניה התפעולית ולפתרונות חניה לבאי המסעדה באישור יועץ התנועה של לשכת התכנון.

גב' גילה אורון:

אם הוא לא מאשר אז נצטרך לחזור לפה.

גב' נעמי אנגל:

ברור שאם הוא לא מאשר צריך לחזור לא צריך להגיד את זה.

גב' גילה אורון:

טוב, אוקי, אז תקריאי את זה.

גב' נעמי אנגל:

ההצעה היא להפקיד את התוכנית שמשנה יעוד מגורים למסחר לטובת הריסה של חלק מהמבנה ששימש למסעדה. להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים, למסמכי התוכנית יתווסף נספח תנועה לחניה התפעולית ולפתרונות החניה לבאי המסעדה באישור יועץ התנועה של לשכת התכנון, תיקונים טכניים.

גב' גילה אורון:

אוקי, טוב תודה.

סעיף 3: תוכנית הר/2010/א אישור הנחיות להכנת תסקיר השפעה לסביבה

<u>בנוכחות:</u>	ד"ר אוסנת ארנון	- תו"פ סביבה ואקוסטיקה
	גב' נועה כהנא	- מוריה סגלי אדריכלות נוף
	מר דוד דוד	- מהנדס קרקע
	מר כנורי יהושע	- אדריכל

גב' גילה אורון:

טוב, סעיף 3 לסדר היום תוכנית הר/2010/א אישור הנחיות להכנת תסקיר השפעה לסביבה, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

כפי שהזכרנו הארגוני שלנו זוכר הוועדה בזמנו החליטה להפקיד תוכנית מתארית למלון אכדיה. אנחנו לא החלטנו, אנחנו ידענו שהתוכנית מאוד בעייתית, בסופו של דבר התוכנית נפלה בדיונים בולחוי"פ ובצדק מסוים מבחינתנו כי היא היתה מאוד כללית ולא כללה התייחסות לבינוי ומה בסופו של דבר הציבור מקבל בשצפ"ם בירידה לחוף, טיילת העורף וכדומה. לפיכך התגייסו הבעלים והכינו תוכנית כבר שמראה את המקום עם הבינוי שלו, עם הנושאים הציבוריים, התוכנית שהיא בהחלט תוכנית ראויה נעשתה בתיאום מאוד הדוק עם העירייה, עם לשכת התכנון, עם המשרד להגנת הסביבה ובמהלך ההכנה הראשונית של התוכנית גם עברה בקרה בשלבים השונים, הגענו למקום שצריך, שהוועדה תנחה את המשרד להגנת הסביבה להכין הנחיות לתסקיר ואחר כך תאשר אותם, אנחנו איחדנו את שני החלקים האלה כי זה ברור לגמרי לוועדה המנוסה הזו שחייבים פה לעשות תסקיר השפעה לסביבה לכן אנחנו בטקט אחד עושים את שני הדברים ואני אבקש מהדס להסביר קצת את עקרונות התוכנית ובגדול נילי תסביר את ההנחיות. ההנחיות הועברו אלינו, הערות שונות שהיו לנו שנובעות מהתייחסות לתמ"א 13 ולטיילות השונות, לעירוב שימושים בתחומי העיר כולם מוטמעות בתוך ההנחיות.

מר יקי פרלשטיין:

צריך גם שתהיה התייחסות להשלכות התחבורתיות.

גב' נעמי אנג'ל:

בוודאי שתהיה. כרגע אני דנים בהנחיות לתסקיר.

גב' גילה אורון:

אנחנו עוד לא דנים. התכנית עוד לא מובאת. התכנית היא טרם בישולה. אחת המטלות שלהם על מנת שאנחנו נתחיל לדון בה שהם עושים תסקיר השפעה על הסביבה. אנחנו עכשיו רק נותנים להם הנחיות להכנת התסקיר השפעה על הסביבה. עוד לא דנים ושום דבר מעבר לזה.

גב' נעמי אנג'ל:

עכשיו היא תבוא גם לתיאומים תחבורתיים.

גב' גילה אורון:

וכל שאר הדברים יעשו במקביל, ואז זה יבוא לוועדה על מנת להמליץ להפקידה או לא.

גב' הדס נוחם:

התוכנית יושבת במקום מאוד רגיש וחשוב מבחינת העיר הרצליה. היא יושבת על חוף הים, בחלק הדרומי שלו, היא נמצאת מעל "מרינה ליי" שאנחנו כולנו מכירים שנמצאת עכשיו בשיפוץ. אז כמו שאמרנו התוכנית יושבת במקום רגיש וחשוב לחוף הים, ממש על חוף הים היא יושבת. ההיקף של התוכנית כ-53 דונם ונמצא שם כבר היום מלון דן אכדיה. אני מבקשת להדגיש שהנושא של מלונאות קיים מאז ומתמיד, מאז שהתחילו לתכנן תוכניות בעיריית הרצליה, האיזור הזה מיועד למלונאות, ומלון דן אכדיה כאמור עשה תוכנית קודמת בניסיון למסד את הזכויות שלו, התוכנית ההיא היתה כללית מדי ועכשיו הוא נכנס לתוכנית שמפרטת את הבניינים שהוא רוצה לבנות בתחום המלונאות שלו, את הגובה שלהם, את הפיזור שלהם ואת ההצעה של חלק מהשטח זה קצת פחות מ-40% לשטח ציבורי פתוח. עכשיו השטח לציבור ניתן באמצעות השטח הציבורי הפתוח ובאמצעות זיקות הנאה לציבור שאנחנו חושבים שכל שמדובר במלון ובגוף בבעלות אחת וביכולת תחזוקה יש לזה משמעות ציבורית לא פחותה משטח ציבורי פתוח, כי אז למשל ככל שמדובר בחלק הזה, זה רחוב רמת ים. ככל שמדובר בטיילת לאורך רמת ים שאנחנו מגדירים בתוכנית שהיא זיקת הנאה לציבור זה יפותח כטיילת בשיתוף עם המלון, ויש סיבה טובה להניח שזה יתחזק כמו שצריך. יש טיילת אחרת פה בירידה לאורך המצוק באותו חלק שיש מצוק...תסקיר, ויש חיבור ציבורי פה במקום הזה על ידי עיריית הרצליה שגם מעצבת אותו באופן של חיבור וגם נמצאת פה המעלית למוגבלים בתנועה ואחר כך יש חיבור ממשי בין שתי התעלות באזור הזה. אולי נסתכל כאן כי כאן הוא סימן את הציירים, בהמשך של רחוב מדינת היהודים ורחוב זבולון יש צירים שממשיכים פנימה והם יפגשו עם הטיילת הכתומה שבתוך המלון ולא לבלבל עם הטיילת של הרצליה שיוצאת עכשיו לביצוע שנמצאת בכל החלק שגובל ממערב לתוכנית הזאת בינה לבין חוף הים.

גב' גילה אורון:

מגרשי הטניס זזים?

גב' הדס נוחם:

כן, לפחות, אני חושבת הם זזים במקומם. יש ירידה לחניה תת קרקעית, אחד נשאר. אבל היה לנו שיתוף ציבור, כרגיל אצלנו בתוכנית הזאת ואחד הדברים שהציבור דיבר עליהם זה המגרשי טניס וראש העיר הבטיחה שימצא להם פיתרון אחר לא בטוח בחוף הים אבל ימצא פתרון אחר להזיז את מגרשי הטניס.

גב' גילה אורון:

היום זה מגרשי טניס באכדיה?

גב' הדס נוחם:

כן, בשורה התחתונה...חלק ממדינת ישראל...

גב' נעמי אנג'ל:

לא, אבל זה מגרשי טניס של המלון.

גב' גילה אורון – יו"ר:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

לא, לא, ממש לא זה לא מגרשי טניס של המלון, בגלל זה אני שואלת אם זה אותה בעלות. יכול להיות שזה באותה בעלות אבל זה לא מגרשי טניס של המלון, זה מועדון טניס.

גב' הדס נוחם:

כן, זה עלה בסיטואציה התכנונית ... מה שאני עוד מבקשת להדגיש שמדובר על כ-1,300 חדרי מלון שיהיו בסופו של דבר.

גב' גילה אורון:

איפה יהיה הבינוי, באותו מקום שהוא היום?

גב' הדס נוחם:

ראשית כל הפינה של היום זה לשימור, והוא בסופו של דבר הוא ישאר. השלביות מפורטת בתב"ע אבל יבנו עוד מלון אחד מצפון לו ושני מלונות מדרום לו כאשר רק המלון הדרומי ביותר הוא 18 קומות הוא הגבוה ביותר ויש להם כבר אישור לזה. אז הם מדברים על 18 קומות באזור הזה.

גב' דותן:

מה הגובה של המלון הצפוני?

גב' גילה אורון:

של אוקינוס?

גב' הדס נוחם:

אוקינוס לא פה.

מר יקי פרלשטיין:

כמה קומות אכדיה?

גב' גילה אורון:

אכדיה זה כלום- זה נמוך.

גב' אילנה אלרוד:

אכדיה זה 4 קומות.

גב' הדס נוחם:

מה שהם עוד עושים, מגדילים ב-50 מטר את החשיפה לים זה גם כתוב בתוכנית כהוראה בתוכנית שמוגשת ע"י... מכיוון שהיום יש חומה באיך שזה מסודר, יש פה היום במצב קיים 260 מטר חסימה בפועל למי שהולך על המדרכה ו-50 מתוך זה במהלך השלביות של התוכנית יפתחו אותו הם גם מציעים, אני רק מבקשת לציין, הרבה מקומות חניה 250 בערך ומהשלב הראשון.

גב' גילה אורון:

איפה מקומות החניה יהיו?

גב' הדס נוחם:

בעיקרון פה, זה הירידה הזאת ... למטה ...

גב' נעמי אנג'ל:

הציבור מקבל פה הרבה מאוד בתכנון החדש.

גב' גילה אורון:

והצפוני מה הגובה של הצפוני יהיה?

גב' הדס נוחם:

הגבהים יש לך פה בין 8 קומות : 2 של 8 קומות ואחד של 18.

גב' גילה אורון:

כמה סך הכל...?

גב' הדס נוחם:

גב' אילנה אלרוד:

האם השטח הירוק למעלה זה השטח שמול דבוש? זה שטח החניה היום? השטח הירוק למעלה בצד שמאל בתוכנית, זה שטח החניה שמול דאבוש.

גב' נעמי אנג'ל:

סטטוטורית חלקו חניה.

גב' נילי יוגב:

חלקו חניה.

גב' הדס נוחם:

חלק ממנו חניה. אבל אנחנו עכשיו מעצבים אותו לציבור בין הטיילת העליונה לתחתונה.

גב' אילנה אלרוד:

האם זה בכלל שטח שהיה שייך למלון? זה חניה ציבורית.

עד כאן!!!

גב' הדס נוחם:

יהיו שם רק שתי חניות לנכים.

גב' אילנה אלרוד:

אבל זה חניה ציבורית זה לא שייך למלון.

גב' הדס נוחם:

לא, לא, זה גם מוקצה לציבור, זה בתוך השצ"פ.

גב' אילנה אלרוד:

אני אומרת זה לא שטח שהמלון נותן לציבור, זה שטח ציבורי.

גב' נעמי אנג'ל:

במצב המוצע השצ"פ הוא שצ"פ, והמלון מקצה בתחומיו שטח של חניה ציבורית לציבור.

גב' אילנה אלרוד:

כן, אבל הירוק הזה לא שייך למלון בכלל.

גב' הדס נוחם:

לא, אבל הוא בתחום התוכנית והוא מוקצה לציבור.

גב' גילה אורון:

לא, היא היא מדברת על זה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון – יו"ר:

יש לי שאלה, זה מצב מאושר?

גב' הדס נוחם:

כן.

גב' גילה אורון:

למי שייכות הזכויות פה?

גב' הדס נוחם:

הזכויות בגדול יש פה שתי חלקות נדמה לי שבבעלות ממ"י ומוחכרות למלון ויש חלקה 1 של ממ"י אבל לא זאת שאת מצביעה עליה.

גב' גילה אורון:

זה?

גב' הדס נוחם:

זה שייך לאותו, הכל שייך, מוכר למלון דן אכדיה.

גב' גילה אורון:

יש להם כאילו חכירה?

גב' הדס נוחם:

כן, לתקופה ארוכה.

גב' גילה אורון:

זה לא שטח שלהם.

גב' נעמי אנגל:

זה שטח שמלון דן אכדיה הוא מתפקד בו כדין, אנחנו לא נכנסים להסכמי הבעלות.

גב' גילה אורון:

אוקי, הנחיות התסקיר והשפעה לסביבה, נילי.

גב' נילי יוגב:

השטח של המלון נמצא על שטח של חוף הים לפי התסקירים שטח שנמצא לחוף הים זה אחד האזורים שאנחנו דורשים תסקיר על השפעה על הסביבה, די אוטומטית כדי לבחון את כל ההשלכות על חוף הים. אבל יחד עם זה שהתסקיר בא לבחון את כל ההשפעות של הבינוי על החוף הים, על המצב החופי, על הרציפות של הטיילת כמו שהדס אמרה, גם הטיילת החופית וגם הטיילת העילית והמבטים מזרח, מערב, אז קיימת גם שכונת מגורים צמודה לבית המלון ממזרח שבשל הבנייה של בית המלון, א' ברמת תקופת הבנייה עצמה וב' מבחינת השינוי בהסדרי תנועה שיהיו שם וכמות החניונים שיכנסו לתוך השטח. אז יש גם השלכות על השכונה שנמצאת ממזרח ולכן ביקשנו בהנחיות לתסקיר גם לבחון את ההשלכות האלה מבחינת התושבים שחיים בשטח, אז למעשה ההנחיות נוגעות ב-3 נושאים עיקריים, שזה כמו שאמרתי המצוק החופי, חום הים ההשלכות והטיילות, הנושא של השפעה על סביבת המגורים הצמודה מבחינת הסדרי תנועה והשפעות שלה וביקשנו גם לקבל עקרונות של פיתוח בר קיימא וישום עקרונות בנייה ירוקה בתוכנית הזאת, מספיק גדולה, מספיק חשובה, מספיק עקרונית מבחינת להפנים את ההוראות האלה בתוכנית וזה ה-3 נושאים עיקריים שהתסקיר יצטרך לבחון. העברנו את טיוטת ההנחיות פה, ללשכת התכנון המחוזית, לעיריית הרצליה והפנמנו,

גב' נעמי אנגל:

וליום?

גב' נילי יוגב:

וליום, הפנמנו את ההערות שקיבלנו, אם יש עוד הערות אז נפנים גם אותם אם יהיו כמובן, עיריית הרצליה דיברה על, חלק קיבלנו חלק לא, כל הנושא של מה המסמכים שאנחנו מתייחסים אליהם אני אתקן את המינוח של המסמכים כי זה לא מדויק, המינוחים שונים בעיריית הרצליה. לגבי, אני בהנחיות ביקשתי גם התייחסות לבחירה של הקו הכחול של התוכנית "as is", מכיוון שכמו שהדס אמרה זה יושב על הטיילת שעכשיו מפותחת בעיריית הרצליה, אז היתה התלבטות אם הקו הכחול צריך לכלול או לא לכלול את הטיילת הזאת כדי לראות את הקשר ביניהם ואיך הם באמת עובדים אחד עם השני, עיריית הרצליה חשבה שזה לא נכון, זה לא תפקיד של התסקיר לבדוק.

גב' נעמי אנגל:

אני יכולה לעצור אותך רגע בעניין הזה? על פי התסקיר והתוצאות שלו אנחנו נחליט מה יהיה הקו הכחול. אנחנו ראינו, כרגע אין משמעות כרגע כשיהיה לנו תוספת מידע וידע אז אנחנו נוכל לשקול גם כולל אותם שיקולים, כרגע הקו הכחול הוא מה שמוצג, אף אחד לא נוגע בו, היו לנו כבר תוכניות כמו למשל במרינה לי שלא, אני לא זוכרת אם הרחבנו את הקו הכחול אז קבענו הוראות מה צריך לעשות כדי להתאים בין מה שיש בטיילת החוף לבין מה שתעשה התוכנית. מותר לנו

לעשות את זה כאשר בתוכנית מאושרת מחוץ לקו הכחול כבר קיימות ההנחיות וההוראות והיעוד המתאים אז זה אנחנו לגופו של עניין נראה את הדברים. אבל אני רוצה להגיד דבר אפילו קודם, עיריית הרצליה מודעת והיא כבר, כי אני ידעתי אותם בנושא, שהתוכנית המתחמית לפי תמ"א 13/4 חייבת לבוא עוד לפני התוכנית, התוכנית המתחמית כוללת את הכל. אז משני הכיוונים האלה אנחנו נראה כשאנחנו מקבלים את כל מה שצריך.

גב' הדס נוחם:

לא, אז אני רוצה להגיד שיש פה יותר משני כיוונים. לנושא הזה אני מבקשת להגיד שנושא הקו הכחול הוא נושא תכנוני מאוד מאוד משמעותי תכנוני ואז יש לנו ראשית כל את המתכנן התוכנית והוא קובע את הקו הכחול ואחר כך יש לנו את כל מוסדות התכנון שבאים אחרי זה, יש לנו את המערך התכנוני העירוני ויש את המערך התכנוני המחוזי ואחרי כל אלה יש היום את תיקון 4 לתמ"א 13 שאנחנו עובדים על פיו ושמה התנהל גם כן משא ומתן על מקומו של הקו הכחול, הוא מאוד משמעותי. עכשיו אני רוצה להגיד ככה, נושא איכות הסביבה לא נעצר בקו הכחול הרי הוא מטבעו וגם זה בא פה לידי ביטוי הוא בוחן את כל הסביבה כולה ולא דווקא שם ואני לא הייתי רוצה עוד זירה לדיון במקומו של הקו הכחול. אני חושבת שהוא מספיק נידון ושהמשמעות שלו היא תכנונית יותר מסביבתית, הסביבה תבדוק את עצמה עם היבטי הגומלין והכל, לא לתת לעורך התסקיר עוד זירה לבחינת מקומו של הקו הכחול.

גב' נעמי אנגל:

סליחה, מוסד התכנון הזה בסופו של, בסמכותו בתוכנית יחליט על הקו הכחול, אבל התסקיר יהיה לו עוד כלי לראות.

גב' נילי יוגב:

התסקיר להזכירכם, התפקיד שלו הוא לתת כלים לבחון את ההחלטות התכנוניות. הוא לא מחליט שום דבר, הוא נותן את כל הרקע על מנת לבחון אם ההחלטה התכנונית היא עומדת גם בסטנדרטים הסביבתיים שאותם התסקיר בא לבחון, הוא בסך הכל בא לתת כלים, הדיון בסופו של דבר יהיה על אותו שולחן והשולחן הזה יחליט, לא אני אחליט, אבל יהיה לפחות לשולחן את הכלים מבחינת המידע שעומד על השולחן, לדעת על מה הוא מקבל החלטה.

גב' גילה אורון:

בוא נאמר ככה, התסקיר הוא ברור שהוא כמו שאת אמרת וכמו שגם נילי הציגה, הוא הרבה מעבר לקו הכחול כי הוא בוחן את כל הסביבה והוא בוחן את השכונה שגרה בסמיכות וכולי וכולי אז אין לו התייחסות לקו הכחול, זאת אומרת למעט זה שהוא אומר זה יהיה מסביב לקו הכחול גם, אז הוא לא זירה לקו הכחול, הקו הכחול באשר להתחברות עם כל הטיילות והכל יהיה לנו את זה באמת בתוכנית המתחמים וסביר להניח שהקו הכחול כפי שהוצג פה, סביר להניח שהוא יניח את דעתנו אבל עדיין תמיד נשאר למוסד התכנון את האפשרות להחליט בשונה אבל זה לא שייך עכשיו להנחיות התסקיר. הנחיות לתסקיר במילא הם חוצות קו, אז זה לא משנה.

גב' אילנה אלרוד:

מופיע פה ככה בסעיף קצר של שורה אחת תשתיות. אחד הדברים הכי חשובים לדעתי בקשר להשפעה על הסביבה וזה עניין הביוב והעשן וכל מה שמלון מהסוג הזה לא רק מכניס לעצמו אלא גם מוציא ועל זה אני חושבת צריך לשים הרבה לב, באוקיינוס נתנו היתר באמצע חוף הים להוציא איזה שהוא זרנוק של מים שיוצא כל הזמן, מפריע מאוד בחוף, לטעמי, לפחות למי שהולך על החוף בבוקר, מאוד מפריע וכשכמה פעמים פניתי לעירייה בזמנו, כבר לפני כמה שנים, אמרו כן נתנו היתר, לדעתי צריך מאוד לבדוק את כל הבעיות שנובעות מהתוצאות האלה.

גב' נילי יוגב:

את מסתכלת במקום הלא נכון.

גב' אילנה אלרוד:

אני מסתכלת ב-1.3.

גב' נילי יוגב:

1.3, פרק ראשון תמיד בתסקיר השפעה על הסביבה זה הסביבה הקיימת, זה עדיין לא תיאור של מה שהתוכנית הזו באה לעשות זה תיאור של הסביבה הקיימת לדעת איפה אנחנו נכנסים לעשות את מה שאנחנו באים לעשות, אם תסתכלי בפרק 3, שפרק 3 זה תיאור התוכנית המוצעת, אז יש גם תיאור של המבנים והמתקנים, גם תיאור של התנועה, גם תיאור של שלבי הפיתוח, גם תיאור של המצוק אחרי הפיתוח, גם קוי תשתית בקרבת המצוק, כל התשתיות שיהיו כתוצאה מהבנייה

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

של המלון, כל הדברים האלה נכנסים בפרק 3, בפרק 4 יש הערכה של ההשפעות הסביבתיות כתוצאה מהתוכנית הזאת, כאילו מבנה של תסקיר השפעה על הסביבה הוא מבנה קבוע, הוא נקבע בתקנות תסקירי השפעה על הסביבה ועורכי התסקירים כבר מכירים את זה בעל פה יותר טוב ממני ויש חלוקה לשלבים השונים ולכן מה שהסתכלת זה באמת רק מה שקיים וכל הפירוט של כל השאר מגיע בפרטים אחר כך, אם במקרה השמטתי משהו אז אני אשמח להוסיף.

גב' אילנה אלרוד:

לא, אני רק הסבתי את תשומת ליבך כי מה שקרה במלון הקודם, שבטח גם היתה לו השפעה על הסביבה.

גב' גילה אורון:

טוב, עוד שאלות, עניינים?

גב' הדס נוחם:

כן, היה לי עוד הערות, נילי את רוצה להתייחס, כאילו מה הפנמת ומה לא? אני אזכיר.

גב' נילי יוגב:

תזכיר לי כי זה הכל היה עניין של האם זה תפקיד התסקיר או לא ולכן התשובה שלי ממוקדם שהתפקיד של התסקיר הוא לתת את מקסימום המידע האפשרי על מנת בסופו של דבר שהשולחן הזה יקבל את ההחלטה, לדעתי עונה גם לשאר.

גב' גילה אורון:

על מה יש לך השגות?

גב' הדס נוחם:

יש לי השגות שהתסקיר יבדוק את מיקומו של המלון ביחס למרכזי תיירות לאורך החוף והטיילת, לאור העובדה שכל נושא התיירות הוא א' לא מזמן עלה פה עם הנושא של התיקון לתמ"א 12 הנושא הזה הוא מקצועי וספציפי, הנושא הזה הוא לא מידע קשיח, הוא בלתי יציב אני לא חושבת שזה מנדט של התסקיר לבדוק אותו וגם הוא מקבל את ביטוי בכל מני הוראות בתיקון 4 לתמ"א 13, בתמ"א 13 עצמה בכל החישובים של היוזם שהוא מלונאי בעצמו, אני לא חושבת שזה המנדט של התסקיר הזה ודרך אגב ההערות שלי הם מתייחסות לזה שאני רוצה למנוע את זה שהתסקיר ישמש גם הוא לכלי בקרה תכנוני, אני מאוד הייתי רוצה שהוא ישאר בתחום הסביבתי ולא לתת לו יותר מדי להפך לעוד כלי בקרה תכנוני כי אני באמת חושבת שתכנון לא צריך.

גב' גילה אורון:

לא, התפקיד שלו הוא רק בנושא הסביבתי, לא תיירותי.

גב' נילי יוגב:

לא, אבל יש לוועדה הזו את הזכות לדרוש תוספות, בשביל זה זה מגיע לשולחן האישור שלו, אם יש צורך.

גב' גילה אורון:

אז בואו נדבר על מה התוספת, אז הנה אז היא מעלה את ההשגה עכשיו אנחנו נדון בזה, מה נאמר בנושא שאת אמרת שלדעתך מיותר?

גב' הדס נוחם:

אז מה שנאמר, אני אגיד לכם, למשל בעמוד הראשון סעיף 5 אבל בקטע השני במבוא, שמתחיל התסקיר יציג, ינתח וימליץ אז הוא כותב, עיצוב החזית לים מבחינת נפחי בנייה, גובה המבנים, קו רקיע, מגע הבינוי עם מפלס הרחוב והטיילת, אני חושבת שזה באמת המנדט של מוסדות התכנון, של המתכנן ולא של התסקיר. לא שהוא צריך להתמודד עם הוראות חדשות שבאות מעוד כלי.

גב' נעמי אנגל:

התסקיר מבקש את זה כי זה הדרך לבחון את הנושאים הסביבתיים, היא קשורה במהות הבניין, מהו השטח הבנוי לקבל את זה כנתון, אבל יכול להיות שבסופו של דבר המסקנה היא שהבינוי הזה כמו שהוא ישנו הוא מתקרב מדי למצוק, הוא מיצר לחץ על תת הקרקע במנות הבנייה שלו וצריך לעשות שינוי שלו, אז מוכרחים,

גב' גילה אורון:

לא, נפח הבנייה מכתבי חלק מהדברים, הגובה מכתבי משטר רוחות, הגובה מכתבי הצללות, הגובה מכתבי, אולי פה אין הצללה על שום דבר אבל זה לא משנה. בגדול נפחי בנייה הם כן חלק מהמשפיעים, מהמרכיבים המשפיעים על תסקיר השפעה, על הסביבה, הצללה, גודל, משטר הרוחות, הקרבה למצוק, המרחק מהזה, המעבר איפה שעוברים הולכי רגל, אם זה קרוב לגבוה או יש איזה הסתרה, כל הדברים האלה, אופי הבינוי כן משפיע על התוצאות של התסקיר, אחרת לא יהיה,

גב' הדס נוחם:

אני לא חושבת שמשפיע עיצוב החזית לים, שזה ממש מנדט של המתכננים למיניהם וכתוב התסקיר יציג, ינתח וימליץ על בסיס בחינת ההיבטים המוזכרים בין היתר על עיצוב החזית לים, עכשיו אם זה בסוף לא יעשה אז באמת, הרי בסופו של דבר אנחנו כולנו נמצאים במישור ההידברותי וההסכמי, אבל ככל שאני מתייחסת להנחיות לתסקיר אני אומרת הוא חודר יותר מדי לתחום תכנוני ואני רואה מקום לשים את הגבול, גם חלופות לפיתוח טיילת לציבור הרחב.

גב' נעמי אנגל:

אז אני אומרת כיועצת לוועדה שאני לא מקבלת את עמדתך, אני אמליץ לוועדה להשאיר את זה בדיוק כמו שהוא, כי זה כלי לצורך הסתכלות אינטגרטיבית בסוף, היחס בין הנושאים הסביבתיים לשאר הנושאים התכנוניים של התוכנית וזה כלי שהוא בשבילנו כלי לקבלת ההחלטות בסופו של דבר בדיון להפקדה.

גב' הדס נוחם:

חלופות לפיתוח טיילת ל... זה אופרה שלמה.

גב' נעמי אנגל:

נכון, יש משמעות כי ההשפעה על המצוק.

גב' הדס נוחם:

לא אמרתי שאין משמעות אמרתי שהיא נבחנת בזירות אחרות.

גב' גילה אורון:

לא אבל היא משפיעה, כל חלופה משפיעה אחרת על הסביבה? על זה אנחנו מסכימים?

גב' הדס נוחם:

כן.

גב' גילה אורון:

אם, אם יש חלופה של טיילת מאוד רחבה, יש לה השלכות סביבתיות שונות מאשר אם את עושה שביל של מטר.

גב' הדס נוחם:

נכון, אבל יש לך פה פרק של בחינת חלופות וכולל חלופת 0 וכל מני חלופות.

גב' גילה אורון:

בסדר, אז זה חלק מהחלופות, קשה להפריד את הסביבה מהתכנון כי התכנון משפיע על הסביבה וכל שינוי בתכנון משפיע על התוצאות של התסקיר, זה ברור.

גב' נילי יוגב:

העיקרון הוא שבסופו של דבר הכל מגיע לדיון כאן לדיון אחד ועם כל העבודה שאמרת שנעשתה לפני כן בנושא,

גב' גילה אורון:

תשלבו אותה לתוך זה, כן, כי יש לכם את התשובות הסביבתיות לכל דבר.

גב' נילי יוגב:

כי מה שקורה בתוכניות מסוג זה שלציבור יש הרבה מאוד עניין בהם ואני לא צריכה לספר לך, בטח לא מחדשת, שהם רוצים לראות את העבודה הזו שנעשתה והתסקיר הוא כלי להראות להם שהעבודה אכן נעשתה, אז אם ונבחנה והמסקנות שהתקבלו הם מסקנות הגיוניות, אז אם באמת

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

את אומרת כמו שאת אומרת שהעירייה עשתה את זה וחושבת על זה ואני בטוחה שכן, אזבסופו של דבר יעבוד לטובת הציבור.

גב' גילה אורון:

עם הרגישות לים ועם הרגישות לסביבה.

גב' אילנה אלרוד:

הדס, זה נותן לך כלי לבדוק גם חלופות בהקשר התסקיר אבל גם לבדוק חלופות.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

לא הוגשה תוכנית טרום או התוכנית של התפיסה בשתי המכולות האלה עם התוכנית הקודמת שלא הייתה מבושלת? אני שואלת שאלה, זה משום שהתוכנית המוגשת לא הייתה מבושלת דיה, כי זה נראה כמו ביצה ותרנגולת.

גב' נילי יוגב:

בתוכנית הקודמת נערך תסקיר השפעה על הסביבה גם היא הייתה כבר לפני די הרבה שנים, איזה 8, 9 שנים, היא היתה תוכנית מתארית ולכן התסקיר בחן רק דברים שהיו רלוונטיים לתוכנית מתארית, היא קבעה בסך הכל את החלופות בינוי בין שזה יהיה מגדל אחד גבוה או יותר פרוס או 3 נפרדים, זה היה רמת הבחינה של התוכנית בגרסה הקודמת שלה, הגרסה הנוכחית היא תוכנית מפורטת.

גב' גילה אורון:

חוץ מזה חלפו מאז X שנים.

גב' נילי יוגב:

ואז אני יכולה לדרוש גם את המידע ברמת פירוט הרבה יותר גדול כי הוא כבר קיים ולכן התסקיר הוא תסקיר אחר.

גב' גילה אורון:

לא, היום אנחנו כבר יודעים איך נראה הבינוי היא הראתה לכם, כבר מוצג אנחנו רק רוצים לדעת מה ההשפעה שלו.

גב' נעמי אנגל:

אני חשבת שאת אומרת ההשפעה בין התוכניות כי אחד הדברים שבסופו של דבר הגענו למסקנה שאי אפשר להקנות את הזכויות מפני שחסרים המון נתונים האם השפעתם בסופו של דבר על הסביבה היא ניכרת חיובית או ניכרת שלילית או בכלל לא ניכרת בתחומים מסויימים ולכן יש חשיבות לזה שהתוכנית הזו היא מפורטת ולראיה המפורטת של הדברים.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

דיברתי על משהו אחר, לי נוצרה התחושה תוך כדי הדיון שמהו פה מקדים משהו אחר מבחינת הנחיות תכנוניות, כשמוגשת תוכנית וניתנות הנחיות תסקיר השפעה לסביבה באמת על מנת לבחון האם התוכנית שמוגשת עושה טוב או רע לסביבה ופה יש תחושה מהקריאה, אני לא קיבלתי את זה קודם אני רק קראתי את זה עכשיו ושמעתי את ההערות של הדס, יש תחושה מהקריאה שיש כבר הנחיות לאו דווקא הנחיות בחינה אלא הנחיות תכנוניות שתוכננו כך או אחרת.

גב' נעמי אנגל:

לא, אין הנחיות תכנון אבל מכיוון שהשטח הוא מאוד גדול, תחשבו על זה 60 דונם זה לא תוכנית מלונאית טיפוסית, המגרש של מלון אז הוא לפעמים יש לנו דונם וחצי במרכז תל אביב, אתה בונה על 5 דונם אז ההשפעות על הסביבה הם ניכרות במגוון תחומים.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

היא במקום אסטרטגי, היא תוכנית רגישה, זה ברור, אז מה סיכמתם במקרה הזה?

גב' גילה אורון:

בוא נאמר שבמקרה הזה התוספת השולית או לא שולית זה תלוי in the eye of the beholder כמו שאומרים אבל התוספת של המידע כפי שאת רואה את זה כמיותרת, אני חושבת שבגלל כמו שבאמת נאמר פה, היקף התוכנית, גודלה, מיקומה וכל מה שקשור לרגישויות של כולם בנושא של החוף ושל הזה, אני חושבת שעוד מידע לא יעשה כזה נזק אלא להיפך יכול כמו שאמרה נילי לעזור לכולנו לקבל את ההחלטות היותר נכונות ושיהיה לנו וגם השקיפות בקטע של הציבור באמת, שהציבור יוכל לדעת באמת כמה עבודה עמוקה נעשתה וכמה מידע הוצג ושלא התעלמו משום דבר, יש לזה חשיבות במקומות מהסוג הזה מאוד, יש לזה חשיבות בכל מקום, אבל במקום הזה במיוחד, אז זה לא מוסיף הרבה.

גב' אילנה אלרוד:

הערה אחת. קודם כל בוודאי שמלונאות הוא דבר מבורך ובחוף הים הוא דבר טבעי והוא בתוכנית המתאר משנת טרפפו, תמיד היה שם מלונאות, עכשיו כאן רוצים לעשות ומלונאות על שפת הים זה מלונאות נופש בעיקרה.

גב' גילה אורון:

גם עסקים.

גב' אילנה אלרוד:

גם עסקים אבל אופייה של שפת הים בשטח של 60 דונם, זה 50 דונם זה תיירות נופש בבסיס. לכן, אני חושבת, זה גם לטובת המלון שכמו שאנחנו יודעים יש תנודתיות די גדולה בעניין הזה שיהיו לו אזורים שהם גם נותני נופש למלון אבל שגם יאפשרו לציבור להשתמש בהם, כמובן שזה תמיד בא בתשלום והמלונות נהנים מזה שבתוך התפיסה של התוכנית יהיו שטחים כאלה, לכן אני חושבת שהטניס הוא טוב במקום ועוד כל הדברים האלה.

גב' גילה אורון:

יש שמה, תראי גם היום את יכולה להיכנס לבריכה אם את משלמת כסף או למסעדה אם את משלמת כסף, כך שתמיד מלון משמש גם, בגדול תמיד מלון מאפשר גם פעילויות, אירועים וכל מני דברים, ממילא זה נותן עוד נופך נוסף לסתם נופש, אירועי חברות הייטק וכמו מיני כאלה.

גב' אילנה אלרוד:

שבמסגרת המלון זה יכול להיות אבל גם מבחינת התוכנית דבר שיש לו מבחינת הבינוי, דבר שיש לו איזה שהיא אפשרות יותר נוחה גם לציבור להיות בפנים, בוא נגיד, כי לפעמים יש איזה הפרעות בין לבין בתוך הדברים האלה.

גב' גילה אורון:

טוב, אז הם הציגו גם, לכשנדון בתוכנית עצמה. טוב, נעמי את יכולה לקרוא הצעת החלטה בבקשה.

גב' נעמי אנגל:

לאשר את ההנחיות להכנת תסקיר לתוכנית הר/2010/א דן אכדיה, על פי הצעת טיוטת ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה מיום 14.10.09.

גב' גילה אורון:

אוקי, תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

השתתפו:

- סגנית מתכנתת המחוז
- מה"ע תל אביב
- לשכת התכנון

גב' טלי דותן
מר חזי ברקוביץ
גב' גיודי עייני

נכחו:

- עיריית תל אביב
- עיריית תל אביב
- עיריית תל אביב

גב' טובה רמון
מר יואב רוביסה
גב' קלריס אורן

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מר אבי מאיר
מר בועז שמריהו
- אדריכל
- אדריכל

4. תוכנית תא/ 3388 : שכונת מגורים חדשה צפונית לגוש הגדול

נכחו:
מר אבי מאיר
מר בועז שמריהו
גב' טובה רמון
ג'ודי עייני
מר יואב רוביסה
מר עומר כהן
- אדריכל
- אדריכל משרד מאיר
- עיריית תל אביב
- לשכת התכנון
- עיריית תל אביב
- החברה להגנת הטבע

סעיף 4: תוכנית תא/3388 שכונת מגורים חדשה צפונית לגוש הגדול

גב' גילה אורון:

סעיף 4 לסדר היום תוכנית תא/3388 שכונת מגורים חדשה צפונית לגוש הגדול, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

התוכנית הזו תוכנית 3388 קיבלה החלטת הפקדה בפברואר 08. נושא התיאומים עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון בגין שדה דב היה מסובך וארוך ובסופו של דבר היה צורך לקחת את גבול התוכנית מזרחה ממש שהיה בהחלטת ההפקדה המקורי ולסיים את התוכנית פחות או יותר באבן גבירול, מזרחית לחלופה המערבית יותר של אבן גבירול ולעשות לתוכנית איזה שהם תיקונים בהקשר הזה. ברגע שהתוכנית הלכה יותר, לא בצד שאנחנו רואים כאן אלא במצב המוצע החדש שהגבול של התוכנית יותר מזרחה היא שוב נתנה איזה שהיא מנה של שטח ירוק שיכול יום אחד להתחלף עם זכויות כדי להפוך להיות ירוק של הפארק החופי ועודף מעבר לצריכת השטח שלה לצרכי ציבור בתחומי התוכנית, התוכנית איזנה את עצמה מחדש ומובאת לכאן להחלטת הפקדה חדשה במצב המתוקן, מכיוון שעבר כל כך הרבה זמן ושינויים מהותיים היה לנו חשוב להבהיר לוועדה שהנושאים הציבוריים גם של הדאגה לנושאים כמו הפארק החופי העתידי שהוא הרבה יותר מערבי נשאר בראיה של התוכנית וגם לתת לה החלטת הפקדה מסודרת חדשה.

גב' גילה אורון:

למה זה לא הוגש כתוכנית חדשה? סלש 1, א, ב, ג, what ever?

גב' נעמי אנגל:

לא היה תיקון משמעותי מבחינת מה שהוועדה המקומית עשתה בתוכנית קודם.

גב' גילה אורון:

זכויות אחרות, קו כחול אחר.

גב' טובה רמון:

זכויות לשינוי זה בעצם שמגרש אחד הוא פינתי שבעצם הוא היווה את המכשול המרכזי, המגרש הזה שהיה בתוכנית הזאת מספר פשוט הורד מהתוכנית וזה שינה את כל מאזן הזכויות בתוכנית אבל כל שאר הבינוי נשאר אותו דבר, למה

גב' גילה אורון:

הוא השתנה אבל לא, יש שמה גם כן עוד משהו בקו הכחול.

גב' טובה רמון:

התוכנית שכללה את השטח הזה, מכיוון שהכבדה של הזכויות שחלק מהם נכנסו למגרש הזה הורד, הורדנו חלק מהזכויות לכן צמצמנו את הקו הכחול.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

גב' גילה אורון:

אוקי, ומי שהיה צריך לקבל שמה, אני רואה שמה גם כן, אה זה חניה שם האדום למעלה?

גב' טובה רמון:

זה כן, זה חלק מ,

גב' גילה אורון:

אוקי, אז בואי תגידי לנו במספרים מה היה ומה עכשיו מבחינת זכויות.

גב' טובה רמון:

המספרים לא ברשותי, מבחינת זכויות המגורים סדר גודל של 1,000 יחידות דיור מינוס פלוס, אנחנו צמצמנו מ-24,000 מסחר ומשרדים למשהו כמו 6,800 מסחר ומשרדים פחות או יותר מאוזן חצי חצי 3,000-3,000 וזה הקטין את המעמסה של הזכויות על התוכנית, כל שאר הדברים לא השתנו לחלוטין.

גב' גילה אורון:

רק רגע, ירדו רק מסחר.

גב' טובה רמון:

גם מגורים, מעט מאוד.

גב' גילה אורון:

אז העיקר בעצם מה שירד פה זה כמה מטר רבוע? כמה ירד?

גב' טובה רמון:

היה 24,000.

גב' גילה אורון:

וכמה נשאר?

דובר:

נשאר בערך 7.

גב' גילה אורון:

אוקי, זאת אומרת זה ממש הורדה של הקטע הזה והפיכתו לשצ"פ.

דובר:

שצ"פ שמיועד בעתיד לפארק החוף.

גב' גילה אורון:

יהיו אתה אומר החלפות, אוקי.

גב' טובה רמון:

בהתאם למגבלות של שדה התעופה.

גב' אילנה אלרוד:

וכמה הוא במקסימום?

גב' טובה רמון:

במקסימום נדמה לי עד 12 קומות על לוי אשכול.

גב' גילה אורון:

למה הוא נשאר, למה הוא בתוך התוכנית, אם יש חשיבה שבעתיד השצ"פ הזה בעצם לא יהיה שצ"פ אלא יקבל זכויות ויומר לפארק החוף, למה הוא בתוכנית? זה נראה לי אחר כך שזה יהיה מאוד בעייתי לעשות את ההחלפה הזו, כי אתה יודע מה קורה, כשדברים מתגלגלים והציבור יודע שזה שצ"פ אחר כך להגיד טוב בואו נהפוך את השצ"פ למשהו סחיר זה מאוד בעייתי, לכן אני שואלת למה בכלל הוא בתוך הקו הכחול?

גב' טובה רמון:

כי אנחנו צריכים ... הרי בחלק המזרחי של אבן גבירול, אבן גבירול,

גב' גילה אורון:

אז למה זה לא תכנון לעתיד, את מגדירה אותו כשצ"פ יש לנו איזה שהיא בעיה,

גב' טובה רמון:

זה הכל איחוד וחלוקה יהיה.

גב' גילה אורון:

את לא מבינה מה אני אומרת. אני אומרת שמרגע שאתם אומרים על מקום מסוים שצ"פ יש לכם אחר כך בעיה בלהפוך אותו למשהו אחר, לכן אני שואלת, לא יודעת זה רק עכשיו, ככה.

גב' נעמי אנגל:

זה שאלה מאוד חשובה ואנחנו גם עמדנו בשאלה הזאת בתוכנית בזמנו ואנחנו ראינו שלא יתכן שבסביבה הזאת הענקית שבאה מרידינג עד הגבול של תל אביב תהיה תוכנית 3700 שתיתן את חלקה לפארק החופי, בתוכניות נקודתיות שממשיכות או לא נקודתיות, תוכניות מתחמיות מאוד חלקיות יחסית אליה לא יתנו גם כן את חלקם מפני שזאת היתה תפיסה גם של תמ"מ 5, היא אמרה כל השטח הזה תוכנן כך שיבוצע מעבר למה שהתוכנית נזקקת בעצמה למתחמים לצורכי ציבור, גם ימומש הפארק החופי, עכשיו אנחנו יודעים גם שיש בעיה מאוד לא פשוטה בנושא של כמות ההקצאות לצורכי ציבור באותם תוכניות שקרובות לחוף בגלל רוחבו של הפארק החופי ואנחנו הראשונים שרוצים יחד עם העירייה להרחיב את הפארק החופי אז כל מקום נוסף שיכול לתת את זה ולעשות משהו שהוא שוויוני יחסית, יחסית זה אף פעם לא מוחלט, הוא נכון, כמו שעשינו שם נעשה פה במקסימום ישאר.

גב' טובה רמון:

יש בעיה נוספת, יש גם בעיה שמאית בקטע של לקבוע לשטח לתכנון בעתיד, על שם מי את רושמת אותו, כאן מתעוררת בעיה.

גב' גילה אורון:

לא, תראי, אני אומרת אחרת, אני אומרת לי אין, לי אין בעיה שהשטח הזה יהיה, אני לא אומרת שאל תעשו אותו שצ"פ אני אומרת הוא יהיה שצ"פ, אני רק אומרת שאחר כך לעשות אותו משהו אחר תהיה לכם בעיה, גם בוועדה הזאת תהיה לכם בעיה, כי ברגע שיש שטח שהוא דווקא נראה מאוד נחמד שיש שמה בפינה פארק או גינה גדולה או משהו, אז אני לא בטוחה שמחר תוכלו להמיר אותו כנגד פארק חופי או משהו.

גב' טובה רמון:

מכיוון שהמגרש הזה הוא היווה את המכשול העיקרי להתנגדות של חיל האוויר, חיל האוויר טען שהמגרש הזה בקצה מסלול מפריע לבטיחות הטיסה ובקטע הזה לא יכולנו בעצם לשכנע אותם להשאיר את המגרש הזה עם זכויות הבנייה שלו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

במקרה הכי גרוע הוא יהיה שצ"פ באזור הזה אבל הוא כלי תכנוני וגם זה חובתה של הוועדה הזאת לפעמים להגיד לאנשים אוקי יפה שאתם מתנגדים אתם לא צודקים לא נקבל את התנגדותכם אם אכן ככה נחשוב ואם נחשוב שזה כן נכון להשאיר אותו שצ"פ אז הוא ישאר שצ"פ.

גב' טובה רמון:

למה אבל במקרה הכי גרוע שהוא יהיה שצ"פ.

גב' נעמי אנגל:

במקרה הכי גרוע במרכאות.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

היום, היום המקום הזה נושא זכויות?

גב' טובה רמון:

מרוקנים אותו מזכויות, נותנים את זכויותיו במסגרת הבניינים והמגרשים בסביבה.

גב' גילה אורון:

אוקי, אז הוא יכול להישאר שצ"פ.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אז מה הבעיה, אם הוא מקבל את הזכויות שלו במקום אחר והוא מאוזן מה הבעיה?

גב' גילה אורון:

אני לא רוצה את הסעיף הזה שהוא אח"כ יאמר,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

השיטה הזאת של הגל של הזה של הדומינו, שבסופו של דבר יאפשר לצבור יותר שטחים ירוקים היא מאוד חשובה כי ככל שלנו יש לפני אישור הפארק החופי יותר שטחים שהם ביעוד ציבורי היום נראה את זה גם בח/500 אז אתה צריך באיחוד וחלוקה לעשות פחות מאמצים ופחות לצופף במקומות שאתה לא רוצה בהכרח לצופף וזה כלי תכנוני יוצא מן הכלל שיש לך עוד שטח ציבורי בתוך המשחק, ירצו ישתמשו בו לא ירצו לא ישתמשו בו אבל אם תגיד את זה אז זה יהיה גם פחות עם רגליים מוצקות למי שירצה יום אחד להתנגד לזה, יגידו לו אדוני זה היה כבר בתוכנית המקורית, נאמר שזאת הראיה התכנונית, זה בסדר גמור להגיד ראיה תכנונית עקרונית לדברים שזה מדיניות התכנון הארצית והמטרופולינית.

גב' גילה אורון:

לא יודעת, אני הייתי משאירה את זה שצ"פ בלי להגיד אמירות לגבי הפארק החופי. הפארק החופי ינתן כשתגיע התוכנית של הפארק החופי אז כבר יתפנה משם שדה ואז אפשר יהיה לבנות יותר ואז יהיה מקומות שבהם אפשר יהיה לתת זכויות, למה אני צריכה להגיד על העתיד, כי מחר יבואו ויגידו לך, סליחה מחר את תקדמי את התוכנית של הפארק החופי ויבואו ויגידו לך רגע, רגע, את זה בבקשה אנחנו רוצים זכויות עכשיו פה ואנחנו רוצים זה.

גב' נעמי אנגל:

אבל זה העירייה תחליט זה שטח שהוא שלה היא תחליט מה המאזן.

גב' גילה אורון:

הם כבר קיבלו פה בגלל זה אני אומרת.

גב' נעמי אנגל:

זה לא אלה יקבלו מישו אחר יקבל.

מר יואב רובינס:

יקבלו הזכויות שהיו אמורים לקחת מהפארק. למעשה הפארק החופי בתוכנית שעשו אחר כך לכל שטח שדה דב, החלק ש,

גב' גילה אורון:

אז הם יקבלו שמה את זכויותיהם, למה אני צריכה להקריב את השצ"פ הזה?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יואב רובינס:

להפריש שמה באחוזים לשטחים ציבוריים יקטן כיוון שאנחנו מביאים איזה שהיא מנה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יואב רובינס:

מביא מנה של שצ"פ כבר של שטח ציבורי לתוכנית ההיא אז אני צריך להפריש פחות שטחים.

גב' גילה אורון:

תצטרך בעתיד להפריש.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אז מה תגיד שההפרשה העתידית תהיה פחותה בגין השטח הזה?

גב' גילה אורון:

למה אתה רוצה להגיד את זה בתוכנית?

מר יואב רובינסה:

אני רוצה להגיד את זה היום כי השצ"פ הזה הוא אילוץ תכנוני, למרות שזה שצ"פ וכולנו אוהבים שצפ"ים, מבחינת המיקום שלו הוא לא כמו שצ"פים למשל שהקמנו במרכז המבנים, כי זה באמת מבחינה תכנונית, אנחנו רוצים רצף של בינוי לאורך איבן גבירול, שצ"פ הזה הוא לא נכון תכנונית הוא אילוץ.

גב' גילה אורון:

אני לא יודעת מה יהיה אז, בזמנו שהתוכנית כבר הוחלטה להפקדה בוועדה הזו, היא הייתה נושאת זכויות, כמו שאתה רואה היא הייתה יותר גדולה והיא נשאה את הזכויות, יותר זכויות כי היא הייתה גם יותר גדולה, היום כל מה שאנחנו עושים זה אנחנו מצמצמים קצת את הקו הכחול ומורידים זכויות, אבל מבחינה תחבורה והכל הכל נשאר, הדברים כבר נבדקו ונעשו.

מר יקי פרלשטיין:

נעשתה בדיקה והבדיקה הזו מראה על שלביות שתצרך להיות מתואמת עם משרד התחבורה מבחינת הפיקוח.

גב' נעמי אנגל:

תראה, אנחנו בהשלמת ... יועץ התנועה של הלשכה יעיר את ההערות שלו כמו שצריך במידת הצורך יתייעצו איתכם, בספטמבר הופנה אליכם ועד ... יתן את השלמת ההערות מה שצריך הוא יתייעץ איתכם.

גב' גילה אורון:

יש פה שלביות שמותנית בביצוע הדרכים וכאלה, שהיה עוד מוטמעת בתוכנית הקודמת?

גב' טובה רמון:

יש פה שלביות.

גב' גילה אורון:

אוקי אז היא נשארת, היא נשארת as is אוקי.

גב' טובה רמון:

לא היה שום שינוי.

גב' גילה אורון:

טוב, אז אם הייתה בזמנו שלביות בתוכנית ההיא אני משערת שבדקו אותה והכל ולא השתנה שום דבר.

גב' נעמי אנגל:

ככל הנדרש שיועץ התחבורה של הלשכה יקבל את הדברים הוא יתייעץ עם משרד התחבורה נעשה את זה ככה.

מר יקי פרלשטיין:

יש פה נושא של שיפוע של פרופס מצד הכביש.

גב' נעמי אנגל:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אנחנו לא הסכמנו לשקע לגבי החלטה שאנחנו מרחב פיזי לקבל החלטות בעתיד, אבל המדיניות שלנו היא לא לעשות שיפועים באזור הזה ככלל, אלא לראות אותו כעיר כמו באזור הזה, עיר מפלסית.

גב' גילה אורון:

טוב, שאלות נוספות רבותיי.

מר עומר כהן:

טוב, אני נכנסתי באיחור, אבל אני מנסה להבין, לגבי הציר שנכנס לשטח התוכנית ממזרח, ציר רודנסקי, הכוונה היא שהציר הזה יכנס לתוך שצ"פ או שיכנס לתוך בינוי בתוך מה?

גב' גילה אורון:

איזה ציר?

מר עומר כהן:

רחוב רודנסקי נכנס לתוך, יש את רחוב רודנסקי שמגיע לתוך התוכנית מתוך כיוון רמת אביב החדשה, הוא ממשיך כרחוב?

מר יואב רובינסה:

הוא ממשיך כרחוב שמפותח כשדרה.

מר עומר כהן:

כשדרה, מצוין יותר מזה אי אפשר לבקש. בסדר.

גב' גילה אורון:

טוב, נעמי תקראי בבקשה הצעת החלטה.

גב' נעמי אנגל:

ב-11 לפברואר 08 ועדה מחוזית החליטה להפקיד את התוכנית שבנדון, לאחר תיאום שנעשה עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון כתוצאה ממנו חלו שינויים בהתאמה למגבלות הבנייה התעופתיות, הועדה מחליטה לתקן את התוכנית כדלקמן: תחום התוכנית תצומצם בהתאם לתשריט מתוקן גרסה 5 מ-23.9.09, זכויות הבנייה, שטח התוכנית כ-185 דונם, התוכנית כוללת 1,023 יחידות דיור בשטח עיקרי ממוצע של 120 מטר מרובע ליחידה ו-6840 עיקריים למסחר ומשרדים, איכות הסביבה, אנחנו תיכף נעלה גם את הנושא של דיור בר השגה, התוכנית הזאת היא מתארית או מפורטת מפורטת נכון? תיכף נעלה את הנושא הזה גם כן, איכות הסביבה יש לתאם טרם מתן היתרי בנייה את המתקן לפיני פסולת, נמצא פה מתחם פנאומטי ולכן יהיה פירוט מיוחד עם היחידה הסביבתית של העירייה. לא תותר חניה מתחת לשצפיים בכל תחום התוכנית, הנספח הנופי יקבע רציפות למעבר הולכי רגל בציר הדרומי כמו כן יסומן הציר הירוק ממגרש 4 למגרש 5 צפון מדרום למגרש 25, מסיבות טכני זה פשוט רציפות של ... בתחבורה יושלם התיאום התחבורתי עם יועץ התנועה של לשכת התכנון, טבלאות האיזון כמובן יתוקנו בעקבות התיקון של הגבולות, סימון איחוד וחלוקה יוחל גם על מגרש 7 הוא יוחל על כלל התוכנית ותיקונים טכניים. עכשיו אני רוצה לעלות את הנושא של דיור בר השגה, התוכנית היא גדולה, היא לכמה אלפים של יחידות דיור, סליחה ל-1,000 כמה מאות של יחידות דיור והיא צריכה לתת את חלקה בנושא הזה, עכשיו השאלה איך לעשות את זה, זה יהיה הרבה יותר קל לנו מ-3700 שהיא מתארית אבל גם כאן צריך לתת את הפתרון, לתת את הדעת, לתת לו איזה שהוא פתרון, מה אתה מציע חזי? יש איזה הצעה קונסטרוקטיבית שמייצרת איזה שהוא שלב תהליכי לצורך.

גב' טובה רמון:

בעלי הזכויות מחכים הרבה מאוד זמן לאישור התוכנית אני לא כל כך יודעת איך מבחינתם העניין יראה שמישהו ...

מר חזי ברקוביץ':

דיור בר השגה כשבודקים את, לשורשו של עניין זה סבסוד, את פוגעת בשווי שוק, את מקבעת מחיר נמוך יותר ואת הפער מישהו סופג חד משמע, עכשיו אם זה בעלים פרטיים אנחנו נדרשים, עכשיו בטבלאות לראות מה גודל הפגיעה והאם התוכנית בכלל מאוזנת, היא מחזירה על כל המטלות שלה את זכויות הבנייה, יש פה 50% הפרשות, יש פה בנייה ליד המסלולים יש פה בנייה מאוד נמוכה, זה לא שהקרקע פה מנוצלת במיטבה, ממש לא, אם תסתכלו על התלת מימד, זה נראה כמו יציע של כדורגל, זה מתחיל ככה שתי קומות והולך ועולה, הבתים הסמוכים, במרכז

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

המדינה, בקרקע היקרה ביותר בונים שתי קומות. עכשיו לתוך הדבר הזה אנחנו יכולים לבוא עם הרבה רצונות, אבל אם התוכנית לא תהיה מאוזנת אז בעצם אין תוכנית, אין תוכנית היא לא תתממש.

גב' נעמי אנגל:

מה הצפיפות עכשיו בתוכנית?

גב' טובה רמון:

6 וכמעט, בקושי 6 וזה מה שאנחנו,

גב' נעמי אנגל:

בנטו, איזה צפיפות? מ-6 עברת ל-12?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

בסדר, זה דבר שהוא הגיוני גם, כרגע אין לנו את המנגנון זה עוד לא אומר שלא צריך לחשוב לעתיד לבוא, אבל,

מר יואב רובינס:

יש לי הצעה, יש הרי את השטח הירוק שדיברנו עליו קודם שיושב על איבן גבירול בעתיד השטח הזה כששדה דב יפונה יעבור לפארק החוף, אפשר יהיה להקים שמה מגרש ציבורי בועדות העירייה כמו שאנחנו עשינו ב-3700 עבור דירות להשכרה.

גב' גילה אורון:

אוקי, זה אמירה דווקא,

גב' נעמי אנגל:

זה אמירה יפה אבל היא חלקית.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

את לא יכולה לפזר כי אם את רוצה לעודד ואם את רוצה לעשות השכרה את צריכה להקים בשביל להנות מהחוק שמעודד את ההשכרה את צריכה להקים את הבניין להשכרה ופה את לא יכולה לפזר את הדירות בתוך הבניין, לא תוכלי לבדוד, אני מכירה עם חוק עידוד השכרה רק מתוך החוק אני יכולה להגיד, כל עוד אין כלים אחרים להתמודד עם הנושא של דיור בר השגה ההצעה של יואב יכולה לבוא בחשבון.

גב' גילה אורון:

ישקל, בדיוק, ישקל בוא נאמר ככה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אחרת זה צריך הסכמה של בעלי הקרקע הפרטיים כמו שעושים ברמת גן או במקומות אחרים, כי מישו צריך לסבסד את זה, מישו מסבסד את הקרקע.

גב' גילה אורון:

רק רגע, האמת היא שאני חושבת שההצעה הזאת היא הכי טובה שאפשר לעלות על הדעת היום עם הכלים שיש לנו היום, אין לנו כלים אחרים, לכשהיו לנו כלים אחרים תמיד אפשר יהיה לעשות שינוי בתוכנית ולכשהיא תבוא השינוי לתוכנית הזו אפשר יהיה לעשות מנגנונים אחרים אבל אין לנו היום, אין לנו היום בכלל מנגנונים ביד של דיור בר השגה, אין לנו ואנחנו היום רוצים לתפוס תוכנית שהיא כבר יותר משנה מתחבטת פה עם החלטת הפקדה אז אני אומרת ויש עליה מגבלות רבות מאוד, לכשאפשר יהיה לצופף אותה יותר אפשר יהיה לתת באמת את הדיור בר השגה בשמחה רבה, זאת אומרת זה בהחלט אמירה שכן צריכה להיאמר, היא לא תופסת, אבל תוכנית הבאה, תוכנית הבאה שתפשיר את החלק הזה, שתפשיר את מגבלות הבנייה תביא בחשבון את הדיור בר השגה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

השאלה אם יש מקום אחר פה שהוא שטחים בבעלות עירייה שעכשיו הם סחירים, מגרש סחיר,

גב' גילה אורון:

אין שם היום בעלות עירייה, יש שמה הכל.

גב' נעמי אנגל:

אני לא יודעת אם יש או אין פה בעלות עירייה.

גב' גילה אורון:

זה בעלים פרטיים הכל.

מר חזי ברקוביץ':

מה הנוהל בזה להתנפל על עירייה בלי להתנפל על מדינה? אנחנו תוכנית פרטית.

גב' נעמי אנגל:

העירייה ומדינה ללא חוכרים בסדר? האם יש פה? אין לי בעיה יכול, למקומות האלה גם אפשר להגיד שאו להפוך אותם או להוסיף להם בעתיד אם הם לא יבנו.

גב' גילה אורון:

זה יהיה בתוכנית שנשקול אז אנחנו עוד לא יודעים מה יהיה למה אנחנו צריכים לסגור?

גב' נעמי אנגל:

כי אם יש מגרשים שמקבלים כבר עכשיו זכויות סחירות, הם יעוד אחר וזכויות סחירות, אני שואלת, יש פה?

גב' טובה רמון:

אני לא יכולה לענות בוודאות כי ... איננו אם יש, יש שטחים זניחים לא שטחים בעיקר זה בעלים פרטיים.

גב' חזי ברקוביץ':

נעמי, זניחים זה שתי דירות בבניין של 80 דירות.

גב' טובה רמון:

אבל זה משנה, זה הנחיה שמוכתבת לשמאי איך לעשות את לוח ההקצאות מה שאתם אומרים לו.

גב' נעמי אנגל:

אבל אפשר לייצר ולהגיד שבמקומות האלה,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

אני שואלת אם יש מגרש בבעלות עיר או בבעלות מדינה.

גב' גילה אורון:

היא אמרה שאין בבעלות מדינה הוא אומר שאין במגרש, אין בבעלות עירייה.

גב' נעמי אנגל:

הוא לא אומר, הוא אומר שהוא לא יודע, הוא אומר שהוא יבדוק.

גב' אילנה אלרוד:

נעמי, בכמה מקומות מינהל מקרקעי ישראל בנה דיור להשכרה באופן וולנטרי?

גב' נעמי אנגל:

אנחנו מתכננים את העתיד ולא את העבר, אנחנו רוצים ללמוד ממה שעשינו מוצלח בעבר.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' אילנה אלרוד:

בסדר אבל יש פה מגרש שהוא בא בחשבון הוא מגרש גדול מאוד ואני חושבת שזה פתרון טוב.

גב' נעמי אנגל:

בסדר אבל מכיוון שזה לעתיד, אני שואלת אם יש פה מגרש סחיר של העירייה או מדינה, אם יש אנחנו נעשה פה תיקון החלטה, אם אין אז אנחנו נגיד רק שבאותו מגרש ירוק גם חלקו יוקצה,

גב' גילה אורון:

לכשיתפנה שדה דב ויתוכנן מחדש השטח הזה הוא יוקצה לדיוור בר השגה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

בתוכנית, הנושא עלה כי הנושא הוא חשוב וזה תוכנית של 1,000 יחידות דיור וכאשר אנחנו דנים היום מהיום ואילך בתוכניות בסדר גודל כזה אנחנו כן מביאים בחשבון את הנושא של דיור בר השגה וזה רצונם דרך אגב גם של הרשויות המקומיות שרוצות את הדיוור בר השגה זה לא המצאה שלנו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

מה שאנחנו אומרים כרגע, אנחנו נמצאים היום במצב רק זה ככה מעדכנים באותה הזדמנות את הוועדה, הצוות שבראשה עומדת פרופ' רחל אלטרמן כבר הגישה את הדו"ח הראשוני שלה עם סקירה מאוד מעמיקה על כל מה שבעולם יש מבחינת דיור בר השגה ועל כל מיני אופציות שעומדות לרשותנו. זאת אומרת שאנחנו עכשיו צריכים להתחיל לחשוב איזה מנגנון יהיה המנגנון שיאמץ אותנו או כמה מנגנונים שיאמץ אותם על מנת לאפשר דיור בר השגה, זה עוד לא הבשיל לכדי משהו שאנחנו יכולים להגיד, זה לא מעשי כרגע, כי כרגע אין לנו זה, אז אנחנו אומרים שבתוכניות מתאריות כרגע כמו זו שאנחנו נדון בה עוד מעט שזה 500/ח אנחנו כן במתארי בגלל זה שזה עוד כאילו הטווח שלה הוא יותר ארוך, אנחנו כן מדברים כבר שם על הקצאה לדיור בר השגה, בדברים שהם כבר בשלים וזה תוכנית מפורטת שכבר יש לה זכויות ועם הרבה מגבלות וכו' וכו' ואי אפשר להעצים שם זכויות אז אנחנו אומרים אוקי כאן אנחנו עדיין לא אבל לכשתשתנה התוכנית הזו באותו מגרש שיהפוך להיות סחיר או יהפוך להיות יעוד אחר אז אם הוא יהפוך משצי"פ למשהו אחר שיהפוך לדיור בר השגה שזה לפחות זה יהיה לציבור יהיה משהו כנגד משהו ואז אנחנו,

גב' טובה רמון:

זה אופציונלי, את מחייבת בזה?

גב' גילה אורון:

לא, אני אומרת ישקל, ישקל, אני לא יכולה היום, אני לא יכולה היום לקבוע בתוכנית עתידית, בתוכנית עתידית ישב פה פורום שיחליט אז מה הכי נכון, אנחנו אבל אז מעירים את תשומת הלב שאנחנו חושבים שזה ראוי יהיה, כי בגלל שהיום זה נבצר מאיתנו אחרת כן היינו מכניסים את זה אבל גם עוד אין לנו את הכלים וגם יש את כל המגבלות, לכשזה יתאפשר ויופשר השטח הזה להעצמת זכויות בנייה וכבר יהיו, קרוב לוודאי כבר אז יהיו מנגנונים מתאימים, אנחנו כן חושבים שזה יהיה המקום שבו יצטרכו לתת את אותו נתח שהיום אנחנו נבצר מאיתנו לתת אותו, זה הכל.

מר יואב רובינסה:

אנחנו נשבץ את הטענות שלך שהתקבלה בהחלטה.

גב' גילה אורון:

אוקי, עוד שאלות רבותיי. כן יעל.

גב' יעל דורי:

יש לי שתי שאלות, יש פה שבילי אופניים בכבישים עצמם?

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

גב' טובה רמון:

כן, יש ציר מערכת שבילים, ציר בתוך הקדמית, ציר צפון דרום מרכזי שמשלב את כל ה, כן הכל בעניין הזה.

גב' יעל דורי:

שאלה שנייה זה לגבי בנייה ירוקה אם הכנסתם?

גב' טובה רמון:

כן, כל ההוראות נכנסו של בנייה ירוקה.

גב' נעמי אנגל:

זה מה שגם ציינתי על המתקן הפנאומטי לאשפה.

גב' טובה רמון:

כן ההחלטה העקרונית.

גב' נעמי אנגל:

לא משנה, אבל יש פה עשייה מאוד,

גב' טובה רמון:

יש פה החלטה עקרונית לפינוי אשפה פנאומטי שבתוכנית הזאת הוא לראשונה יבוצע אחרי זה גם ב-3700.

גב' גילה אורון:

אוקי, אז נעמי.

גב' נעמי אנגל:

אז הקראנו את ההחלטה אנחנו נוסיף את מה שאמרנו קודם על דיור בר השגה שבעת הסרת מגבלות במגרש השצ"פ הצפון מערבי אנחנו ניתן את מספרו בהחלטה, לתת גם את חלקו, חלק ממנו לדיור בהישג יד, כל מה שאמרתי עד עכשיו הניסוח המדויק יהיה כמובן בהחלטה שתופץ.

גב' גילה אורון:

טוב, תודה רבה.

סעיף 5: תוכנית תא/2804 / מח: קהילת יאסי 6

נכחו:

מר יואב רוביסה	- עיריית תל אביב
מר קלריס אורן	- עיריית תל אביב
מר אורלי כהן	- לשכת התכנון
מר ראובן סגל	- יזם
מר משה ורד	- מתכנן
עו"ד יוסי כהן	- ב"כ היזם

גב' גילה אורון:

סעיף 5 לסדר היום תוכנית תא/2804/מח קהילת יאסי 6, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

רחוב קהילת יאסי זה הרחוב מזרח מערב שיוצא מדרך הרצליה, פנחס רוזן והרחוב הזה לכל אורכו הוא רחוב של צמודי קרקע, התוכנית היא תוכנית נקודתית שהיא הוגשה לפי סעיף 62 ב' אלינו על מגרש 1 לשנות אותו מבנייה צמודת קרקע לבנייה רוויה, הועדה המקומית המליצה לסרב לתוכנית על כן היא הגיעה אלינו על פי 62 ב' ואנחנו נשמע עכשיו את מבצעי התוכנית, היזם.

גב' גילה אורון:

טוב, מי היזם בבקשה?

מר ראובן סגל:

שמי ראובן סגל אני בן ל-1 מהבונים הראשונים של תל אביב מהרשימה של בוני תל אביב, בנה בניינים יפים מאוד בתל אביב ואני ממשיך גם כן בבנייה בתל אביב כבר למעלה מ-50 שנה, תודה לאל בלי שום בעיות, בלי שום משפטים נקרא לזה והסיבה היא פשוטה אני לא קונה מגרש כל עוד לא קיבלתי תיק מידע מאושר מהעירייה כדי להיות בטוח מה אני בונה עליו. קניתי את המגרש הזה ברחוב יאסי 6 וקניתי אותו עבור הילדים שלי, נרשם על שם הילדים ומתוך כוונה שהם יתגורר בדירות שם. המגרש הזה לפי תיק המידע שהוצע על המגרש לפני שקניתי אותו, בתיק המידע נאמר שמותר לבנות שמה 4 יחידות דיור לשטח המגרש היה אמור להיות למעלה מ-900 מטר ולפי זה היו 4 יחידות דיור גדולות ושהתאימו לצרכים שלי. אחרי שהגשתי את התוכניות על פי התב"ע פנו אלי בבהלה ואמרו לי היתה בתב"ע, בתיק מידע היתה טעות והמידע שנמסר לך הוא לא נכון ומה המידע הנכון הוא? שהשטח של המגרש הוא יותר קטן ומותר שמה לבנות רק שתי יחידות דיור מפני שהשטח שלו הוא למטה מ-600 מטר מרובע, אז כמובן שזה לא התאים לי והתחיל בירור ודבר שנמשך כמה שנים מיום הקנייה עד שנגמר העניין הזה לקח למעלה מ-5 שנים ואז בעזרתה ובטיפול של גב' קלריס שנמצא פה היא הציעה לבנות שמה 4 יחידות דיור לפי השטח הקטן יותר, זאת אומרת להענות בבקשה של 4 יחידות דיור אבל שטח כל יחידה יהיה קטן יותר, בליט ברירה הסכמתי לזה והתחלתי לבנות, אחרי שהתחלתי לבנות פרצה בעיה חדשה, בסמוך למגרש מצד מערב היה לפי התוכנית שצ"פ ומאוד נוח שמגרש שהוא גובל עם שצ"פ אבל העירייה הגישה תוכנית פינוי בינוי ותוכנית הבינוי הפינוי היא אמרה שהופכת את הסמוך למגרש, הופכת את השצ"פ לכביש, כביש שהוא פונה, שהוא חד, זאת אומרת שאפשר רק להיכנס, ללא מוצא, כביש ללא מוצא והוא אמור לשרת את כל היחידות של פינוי בינוי שהם היו למעלה מ-700 יחידות וכולם דרך הכביש הזה ובסמוך לבית הזה שאני בונה ובקו בניין של מטר אחד, כמובן שאני לא יכולתי להסכים לדבר הזה, הגשתי ערעור לוועדה המחוזית, הועדה המחוזית דחתה את הערעור, מסיבות כל מני סיבות.

גב' גילה אורון:

לא ועדה מחוזית, ועדת ערר.

מר ראובן סגל:

כן והיא אמרה לי בהחלטה שלה שהיא מציעה שאני אגיש תוכנית נקודתית על המגרש שלי בהתאם לדבר הזה הגשתי תוכנית נקודתית, אחרי שהתוכנית הגיעה לידי הגב' נעמי וקיימנו ישיבה, היא הסבירה לי שאין סיכוי שיאשרו את התוכנית הזו לבנות שמה 6 קומות מכל מני סיבות ולכן שיניתי את התוכנית, הגשתי את התוכנית הנדונה עכשיו, התוכנית הנדונה,

גב' נעמי אנגל:

אני לא אמרתי שום דבר במילים האלה אבל, בסדר זה אמירה ציורית.

מר ראובן סגל:

והתוכנית העכשווית תוכנית של 4 קומות, זאת אומרת 2 קיימות ו-2 תוספת כאשר ה-4 קומות האלה הם כבר ב-4 יחידות, זאת אומרת כל קומה יחידה אחת, המשמעות של זה שאנחנו נשארים ב-4 יחידות כפי שהיה בהתחלה לפני שנים, לפני זה, אלא שהשטח שלהם הוא קטן יותר בגלל שהשטח של היחידה, המגרש החדש הוא הרבה יותר קטן, אז כמובן שהתווספה הבעיה הזו של השצ"פ שהפך לכביש, הבעיה שהפכה פשוט לבלתי נסבלת של לגור בכביש שהוא חד כיווני, אי אפשר רק להיכנס אי אפשר לצאת וכל זה על יד חדרי שינה, אז אני לכן שיניתי את התוכנית שהגשתי ואני מבקש בזה כעת לאשר לי 4 קומות, זאת אומרת תוספת שתי קומות שזה למעשה הקלה אבל תוספת גם של האחוזים, אחוזי הבנייה כדי שאני אוכל לבנות 4 יחידות, בכל קומה יחידה ועל ידי כך למנוע את חדרי השינה של הילדים שלא יהיו לצד הכביש הרועם הזה, הכביש הסואן הזה ושזה גם יתאים לתיק המידע הראשון. טוב תודה.

גב' גילה אורון:

כן, בבקשה.

מר משה ורד:

העניין, נראה לי שאין כאן מחלוקת שההתנהלות כלפי מר סגל במשך השנים היתה ארוכה ומסורבלת ומלאת בעיות במשך כל הזמן, מהרגע הראשון, אנחנו, אני אחזור על מה שמר סגל אמר בקשר ל-4 יחידות, 4 יחידות זה עובדה והכרה של העירייה שנעשתה טעות בזמנו בתיק המידע ולכן נתנו לו 4 יחידות על מגרש שהוא בדרך כלל נותנים פחות נותנים שתי יחידות, אבל

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

העירייה לא השלימה את המהלך ובעצם עיקרה את ההחלטה הזו על ידי זה שלא נתנה לו זכויות נוספות לבנייה.

גב' גילה אורון:

מה הזכויות שיש פה?

מר משה ורד:

היום, יש כאן 27% לקומה, קומת קרקע.

גב' גילה אורון:

כמה מטרים יוצא ליחידת דיור?

גב' נעמי אנגל:

היום יש 54% זאת אומרת בסביבות 300 מטר מרובע בנייה סה"כ ל-4 יחידות ומה שאנחנו מבקשים זה יחידה אחת לקומה עם אחוזים יותר גדולים שאפשר יהיה לבנות שמה 4 דירות טובות ובגודל סביר כי גם יצטרך, אמור רוצה לשנות את כל התכנון של המבנה להפוך את הדירות בצורה כזו שחדרי השינה יהיו בצד השני לכיוון השטח הפתוח, ה-4 יחידות דיור קיימות, יש היום, העירייה הסכימה לתת 4 יחידות דיור, אבל לא נתנה את הזכויות ל-4 יחידות היא השאירה את זה כאילו 2 יחידות.

גב' גילה אורון:

טוב, ועדה מקומית.

מר יואב רובינסה:

אנחנו מתנגדים לאישור התוכנית ואני אמנה את הסיבות. ועדה מקומית מתנגדת לקידום התוכנית מכמה טעמים, אחד, זאת תוכנית נקודתית ולפני 10 שנים אישרנו תוכנית נקודתית על המגרש הזה בדיוק מהסיבות של בעיות בתיק המידע שנמסר ליזם ואותה תוכנית הגדילה את זכויות הבנייה שהיו מאושרות על המגרש בזכויות שמותרות בהקלה.

גב' גילה אורון:

זה היה בוועדה המחוזית?

מר יואב רובינסה:

לא.

גב' גילה אורון:

אז איך יכולתם?

מר יואב רובינסה:

זה אחת התוכניות הראשונות שקודמו אחרי תיקון 43 תוכנית בסמכות ועדה מקומית שהחילה פה את הזכויות שניתנות בהקלה 11% עם אותם 27% מותרים סה"כ 65% והתוכנית הנקודתית הגדילה את הצפיפות כאן משתי יחידות ל-4 יחידות וזה היה אמור לתת מענה לבעיות בתיק המידע, חשוב לציין גם שכל הנושא של המגרש המוגדל, מר סגל רכש רק את המגרש שבבעלותו היום, הוא לא רכש חלקה אחרת שהיא בבעלות העירייה שתיק המידע דיבר על זה שצריך לעשות כאן מגרש איחוד, זאת אומרת הוא מעולם לא רכש את החלק הנוסף של המגרש.

גב' גילה אורון:

לא הבנתי, הוא היה אמור לרכוש חלק מהמגרש מכם על מנת שיתאפשר ה,

מר יואב רובינסה:

תיק המידע דיבר על זה שהמגרש הנוכחי ועוד מגרש להשלמה ממזרח לו, מה שאנחנו רואים חלקת דרך ולייצר מגרש איחוד, אפשר לעשות את זה, זה לא מגרש שנרכש על ידו ועל המגרש שלו יש את הזכויות הנוטרות בגלל הבעיה שהיתה בתיק המידע אושרה התוכנית בוועדה המקומית להגדלת צפיפות והחלת זכויות בהקלה וזה אמור לתת מענה, אין שום סיבה היום מלבד הסיבה שהיזם ראה שליד ביתו מוקם פרויקט פינוי בינוי עם זכויות מוגדלות ליותר קומות.

גב' נעמי אנגל:

לא צמוד לביתו, לא צמוד ממש.

מר יואב רוביסה:

מעבר, לא צמוד בצמידות אבל בקרבה גדולה, בניינים של 7 קומות שנולדים כתוצאה מתוכנית פינוי בינוי, תוכנית פינוי שמאפשרת משנת 85, אנחנו אישרנו לאחרונה תוכניות מעודכנות של שינוי בינוי והגדלת צפיפות כדי שיאפשרו את המימוש שלהן כי הן לא היו כלכליות, זאת אומרת גם בתוכניות ההן שהיזם התנגד וקיבל מענה גם בוועדה המקומית וגם בוועדת ערר שדחתה את הערר שהוא הגיש.

גב' גילה אורון:

טוב, עניין הפינוי בינוי לא מענייננו.

מר יואב רוביסה:

לא מדובר על תוספת זכויות, האזור של המגרש הזה הוא איזור שהוא כולו חלק מאזור של צמודי קרקע בהדר יוסף, אפשר לראות את החלק היחסי שנמצא מצפון לתוכנית וממזרח, זה אזור שלם, אפשר לראות כאן גם בקומפילציה.

גב' גילה אורון:

כל הכחול זה צמודי קרקע?

מר יואב רוביסה:

הכחול זה צמודי קרקע, המגורים 2'א' הזכויות שיש היום במגרש.

גב' גילה אורון:

והצהוב, הצהוב זה הפינוי בינוי.

מר יואב רוביסה:

פינוי בינוי. כך שאין שום עילה לשנות את אופי האזור שיש, שהמגרש הזה הוא חלק ממנו ונקודה אחרונה יש כאן כמו שאמרתי תוכנית מאושרת משנת 99 עם חשב היזם שיש בעיה עם התוכנית הזאת מבחינת היקף זכויות.

גב' גילה אורון:

הוא חשב, הוא הלך לוועדת ערר.

מר יואב רוביסה:

לא, הוא הלך לוועדת ערר על תוכנית אחרת, על תוכנית שממול, לא על התוכנית שלו, על התוכנית הזאת הוא חתום עליה כיום, אם הוא חשב שיש בעיה עם הזכויות כמו שהוא ציין שהשטח אמנם הגדילו פה לצפיפות של 4 יחידות דיור אבל שטח הדירות מאוד קטן, היה צריך לפעול לפני שהוא בונה את הבניין ולא וזה מה שנקרא פעולות בתום לב, לא לבוא היום.

גב' גילה אורון:

שתי קומות כבר בנויות?

מר יואב רוביסה:

הבניין כולו בנוי ועכשיו הוא מבקש על זה תוספת מסוימת, זה פעולה שאינה בתום לב.

גב' גילה אורון:

עכשיו רגע, המגרש ההשלמה הזה.

מר יואב רוביסה:

הוא לא מגרש השלמה זאת היתה טעות בתיק מידע, זה מגרש ציבורי, עוברות שם תשתיות ציבוריות אי אפשר לשדך אותו למגרש הזה.

גב' גילה אורון:

אוקי, רבותיי. אתה בבקשה מי?

עו"ד יוסי כהן:

עיריית תל אביב בכל הכבוד היא האחרונה שיכולה לדבר על חוסר תום לב, זה מקומם לשמוע מעיריית תל אביב לדבר על חוסר תום לב של מר סגל בהתנהלות, בגלל שמר סגל בגלל ההתרגשות שלו בגלל שהוא מנסה 10 שנים לצמצם לאיזה נאום של 3, 4 דקות אז הוא פספס פה גם הרבה נקודות שקשורות ועונות בעצם לשאלה שהציגו פה למה בעצם הוא הגיע עכשיו ולא ערער בזמנו על התוכנית שלו. צריך לציין ומר סגל לא ציין את זה, שעל החלקה, על המגרש המצומצם שלו סלול בפועל על חלק ממנו כביש שעיריית תל אביב סללה ללא היתר, תוך הסגת גבול, גם על חלק מהמגרש שלו לרבות שכל שטח השצ"פ סלול בו בפועל כביש ללא היתר על ידי עיריית תל אביב, לרבות זה שכל השצ"פ הזה שנראה מאוד יפה הוא כביש בפועל שעיריית תל אביב סללה אותו לפני הרבה שנים, מה שקורה פה, אדם קנה מגרש, בהתחלה בנאדם הבין שיש לו גם את השטח הזה לבנות ויש לו שצ"פ, יש לו כאן שצ"פ, יש לו ממול בנייה של כמה קומות, מה שקורה בפועל שתוך כמה שנים הבנאדם מכל הכיוונים נחנק, בגלל שהשטח הזה הוא לא להשלמה, השטח של השצ"פ הוא בפועל כביש ולאחרונה רק אתם אישרתם, אתם אישרתם תב"ע שבעצם אמנם לא שינתה את זה לכביש אבל שצ"פ עם זיקת מעבר לרכב אבל בפועל המשמעות היא שמאות רכבים עוברים דרך לופ של כניסה של 3 מטר צמוד למגרש שלו ושממול אישרו פינוי בינוי של 7 או 9 קומות והמשמעות היא שבלתי אפשרי היום לבנות מבנה של שתי קומות, לא רוצים לאיש אותו, אז מה הוא בסה"כ מבקש, הוא מבקש ש-4 יחידות יהיו לפחות 4 יחידות של בנייה רוויה, ב-4 קומות שאת המינימום, אני רוצה רק שתבינו המשמעות, זה אולי לא צריך לעניין אתכם, אבל לפחות מבחינת עיריית תל אביב, המשמעות היא אם אנחנו יוצאים עם סירוב זה התחלה של הליכים משפטיים מאוד משמעותיים נגד עיריית תל אביב, זה תביעה 197, תביעות נזקים על מידע מוטעה, כל מני דברים, אנחנו ניסינו לתקן את הדברים האלה על ידי תוכנית נקודתית אומנם אבל תוכנית שאנחנו חושבים שאפשר לחיות איתה מבחינה תכנונית.

גב' גילה אורון:

יש לי שאלה לגבי הדרך שנכנסה לתוך המגרש שלו, אתה יכול להשיב על זה?

מר יואב רובינס:

קודם כל גם בתוכנית המאושרת משנת 99 על התוכנית עצמה מופיע סימון של תוואי הדרך ברקע התוכנית.

גב' גילה אורון:

אני שואלת, הדרך הזו דרך סטטורית?

מר יואב רובינס:

היא לא דרך סטטורית.

גב' גילה אורון:

לא, אתם יכולים לפנות אותה?

מר יואב רובינס:

יכולים.

גב' גילה אורון:

יפה. אתם נכנסתם למגרש לא שלכם, דרך לא סטטורית, אתם תצטרכו לפנות אותה, בנית על מגרש פרטי, על המגרש שלו, אתם סללתם.

גב' נעמי אנגל:

סליחה זה לא שהוא לא סטטורי הוא ביעוד מגורים והוא לא שייך לעירייה.

גב' גילה אורון:

חדרתם בטעות/ לא בטעות לא משנה.

עו"ד יוסי כהן:

זה לא חוכמה להגיד תגדרו את זה, אנחנו שמענו שאומרים תגדרו את זה ואל תתנו להם לעבור, זה לא מעשי, אי אפשר לעשות את זה.

מר חזי ברקוביץ':

יש שם שצ"פ גדול עם כתם חום שזאת הגישה לכתם החום.

גב' גילה אורון:

אנחנו לא מדברים על זה אנחנו מדברים על המגרש שלו, אם אתה חדרת למגרש שלו אתה צריך לצאת מהמגרש שלו.

מר חזי ברקוביץ':

אבל יש כבר תוכנית שהיא הזכירה את החלק הזה.

גב' גילה אורון:

היא לא על המגרש שלו, אתם חדרתם בטעות או שלא בטעות זה לא משנה כרגע, אנחנו יוצאים מתוך הנחה שזה בטעות למגרש שלו, אז תצאו מהמגרש שלו, זה הכל.

עו"ד יוסי כהן:

כן, אבל זה לא חוכמה להגיד תצאו, זה לא מעשי, מה זה תצאו ואז מה יקרה שם? יש שם לופ של 3 מטרים שדרכו מאות מכוניות.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

עו"ד יוסי כהן:

זה לא מעשי תבואו לשטח ותראו מה המשמעות של להגיד לנו תגדרו את השטח ואל תתנו להיכנס.

גב' גילה אורון:

אוקי שמענו, רק רגע, למי מחברי הוועדה יש שאלות. אז אני מבקשת מכולם לצאת יש לנו דיון פנימי. כן, משפט אחד בבקשה.

מר ראובן סגל:

זה היה שצ"פ, הכביש בפועל קיים כאן על החלקה שלי בצורה כזו ברוחב הזה ככה בצורה כזו ואני כתבתי לעירייה סללתם את הכביש, הם אומרים אנחנו לא יודעים מי סלל את זה.

גב' גילה אורון:

רבותיי, אני מבקשת מכולם לצאת, אנחנו נכנסים לדיון פנימי, תודה.

דיון פנימי

גב' גילה אורון:

דיון פנימי. השאלה אם בכלל להפקיד את זה אנחנו בכלל לא חושבים שצריכים להפקיד את זה, כי למה כן, זו תוכנית נקודתית.

גב' נעמי אנגל:

אני אסביר בדיוק למה, אני בחנתי מאוד לעומק ביחוד בסיטואציות כאלה שאתה שומע ועל פניו יש הרבה טיעונים לכל הצדדים, אבל ישנם פה דברים מאוד ברורים, היתה, אם קיבל מידע לא נכון ואם מגיע לו פיצויים למרות התוכנית שאושרה לו להגדלת מספר יחידות דיור, בשביל יש סעיף 197, תכנון בא לעשות את הדבר הנכון לעיר ובוודאי לא באופן נקודתי לענות לנושאים האלה, כשבדקנו את התוכנית לגופו של עניין יעשה שינוי מהותי, הוא מבקש לשלש את זכויות הבנייה ולעלות משתי קומות פלוס גג, חדר בגג, שזה 2.5 לעלות ל-6 קומות פלוס כניסה פלוס יציאות לגג, אז אני אומרת לכם מה מבקשת התוכנית זה לעבור מ-54% בנייה עיקרי ל-150% ועוד 100% שירות לעומת אחוזי השירות, אז גם אם היה פה נגיד אפשר לעשות בנייה, יש פה שטח של צמודי קרקע כל רחובות הרוחב האלה, כל האזור הזה שרואים אותו כאן באזור הזה, תסתכלו על המפה, מערבית לפנחס רוזן הוא צמודי קרקע הוא חלק ממנו אותו שצ"פ שיש פה זיקת מעבר לרכב מפריד בינו לבין אזור אחר שהוא כולו פה, איזור שהוא בנייה יותר רוויה של אותו עיבוי פנייה וחיידוש עירוני שנמצא בשוליים של הדר יוסף, אין קשר בין הדברים, אלה שתי שכונות שונות לחלוטין, אין שום הצדקה תכנונית, עכשיו באמת תתכבד עיריית תל אביב ותצא מתוך מגרש פרטי ליעוד מגורים שבו סללה דרך והיא יכולה לעשות את זה והיא תעשה את זה, אנחנו, אבל זה לא סיבה לתכנן לא נכון ולכן המלצתנו בעניין הזה היא ללכת באותה בהחלטה שתואמת את המלצת הוועדה המקומית ולא להפקיד את התוכנית.

גב' גילה אורון:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אני רוצה להגיד עוד דבר אחד בנושא של הפינוי בינוי: פינוי בינוי, כל מי שגר בעיר ולא גר באיזה מצפה או בנגב יודע שכשהוא חי בעיר העיר היא דינאמית ויכול להיות שמעבר לכביש, אם יש שם שכונה שנדרשת לה התחדשות עירונית היא קרוב לוודאי תתחדש באיזה שהוא שלב עירונית וגם תהיה שם תוספת יחידות, זה משהו שאתה מביא אותו בחשבון, הוא התנגד גם, כבר הם אמרו שהוא התנגד והגיש ערר והערר נדחה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

לפי החוק מותר לו להגיש ישירות אלינו, עכשיו כל הסביבה שמה יש שמה צמודי קרקע.

גב' אילנה אלרוד:

זכותו להגיש וזכותינו לדחות.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

הוא לא פינוי בינוי והוא גם לא צמודי קרקע הוא איזה משהו, עב"מ חדש.

גב' אילנה אלרוד:

גילה, אני לא חושבת שיש פה ויכוח בשולחן הזה.

גב' גילה אורון:

טוב, אני כן חושבת שהעירייה צריכה להתפנות מהמגרש שלו זה הכל ושם הוא ירצה לתבוע, אם הוא חושב שנעשה לו עוול בדרך כזאת או אחרת ומה שהוא קיבל בשנת 99 לא מספק אותו אז אנחנו לא השולחן לזה אז יש שולחנות אחרים שיכולים לתת לו את הפיצוי אם מגיע לו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

זה מעבר לכביש על שכונה שלמה שמגיע לה פינוי בינוי, לאלה לא מגיע פינוי בינוי הם בכלל לא שייכים.

גב' נעמי אנגל:

טוב המלצתנו היא לעשות, תוכנית זאת שהיא תוכנית סעיף 62 ב' המבקשת להגדיל זכויות בנייה במגרש קודם באזור מגורים וכן לשנות את גובה הבנייה משתי קומות ל-6 קומות מעל כניסה קובעת, מבחינה תכנונית השטח שייך למשבצת רחובות עם מגרשים למבנים צמודי קרקע, השטח המדובר קיבל תוספת יחידות דיור בתל אביב מק/2804 ויכול לממש יחידות דיור אלו בהיתר בנייה באופי בינוי התואם את סביבתו. ב. החומר שהוגש לוועדה ובישיבות ההכנה שנערכו, יש פה תאריכים, לא הוצג מידע חדש המצדיק הגדלת שטחי הבנייה, כלומר אין הצדקת ... על תוכנית המוצעת, לפיכך סבורה הוועדה כי אין הצדקה לקדם שינוי יעוד במגרש הקודם ללא ראייה תכנונית כוללת ומחליטה לדחות את התוכנית.

גב' גילה אורון:

אני עדיין חושבת שהראיה צריכה להיות ראייה כוללת.

גב' שרית גרינבאום:

יכול להיות מצב שהוא יגיש תביעה משפטית במקרה הזה.

גב' גילה אורון:

אז יצטרפו לתת לו כסף, לא, הם לא יוכלו לתת לו זכויות.

גב' נעמי אנגל:

אבל גם העירייה אמרה.

גב' גילה אורון:

לא, הם לא יכולים זה לא בסמכותם.

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

גב' נעמי אנגל:

שרית, הוועדה המקומית המליצה לדחות את התוכנית.

גב' שרית גרינבאום:

אני מדברת עכשיו על השלב הבא.

גב' נעמי אנגל:

הוועדה המקומית היא לא עובדת בחלל הריק היא הבינה בדיוק לאן היא הולכת.

גב' גילה אורון:

עכשיו אני חושבת, רק שנייה, אני חושבת שבהחלט אבל אפשר להוסיף פה בהחלטה אמירה שלא קשורה לתוכנית אבל, שיחד עם זאת הוועדה מוצאת לנכון לעיריית תל אביב להתפנות מהמגרש הפרטי ולהחזיר אותו לבעליו.

גב' נעמי אנגל:

אני אנסח את זה בעיקרון ואני אבקש מהיועצת המשפטית לנסח את זה במדויק.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

סעיף 6: תוכנית תא/3813/ מח: תוספת שטחים ברח' בורלא 35

גב' גילה אורון:

סעיף 6 לסדר היום ירד מסדר היום זה גם כן תוכנית מח שהוגשה ישירות על ידי יזם והיזם לא נמצא בארץ או משהו בסגנון הזה, אז הוא ביקש להוריד את זה מסדר היום זה ידון במליאה הבאה, אז זה ירד מסדר היום.

סעיף 7: תוכנית רג/1331/א מגורים ברחוב ארניה פינת רש"י

בהשתתפות:

מר גיל רמו מלמוד	- אדריכל
מר יצחק מור	- מבקשים בתכנית
גב' נילי מור	- מבקשים בתכנית
מר אילן פלדמן	- ב"כ המבקשים
מר סיני דניאל	- עיריית תל אביב
ג'ודי עייני	- לשכת התכנון

גב' גילה אורון:

סעיף 7 לסדר היום תוכנית תא/3757 תוספת יחידת מגורים בקומה אחרונה בבניין קיים, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

יש פה שטח שהוא נבנה כדין אבל השימוש שלו היה שלא כדין כדירת מגורים, כלומר השטח הוא שטח שנבנה בהיתר בנייה. מדובר בשטח של 31.5 מטר מרובע.

גב' גילה אורון:

כלומר, שטח שירות?

גב' נעמי אנגל:

כן, בקומה אחרונה בבניין בן 14 קומות שכרגע השימוש בו הוא בסטייה מהיתר והבקשה היא לקבוע את השטח הזה כיחידת דיור.

גב' גילה אורון:

למה הוא שימש? למה הוא היה אמור לשמש?

גב' נעמי אנגל:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

שטחים טכניים או שטחי שירות של הבניין, אנחנו, התוכנית לא הוגשה כמ"ח אלא כתוכנית רגילה אנחנו נבקש לשמוע את היזם ולשמוע את הוועדה המקומית כדי שנוכל לקבל יותר מידע ולהכריע בנושא.

גב' גילה אורון:

אוקי, מי זה היזם? מגיש התוכנית? רק להגיש את השם שלך לפרוטוקול.

עו"ד אילן פלדמן:

אני מייצג את האדונים איציק ונילי מור שהם המבקשים בתוכנית, זה סיפור ארוך אני אנסה לספר אותו בקצרה. הם באמצע שנות ה-90 קנו מבחינתם דירה, ששימשה למיטב ידיעתם כבר עשרות שנים כדירת מגורים היא רשומה בטאבו כדירה, עיריית תל אביב נתנה אישורי עירייה להעברה בטאבו כל האינדקציות, גרו בה, השתמשו בה וכן הלאה, הם בערך בשנת 2000 גילו לתדהמתם כשהם עשו איזה שהוא בירור בעיריית תל אביב שכמו שגב' נעמי אמרה שמדובר בעצם בשטח טכני ולא בשטח של דירה ואז התחיל איזה שהוא הליך משפטי שנגררו אליו המון המון צדדים לרבות הקבלן שבנה את הבניין בסוף שנות ה-60 זה גרשון פרס, האדריכל שתכנן את הבניין, מי שרשם את זה בטאבו, הטאבו, עיריית תל אביב, מי שמכר את הדירות בכל השרשראות וכן הלאה, ההליך הזה הוא עדיין תלוי ועומד בבית משפט, היתה המלצה של בית משפט עם הצעה די ברורה שהמתווה הנכון במקרה הזה הוא לפנות לרשויות התכנון על מנת להכשיר את הדירה כדירה, כאשר כל מי שאחראי לנשיאה בתוצאה הזאת ישא בהוצאות של ההליך הזה, עיריית תל אביב אישרה והמליצה לאשר את התוכנית והיום אנחנו נמצאים פה, אני רוצה להסביר ולהדגיש שהלקוחות שלי מבחינתם הם איזה שהיא שרשרת בסוף, אני לא יודע מי המעוות המקורי וזה גם לא מעניין כרגע, אבל הם אנשים שקנו דירה, שמבחינת כל המצגת זאת היתה דירת מגורים לכל דבר ועניין במחיר מלא.

גב' גילה אורון:

אוקי, ברור, יש לי שתי שאלות, אחד, נאמר פה שמלכתחילה זה נבנה כשטחי שירות, לצרכים טכניים כאלה ואחרים של הבניין, של הדיירים וזה קרוב לוודאי היה גם רשום או לא רשום אני לא יודעת, זאת השאלה, כשטח משותף של הבניין.

עו"ד אילן פלדמן:

לא, לא אני עוד פעם, אני לא יכול להגיד שיש לי ידיעה אישית אבל יצא המון חומר, זאת אומרת, כנראה שהיחידה הזאת נבנתה במקור כיחידת מגורים בסוף שנות ה-60 כשהבניין נבנה, במקור, בסוף שנות ה-60 והיחידה הזאת כנראה נבנתה במקור.

גב' גילה אורון:

לא חסרים שמה מקום למתקנים טכניים, זה השאלה שלי. אין בעיה, אין בעיה לבניין או לדיירים האחרים.

עו"ד אילן פלדמן:

הבניין הזה, הבניין הזה עומד כ-40 שנה והדירה הזאת קיימת שם כדירה 40 שנה, פשוט בשעתו כנראה,

גב' גילה אורון:

ואותם הליכים משפטיים למי מהדיירים היה גם?

עו"ד אילן פלדמן:

לא, הצדדים זה,

גב' גילה אורון:

לא, לא, לא, אני שואלת אם היו דיירים שהתנגדו או אמרו?

עו"ד אילן פלדמן:

לא, הם לא היו חלק.

גב' גילה אורון:

זאת אומרת אין לנו פה בעיה עם דיירים שפתאום יבואו ויגידו אכלו לנו, שתו לנו.

עו"ד אילן פלדמן:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

זה רשום בטאבו כדירה, כדירה לכל דבר ועניין, מופיע בתקנון הבית המשותף, צמודות לו דירות.

גב' גילה אורון:

זה לא מופיע כשטחים משותפים.

עו"ד אילן פלדמן:

לא, זה לא רכוש משותף דירה בטאבו.

גב' גילה אורון:

לא רכוש משותף, אוקי הבנתי. ועדה מקומית.

מר חזי ברקוביץ':

אמרה את דברה. בדברים האלה אנחנו נוהגים במשורה, אתם יודעים את עמדתנו, אבל אחרי עשרות שנים של התנהלות יש מקרים שצריכים לסיים, זה עינוי.

גב' גילה אורון:

כמה מטרים מדובר?

עו"ד אילן פלדמן:

31.5 דירת חדר וחצי.

גב' גילה אורון:

טוב, תודה רבה לכולם. סליחה למישהו מחברי הוועדה יש שאלות? לא. אז תודה.

גב' נילי מור:

אני יכולה רק להגיד איזה מילה?

גב' גילה אורון:

כן. בבקשה. שם בבקשה.

גב' נילי מור:

אנחנו לא אנשים עם נכסים וכל זה, שני הילדים שלנו בגרו והיו אמורים לצאת מהבית אז אמרנו כדי שיהיה לנו משהו לעזור להם קנינו דירה ממתווך, דירה מאוד צנועה כפי שאתם מבינים ושילמנו מחיר מלא לגמרי כי קנינו דירה ואז פתאום מתברר שאין לנו דירה וזה ממש לא, ממש לא אשמתנו. בטאבו יש דירה וגם שילמנו מיסים לעירייה ולכל הגופים, לחברת חשמל, לכולם שילמנו אז אני מבקשת להתחשב בזה, אנחנו קנינו דירה.

גב' גילה אורון:

טוב, תודה רבה.

גב' נעמי אנגל:

תראו, אני מאוד התלבטתי בעניין הזה מפני, ואני לא ידעתי גם לא יכולתי להביא לכם איזה שהוא מידע נוסף, המידע בניגוד לתוכנית הקודמת אין לי מידע נוסף, דבר יחיד שאני אומרת לכם יש פה שימוש בסטייה מהיתר, השטח עצמו הוא אכן היה ... הנטייה שלנו בדברים האלה בדרך כלל לא לאשר ולא לראות אותם כיוצאים מן הכלל, כי עם כל הכבוד שימשיכו למכור אותה כדירה עם הנכות הזאת שיש לדירה הזאת, אם זה פוגע במחיר שלה, זה פוגע במחיר שלה, אנחנו לא צריכים לאשר עבירות בנייה בהקשר הזה. זאת, אחרת אין לזה התחלה ואין לזה סוף, לפי החלטת המדיניות שלנו גם כן הנושא הזה צריך להישאר כך ואנחנו עשינו בהתליה את אותם דברים, אמרנו רבותיי זה נושא שהתיישן, לא הולכים עליו עם הפיקוח אבל עם הפיקוח על הבנייה אי אפשר להוציא צו הריסה אבל מה לעשות?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

זה לא הם, הם קנו ממישהו זה לא אומר, אבל אי אפשר על ידי זה שנכס עובר מיד ליד, ליד, ליד, ליד זה לא מנקה את עבירת הבנייה.

גב' יעל גרמן:

אבל לא נעשתה כאן עבירת בנייה, איזה עבירת בנייה היתה פה?

גב' גילה אורון:

יש עבירת שימוש לא עבירת בנייה.

גב' נעמי אנגל:

שימוש בסטייה מהיתר.

גב' גילה אורון:

שימוש בסטייה מהיתר.

גב' נעמי אנגל:

אני לא רואה פה את היוצא מן הכלל.

גב' גילה אורון:

אני מצד שני, אני חושבת שכאשר מדובר בעבירה, ששימוש מתמשך שניתן, שממילא, כאילו לא יקרה כלום, לא ישתנה שום דבר זה לא שמחר זה יפסיק להיות דירה.

מר יקי פרלשטיין:

הקבלן כבר קיבל את הכסף שלו.

גב' גילה אורון:

הקבלן בכלל לא בתמונה.

מר יקי פרלשטיין:

הקבלן עשה עוד דירה ואחר כך הוא העביר לאדריכל שירשום את זה בטאבו בתור עוד דירה והאדריכל לקח על זה אחריות לפני 40 שנה.

גב' גילה אורון:

אז הם כבר טרחו ובאו לוועדה המקומית והגישו כבר את הזה והם לא.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' יעל גרמן:

חוץ מזה אנחנו מענישים אנשים שקנו במיטב כספם דירה.

גב' גילה אורון:

זה נבנה כשטחי שירות ונרשם כדירה ונמכר כדירה.

דובר:

ונרשם בטאבו כדירה.

גב' גילה אורון:

אני חושבת שגם כמדינת ישראל שיד ימין לא יודעת מה יד שמאל עושה ואם יד ימין רשמה את זה כדירה וזה משמש כדירה כבר 40 שנה אז זה דירה.

גב' אילנה אלרוד:

אז זה דירה לכל דבר ועניין.

גב' גילה אורון:

אז אני חושבת שדווקא זה המקום להפעיל את שיקול הדעת ולהגיד שבמקרה הספציפי הזה לא באופן, אף פעם אנחנו לא חורגים מהמדיניות שלנו ואנחנו לא אוהבים הכשרות בנייה וכולי וכולי אבל משהו שהוא כבר לפני באמת כבר התיישן הוא 40 שנה אין שום סיבה להחזיק את האנשים האלה שכל הזמן ירגישו שהם עבריינים, שהם באמת לא אלה שזה ואין שום סיבה לא לזה, זה גם לא, גם תכנונית כנראה אין לו שום בעיה כי הוא שם בכל מקרה.

גב' אילנה אלרוד:

אנחנו ועדה תכנונית, יש לנו בעיה כוועדה תכנונית, לא, אז בואו נאשר וגמרנו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יוסי נשרי:

גם בעבר אנחנו קיבלנו כל מני החלטות ולא קיבלנו כמו בית הכנסת ברמת גן, שאני נזכר כרגע שגם לא קיבלנו את עמדתה של העירייה.

גב' גילה אורון:

אני לא אמרתי שאנחנו אומרים את זה בגלל שאנחנו מקבלים את עמדתה של העירייה, אני אמרתי שמאחר ונעשה פה, יש פה מצב בלתי חוקי, לא מבחינת היתר הבנייה אלא מבחינת השימוש במקום, מצב בלתי חוקי מתמשך, שאי אפשר לתקן אותו אלא בזה שאתה תבוא היום פה, כי הרי אף 1 לא יהרוס את זה, אף 1 לא יהרוס את ז',

גב' אילנה אלרוד:

רגע, זה רשום בטאבו מה זאת אומרת בלתי חוקי? זה חוקי לחלוטין.

גב' גילה אורון:

יד אחרת של מדינת ישראל אמרה שזה דירה.

מר יוסי נשרי:

אני לא אמרתי לא, אני רק אומר האם אין פה בעיה, היועצת המשפטית לא נמצאת פה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

נגד הטאבו, נו באמת, הכל בגלל מה? כי אנחנו לא רוצים לאשר את זה כדירה, יש לנו סיבה למה לא לאשר את זה כדירה? זה יפגע באכיפת הבנייה? צריך גם להפעיל שיקול דעת.

מר יוסי נשרי:

גילה, אני רק רוצה להעיר שבעתיד יהיו לנו בעיות כאלה ואחרות, שלא ניתפס על הנקודה הזאת גם להשליך על אירועים אחרים והיועצת המשפטית לא נמצאת פה אז אני לא יודע להגיד.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' אילנה אלרוד:

לא, אני חושבת שיש פה שיקול לגמרי אנושי, רשום בטאבו, זה זכות קניין 100% רשום בטאבו זה זכות קניין לפני כל דבר אחר, לפני כל תוכנית, רשום בטאבו זה יותר מכל תוכנית.

מר יוסי נשרי:

טוב, קבלי החלטה חיובית אם את רוצה כפוף לאישור היועצת המשפטית.

גב' שרית גרינבאום:

[מדברת רחוק ממיקרופון ודבריה לא נקלטים] אני רוצה להגיד משהו, כולנו בטח זוכרים את הניסיון לקבוע איזה שהם קריטריונים, ונפעיל שיקול דעת בכל מקרה ומקרה במקרה הסציפי, אי אפשר ... נעמי אמרה באמת שאכן המדיניות היא כזאת שלא יכולים לאשר עבירות בנייה, נכון הוא שבמקרה הספציפי הזה נוצרו כמה סיטואציות, אי מדובר פה בעבירה X, זאת אומרת אי זה לא עבירת בניין פר אקסלנס, זה לא ... שבנו קומה מעבר למה שהיה מותר, זאת אומרת שלא על פי היתר, זאת אומרת אין פה איזה עבירת בנייה בדיוק כהגדרתה כעבירה ... מדובר פה באיזה שהוא טעות אולי ... אותה טעות, אבל זה טעות שהשתלשלה בצורה כזאת שגם רשם המקרקעין ובלשכת רישום מקרקעין התגלגל לתוכה ונרשמה דירה בטאבו, עכשיו כתוצאה מאותו רישום בטאבו היתה קנייה ומכירה כל הזמן של ... 3 או 4 אנשים, זאת אומרת להגיע לאותו אדם מקורי שבעצם עשה את אותה טעות או את אותה הטעיה איך שלא נקרא לזה את אותה עבירה, תהיה לנו בעיה להגיע אליו בכלל ואם כן איך אנחנו ... השאלה הגדולה שאנחנו צריכים להציג בפנינו

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

האם באמת אותו מקרה במקרה הספציפי אם אנחנו מאשרים אותו לא יהווה תקדים למקרים נוספים ואם הוא לא יהיה ...

גב' גילה אורון:

אם זה מקרים דומים מאוד ושנעשו לפני 40 שנה ויש עוד כמה דירות כאלה אז אנחנו נאשר עוד כמה דירות כאלה שבמילא, לא צריכים להיות, זה לא גורף, אנחנו מפעילים שיקול דעת בכל מקרה ומקרה, כן חזי.

מר חזי ברקוביץ':

צריך גם, בואו נתמקד באספקט התכנוני אין עוד קומה כמו שנאמר, יש את אותו חדרון על הגג והנושא הוא הוספת צפיפות לבניין זה הנושא בעצם, כי הבלוקים זה אותם בלוקים.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

יש לכם בעיה עם התוספת יחידת דיור הזו? הועדה המקומית אישרה.

גב' שרית גרינבאום:

בכפוף, הנחיית בית המשפט היתה לעזור.

גב' גילה אורון:

אני מציעה לקבל את התוכנית לאשר אותה ויבוא לציון גואל.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

אני רוצה לשאול האם יש פה מישהו שמתנגד לזה, אז שיגיד עכשיו.

מר יקי פרלשטיין:

אני חושב שצריך ... במעורבות של היועצת המשפטית, אני לא מבין כאן את הנושא המשפטי ואת הדקויות המשפטיות.

גב' גילה אורון:

אז בשביל זה ביקשתי משרית להסביר, היועצת המשפטית היום איננה, אנחנו לא נדחה כזאת תוכנית גדולה לעוד ישיבת מליאה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

שרית אמרה את שלה ונעמי יצגה בנושא הזה את הנושא של מה שחגית על הנושא של המדיניות ועבירות בנייה וכו' וכו', אנחנו צריכים לקבל החלטה, אין כבר מה להוסיף כבר נאמר כל מה שהיה להיאמר.

גב' נעמי אנגל:

אני לא הבנתי אם בסופו של דבר את חושבת שצריך להפקיד תוכנית כזאת.

גב' שרית גרינבאום:

אני אומרת שבסופו של דבר בשיקולים בגדול אני לא הייתי רצה, א' גם אם נחליט להפקיד הועדה צריכה להיות, אם תהיה החלטה של הועדה להפקיד את התוכנית כמובן שההפקדה צריכה להיות באופן כזה שההחלטה צריכה להסביר באופן מפורש מדוע במקרה הספציפי הזה יש מקום לחרוג מאותו עיקרון, מאותה מדיניות, מדוע המקרה הספציפי הזה הוא מקרה כל כך חריג שהיה מקום לסטות ממנו.

גב' נעמי אנגל:

ואת מצאת סיבה כזאת?

גב' שרית גרינבאום:

אני מבחינתי לא הייתי מתלהבת לאשר תוכנית הזאת ולו רק בגלל המדיניות המקורבת הזאת, לכן אני הייתי נמנעת, מבקשת להימנע מההצבעה הזאת.

מר חזי ברקוביץ':

להקריא לכם מה כותב בית המשפט? בית משפט השלום נתניה ב-21.3.2006 כבוד השופט ד"ר רבינוביץ' בראון איריס בהחלטה ואני לא אקריא את כל ההחלטה אלא המשפט הרלוונטי אלינו, על מנת לקדם את פתרונו הרצוי של תיק זה בדרך של הסדרת הרישוי של הדירה נשוא התביעה מתבקשות העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפעול לקידום המהיר והיעיל ביותר של העניין ולצמצם בעלויות ככל שיש ביכולתן לעשות כן במסגרת הדין.

גב' נעמי אנגל:

למה פנו לבית המשפט?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

בית המשפט דן על תביעה אזרחית בין שני צדדים על נושא כספי, בית המשפט לא דן בגלל שתלונה של עיריית תל אביב על עבירת שימוש, על כן זה מחזיר באמת לכך שהמקרה הזה הוא לא יוצא מן הכלל ושיש בו איזה שהיא נכות כלכלית של היחידה הזאת ואני לא, סליחה, אני עוד לא ראיתי את הסיבה לחרוג מהמדיניות שלנו, אני רוצה אבל,

מר חזי ברקוביץ':

אבל גם לא נתת את הסיבה התכנונית למה לא, זה מה שמפריע לי, לגבי תום לב אפשר להגיד הרבה דברים, לגבי תקלה אפשר להגיד הרבה דברים, אבל יש הרבה רשויות שדנות בכל מני נושאים הוועדה הזאת עניינה תכנונית אז אני שואל איפה הכשל התכנוני?

גב' נעמי אנגל:

הוועדה הזאת ענייה קיום חוק התכנון והבנייה ו-1 הדברים, הוועדה הזאת היא לא דרך לתקן עבירות, הדרך לתקן עבירות כתובה באותם סעיפים שכתוב מה לעשות כשיש עבירות, מוסדות התכנון,

גב' גילה אורון:

בין השאר אפשר להכשיר את הזה, זה אחד הסעיפים הניתנים לזה.

גב' נעמי אנגל:

אבל אני לא רואה מה פה יוצא מן הכלל.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

העירייה והיזם בהסכמה הורסת אותם חלקים לא חוקיים, זה תוכנית לאזן את החניות הנדרשות.

גב' גילה אורון:

זה לא אותו דבר.

גב' נעמי אנגל:

זה תיקון תכנוני של עבירה היסטורית.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

טוב, אנחנו נעשה הצבעה ובוזה נגמר העניין, נו מה הסיפור? אני, אוקי, אני רק אגיד בסיכום למה אני חושבת, אני מצביעה בעד להפקיד את התוכנית, אני חושבת שיש פה כמה דברים מקלים, אי' כמו שאמרתי אנחנו יש לנו פה כבר לפחות שני מוסדות ממלכתיים אחרים שחשבו שזה ראוי אחד זה בית המשפט, שתיים, זה הטאבו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

רבותיי, זה כולו 31 מטר, אוקי? אני לא הייתי שמה את כל יהווה של אכיפת התכנון והבנייה על ה-31 מטר האלה שכבר קיימים 40 שנה, סליחה, נבנו בהיתר, נרשמו בטאבו, השימוש הוא לא השימוש הראוי, זה כל ה-big deal פה אז בואו לא, את כל היחידה של אכיפת התכנון והבנייה לא נשים על ה-31 מטר האלה, אני חושבת שזה נכון לאשר את זה ולאפשר לאנשים לחיות בלי ההרגשה הזו שהם עבריינים ושהם עושים משהו, שימוש לא נכון בשטח, במיוחד שזה בוודאי לא נעשה, אני חושבת שזה נעשה בתום לב. זאת ההמלצה שלי, אני מבקשת, אנחנו נשתמש במשהו שאנחנו בדרך כלל לא עושים אנחנו נעשה הצבעה, מי בעד לאשר את התוכנית להפקדה? אוקי, אז יש לנו טל, גילי, חגית, אילנה, משה, יוסי, יעל, גילה אורון, מי נגד? יקי, נעמי, שרית נמנעת אוקי אז אנחנו מפקידים את התוכנית. יש איזה תיקונים טכניים שצריך?

גב' נעמי אנגל:

תיקונים טכניים תמיד אנחנו אומרים.

גב' גילה אורון:

הוועדה מחליטה להפקיד את התוכנית עם תיקונים טכניים שינתנו אם יש צורך. זה תואם את התכנון, זה נבנה בהיתר, רק השימוש הוא שונה, זה רשום בטאבו, זה קיים 40 שנה.

מר יקי פרלשטיין:

הרישום בטאבו, זה שרשום בטוח, הרישום בטאבו נעשה שלא כחוק.

גב' גילה אורון:

אבל מדינת ישראל, טאבו זה מדינת ישראל, מה זה? זה טורקיה?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' אילנה אלרוד:

דרך אגב זכות הקניין היא יותר גבוהה מזכות תוכנית, כשזה רשום בטאבו זה דרגה הרבה יותר גבוהה מאשר בתוכנית, זה זכות שאין לערער עליה, זה זכות סופית, זכות מחייבת.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

טוב, אוקי רבותיי הדיון הזה נגמר.

סעיף 8: תוכנית תא/3816 מגרש מלון בזל

<u>נכחו:</u>	אדרי' גילה גינסברג	- עת"א
	מר יואל פייגין	- אדריכל
	מר דוד פתאל	- יזם
	מר אלי גיאן- לוי	- יועץ תנועה

גב' גילה אורון:

סעיף 8 לסדר היום תוכנית תא/3816 מגרש מלון בזל, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

יש לנו בקשה נקודתית מלון בזל שנמצא במזרח רחוב הירקון בדיוק לפני הפנייה מזרחה לשדרות קק"ל, שדרות בן גוריון, יש במקום הזה זכויות למגורים ויש פה בקשה לחדש את המלון לשתי אפשרויות האחת מלון בלבד והשנייה שילוב של מלון ומגורים, אני מבקשת גילה שאתם תציגו והאדריכלים, אתם תציגו את האספקט התכנוני ואחר כך שהאדריכלים יציגו את התוכנית.

אדר' גילה גינסברג:

במסגרת מדיניות עירונית של עידוד מלונאות בעיר מוצא פה פרויקט נקודתי במלון בזל הקיים, שכמו שנעמי אמרה היעוד המקורי הוא יעוד למגורים, מוצע יעוד משולב למגורים ומלונאות.

גב' גילה אורון:

אבל היום זה לא מגורים.

אדר' גילה גינסברג:

יעוד קיים מגורי.

גב' גילה אורון:

אבל בפועל זה מלון.

גב' גילה גינסברג:

בפועל זה מלון בזל אבל מבחינת זכויות ומבחינה סטטוטורית היעוד הקיים הוא מגורים, מוצע יעוד משולב של מגורים ומלונאות, היקף הזכויות שמוצע הוא 400% בהתפלגות של 60% מכלל הזכויות למלונאות ו-40% הנותרים למגורים, בהיקף הפרויקט מוצעות זיקות הנאה לציבור, זהו, אולי היזם.

גב' גילה אורון:

אני הבנתי שיש עוד חלופה, לא, רק של מלון?

אדר' גילה גינסברג:

בחלופה השנייה מלונאות בלבד בהיקף של 450%.

גב' גילה אורון:

זאת אומרת תוספת 50% אם זה מלונאות בלבד, אוקי.

גב' אילנה אלרוד:

זה לא הבנתי, תוספת זכויות אם זה מלון בלבד?

גב' גילה אורון:

כן.

גב' אילנה אלרוד:

ואם זה לא מלון זה לחלופה אחרת?

גב' גילה אורון:

לא, יש שתי אופציות אופציה אחת אומרת מלונאות בלבד 450%.

גב' אילנה אלרוד:

כמה יש היום? כמה זכויות בנייה יש היום?

אדר' גילה גינסברג:

168% לפי תוכנית.

גב' אילנה אלרוד:

אלה הזכויות של היום.

אדר' גילה גינסברג:

6.5 קומות, 168%.

גב' גילה אורון:

168 כולל כל ה...?

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אדר' גילה גינסברג:
לא.

גב' גילה אורון:
אז בערך 200 נאמר. אוקי 450% אם זה רק מלונאות, 400% אם זה מגורים ומלונאות כאשר המגורים זה 40% והמלונאות 60%.

אדר' גילה גינסברג:
נכון. נקודה נוספת רק שאני רוצה להוסיף זה שמבחינת הגובה אנחנו לא משנים את הגובה, המלון היום זה 6 קומות כאשר יכול בפועל לעלות ל-6.5 ואנחנו מציעים 6.5 קומות, שומר על הגובה במסגרת.

גב' אילנה אלרוד:
אז איך את מגדילה את זה פי 2?

אדר' גילה גינסברג:
בתכסית. זה בנייה חדשה.

מר יוסי נשרי:
איך זה מסתדר הדיון הקודם, בישיבה הקודמת נושא של התיירות והמלונאות באיזור פה ביחס לבקשה של היחידות.

גב' גילה אורון:
זה יש היום מגורים שם, זה היום מגרש מגורים, זה שבפועל הקימו מלון זה נס.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:
חזי, בהנחה, נגיד שהיזם יבחר באופציה של,

מר חזי ברקוביץ':
בהנחה שהיזם יחליט לחלופה המעורבת כמה יחידות דיור הוא יוכל לבנות.

גב' גילה אורון:
זה 1. 2 האם העירייה עם יחידות האלה שאני לא יודעת את מספרן, אין לה בעיה מבחינת מבנה ציבור וחניה באזור הזה וכו'?

גב' נעמי אנגל:
אבל התוכנית אומרת את זה מדויק כבר עכשיו, היא אומרת לכל היותר 40% מגורים ולכל הפחות 60% מלונאות.

גב' גילה אורון:
לא זה מה ששאלתי. אני שאלתי כמה יחידות דיור יכנסו ב-40%.

אדר' גילה גינסברג:
12.

גב' גילה אורון:
טוב זה לא בעייתי, כן בבקשה.

מר יואל פייגין:
יואל פייגין מתכנן התוכנית. אנחנו מדברים פה בעצם על פרוייקט שהיזם שלו הוא לא יזם נדל"ן רגיל אלא יושב פה לצידו דוד פתאל, הוא בעל רשת המלונות הגדולה בישראל והעסק שלו זה מלונות והפרוייקט הזה בגין סיבות כלכליות הוא קנה פה את הקרקע במחיר מאוד יקר,

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הפרוייקט הזה יהיה כלכלי רק אם יהיה פה שילוב של מלון ומגורים ולכן הצענו את הפרוגרמה הזו, יזמים משני צידי הפרוייקט הזה קיימים מלונות קיימים שנהרסו והגישו בקשות להיתר לבנייני מגורים על פי התב"עות התקפות, כי זה הדבר הכלכלי לעשות. בפרוייקט הזה פתאל מעוניין במלונות ולכן הגשנו את הבקשה הזו לשימוש המעורב, כשהעירייה דרשה והקטינה את החלק של המגורים רק ל-40% את התמהיל ביתר הפרוייקטים שאנחנו מעורבים בתל אביב, יש לזה דוגמאות, העירייה מאפשרת 50-50 אבל אם מצב המלונות, התיירות פה ישתנה בצורה יוצאת מן הכלל אז דוד ישמח להקים את האופציה של מלון בלבד, רק מלון, כי העסק שלו זה מלונות. התוכנית בעצם תואמה פה גם עם הוועדה המחוזית וגם עם הוועדה המקומית, זה תוכנית שה"כ מינורית, מדובר פה על בניין בן 7 קומות הוא בגובה זהה, ניתן לראות.

גב' גילה אורון:

מה שטח המגרש?

מר יואל פייגין:

דונם וחצי.

גב' גילה אורון:

יש לך מקום לשני גרעינים?

מר יואל פייגין:

כן, יש תוכנית.

גב' גילה אורון:

לא, הכוונה אם אתה עושה גם מגורים וגם זה יהיו לך שני מגרשים נפרדים.

מר יואל פייגין:

יש כניסות נפרדות, סך הכל מדובר פה על כעד 12 דירות כשהכוונה היא לעשות פחות, לעשות פה דירות גדולות יותר, לעשות פה דירות גדולות כי באמת העסק של היזם פה זה לא הדירות אלא המלונאות ואנחנו היינו מבקשים לאשר, אולי דוד.

מר דוד פתאל:

טוב, אין הרבה מה להוסיף מעבר לזה שבאמת אנחנו מתעסקים רק במלונאות ובאמת הפרוייקט הזה הוא פרוייקט שנרכש בהרבה מאוד כסף ואני חייב לומר שגם היום, רכשנו את זה בפרוקרדיה והם המשיכו להיות שמה במשך שנתיים, היו שמה גם משרדים וגם מרפאות, כך שהשימוש המלונאי היה קיים אבל הוא היה חצי חצי, אני אוסיף ואספר שבימים, לפני כחודשיים פתחנו מלון בתל אביב ברמת החייל על קרקע למשרדים, שזה די נדיר שלוקחים קרקע של משרדים והופכים אותה זה ברחוב הברזל 17 אתם מוזמנים לראות, המלון היפה בעיר.

גב' גילה אורון:

מלון עסקים.

מר דוד פתאל:

מלון עסקים 170 חדרים, קרקע שמיועדת למשרדים שהסבנו אותה לבית מלון כי זה באמת העיסוק שלנו. זהו.

גב' גילה אורון:

אוקי, טוב שאלות רבותיי, כן טל.

גב' טל בן דב:

רציתי לשאול אם נכנס נושא של בנייה ירוקה במלון?

מר יואל פייגין:

כן.

גב' טל בן דב:

כי יש היום עבודות של המשרד שלנו בנושא של בנייה.

גב' גילה אורון:

הוא ענה לך שכן.

מר יואל פייגין:

כן, בתקנון עיריית תל אביב היום דורשת בכל התקנונים בעת הוצאת ההיתר יוטמעו הוראות בנייה ירוקה בהתאם לתקן הקיים בעת הוצאת ההיתר.

גב' גילה אורון:

מה התכסית במגרש?

מר יואל פייגין:

התכסית של המגרש היא בערך 60-65% בעצם אנחנו,

גב' גילה אורון:

לא, בבנייה החדשה היא תהיה רק 65%?

מר יואל פייגין:

כן, יש קוי בניין מסביב למגרש.

גב' נעמי אנגל:

יש להם גם מגבלת תכסית, גם מגבלת גובה ואלה המגבלות שבסופו של דבר יקבעו מה תהיה כמות הזכויות.

מר יואל פייגין:

בדיוק, אנחנו אם לא נצליח להכניס את הזכויות המבוקשות במסגרת הבינוי המסה, אז נבנה פחות.

גב' טל בן דב:

מכיוון שאתם מדברים על להרוס מבנה שהוא מבנה קיים אני מבקשת שיכנסו הסעיפים בהתאם למדיניות.

גב' גילה אורון:

היחידה הסביבתית, גריסה.

גב' טל בן דב:

להתייחס לכל הפינוי כל הפסולת בניין.

מר דוד פתאל:

זה ברור, בגוף ההיתר הם נותנים את זה.

גב' טל בן דב:

עוד הערה, הנושא של ההיתרים כמובן עוברת ליחידה הסביבתית אז כל הנושאים הסביבתיים מטופלים דרכם.

גב' גילה אורון:

זה ברור. זה בעת מתן היתרים. טוב יקי.

מר יקי פרלשטיין:

נושא החניה מטופל כאן באמצעות מעלית, אין לנו בעיה מבחינה עקרונית לפתרון חניה, יש לנו הנחיות לנושא הזה של פתרון חניה במבנים מסויימים ונראה שהמבנה הזה הוא אכן מתאים לפתרון באמצעות מעלית רק כיוון שזה גבולי כאן מבחינת הקריטריונים בין מעלית 1 ל-2 אני מבקש שזה יהיה לפחות שתי מעליות שתוכלנה לשרת את כלל הרכב החונה כדי שלא יהיה מצב שמעלית התקלקלה ולא יהיה לנו פתרון בגלל המעלית המקולקלת.

גב' גילה אורון:

יש בעיה בלעשות 2 מעליות?

מר יואל פייגין:

יש בעיה, אבל לפי יועץ התנועה שלנו אלי ג'יאן חברת לנד יוז לפי הקריטריונים שלכם מספיקה, לכמות החניה הזו מספיקה מעלית אחת.

מר יקי פרלשטיין:

כיוון שאנחנו מדברים על 70 חניות שמשורות באמצעות מעלית אני לא הייתי רוצה להיות במצב שאותה מעלית התקלקלה אותם יומיים ולכן,

מר דוד פתאל:

המשרדים שלי בעזריאלי בבניין המשולש ויש שמה קצת יותר ואנחנו עולים במעלית אחת.

גב' גילה אורון:

לא, הוא מדבר על מעלית לרכב.

מר יקי פרלשטיין:

יש לך את האפשרות לרדת במדרגות למכוניות אין את האפשרות לרדת במדרגות.

מר חזי ברקוביץ':

אין סיבה לדעתי להכפיל תקן.

גב' גילה אורון:

אתם קבעתם את התקן.

מר יקי פרלשטיין:

אני לא מדבר על תקן חניה.

גב' גילה אורון:

לא, תקן מעליות.

מר חזי ברקוביץ':

התקן מדבר על מעלית ורצוי שתעבוד, אם היא לא תעבוד הוא נפגע.

גב' נעמי אנגל:

המעליות לחניה יש להן תקן?

מר יקי פרלשטיין:

יש הנחיות בלבד והם נמצאות בדיוק בגבולי בין אחת לשתי מעליות, יש הנחיות כאן.

גב' גילה אורון:

אבל ההנחיות בטח חותכות באיזה שהוא מקום, לא?

מר יקי פרלשטיין:

אני חושב שעד 50 בין 50 ל-70 זה המעבר לשתי מעליות אני לא זוכר בדיוק.

מר יואל פייגין:

לא, עד 70. זה נושא בעיה תפעולית של המלון אם אנחנו נחשוב, היועצים של דוד, יועצי המעליות יחשבו שיש צורך אז נעשה, כרגע אני לא הייתי רוצה להכניס את זה לתב"ע כי זה דבר שמגביל תכנונית, זה תופס עוד מקום, זה תופס מקום בחניונים.

גב' גילה אורון:

אנחנו נגיד שזה על פי הנחיות וזהו.

גב' נעמי אנגל:

ליד היתר הבנייה הנושא הזה יהיה על פי הנחיות ויבחן הנושא של המעליות.

גב' גילה אורון:

כן, מה שמך בבקשה?

מר אלי ג'יאן לוי:

אלי ג'יאן לוי ואני יועץ התנועה של הפרוייקט, אנחנו נבדוק את זה בעת היתר הבנייה כפי שנעמי אמרה ומה שקורה גם היום, גם לא ידוע בדיוק כתוב הרי בתקנון עד שתי אופציות ויכול להיות שבנושא של המעלית יופעל אופציה לכאן או לכאן.

גב' נעמי אנגל:

אז אנחנו נגיד שזה על פי הנחיות משרד התחבורה ולעת היתר בנייה יבחן

גב' גילה אורון:

על ידי המהנדס. אוקי, נעמי תקראי בבקשה הצעת החלטה, יש עוד שאלות רבות? טוב הצעת החלטה.

גב' נעמי אנגל:

להפקיד את התוכנית לבניית מבנה משולב למלון מגורים עד 400% או מלונאות בלבד עד 450% הכל בכפוף למגבלות בנייה והדברים הנוספים הם, יחס בין מגורים מלונאות עד 40% מגורים ולכל הפחות 60% מלונאות, המלון יוגדר כמלון רגיל לא אכסון מלונאי מיוחד הכל על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. בינוי, קו הבניין האחורי יוגדל מ-3 ל-4 מטר בשל הסמיכות לבניין גובל מאחור, תוספת קומות או גובה תהווה סטייה ניכרת, לא יותר חדר מכוניות על הגג, יוגדרו בהוראות התוכנית את מיקום השימושים במבנה בחלופה המשולבת, קומות למלונאות בשלמות, קומות למגורים בשלמות, זיקות ההנאה, לאורך רחוב הירקון 4.5 מטר וברחוב עם ישראל חי 3 מטר, בתחבורה מה שאמרנו קודם, הנושא של מספר מעליות יהיה על פי הנחיות משרד התחבורה, מעליות לרכב והכמות שלהם הסופית תבחן לעת היתר בנייה, חוות דעת תנועתית של אגף התנועה בעיריית תל אביב יפו תוגש לעניין ההתחברות לרחוב בן גוריון ובהתאם לני"ל תהיה השלמת תיאום עם יועץ התנועה. הסביבה, יתווסף סעיף לעניין נטיעות של עצי צל לאורך המדרכות בשני הרחובות הגובלים, תנאי להיתר בנייה חוות דעת של היחידה הסביבתית למזעור מטרדים לסביבה, תכנית תת קרקעית פנויה לכל הפחות 15% הכל על פי תמ"א 4/ב/34 ולעניין הולחוף התוכנית עומדת בקריטריונים של הפטור מהולחוף שאושרו בולחוף, מסמכי התוכנית יחד עם הבקשה לפטור על פי הנוהל המקובל יועברו לולחוף לאחר הדיון במליאה. אנחנו מוסיפים את הסעיף של הריסה, גריסה ופינוי על פי המדיניות הועדה המחוזית שאושרה ותיקונים טכניים.

גב' גילה אורון:

איזה מלון זה אמור להיות, 4?

מר יואל פייגין:

4 כוכבים אבל ברמה של 5, כאילו 5 מינוס מה שאנחנו קוראים.

גב' אילנה אלרוד:

400% פלוס שירות?

גב' גילה אורון:

לא, עיקרי.

גב' אילנה אלרוד:

כמה יש לזה תוספת שירות?

מר יואל פייגין:

50% מהעיקרי.

גב' גילה אורון:

על פי התקנים, יש תקנים של משרד התיירות לנושא התוספת של השירות. הכל יהיה על פי משרד התיירות. טוב, ברכה, מברוק, בהצלחה.

גב' נעמי אנגל:

תודה רבה לכם, בהצלחה.

השתתפו: גב' גל קארו - לשכת התכנון

נכחו: מר דני בית דין
מר ברוך ובר
גב' נועה כהן אורגד
מר קובי גרסטלר
גב' תמי כורם
מר בלכר אריאל
גב' רותי מוזס

- המשרד להגנת הסביבה
- המשרד להגנת הסביבה
- היחידה לאיכות הסביבה- עיריית הרצליה
- מנהל מחלקת מבצעים- אגף שפ"ע- עת"א
- היחידה לתכנון אסטרטגי עיריית תל אביב
- מנהל מחלקת רישוי ופיקוח-עיריית גבעתיים
- אדריכל העיר בני ברק

גב' גילה אורון:
סעיף 9 לסדר היום יש לנו עדכון של תוכנית האב לפסולת בניין, דיווח תקופתי לוועדה המחוזית, כן נעמי.

גב' נעמי אנגל:
הוועדה המחוזית כשהיא אישרה את תוכנית הטיפול בפסולת בנייה כתוכנית אב מדיניות קבעה שמדי תקופה אנחנו נקבל דיווח על מה עושה הצוות שעושה את העבודה השוטפת לצורך ישים התוכנית ולפתח את הכלים שלה. הנושא הוא לא קל וטוב שחזי פה כי הוא בוודאי יגיד עד כמה יש קושי גם בשינוי בהתנהלות ברישוי עסקים בכלל בנושא הזה של התנהלות גם של גריסה בשטח גם של ניטור כמויות, של פסולת בניין ואלה יהיו הרבה מהדברים שדני יתן בדיווח, חשיבות של הדיווח מבחינתנו זה גם להבין את הקשיים שנתקל בהם הצוות שעובד באופן שוטף שמנהל אותו דני בית דין מהמשרד להגנת הסביבה ואני באמת, אנחנו צריכים את הפידבק של הוועדה גם בשביל לראות אם הכיוונים שהצוות עובד הם אותם דברים שלדעתנו יביאו לשיפור בנושא של טיפול בפסולת בניין וכמובן המחזור ככל הניתן בעתיד.

מר דני בית דין:
[מדבר רחוק ממיקרופון ודבריו לא נקלטים] שלום, כמו שאתם רואים ... זה ההרגשה פחות או יותר של מי שמתעסק בטיפול בפסולת בניין, זה עבודה ממש סיוזיפית ואתם בטח רואים את זה בכל מקום, זאת אומרת אנחנו מנקים קצת פה מתלכלך שם, אנחנו מסתירים איזה תחנת מעבר נפתחות 3 תחנות מעבר לא חוקיות במקום אחר.

גב' נעמי אנגל:
רק לוועדה, מי שהצטרפו אלינו זה מהעיריות השונות, אנשים שמטפלים בנושא הזה והצטרפו לדיון.

מר דני בית דין:
כמו שנעמי אמרה כתבנו את תוכנית האב והרבה קרדיט מגיע גם לטל בן דב מהמשרד שלנו, כתבנו את תוכנית האב ויש לנו צוות מלווה ונציגים מכל הרשויות המקומיות וממ"י, עכשיו הצוות הזה נפגש מדי פעם כשיש דברים לעלות על מנת לשפר את המצב, הפגישה האחרונה שלנו היתה רק בסוף שנה שעברה אבל מה שהיום המצב הוא כזה שיש לנו 3 תחנות מעבר במחוז תל אביב שקולטות פסולת בניין, תחנת מעבר היא משמשת לקליטה של הפסולת, 2 התחנות העליונות שמסומנות בשחור הם גורסות את הפסולת ומכילות ממנה בעצם חומר לבנייה, כל מני סוגים של חצץ, הם מוציאים את הברזל והתחנה השלישית בדרום תל אביב היא רק מעבירה את הפסולת הלאה.

גב' גילה אורון:
הלאה לחיריה או הלאה למקום אחר מיוחד?

מר דני בית דין:
הלאה לאתר הטמנה במחוז שלנו אין אתרי הטמנה אז בדרך כלל מעבירים את זה לברקת ליד שוהם.

גב' גילה אורון:
אבל לא לגריסה?

מר דני בית דין:

לא, מה שגרס אמור לצאת לבנייה לעבודות תשתית במקום חומר שמוציאים, במקום חומר של מחצבות, הכוונה כמה שיותר חומר לגרוס ולהשתמש.

גב' גילה אורון:

אני הבנתי, לא השאלה שלי היתה כי אתה אמרת ש-2 הראשונות גורסות ומוכרות וממחזרות וכולי ובני וצביקה לא עושה את זה לכן השאלה שלי,

מר דני בית דין:

בני וצביקה מעביר חלק מהפסולת שלו ליוסי פרי הוא גם מתעסק בפסולת אצל יוסי פרי אבל השאריות הולכות מה שלא ניתן לגרוס הולך להטמנה. אנחנו הערכנו בהתחלה, לפני שנתיים שיש בערך חצי מליון טון פסולת בניין מיותרת מדי שנה במחוז ולפי הנתונים שיש לנו אנחנו קצת טעינו כנראה, כי רק התחנות מעבר קולטות יותר מחצי טון, מ-500,000 טון בשנה. אין לנו עוד מספיק נתונים, אנחנו מקווים שבמהלך השנים יהיה לנו יותר ויותר נתונים ונדע איפה אנחנו עומדים ואם אנחנו עובדים בצורה נכונה או לא. פה יש איזה צילום של תחנת מעבר שיש בחירה שזה פחות או יותר בים שהיא נפתחה התחנה הזאת, היום התחנה הזאת נראית הרבה יותר רע או הרבה פחות טוב. זו תחנה שעומדת למרגלות ההר בחירה וקולטת פסולת בניין והפסולת שהיא גורסת תשמש יום אחד לשיקום ההר, יש בגדול יש בה היום בעיה גדולה מאוד בשימוש בחומרים הממוחזרים וזה די תקוע, תיכף אני ארחיב על זה בהמשך. בחודש ינואר שלחה נעמי מכתב לכל מהנדסי הערים לקבל מהם מידע לגבי הטיפול בפסולת בניין ברשות המקומית עם 5 סעיפים, א' עם נוהל טופס 4 מיושם, נוהל טופס 4 בעצם אומר שאם אני בונה בית אני צריך להצהיר על כמות הפסולת שתיווצר במהלך הבנייה כשאני אבוא לקבל טופס 4 אני אצטרך להראות שבאמת פניתי את כל הפסולת שהצהרתי לאתר מוסדר, זה נוהל טופס 4. אז אתם רואים שבכל הרשויות מצהירים שהנוהל הזה עובד, כשאני בודק רשות רשות אם הנוהל הזה עובד ממש בפועל לראות את האישורים, אז אני חייב להגיד שבחלק גדול הנוהל הזה עובד בצורה מאוד חלקית ואני משתדל ותאמינו לי אני עושה עבודה באמת סדירה, אני הולך, יש רשויות שכבר ביקרתי אצלם 10 פעמים בשנים האחרונות והעסק לא דופק, אני רוצה לציין לטובה את עיריית תל אביב אם כבר חזי נמצא פה וקובי מאגף שפ"ע, אז בעיריית תל אביב באמת התייחסו בצורה מאוד רצינית, בכלל לטיפול בפסולת בניין ובמיוחד לנוהל הזה. דרך אגב מוזכר לכם אבל לא התקבל מידע למכתב של נעמי לא מרמת גן, לא מרמת השרון ולא מאור יהודה עד היום מינואר, זה מראה קצת על החוסר רצינות, חוסר התייחסות לנושא הזה של פסולת בניין ברשויות האלה. אחרי זה ביקשנו מכל הרשויות שאת כל הכמויות פסולת בניין שמטפלים בנוהל הזה שיהיה להם את זה ממוחשב ובסוף השנה נוכל לדעת באמת כמה טופל דרך הנוהל הזה, אז תשימו לב שברוב הרשויות העסק הזה לא ממוחשב. זה ניתן למחשב זה שאלה של סדר עדיפויות ורצון וכוונה. אז עכשיו אני הבנתי שבעיריית תל אביב העסק הזה כבר ממוחשב אבל נכון לתשובות שנעמי קיבלה מהמכתב שהיא שלחה בינואר באף רשות בעצם זה לא ממוחשב, אני אומר שוב זה שאלה של רצון טוב בסך הכל. אחרי זה השאלה הבאה היתה האם, הנוהל הזה של נוהל טופס 4 מדבר על בנייה חדשה וכשבעיריית תל אביב בדקו מאיפה נוצרת פסולת בניין אז הם הגיעו למסקנה שהרבה מאוד פסולת נוצרת מעבודות תשתית שמזמינה העירייה ואז נשאלו הרשויות המקומיות האם הם מטפלות בנוהל גם בעבודות תשתיות וברוב הרשויות או באף רשות בעצם במחוז הרשויות המקומיות עצמם לא משגיחות על הפסולת שהם יוצרות במהלך הבנייה שלהם ולא בודקות לאן הפסולת שמוצרת במהלך בנייה של הרשות לא בודקות לאן הפסולת הזאת הולכת וזאת כמות נכבדה זה לא כמות זניחה, אז זה נקודה שלישית. נקודה רביעית, יצאה החלטת ממשלה לפני איזה שנתיים שמחייבת את כל הגופים הממשלתיים, הציבוריים להשתמש ב-20% פסולת בנין גרוסה לעבודות תשתית שלהם רכבת ישראל מע"צ כבישים וביקשנו גם, אני כבר ביקשתי ב-2007 במכתב לרשויות המקומיות ביקשנו מהרשויות המקומיות שגם בעבודות שלהם ישתמשו בפסולת בניין גרוסה וכמו שאתם רואים זה לא קורה ברשויות המקומיות, בצורה גורפת רשויות מקומיות שהיום מזמינות עבודות תשתית לא מחייבות את הקבלנים להשתמש בפסולת בניין גרוסה ואם אתם מכירים את תחנת המעבר של יוסי פרי בהרצליה ליד נתיבי איילון ותראו את הפסולת בניין בחירה יש מצב שהמצב היום שתחנות המעבר שגורסות והחברות שגורסות פסולת בניין תקועות עם מלאים ענקיים, אין לזה שוק, החלטת הממשלה לא מיושמת מספיק טוב וגם הרשויות המקומיות של משתמשות בפסולת בניין גרוסה, אז אני כרגע רק מציב לכם תמונת ראי מה קורה ותיכף נדבר מה רוצים הלאה. נקודה חמישית ואחרונה זה פשוט מחסן אסבסט רשותי, כולה מדובר בעצם על איזה מכולה שתהיה בכל רשות מקומית שאם יש בנאדם שרוצה לפרק את המלונה של הכלב ויש לו טיפה אסבסט או לפרק איזה חניה ישנה, אם זה מעל 50 מטר יש נוהל מסודר צריך להזמין חברה ולפרק אבל אם יש לך מלונה קטנה או יש לך איזה גג קטן של החניה שלך אם מתמזל מזלך ויש לך חניה ואתה רוצה לפרק את זה ולהחליף את זה לפרספקס או לרעפים מה תעשה עם הכמות הקטנה הזאת? אז בעצם זה מתגלגל וזה נכנס לפסולת הבניין ואז

בעצם כמו שאתם יודעים זה חומר מאוד מסוכן בריאותית ואנחנו כבר מבקשים וטוחנים את הנושא הזה עד דק כשאנחנו מבקשים מכל הרשויות שיהיה להם איזה שהוא מחסן אסבסט רשותי, כשאני מדבר על מחסן אסבסט רשותי, כול המדובר פה, תראו הצדיקים היחידים בסדום עיריית רמת גן, כולה מדובר פה על מכולה, אנשים באים לפה, או שהעירייה מביאה לפה שברי אסבסט וכשהמכולה הזאת מתמלאת מעבירים את זה על חשבון העירייה לברקת ליד שוהם שזה אתר שמאושר לקליטת אסבסט. רציתי להראות שקודם כל המצב כמו שאתם רואים זה מן תמונת ראי שהמצב לא טוב ברשויות המקומיות, כאילו הרבה דברים, בסך הכל מדובר פה על נכונות וסדר עדיפויות והמצב הוא לא טוב ותאמינו לי המכתב של נעמי בא אחרי שהועדה שלנו ומכתבים שלי ושל הוועדה וישיבות ודברים לא זזים, באמת זה עבודה סיוזיפית אני לא צוחק. מה המשרד שלנו מנסה לשפר בנושא פסולת בניין אז קודם אני אראה לכם 3 דברים שהמשרד מתעסק איתם, אחד זה מימוש האחריות להסדרת הטיפול בפסולת בניין ואפשרות לגביית אגרה, בעצם אנחנו רוצים להעביר להטיל או להפיל את האחריות על הטיפול בפסולת בניין על הרשויות המקומיות, פסולת מעורבת פסולת ביתית אין בעיה עם זה למה? כי הרשות המקומית לוקחת לי את הפסולת מהבית שלי ומטפלת בה ואני משלם על זה במסגרת הארנונה ואין פה בעיה בנושא הזה, אבל פסולת בניין כשאני בונה בית או משפץ בית אף אחד לא יודע מזה, הפסולת, אין על זה שום פיקוח אז אנחנו מתחילים במשרד לרדוף עם המשטרה הירוקה אחרי משאיות ששופכות פה ושופכות שם ועד שהנושא הזה לא יועבר לאחריות הרשויות המקומיות זה לא יתקדם, עכשיו אנחנו נשים לב שכתוב פה אפשרות לגביית אגרה לטיפול מראש, אנחנו לא רוצים שעיריית קריית אונו תממן את זה, טיפול בפסולת בניין לידיעתכם הוא מאוד זול, כשאני בונה בית אני מוציא בערך פרומיל, אלפית מהתקציב על הטיפול בפסולת בניין, מה זה פרומיל? כל שקע בקיר זה בערך כמו הטיפול בפסולת בניין, זאת אומרת זה רקע עניין של מודעות, אנחנו מנסים להעביר את האחריות על הרשויות המקומיות, זה תקוע כי אנחנו הולכים כנראה דרך פקודת העיריות וזה לא הולך טוב והשר שלנו החליט שאם סוף השנה המסלול שהמשרד בחר ללכת בו לא ילך הוא יקדם את זה דרך חוק שנקרא חוק שמירת הניקיון שהוא באחריות המשרד להגנת הסביבה, אבל לדעתנו זה המפתח לטיפול נכון בפסולת בניין שזה יהיה באחריות הרשויות המקומיות. דבר נוסף זה אנחנו רוצים שבמחוז תל אביב לא מודעים לזה אבל בעצם אין מקומות שבהם אפשר למחזר הרבה פסולת בניין, המטרה של המשרד היום זה שבמחצבות פעילות, יש היום מחצבות מי שנוסע על כביש 444 יש שם מחצבות ענקיות הכוונה שהמחצבות תוך כדי זה שהם פעילות יקצו שטח קטן מהמחצבה ובתוך השטח הזה כבר אליהם תגיע פסולת בניין ושם תגרס הפסולת בניין, אז לשמחתי העסק הזה עבר דרך חוק ההסדרים, זה כבר עבר את חוק ההסדרים, יהיה פיילוט במהלך שנת 2010 במחצבה אחת ובתחילת 2011 הנושא הזה יהיה מסודר וכמות פסולת הבניין שתמוחזר היא תהיה מאוד גדולה, עכשיו צריך רק לדאוג לזה שיהיה מה לעשות עם החומר הממוחזר וכמו שאמרתי לכם החלטת הממשלה שחייבה את כל הגופים הממשלתיים לא ממומשת כמו הרבה החלטות ממשלה.

דוברת:

דני זו החלטה שנוגעת רק למחצבות פעילות או גם..?

מר דני בית דין:

ההחלטה הקודמת, לא מה שדיברתי קודם, לא, החלטת הממשלה, ההחלטה הקודמת זה פעילות, פעילות. אבל החלטת הממשלה פה אומרת שגופים ממשלתיים כמו מע"צ ורכבת ישראל וחברת חנ"י חברת נמלי ישראל שהם ישתמשו בחומר ממוחזר ובאמת אני מקווה שעד סוף השנה העסק הזה כמו שאתם רואים יטופל כי היום באמת יש חברות כמו בני וצביקה שגורסות וממחזרות פסולת בניין והם תקועות עם מלאים ענקיים אז פה עוד פעם יוצאת קריאה מטעמנו לרשויות המקומיות להשתמש בפסולת של הבניין הגרוסה הזאת. ברור שמבחינה סביבתית או מבחינת פיתוח בר קיימא זה הכיוון הנכון. נעמי זה אני רוצה שאת תקריאי.

מר יוסי נשרי:

אני רוצה לומר כך, קודם כל לגבי נושא של אסבסט. אני לא יודע איך ברשויות אחרות נוהגים, אני מתאר לעצמי שנוהגים באותו נוהל שאנחנו מנסים לאכוף, לצערנו הרב כמו בכל אירוע במדינה וזה לא דווקא באיכות הסביבה יש אזרחים שהם מפרי חוק אז אנחנו מטפלים בהם כמפרי חוק הרשות לא יכולה להיות שוטר בכל רחוב ובכל בית ולבדוק איפה זורקים את האסבסט או לא זורקים, יש נוהל אצלנו מי שצריך ורוצה לפנות אסבסט להתקשר לרשות המקומית והרשות המקומית לא מאפסנת את זה אלא ישר מעבירה את זה לפי נוהל עם חברה שהיא עובדת איתה והיא מפנה את הנושא של פלטות האסבסט, זה ברמה עקרונית, לא חייבים בשביל זה לאגור את זה בעיר.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

גם בכמויות קטנות? זאת אומרת מ-50 מטר ומעלה יש חברה שמטפלת בפינוי אבל בכמויות קטנות.

מר יוסי נשרי:

יש נוהל אבל אם בנאדם באופן פרטי לא עובד על פי נוהל והחליט לפרק את הגג האסבסט שלו אני לא יכול לנחש את זה אלא אם פקח עובר במקרה או מישהו מתריע מהשכנים אז אני יכול לעלות על זה, אנחנו לא נעמיד בכל צומת, בכל פינה שוטרים שאם יפרקו קירות אסבסט או לא. אנחנו יצאנו בקריאה לתושבים, הרשות עצמה פירקה כבר את כל לוחות האסבסט שלה היא הביאה חברה חיצונית עשתה את כל הפעילות כמו שצריך ונעשה.

מר דני בית דין:

היום אני גר בקריית אונו ורוצה לפרק אסבסט אני מתקשר ל-106 שלך ואומר יש לי 20 מטר של אסבסט, מה תעשו עם זה?

מר יוסי נשרי:

מתאמים את זה ויבואו אנשים שלנו ויקחו את זה ויעטפו את זה בניילונים שלכם וישנעו את זה לאיפה שצריך לשנע את זה.

מר דני בית דין:

ישר, רק את ה-20 אני רוצה להגיד לך שזה לא נשמע לי הגיוני שעל כל 20 מטר אתם נוסעים עד ברקת, תבדוק את זה, אני אומר לך תבדוק את זה כי הלוואי וזה היה ככה. אם זה ככה, זה מצוין אבל זה נראה לי יותר הגיוני שיהיה לכם איזה מכולה בשטח שלכם ואת כל ה-20 מטרים האלה אתם תעבירו לשם ורק אחרי זה, אבל אם זה עובד כמו שאתה אומר, נראה לי זה בזבוז כסף, אבל זה על הכיפק מבחינה סביבתית.

מר יוסי נשרי:

בכל מקרה יש נוהלים, נוהל לדברים האלה ואנחנו עומדים ומשתדלים לעשות את המאמצים, כמו בכל דבר הדברים האלה לפעמים הם פרוצים, לגבי נושא של פסולת בניין, אותו דבר גם בדיוק פה, אדם שמגיע מגיש בקשה להיתר, כבר בבקשה להיתר, לא בהיתר הוא מחויב על פי כל הכללים.

מר דני בית דין:

זה טופס 4.

מר יוסי נשרי:

לא זה לא טופס 4, זה משהו אחר, בטופס 4 כשהוא רוצה לקבל אותו הוא צריך להוכיח שאכן הוא עומד בכל התנאים, אבל גם בהיתר, בהיתר הוא מחויב להגיש, גם בהיתר עצמו שהוא מקבל הוא מחויב להעביר בכל התקדמות של הבנייה, להעביר לאן הוא שפך, כמה הוא שפך, גם יש הערכה כללית קודם כל שבגוף הבקשה יש לו אותה, לפרט עצמו, לדייר הקטן שהוא רוצה לשבור קיר או רוצה שיפוצניק גם פה יש לו אם הוא עושה עבירת בנייה ולא מודיע לוועדה אני לא יכול לדעת, אני יודע את זה בדיעבד אבל אם הוא בא לבקש גם לשפץ חדר גם אותו שיפוצניק גם אותו בעל דירה מחויב בדיוק באותם הכללים כאילו הוא בונה בניין שלם.

מר דני בית דין:

הוא לא צריך לבוא, אם אני משפץ את האמבטיה אצלי בבית אני לא צריך את העירייה בשביל זה, אני לא צריך היתר.

מר יוסי נשרי:

לא, אני אמרתי מה שצריך היתר לא מה שלא צריך היתר.

מר דני בית דין:

לא, מה שצריך היתר אנחנו מסודרים עם נוהל טופס 4, הוא עובד פחות או יותר בכל הרשויות, זה בסדר, השאלה שלי זה למה אנחנו רוצים להפיל את האחריות על הפסולת בניין על הרשויות? כי השיפוצניקים מי שמשפץ ולא עובר דרך העירייה אף אחד לא יודע מה קורה עם הזכויות שלו, הוא רוצה להיות בנאדם טוב הוא מעביר את זה לחיריה, הוא לא רוצה להיות בן אדם טוב, לחסוך כמה לירות, הוא שופך את זה בשדה האחורי שלך.

מר יוסי נשרי:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אז זה כמו המכולה כמו שאתה בא ומבקר אותנו אנחנו מבקרים אותך ואם אנחנו נמצא, נתפוס אותך שהוא שפך לא נכון הוא יקבל קנס. אבל אני לא יכול להעמיד שוטר בכל בית פרטי שמישהו שובר את האמבטיה שלו.

מר דני בית דין:

בסדר, אני לא דורש ממך את זה, אני לא דורש ממך את זה, אף אחד לא דורש את זה.

מר יוסי נשרי:

אני גם לא יכול לשים מכולות לזה, אני לא פסולת בעצמי.

מר דני בית דין:

החלום שלנו אבל שבנאדם כזה גם שיפוץ יצטרך לעבור דרך העירייה, לשלם אגרה לעירייה והאגרה הזאת תממן את ההחזקה של המכולה.

גב' גילה אורון:

איך אתה תאכוף את זה?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יוסי נשרי:

בסך הכל אני גם חושב וזאת הזדמנות גם לומר למשרד עצמו ולפקחים שצריכים ביד הרבה יותר קשה לתפוס את העבריינים ולא להפיל את הכל על הרשויות המקומיות. אני לא מדבר בשםם של ראשי רשויות אחרות, כל אחד בזכות הרשות שלו, אבל באזורים, יש כמויות אדירות אצלנו ששופכים פסולת, אנחנו מתריעים על כך ועושים מלחמת עולם עם אותם קבלנים ששופכים והמשרד לא עושה שום דבר, אני אקח אותך תבואי יום אחד סיור בקריית אונו ואני אוריד אותך בגבול קריית אונו - גני תקווה את תקבלי חושך מה שתראי שם, חושך. עכשיו בסוף באים אלינו בטענות, זה לא שלנו. אנחנו כשצריכים לעשות את הסיור, לקחנו אדם מיוחד ושילמנו לו משכורת שהוא אחראי אצלנו בפיקוח ודני יודע, זה העבודה שלו, לתפוס את העבריינים כל היום של פסולת, זה עבודה שצריכה רשות לעשות? לא. אבל זה מה שקורה במציאות כי אין להם כח אדם אז הם מפילים את זה עלינו.

מר קובי גרסטלר: עיריית תל אביב.

אני רוצה דבר ראשון להתייחס לשקף הקודם מה שדני הציג באמת בעקבות המכתב של נעמי אנחנו גם השבנו שהחל מה-1.1.2009 אנחנו מבצעים את הכל בצורה מסודרת ממוחשבת והראיתי לדני את הנתונים. הכל אצלנו ממוחשב כל סוף שנה הם יקבלו את כל הנתונים ממוחשבים כולל סיכומים עם כל הכמויות. לנושא מחסן אסבסט, אנחנו בעקבות ההחלטה שלכם, אנחנו קיימנו דיונים, היו נוכחים דני וטל ונציגי הרשויות, כל נציגי הרשויות המליצו שבאגוד ערים דן יוקם מחסן ולא ברשויות. אנחנו לא יכולים להקים מכולה כזאת זה מגוחך, אני באופן אישי מפנה בממוצע 3 מכולות כאלה בשבוע ודני יודע, כמות שנכנסת ב-3 פירטית, אני מפנה במילון וחצי שקל פסולת פירטית בשנה, אני ביצעתי פינאי אתר פירטי שהיה לנו בפארק דרום של 15,000 טון פסולת בניין עלה לעיריית תל אביב 600,000 שקל מבצע שעשינו אותו ב-3 ימים, גם דני וגם ברוך הגיעו וראו את המבצע שעשינו, עיריית תל אביב עושה מאמצים מאוד מאוד גדולים למגר את התופעה, אבל גם לפני שבוע, סמנכ"ל העירייה הוציא מכתב, לפני שבוע וחצי הוציא סמנכ"ל העירייה דיווח למשרד על 3 אתרי פסולת פירטיים אחד מהם אתר מאוד מאוד גדול שהפסולת עולה על גדותיה, השטח הוא בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, היעוד הוא תעסוקה, עיריית תל אביב לא יכולה לפעול ועיריית תל אביב עושה את כל המאמצים לפעול נגד האתרים האלה, בסופו של דבר אנחנו אלה שמפנים על חשבון עיריית תל אביב, אנחנו עושים את כל המאמצים, כל הנושא של תהליך טופס 4 עובד אצלי בצורה מוחלטת, בצורה מצויינת, יש לנו בעיה שאנחנו לא יודעים איך להתמודד, אנחנו מצאנו פיתרון שלנו אבל אני, דני שותף לזה, מצאנו, מה קורה כאשר אדם סיים את הבנייה והקבלן שהיה אצלו או שהם רבו או שהקבלן ברח או אין לו אישורי שפיכה ואז יש איזה שהיא בעיה, אנחנו מצאנו פיתרון אנחנו מוציאים איזה שהוא התחייבות מנוטריון שהתושב בעל ההיתר מגיש לנו ועל סמך זה אנחנו נותנים לו כמובן שהיה ויתפס שהפסולת פונתה שלא כדין לא לאתר מורשה הוא ישלם וישא בכל ההוצאות.

מר יוסי נשרי:

בנקודה הזאת אני אגיד לך אנחנו נוהגים עם היזמים, לא בבתים פרטיים שעושים את זה, אבל ביזמים, היזמים מחויבים להשאיר מכולה בשטח עד שהדיירים מפנים את הבניין לטובת אותה פסולת שלהם.

גב' גילה אורון:

זה כשיש בנייה גדולה הוא מדבר על אותם שיפוצניקים.

מר קובי גרסטלר:

עכשיו אני רוצה להתייחס, דני אמר שהעבודות של העירייה, עבודות תשתית ועבודות בנייה, אז באמת בעבר,

גב' גילה אורון:

למה? מדרון יפו אתם בהחלט,

מר קובי גרסטלר:

לא, מדרון יפו זה היה פרוייקט בגדול כמובן, אבל אני אומר עבודות בכלל, כל העבודות במחלקה שלי וזה עבודות נכבדות מאוד, במשך שנים אצלי במכרז הקבלנים מחוייבים להביא לי אישורי שפיכה רק על סמך אישורי השפיכה כאשר בתעודה רשום מספר המשאית שהמפקח שלי ראה בשטח, רק על סמך זה הם מקבלים את התשלום וזה ככה פועל בצורה מסודרת, נכון שאצלנו במינהל בת"ש בתשתיות היתה בעיה, אנחנו בכל המכרזים החדשים חייבנו את הקבלנים לאותו נוהל, אנחנו מכניסים את זה, ככל שישתיימו מכרזים שהיו קיימים יכנסו מכרזים חדשים הסעיף הזה יכנס והם יהיו מחוייבים להציג אישורי שפיכה על הפסולת שהם פינו בזמן עבודות התשתית.

גב' גילה אורון:

רק רגע, אבל הכוונה אני חושבת של דני היתה גם שכאשר עיריית תל אביב עושה, בונה עבודות תשתית היא משתמשת בפסולת גרוסה, ומצד שני כאשר היא בונה,

מר דני בית דין:

[מדבר רחוק ממיקרופון ודבריו לא נקלטים] שני נושאים: אחד זה פיקוח על פסולת שמוצהרת ...

מר יוסי נשרי:

הכמות שאנחנו הרשויות הקטנות מבצעות בתשתיות זה אפס, יש לך את מע"צ ונתיבי איילון והמדינה צריכה להשתמש בזה, לא ישאר פסולת אבל הם לא משתמשים בזה.

גב' גילה אורון:

נכון, גם וגם.

מר דני בית דין:

אנחנו ביקשנו מאיגוד ערים ... ביקשנו בזמנו ... אבל האיגוד לא הסכים לעשות מחסן אסבסט מחוזי, האיגוד נעמד על הרגליים האחוריות לא מוכן לשמוע על זה, עכשיו אני לא, אין לי סמכות לכפות את הדבר הזה על הרשויות ... אני אומר האיגוד לא יעשה את זה ואתם יודעים את זה למעלה משנה, איגוד ערים דן לא מוכן ולכן אין ברירה לעשות מה שרמת גן, כולה מכולה.

מר קובי גרסטלר:

אם אין לך סמכויות איך רשמת פה את הסעיף שהעיריות מחוייבות לעשות מחסן?

מר דני בית דין:

לא מחוייבות אנחנו רוצים,

מר קובי גרסטלר:

הנה הקמת מחסן אסבסט בכל הרשויות המקומיות, אני חושב שזה צריך לשנות את זה להקמת מחסן אסבסט באיגוד ערים דן.

מר דני בית דין:

הוא לא רוצה, מה אני יכול,

גב' גילה אורון:

עיריית תל אביב היא אחת הדומיננטיות באיגוד ערים דן.

מר קובי גרסטלר:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

נכון, נכון 52% ואנחנו, בהחלט אנחנו נלחץ לכיוון, ואולי באמת לשנות את ההחלטה שזה יהיה רשום איגוד ערים דן.

גב' גילה אורון:

אני, האמת היא שאני חושבת זה הרבה יותר הגיוני שזה יהיה משהו אזורי לפחות אולי לא מחוזי אבל אזורי מאשר רשותי.

מר דני בית דין:

אנחנו התחלנו בזה בהתחלה, אנחנו גם חשבנו שזה הרבה יותר נכון וסביבתית זה נכון שזה יהיה בחירה, האיגוד לא מוכן לדבר איתנו על זה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

גם מחסן אזורי אי לא חייב להיות דווקא שם אבל אם יוחלט, אבל לעשות באמת בכל רשות זה,

מר דני בית דין:

זה ה-second best אבל יותר טוב מכלום.

גב' גילה אורון:

טוב. כן.

גב' תמי כורם:

תמי, אני רוצה רק להוסיף לדברים של קובי.

גב' תמי כורם: היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב

אני רוצה רק להוסיף שבנושא חומרים ממוחזרים בעבודות תשתיות אמנם עיריית תל אביב עדיין לא מגיעה ל-20% אבל חלה התקדמות מאוד יפה, לדוגמא בנתונים שלנו בשימוש לעבודות תשתיות, אם ב-2008 3 רחובות בעצם השתמשו בהם בחומרים ממוחזרים לעבודות תשתיות הרי כיום אנחנו מדברים על הגדלת היקף של פי 4 וכיום 10 רחובות, זאת אומרת ישנה התקדמות רצינית והולכים קדימה בכיוון, זה היה פיילוט.

גב' גילה אורון:

יוסי, אני חושבת זה בהקשר למה שאתה אמרת קודם, זה נכון שכל רשות אחת בנפרד תל אביב היא כמובן הגדולה ברשויות וכו', אבל אני בטוחה שיש גם למשל בחולון עכשיו כשעושים תשתיות חדשות שעושים רחובות חדשים, כבישים חדשים, ביוב וכולי, מצע לביוב וכולי אפשר להשתמש בחומר ממוחזר.

מר יוסי נשרי:

אין סיבה שלא, אני לא אומר שלא.

גב' גילה אורון:

זה לטובת כולם.

מר יוסי נשרי:

זה יותר זול.

גב' גילה אורון:

לא, זה גם מעבר לזה אתה לא צריך להתחיל לשנע, זאת אומרת אתה לא צריך לשנע את זה לאיזה שהוא מקום.

מר יוסי נשרי:

אני הבאתי דוגמא. אני כשהקמתי את מסוף התחבורה הציבורית, אתה זוכר, הקבלן הכרחנו אותו שהוא מפנה שמה, היתה שמה כמות אדירה מול הבאקו"ם מול תל השומר הוא הביא מכונה הוא מיחזר, את הברזלים לחוד השתמש במצע.

גב' גילה אורון:

זה הכי טוב כי אז אתה לא מטייל איתנו לאיזה שהוא מקום ואחר לוקח אותו מאיזה שהוא מקום, אלא ישר על המקום אתה משתמש בלפחות, אתה מקצר את זה. עוד הערות. כן שמך בבקשה.

גב' נעה כהן-אורגד:

היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה רציתי לציין גם לדני בפתח הדברים, גם אצלנו חלו שינויים והדברים ממוחשבים, לגבי אסבסט יש אצלנו מאוד בקרבה מאוד גדולה את יוסי פרי.

מר דני בית דין:

ליוסי פרי אסור לפנות.

גב' נעה כהן-אורגד:

ובני וצביקה בזה זה מופיע. טוב אוקי, זה נוודא את זה. עכשיו לגבי התוכנית עצמה קודם כל היא ממש טובה וחשובה כמובן שהיא לא חפה מחורים. רציתי לציין כמה נקודות שהן חשובות לנו בעבודה היומיומית, אחת, קודם כל הקידום התחוקתי לאפשרות לאיזה שהוא מתן כופר אני מקבלת המון פניות בדיעבד לחתימה לטופס 4 של אנשים שבעצם הפרו את החוק, מלבד לעכב ולהתפתל אין לי שום דרך להתחמק מהעניין. אם אני לא חותמת להם על טופס 4 הם בסופו של דבר לא יכולים לעבור לגור ואני לא יכולה להעניש אותם על העבירה שהם ביצעו.

גב' גילה אורון:

אתם יכולים לתבוע את הקבלן שביצע, אתם יודעים מי בנה.

גב' נעה כהן-אורגד:

העניין הוא שההתחייבות היא, העניין הוא שאנחנו מבקשים את ההתחייבות ממבקש ההיתר, הוא זה שאחראי לא הקבלן מבחינתנו כדי להבטיח.

מר יוסי נשרי:

ערבות בנקאית.

גב' נעה כהן-אורגד:

עם קבלנים זה בלגן אני אף פעם לא יכולה לדעת מאין לאן זה מגיע זה רק יגדיל לי את הבעיה.

מר דני בית דין:

ערבות בנקאית ...

גב' נעה כהן-אורגד:

טוב, אוקי. בעיה נוספת עם זה שאין נוהל אחיד בטפסים לפינוי פסולת זה נתון להמון מניפולציות. אנחנו לא תמיד יודעים שבאמת מה שמדווחים עליו זה נכון, אני חושבת שצריך להיות כאן איזה שהוא נוהל אחיד לגבי הטפסים שהאתרים מגישים, גם לשלב ההיתר וגם לשלב טופס 4.

גב' גילה אורון:

זה דבר שאפשר באמת להחליט.

מר דני בית דין:

זה אפשר דרך הרישיון עסק.

גב' גילה אורון:

כן, דרך הרישיון עסק אפשר.

גב' נעה כהן-אורגד:

ונקודה אחרונה שאנחנו עלינו עליה זה נושא של גריסת פסולת באתר עצמו והרבה פעמים כל קידום הנושא נעשה כמו שצריך וניתנים כל האישורים ובפועל כשמגיעים לעבודות מסתבר לנו שלא נעשה שום דבר ופיזרו את הפסולת בשטח, אני חושבת שכן עדיף, גם גריסת הפסולת בשטח עצמו יוצרת המון מפגעים, יכול להיות שכן עדיף לעשות את זה באתרים ושהפסולת הגרוסה תרכש מהאתר עצמו.

מר דני בית דין:

למשל בהרצליה שיש את תחנת מעבר.

גב' נעה כהן-אורגד:

שהיא מאוד קרובה בדיוק.

מר דני בית דין:

אין שום סיבה להתחיל להביא מגרסות לתוך העיר ... המפגע הוא פי אלף יותר.

גב' אילנה אלרוד:

בטח, יש אבק ויש לכלוך וזה לא דבר פשוט.

מר דני בית דין:

אז אני אומר הורסת איזה בניין בקצה no where אז תגרסי אותו שם זה עדיף, צריך להפעיל שיקול דעת, המזל שבתל אביב יחסית, תראו אנחנו במצב, זה לא בזכותי ולא בזכותינו, אנחנו ביחס למחוזות אחרים בסדרי גודל יותר בסדר כי יותר קל לנו פה, גם הרשויות יותר חזקות גם יש לנו תחנות מעבר. השימוש במחוז צפונה להתחיל להעביר, אין להם אתרי הטמנה בכלל ואנשים פשוט שופכים את זה בחצר האחורית במקום לנסוע 100 קילומטר לאתר הטמנה אז אני אומר, אבל יחסית אנחנו במצב יותר טוב, תפעילו שיקול דעת, אם צריך לגרוס באתר ... ואם אתם חושבים שזה יעשה אבק יותר ויש מטר מכם תחנת מעבר שהיא גורסת שיעבירו לשם זה בסדר גמור.

גב' נעה כהן-אורגד:

זה גם עניין של פיקוח, לוודא שבשטח באמת העבודות נעשות כמו שצריך, זה יותר מורכב בקיצור.

גב' גילה אורון:

כן ברור.

מר ברוך להב:

הערה קצרה. אני רק רוצה לדווח לוועדה על ניסוי חדש בעיריית ירושלים שאולי כדאי להחלטה הבאה, אני לא יודע אם להחלטה הזו, לחשוב עליה גם כאן ומה שהם עושים לגבי פסולת שיפוצים זה שהם מחייבים כל מכולה ברישוי עסק, כל מכולה שם מקבלת אישור העירייה כולל סמכויות וערבות בכך שאם המכולה לא מתופעלת כמו שצריך היא מוחרמת על ידי העירייה והסדירו את כל הסוגיה של שיפוצים באחריות העירונית עצמה, הנוהל הזה מתפתח אנחנו נעקוב אחריו ואנחנו נעביר את המידע לכל העיריות על פי התוצאות, אני כבר העברתי את המידע לחלק מהרשויות המקומיות, אני אבקש שתחשבו גם על הפעלת הגישה הזו להשתלט על הגורם הלא מפקח של פסולת בניין שהוא כנראה הרוב ממה שמושלך פה בשטח וזה פסולת השיפוצים.

גב' אילנה אלרוד:

אני קצת outsider בכל העניין הזה אני לא עירייה ולא הוועדה לאיכות הסביבה וכולי, אבל מההרגשה שיש לי פה זה שהכל נעשה באופן מאוד וולנטרי, זאת אומרת אין פה משהו שעומד באופן מסודר, מאחורי כל הדברים האלה בצורה או של חוק או של תקנה שמחייבת את כולם באופן אחיד שנעשה באופן אחיד לכולם.

גב' נעמי אנגל:

יש רק הבעיה היא האכיפה.

גב' גילה אורון:

לא שאין הנחיות ברורות מה את צריכה לעשות הבעיה היא באכיפה כאשר את צריכה לרוץ אחרי 500 שיפוצניקים, זאת הבעיה, הבעיה היא לא בקבלנים הגדולים.

גב' אילנה אלרוד:

אני לא מדברת על 500 שיפוצניקים, אני מדברת על זה, אני ראיתי פה שבכל המכרזים של העיריות וזה צריך לאכוף לא רק על העיריות אלא גם על מע"צ וגם על הכבישים וגם על רכבת ישראל שהם חייבים להשתמש בחומר ממוחזר או 80% או what ever אני לא יודעת.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר דני בית דין:

החלטת ממשלה היא בערך לפני שנתיים, זה לא היה בכלל, להגיד לך שהיום הגענו ל-100% שכל התשתית מחומר ממוחזר, לא. אנחנו בתחילת הגרף מנסים לעלות למעלה, החלטת ממשלה אין לה תוקף, היא לא חוק.

גב' אילנה אלרוד:

זה בדיוק מה שאני אומרת צריך להיות דבר מוסדר חוקי כמו כל דבר אחר שמחייב את כולם ותפקידכם לפקח על זה.

גב' נעמי אנגל:

תראו, אחת הבעיות זה התמחור של הפסולת הבניין, באותו יום שהתמחור של הדברים האלה יצדיק אי הבאת חומר ממחצבות אנחנו נראה שינוי התנהגות, עכשיו תמחור זה או על ידי שיטה של קנסות ואגרות או על ידי דברים אחרים. עכשיו לנושא הזה של התמחור, זה עבודה לדעתי שהיא עבודה גדולה מאוד של איכות הסביבה יחד עם ממ"י ואפילו עם האוצר, היא מחוץ לגבולות המחוז אנחנו יכולים רק להפנות את תשומת הלב לעניין הזה ושכדאי להתחיל לקדם אותו כדי לייצר תמרוץ של הנושא הזה ולא על ידי ענישות כאלה ואחרות שזה גם אפשרות המקל והגזר.

גב' גילה אורון:

ברגע שלקנות חצץ נקי חדש מהמחצבה יעלה לא יודעת כמה מהר מאוד אנשים יתחילו זה, בגלל זה שאנחנו אותו דבר עם ההטמנה מרגע שההטמנה עולה רק X-וה X הזה הוא נמוך יחסית אז לא מחפשים שום דברים אחרים, צריכים לדעת לתמחר, זה מה שנקרא עלויות חיצוניות זה עלויות שעולות לכל המשק אבל אף אחד לא משלם אותם כולם נהנים מזה, אז צריכים לתמחר אותם כמו שצריך.

מר דני בית דין:

רוצה רק שתדעו שהמשרד במסגרת היטל ההטמנה שאמנם הוא בעיקר לפסולת מעורבת יש גם היטל הטמנה רק שתדעו על פסולת רגישה, אמנם הוא קטן מאוד 70 אגורות, אנחנו לוקחים כסף בלי היטל הטמנה מחברות כמו בני וצביקה חברות שגורסות אנחנו מסבסדים להם על כל בלוק נותנים להם כסף על כל בלוק שהם מוכרים לעבודות תשתית, זאת אומרת אנחנו ... לא עושים מהפכות זה לאט לאט, זה שוק,

גב' גילה אורון:

לא, הכוונה היתה דני שבשביל ללכת למחצבה ולקנות שמה חומר חדש צריך לעלות המון כסף ואז לא יהיה כדאי.

גב' נעמי אנגל:

בסדר אתה לא מתנגד להצעה אתה אומר זה דברים משלימים.

מר יוסי נשרי:

דני, רק אם בכביש מכבים מע"צ היו משתמשים באותם מעשים שאתה מדבר לא היה פסולת במדינת ישראל.

מר דני בית דין:

אתה יודע כמה פעמים ביקשנו ממע"צ?

מר יוסי נשרי:

מה זה לבקש זה צריך להיות החלטת ממשלה, מה זה? שר התחבורה, יקי, הוא הריבון לא יתן להם היתר לפני שהם לא יתחייבו שהם קונים את החומר זה הכל תלוי במשרד התחבורה.

גב' נעמי אנגל:

אז צריך גם ענישה, גם ענישה כלכלית. עכשיו יש לי שאלה אחרת אליכם, הרבה מהנתונים שדני הציג הם קשורים בחוסר מידע ועולה פה שאלה והיחידות הסביבתיות בכל הערים התחילו לעשות עבודה פנטסטית באמת להוריד בפניכם את הכובע על זה שהנושא הזה עולה לסדר היום והוא בעבודה שוטפת באמצעים שכל אחד מכיר ומנסה לשכלל, אבל איך אנחנו יכולים לשנות את רמת

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

המידע של כמויות של פסולת של הניתור שלהם גם בתשתיות, גם בבנייה וגם הנושא של אחוז השימוש בפסולת ממוחזרת, יש לכם הצעה לפעולה?

מר אריאל בלכר: עיריית גבעתיים.

אני חושב שדווקא נושא המחשוב של המידע יכול לבוא דרך תוכנת הקומפוט. רוב הרשויות המקומיות עובדות עם תוכנה אחידה של רישוי ופיקוח, עכשיו כמו שבתוכנת הרישוי מכניסים שטחים, נתונים כלשהם, מספר חדרים יש אין סוף וריאציות של נתונים שאפשר להזין, אפשר פשוט בשלב ההיתר להזין מה היא כמות הפסולת הצפויה כי זה אדריכל ממלא ואחר כך באמת לטופס 4 שיבדקו שאכן כמות הפסולת,

גב' נעמי אנגל:

אז אתה מציע להיכנס שקומפוט ואחרים יעשו תחכום ויעשו פיתוח יתר ושדרוג של התוכנות של המעקב והבקרה זאת ההצעה?

מר אריאל בלכר:

כן, פשוט בתוכנה הזאת כבר יש מלא נתונים שמזינים פשוט את כמות הפסולת להזין.

מר יוסי נשרי:

שהמשרד יעשה תוכנה אחת לכל הרשויות מה הדיווח שרוצה יעביר לנו ואנחנו נעשה את הנוהל הזה לפי הדיווח אחיד.

גב' גילה אורון:

במסגרת אותם טפסים, אותם טפסים שאנחנו מדברים פה על אחידות טפסים באתרים אז אולי גם שיהיה טופס אחיד של דיווח.

מר דני בית דין:

לא, תבינו הטפסים קיימים, מה שאנחנו רוצים שהעירייה, נגיד עיריית תל אביב נותנת לי אישור לבנות בית ואני מתחייב לפנות 100 טון פסולת ובסוף הבנייה פיניתי 100 טון, אני רוצה שה-100 טון הזה יהיה כתוב במחשב בעיריית תל אביב.

גב' גילה אורון:

הוא אומר שזה כתוב.

מר דני בית דין:

רק בתל אביב, מה שאני רוצה שבסוף השנה כל העיריות בלחיצת כפתור יגידו לי כמה טון הם פינו במסגרת ... זה לא טופס.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יוסי נשרי:

בתוכנה של המרכבה של המדינה אתה יכול להיכנס לזה ולקבל דיווח יומי למה פעם בשנה, תעקוב על זה אתה גם כן.

גב' גילה אורון:

לא משנה אבל אתם כרשות יכולים לעקוב אצלכם ברשות.

מר יוסי נשרי:

בסדר, אבל הוא רוצה גם לבקר.

גב' נעמי אנגל:

הוא לא יכול לעקוב אצלו כי אתה,

גב' גילה אורון:

כי אתה צריך, אתה צריך.

מר יוסי נשרי:

הוא יפתח את זה אצלו ויראה.

גב' נעמי אנגל:

ברור אבל אתה צריך להזין לאותה תוכנה.

מר יוסי נשרי:

ואז הוא יוכל ללכת באופן פרטני לאותם קבלנים או יזמים שלא עומדים בתקן ולעבור ישירות לא דרך הרשות.

גב' נעמי אנגל:

אני חושבת שצריך את העבודה שלכם עם איגוד מהנדסי ערים לא עם מוסד תכנון כי זה דבר שצריך להיכנס באמת לתוכנות שהעיריות עובדות איתם, הועדות המקומיות, תראו אנחנו מבחינת הצעת החלטה אנחנו נכתוב את הנושא הזה של אסבסט, שמענו את ההערה של עיריית תל אביב נבקש מהמשרד לבדוק את העניין הזה בשנית ולתת איזה שהוא דיווח מסודר האם זה נכון לרכז את זה בחיריה זה אפשרי בכלל, אולי למספר רשויות ביחד ולא רק רשות בודדת, אז בעניין הזה המשרד להגנת הסביבה יוציא איזה שהוא נייר עבודה ממוקד אחרי למידת הנושא עם איגוד ערים דן לתברואה.

מר קובי גרסטלר:

נעמי ברשותך לנושא הזה, ברשותך, אולי גם שתמליצו שבני וצביקה ויוסי פרי כן יוכלו לקלוט את הפסולת אסבסט וגמרנו את זה.

מר דני בית דין:

אסור להם לפי התקנות.

מר קובי גרסטלר:

בסדר, אז אני אומר אולי באמת תחייבו אותם למחסן, תבחנו את זה.

גב' נעמי אנגל:

המשרד יבדוק, חיריה, איגוד ערים דן או הצעה קיימת של רשות רשות או איזה שהוא איגוס אחר משאבים.

גב' גילה אורון:

אני בהחלט חושבת שאיגוס הוא הרבה יותר הגיוני מאשר פר ישוב.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

אז צריכים למצוא את זה לאתר את המקומות שבהם אפשר לעשות, לא רק האיגוד, האיגוד זה לא המקום היחיד במחוז יש עוד מקומות, אז אולי באמת אותו פרי what ever אפשר לתת לו, להוסיף לו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' טל בן דב:

בכל רשות מקומית שיש לה את המגרשים שלה מכולה כזאת נותנת את המענה הרבה יותר טוב מכרגע העובדה שבאיגוד ערים דן אי אפשר לעשות את זה.

גב' גילה אורון:

אבל איגוד ערים דן הוא לא המקום היחידי במחוז תל אביב ולכן אני אומרת אפשר לאתר עוד מקומות.

גב' נעמי אנגל:

תראי, יש בעיה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

רק רגע, אני מציעה שהמשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב יאתר 5 אתרים או לא יודעת מה, יבחן 5 אתרים.

גב' נעמי אנגל:

יבחן ואולי זה לא נכון?

גב' גילה אורון:

אני אמרתי יבחן 5 אתרים יאתר 5 אתרים יביא אותם זה, יגיד, ישב עם הרשויות, ישב איתם יגיד להם אוקי הנקודה הזו ברחוב ככה וככה או במקום זה וזה תשמש את גבעתיים רמת גן ולא יודעת מה והנקודה ההיא שמה תשמש את בני ברק ואת לא יודעת מה שימצא את המקומות שבהם כן הוא יכול לאפשר את זה וכן ניתן לעשות את זה ושלא כל רשות תחליט לה איפה היא שמה לה את מכולת האסבסט.

גב' טל בן דב:

יכול להיות שבמסגרת הצוות אנחנו יכולים לבקש מהרשויות המקומיות שיציעו אלטרנטיבות.

גב' גילה אורון:

או בפנייה, יפה, או בפניה, גם, גם, בסדר, האיתור, אני לא אומרת את הדרך איך לאתר אבל אפשר לאתר את זה בעזרת הרשויות המקומיות. אין בעיה אז תפנו אליהם.

גב' נעמי אנגל:

מצוין ואז אתם לא תהיו במצב שאתם חוששים שלא יקחו אחריות על העניין.

גב' גילה אורון:

תפנו אליהם והם יציעו הצעות.

גב' נעמי אנגל:

בסדר, אז אנחנו את העניין הזה נשלב בהחלטה, לגבי הנושא של המעקב המחשובי אנחנו נציע פה שאתם תפעלו מול איגוד מהנדסי ערים כדי לשנות את הנושא הזה של הדיווח הממוחשב, נוסיף את הנושא של המלצה שלנו למנהל התכנון לקדם עם ממ"י, איכות סביבה ואוצר את הנושא של תמחור, של חומרי פסולת ממוחזרת ואת הנקודות האחרות שראיתם כאן.

גב' גילה אורון:

טוב, תודה רבה.

מרחב תכנון מקומי חולון

השתתפו:

גב' אמירה מלאמנט
גב' אורנית מורגנשטרן
- לשכת התכנון
- לשכת התכנון

נכחו:

גב' מימי פלג
גב' פנינה קול
- מהנדסת העיר חולון
- אדריכלית העיר חולון

סעיף 10:

תוכנית ח/500 דרום חולון

בהשתתפות:

מר ברי צ'רניאבסקי
- יועץ שמאי ללשכת התכנון

בנוכחות:

אדריכל עידו אלונים
מר גורי נדלר
גב' מיכל גוטמכר
גב' ברברה אהרונסון
- אדריכל
- תכנון אסטרטגי- עיריית בת ים
- אדריכלית, מזור פירשט אדריכלים
- אדריכלית, ש. אהרונסון אדריכלים

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מר שאול גבירצמן	- מלון מהנדסים – ניקוז וביוב
גב' אורית ניר	- יעוץ סביבתי
מר אלון רוטשילד	- החברה להגנת הטבע
עו"ד יוסף פרוכטמן	- ב"כ עיריית חולון
גב' ליאת לוי- קויפמן	- יעוץ סביבתי
מר דני פוכס	- יעוץ תנועה, דגש הנדסה
מר שמואל פן	- שמאי מקרקעין
מר שי סקיף	- שמאי מקרקעין
גב' תמר דביר	- שמאית עיריית חולון
גב' נורית כספית	- מנהלת מחלקת תנועה – עיריית חולון
גב' אמירה מלאמנט	- לשכת התכנון
מר אלון ברש	- תכנון מים-סירקין-בוכנר-קורנברט בע"מ
מר יעקב אשר	- עיריית בני ברק
מר חזי ברקוביץ'	- עיריית תל אביב

גב' גילה אורון:

סעיף 10 לסדר היום תוכנית ח/500 דרום חולון, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

תוכנית המתאר שלפנינו ח/500 הוכנה על ידי העיריה במשך בערך 12 שנה מאז שהתחילו להגות אותה.

מר מוטי ששון:

לא, לא, לא, תדייקי, 15 שנה מאז שהוצאנו אותה ואושרה בוועדה המקומית ב-1997 ומאז זה מתברר בין הוועדה המקומית למחוזית.

גב' נעמי אנגל:

ללא ספק היו מספר נושאים, כדי להגיד את הדברים באופן פוזיטיבי, ללא ספק כדי שהתוכנית תבשיל ותתקל בהצלחה באותם סוגיות שתוכניות מתאר מקומיות אחרות גדולות נתקלו בה כמו רש/800 תל אביב 3700 רמת השרון ברצועת הנופש. ישנם סוגיות גדולות מאוד דומות בין התוכניות האלה במצב שיש זכויות מאושרות מתארות תוכנית צריכה לתת פיתוח שהוא ברמה של ההתייחסות שלנו היום גם לתממ/5 גם לתממ/35, אבל בשטח הזה ספציפי ישנם מגבלות תעופה של נתב"ג כשמתחת מונחת שכבה של זכויות מאושרות על פי תוכנית המתאר של חולון בסימון היסטורי לאיחוד וחלוקה שאמר לעירייה לכו קחי תתכנני, העירייה עבדה על פי חזון, עיריית חולון, כדי להכין באמת תוכנית מתאר לחלק משמעותי של העיר שלא היתה לו חשיבה מתארת אמיתית עם תוכן והתוצר היום לפנינו, זאת תוכנית ענקית, תוכנית של 13,000 יחידות דיור, תוכנית מתאר, היא בעיקר תוכנית של מנגנונים איך לממש אחר כך אותה בתוכניות המפורטות, אנחנו, יש בה המון דברים מאוד יחודיים ויפהיים, בעיקר הפארק בלב שלה שאנחנו ניתן לעיר להסביר, אני מבקשת מראש העיר ומהנדסת העיר להציג את הדברים כאשורם ולפי סדרם אחר כך ואז נקיים דיון, הקצבנו הרבה זמן כדי שגם נשמע ונבין את התוכנית וגם נוכל לקיים את הדיון.

מר מוטי ששון:

טוב, אני כבר 16 שנה ראש עיר, בחודש הבא. אולי ישמע היסטוריה, אני כשהגעתי לתפקיד ביקש להיפגש איתי יהודי תימני שהגיע מתימן בשעות ה-30 וקנה קרקע בח/500 אמרתי לו, הוא אדם מאוד מפורסם כתב ספרים, הבאתי אותו אלי ללשכה, פותח לי את הקושן מ-1936 שקנה את זה ואומר לי ויש לי רק שאלה אליך, אני לא זכיתי לבנות, בני לא זכה לבנות, הנכד שלי לא זכה, תבטיח לי לפני מותי שהנין או הבן נין יבנה על השטח שאני קניתי במיטב כספי, אמר לו תשאיר לי את הקושן אבל להשאיר את הקושן הוא לא רצה להשאיר אמרתי לפחות יהיה לי מזכרת לראות מה זה קושן משנות ה-30 והתחלתי לטפל בתוכנית והיה רעיון גאוני למנכליית לחנה הרצמן, אמרה לי בוא נעשה צוות היגוי עם המתכנן של הוועדה המחוזית, להכניס את כל הנציגים של כל המשרדים שרלוונטיים לנושא של קידום התוכנית, עכשיו שתבינו מדובר באנשים ששילמו פי 3 משווי המגרש מיסים למדינה, מס הרכוש הזה שהם שילמו פי 2 משווי המגרש, עכשיו למה אני אמרתי את הדברים האלה? יש גבול לכמה תוכנית יכולה להימרח ולא בכדי מבקשים לבטל את הוועדות המחוזיות, שום הצדקה, שום הצדקה בעולם לא יכולה להתקבל כשכל העסק הזה מלווה עם הוועדה המחוזית, 12 שנה ולא יבנו בטווח של השנים הקרובות הם לא יבנו, אחר כך מתחילה רפרצליה ואחר כך יש את ההתנגדויות שלהם.

גב' נעמי אנגל:

התוכנית נקלטה פה בסוף 2006.

מר מוטי ששון:

אמרתי הלך חזר, נעמי, הלך חזר הלך, יש פה אנשים, חזי כמה זמן היית אדריכל בחולון ואחר כך מהנדס?

מר חזי ברקוביץ':

10 שנים.

מר מוטי ששון:

יפה. כמה שנים טיפלת בזה?

מר חזי ברקוביץ':

מ-96, 7.

מר מוטי ששון:

יפה. טיפלת מול הוועדה המחוזית?

מר חזי ברקוביץ':

כן.

מר מוטי ששון:

יפה. טוב, זה הערה נרשמה. לכן אני בא ואני אומר תראו אני באתי לפה חולה מהטעם הפשוט, יש לי מחוייבות לאנשים האלה שקנו במיטב כספם שיאפשרו כבר פעם אחת ולתמיד להתחיל לבנות את השכונה, מה לא עשינו? כולל להפנות 1,000 דונם לפארק, 1,000 דונם לפארק של חולות, יש פה אנשים שמבינים קצת בכלכלה יעשו אריתמטיקה פשוטה ויראו כמה העיר הפסידה אגרות והיטלים על זה שהיא באה ואמרה 1,000 דונם, לא יקנו ב-1,000 דונם, מאות אם לא מעבר למיליארד שקל, מה אפשר לעשות ב-1,000 דונם, אז שמעתי שיש איזה בדיחה של הירוקים שמבלבלים את המוח לא מספיק להם 200 דיונות אלא רוצים 400, 600 כמה שמנו בסוף 400, רק דיונות, תשמעי, אנחנו לא באנו לשחק פה עם ילדים, אז זה לא מעניין אותי בכלל כי מבחינתי מי שרוצה לעשות פארק איפה החבר'ה הירוקים? קחו את הפארק אליכם נותן לכם אותו חינם, תפעילו אותו אתם, תקימו את הפארק הזה תפעילו אותו גם אתם, אז אין לי בעיות עם הדברים האלה אבל אני חושב שיש לנו מחוייבות לדור, לדור הבא ולדורות הבאים ולכן עשינו את הפארק הזה ועשינו גם דברים נוספים, הוספנו עוד 1,000 יחידות דיור לדיוור בר השגה, למה רק אלה שיש להם? למה רק אלה שיש להם יקנו דירות במתחם הזה שהוא הכי יקר? שיהיה גם חבר'ה שאין להם. בזמנו עוד לא הייתי ראש עיר אבל פנחס איילון עשה דבר יפה בחולון, אמר מי שיש לו יחידה של 12 יחידות דיור בקריית בן גוריון בקריית רבין יקבל תוספת 10% לזוגות צעירים, אבל לא היה מנגנון, לא היה מנגנון שיפקח אז מה הם עשו? מכרו את זה מכירה חופשית ואני אומר את זה בצער גדול מאוד ואם לא יהיה מנגנון אני לא נותן את ה-1,000 יחידות דיור האלה, כי אחר כך הקבלנים מרוויחים, אז צריך להיות כתוב 1,000 יחידות לדיוור בר השגה על פי מנגנון שיפקח. דבר שלישי, יש מטלות, יש מטלות לפרוייקט הזה. צריך לפנות את הר הזבל איזה 200 דונם צריך לפנות שם כל מטלה צריך להעמיס על התוכנית, משהו צריך לשלם את המחיר של לפנות רק את אתר האשפה הזה, אני מעריך אותו, בהערכה שלי, שאני אדם די מציאותי בין 120 ל-150 מליון שקל. מי יפצה את זה? מי יפצה את זה? הקופה העירונית? הוועדה המקומית? מה אנחנו עושים כשאנחנו מדברים עם פינוי בינוי או כשאנחנו הולכים לאיזה איזור מסוים ואומרים אדוני פה אתה תעשה חניון תת קרקעי, הוא אומר אתה מעמיס עלי? תן לי תוספת יחידות דיור לא נותנים לו תוספת יחידות דיור ... נותנים לו תוספת יחידות דיור, ברגע שיש מטלות צריך לפנות, אבל לא על חשבון התוכנית, כשמפנים את קריית הספורט, אז מה, מי יפצה? מי יפצה את בית המטבחיים? התוכנית? לא, המטלות שמעבר לתוכנית הם אלה שיפצו, ואני אומר לך יש לי ויכוח עם אנשים שלי, 1,300 יחידות דיור לא פתרנו את הבעיה וזה יפול נטל על הוועדה המקומית, אז אני מבקש ופונה היום לחברים תראו, אני מעריך שהוצאתי על התוכנית הזאת עד היום למעלה מ-10 מליון שקל, ליועצים ולמתכננים והמתכנן שלנו לצערי לא נמצא כאן, מסיבות אישיות, אז באתי מטעמו, אבל אני חוזר ואומר: רבותיי יש גבול לכל דבר ודבר. דבר שני, אני רוצה מחברי הוועדה, אין איפה ואיפה, אין בעיר אחת לתת מטלות, תוספת יחידות דיור על מטלות כאלה ואחרות ובעיר אחרת לא, זה לא חשוב זה חולון, זה בת ים, זה קריית אונו, זה גבעתיים לא חשוב, מטלות זה

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מטלות זה מעבר לכל, אז אני מבקש מהחברים אחרי שישבנו כל כך הרבה שנים על התוכנית הזאת, אני רוצה לצאת מפה כשהתוכנית מאושרת ללא התנגדויות וללא בעיות, כי כל מה שנעשה נעשה בשיתוף ולא בכדי לקחנו גם את היועץ המשפטי שהיה של הוועדה המחוזית, ד"ר פרוכטמן שליווה אותנו לאורך כל הדרך, לקחנו את כל הנציגים שהם רלוונטיים לצורך העניין רק כדי שהעסק הזה יעבור חלק ולזה הם הגיעו למה שמופיע כאן, אז אני מבקש ממך גילה, זו תוכנית שכל כך הרבה שנים שלא תקשו ולא תכבידו עלינו ואל תגרמו לכך שהתוכנית הזאת לא תאושר היום, תודה.

גב' גילה אורון:

טוב, מי מציג את התוכנית? מימי.

גב' מימי פלג:

לפני ההצגה רק שתי מילים, התוכנית הזאת היא יושבת על יתרת השטח של העיר חולון בדרום על כ-4,000 דונם כשבעצם 75 שנה לאחר הרכישה, לא ניתן עדיין לממש שום דבר באותם שטחים, בעצם 3 דורות עברו ולא קרה כלום. התוכנית הזאת, אחת המטרות העיקריות שלה היה בעצם להשביח את העיר חולון גם בתחום התחבורה, גם בתחום השטחים הירוקים, גם בתחום הבינוי כי העיר הישנה יש בה הרבה מאוד בנייה שהיא לא מספיק רוויה ועם דירות קטנות כדי להגיע לאיזה שהוא איזון אופטימלי בדירות.

מר מוטי ששון:

תגדי 32,000 יחידות דיור במקום 60,000 הם דירות עד 3 חדרים, עד 3 חדרים, אין עיר בכל אזור גוש דן שיש לה את הפרופורציה הזאת, עד 3 חדרים למעלה מ-50%.

גב' מימי פלג:

עכשיו התוכנית הזאת היא תוכנית מאוד מורכבת מכמה בחינות ובעלת הרבה מאוד אילוצים, אחד, יש הרבה מאוד חלקות, יש מעל 5,000 חלקות במקום, יש ריבוי בעלים ויורשיהם מעל 10,000 אולי כבר נולדו כמה נוספים, חלה לתוכנית תמ"א 2/4 שמגדילה אותה בשימושים, אתר פסולת שמשתרע על 180 דונם, מדובר על כ-2 מליון קוב אשפה יבשה, יש קריית ספורט שנדרש להעתיק, יש בית מטבחים ויש את שכונת מולדת. התוכנית ללא טיפול בכל האילוצים שדיברנו לא יכולה להתקיים, אפשר לארוז אותה וללכת הביתה. זאת אומרת, אי אפשר להגיד עושים עושים חלק, זה חייב להיות build in בתוך התוכנית. קרקע חולות, קרקע חולות זה רצונה של העיר, היו יכולים להיות 1,200 דונם שטחי תעסוקה ומסחר, העיר בחרה לעשות שם פארק, בחרה, היא לא הייתה חייבת, יש לנו מספיק שטחים ירוקים בעיר, היא יכולה לעשות גינות ציבוריות, לא היתה חייבת לקחת 1,200 דונם להפוך אותם לפארק ש-200 דונם מתוכם הם שטחי ... לא היתה חייבת, היא בחרה לעשות את זה, אני חושבת שאף אחד לא מבין מה המשמעות לקחת 1,200 דונם להפעיל אותם ולתחזק אותם, זה לא רק להציג בתוכנית זה אחר כך גם לעשות עם זה פעילות. העיר הזאת, העיר חולון הצהירה על עצמה כעיר בריאה ומקיימת בתוכנית הזאת היא תוכנית שגם הבינוי שלה, גם הפארקים שלה אמורים בעצם להיבנות על פי טיפול לפי אוגדן ירוק שאנחנו מכינים היום והיא בעצם תהיה אקולוגית, חסכונית באנרגיה, עם כל המרכיבים של בנייה ירוקה. היה חשוב לי לציין כי זאת הזדמנות לקחת שכונה של 12,800 יחידות דיור ולהפוך אותם למשהו אחר, לחלק נכבד מהעיר שיקבל צביון ירוק, גם במסגרת הפארק, גם במסגרת הבינוי וגם במסגרת התעסוקה.

גב' גילה אורון:

טוב.

גב' פנינה קול:

כמו שמוטי אמר, אלי לא יכל להגיע ולהציג את התוכנית אז אני אגיד בכמה מילים על הרקע, כמובן דיבר ראש העיר ומהנדסת העיר, בעצם אנחנו מדברים על 4,000 דונם מתוך 19,200 שזה שטח מוניציפלי של העיר, נדלג על הדברים שכבר אמרו בעצם זאת תוכנית שהיא תוכנית מתאר, לא ניתן להוציא היתרים מתוכה למעט כמה דרכים ראשיות. אני רק רציתי לציין בנוסף למה שראש העיר אמר, התוכנית נדונה ב-97 בוועדה המקומית וב-2005 שוב וב-2006 היא פורסמה לפי סעיף 76.8 זאת אומרת היו שני דיונים בוועדה המקומית שלא התפתחו לכדי דיוני הפקדה בוועדה המחוזית. אני אציג את הגבולות של התוכנית, לפני כן אני מציגה את ההקשר המחוזי, זה ההקשר המחוזי בעצם זה קטע מתממ/5 שבתקופה שערכו את תמ"מ עוד עבדתי, בתקופה ההיא כבר הייתי בעיריית חולון, עשינו את זה בתיאום, כבר היו לנו מחשבות על ח/500 והחלפנו סקיצות וככה הגענו בעצם בגס לתצורה הזאת שבאמת בעצם היתה יוזמה עירונית משולבת כמובן לאורך

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

כל הדרך עם המחוז ובעצם אלה העקרונות של התמ"מ, אזור עירוני בדגש מגורים, תעסוקה, איזור תעסוקה ראשי ומשני, פארק עירוני ראשי ומוקד ספורט מטרופוליני שממוקם פה סמוך לאיילון וגובל בבת ים. התב"ע התקפה זה תוכנית ח/1 תיקון 3 התוכנית הגדירה צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם ברוטו על כל המתחם, העבודה כמובן המפורטת אמורה להוכיח את זה בהמשך בתוכניות המפורטות, היא, זה בעצם קטע מתוך התיקון, יש פה אזורים שמוגדרים למגורים, תעסוקה, פארק, הכל הוגדר אבל בצורה שלא אפשרה להוציא היתרים, אלא כאזור לתכנון או לתוכניות מפורטות וזה בעצם מוקפא משנת 58 מבחינה סטטוטורית. מגבלות ואילוצים, בעצם מימי מנתה את המגבלות והאילוצים, המורכבות של הבעלויות, זאת מגבלה יותר מ-10,000 בעלים התמ"א 4/2 שמגדירה אילוצים לכל מני שימושים ובעצם בעצם לאורך קו התח"ר שהוא קו תחום הרעש החלטנו לשלב את הפארק בעצם, זה היה הרעיון. האילוף הבא הוא אתר הפסולת שממוקם דרומית לח/300 באזור הזה, הוא גובל בעצם באיזה שהוא אופן, לאט לאט העיר מתקרבת אליו בעצם, פעם זה היה מאוד רחוק, היום העיר מתקרבת, זה צמוד כבר לאזורי פיתוח של העיר, האתר השני הוא קריית הספורט, נמצא מעבר לאיילון דרום בצומת הקוממיות, בית המטבחים נמצא סמוך לכביש 4 ומתחם מולדת נמצא דרומית לקריית שרת. אני אתן כאן רק את ההקשר הסביבתי למי שלא כל כך מכיר, בדרום יש לנו את ראשון לציון, גובלת לכל אורך הרצועה הדרומית, בצפון פארק פרס, קריית שרת, ח/300 ואזורי ג'סי כהן ואזורי מגורים של קריית רבין, ממזרח אנחנו גובלים, יש את המשולש החקלאי שהוא בשטח מוניציפלי של חולון אבל אנחנו גובלים גם בראשון לציון ובכביש 4 ובחלק המערבי אנחנו גובלים בבת ים ובכביש מס' 20. בעצם אני אדבר עכשיו על הפרוגרמה של התוכנית, מדובר על 12,800 יחידות דיור מתוכן,

גב' גילה אורון:

החלק האמצעי שם הוא מחוץ לקו הכחול, כן?

גב' פנינה קול:

נכון זה קריית בן גוריון תמ"א מאושרת. אני רוצה להוסיף, אני רוצה להוסיף עוד משהו למגבלות או להזדמנויות שמניתי קודם זה בעצם ראש העיר נגע בזה, בעיר 60,000 בתי אב מתוכם 2.5% צמודי קרקע, 25% עד 60 מטר מרובע, זאת אומרת זה יכול להיות דירות של 40 מטר, 50 מטר ורק עוד 6% דירות מעל 121 מטר מרובע, זאת אומרת שאפילו אולי יותר מ-50% דירות קטנות ובהתפלגות כזאת או אחרת, אז זאת אמירה בעצם על בחירה שלנו בשילוב של 900 יחידות דיור בתוכנית. 900 יחידות דיור הם על פי צפיפות של 3 יחידות דיור לדונם, מה שנותן כ-300 דונם לטובת הנושא הזה, כ-7,050 יחידות דיור הם בבנייה רוויה, הם צמודים לפארק, 7,050 יחידות דיור הם פרוסים לאורך הפארק, לאורך הרק"ל בגוש, זה מלווה את הרכבת הקלה ומערבית במתחם היובל וגם מתחם הספורט כמו שאנחנו מכירים אותו.

גב' נעמי אנגל:

מה שהיה עד עכשיו מתחם הספורט.

גב' פנינה קול:

נכון, מתוכנן להיות.

מר מוטי ששון:

מה היה קיים בעיר,

גב' גילה אורון:

הכוונה היא שבתוכנית החדשה הוא לא אמור להיות שם.

גב' פנינה קול:

כן. ה-7,050 יחידות דיור יש לנו עוד 3,350 יחידות דיור בשימושים מעורבים ועוד 1,500 יחידות דיור לתכנון בעתיד. סה"כ אנחנו מדברים על 11,000.

גב' גילה אורון:

מה זה 1,500 יחידות דיור בעתיד?

גב' פנינה קול:

יש ממש צמוד לקרקע יש כתמים לבנים זה איזור לתכנון בעתיד, הוא תלוי בשינוי תחום התח"ר, אם זה לא יקרה לעולם.

גב' גילה אורון:

כי הוא נראה על החלק הדרומי סביב העיגול בגלל זה אני שואלת, לזה הכוונה?

גב' פנינה קול:

יעודים מעורבים, אלה הם מגורים משולבים עם עסקים.

גב' גילה אורון:

זה יעודים אחרים אבל החלק ה,

דוברת:

רק אלה גילה, רק אלה, אלה שגובלים מחוץ לקו.

גב' פנינה קול:

זאת אומרת שבסך הכל מתוך ה-12,800 אנחנו מדברים על 900 יחידות דיור צמודות קרקע כל השאר רוויה.

גב' גילה אורון:

איפה היחידות הצמודות קרקע על גבול ראשון?

גב' פנינה קול:

מה שבצהוב. חלק מהחשיבה על המיקום בהתאמה לשימושים בראשון לציון אנחנו מדברים על ... של 25 יחידות דיור לדונם.

גב' גילה אורון:

כמה דונם הם תופסים ה-900 האלה?

גב' פנינה קול:

ה-900 תופסים 300 דונם, אני מדברת בנטו.

גב' נעמי אנגל:

בנטו צפיפות של 3 יחידות לדונם 900 יחידות.

גב' פנינה קול:

כן והרוויה סדר גודל של 500 דונם כאשר ברוטו הרוויה היא 25 יחידות דיור לדונם נטו וכללית כל הפריסה של המגורים בתוכנית עומדת על צפיפות של 17 יחידות דיור לדונם ברוטו, שזה עומד ביעדים של תמ"א/35.

גב' נעמי אנגל:

לא, 17 לדונם נטו ממוצע על התוכנית.

גב' גילה אורון:

זה מה שהיא אמרה.

גב' פנינה קול:

17 דונם ממוצע על התוכנית. ליעודים אחרים יש לנו לתעסוקה ולמסחר 930 אלף מטר מרובע ועוד 175 אלף מטר מרובע לשטחי ציבור.

גב' גילה אורון:

רק שנייה, ה-900 זה לאורך כביש 4 שזה המשך של איזור התעשייה הקיים, אוקי.

גב' פנינה קול:

יש גם באזור המערבי כחיוק לתחנת הקוממיות לציר הרכבת המסילתית בעצם הפריסה של היעודים.

גב' גילה אורון:

והחלק הדרום שם הוא גובל ב?

גב' פנינה קול:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הוא גובל באזור התעשייה של ראשון לציון ומכאן תשתיות בחשיבה לטווח ארוך. בגדול כמובן הפריסה של היעודים התחשבה בכל מני מרכיבים אם זה בשכנים הגובלים בנו אם זה בקרבה לעורקים ראשיים או לעורקים מרכזיים בעיר ולפי זה כמובן גם למשל בקרבה לפארק לרוויה היתה בחירה, היתה החלטה שהמגורים הרוויים ישקיפו לפארק כדי לחשוף כמה שיותר תושבים לעניין הזה. על התכנון של הפארק תרחיב אדריכלית ברברה אהרונסון, אני רוצה רק לציין שני דברים שעשינו במהלך השנים, ב-2002 קיימנו סדנת מתכננים בעיר נכחו בה כ-200 מתכננים שונים מכל מני מגזרים, מקצועות, אם זה תושבים אפילו ילדים השתתפו ועשינו בעצם סיעור מוחות במטרה לכוון, למקד את החשיבה לגבי מה הפארק הזה רוצה להיות ובנוסף לזה באפריל השנה ערכנו סדנא או יום עיון יותר מצומצם, יותר ממוקד כדי להתקדם עוד שלב אחד קדימה, כי במקביל לכל התהליך הסטטוטורי העיר עובדת על פרוגרמה לפארק אנחנו כבר בשלבים אחרונים של הכנת הפרוגרמה אנחנו יודעים שמהיום שהתוכנית מאושרת ועד היום שיוצאים למימוש לוקח הרבה מאוד זמן ואנחנו רוצים במקביל להגיע לנקודת הביצוע מפרוגרמה, מתכנן בתכנון מפורט ועם תב"ע מאושרת. אני רוצה שני מילים להודות לצוות של היועצים, צוות רחב וחיצוני שליווה אותנו לאלי פירסט ולמיכל שבשנה האחרונה עבדו על זה ללא הרף ולצוות העירוני כל היועצים ובמיוחד למהנדסת העיר שדחפה אותנו קדימה ולעידו שכבר הוא הגיע למצבים שהוא לא ישן בלילה בגלל התוכנית, אז תודה רבה לכולם וברברה.

גב' גילה אורון:

אני רוצה רק להגיד מילה אחת כי מאוד הפריע לי הצורה שבה מוטי, עם כל הכבוד הציג את זה, להגיד, מותר לי גם להגיד חצי מילה נכון? אני אומרת את זה מאוד בעדינות, כל הסיבה שהתוכנית מגיעה היום, אני חושבת שאתה לא תכחיש את זה שאני כל הזמן דחפתי אתכם תביאו אותה, תביאו אותה, אני רוצה להפקיד אותה, אני רוצה להפקיד אותה ולהגיד שבגלל הוועדה המחוזית התוכנית התעכבה זה ממש לחטוא לאמת, אז אני מבקשת רק להעמיד את הדברים במקומם.

מר מוטי ששון:

כל אחד עם האמת שלו.

גב' גילה אורון:

אני אראה לך את המכתבים שאתה מבקש, שאתה מבקש לחכות, כי אמרתי לך התוכנית אני לא יכולה להביא אותה להפקדה.

מר מוטי ששון:

ברגע שיש לכם הערות, ברגע שיש לכם הערות או לנציגים אחרים יש הערות אני

גב' גילה אורון:

אבל אין מה לעשות התוכנית צריכה, עובדה שרק צוותי החשיבה רק ישבו ב-2002.

מר מוטי ששון:

סליחה, סליחה.

גב' גילה אורון:

כרגע היא אמרה, צוותי החשיבה,

מר מוטי ששון:

כל הזמן התוכנית הזאת, כל הזמן עובדים על זה.

גב' גילה אורון:

נכון, עובדים עליה, כי זו תוכנית גדולה אבל אל תגיד, אל תגיד שהוועדה המחוזית עיכבה את זה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' פנינה קול:

אני רוצה להגיד שלפחות מבחינת העבודה השוטפת היומיומית מול כל הגורמים התכנוניים,

מר מוטי ששון:

היה תיאום מלא כולל עם נעמי, אני יכול רק להגיד.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' ברברה אהרונסון:

אני רוצה להציג לכם את התכנון של הפארק ואם זה לא היה ברור עד עכשיו הפארק וגם התוכנית, אני פה להציג לכם את התוכנית של הפארק ואם זה לא היה ברור עד עכשיו גם הפארק ובהחלט גם רוב האזורים של התוכנית יושבים על דיונות, אני חושבת שיש חלקות דעות אבל אני חושבת דיונות מאוד מאוד יפות וזה אחד מהדברים שאנחנו זיהינו כבר בהתחלה של התכנון ודי מהר היה רצון לשמור חלק מכובד של הדיונות האלה לציבור של חולון, גם עם הסתכלות לאנשים שרוצים ללכת מהסביבה ובהחלט ליהנות מהטבע העירוני שיש לנו פה והתוכנית שלנו מציע פיתוח של שטחים ירוקים בצורה של טבעות, זאת אומרת שיש לנו אם אני מתחילה עם הבינוי, יש לנו אזורים עם רמות של פיתוח אינטנסיבי יותר גבוהות בממשק עם התושבים, פה יש גם טבעות, רצועה של שטחים, הייתי אומרת הרבה נטיות של עצים דווקא עם פעילויות יותר שקטות שזה לא מפריע לתושבים יותר מדי, אזורים של משחק לילדים קטנים, מדובר על טיילת שבשלב הסופי מוקפת את כל הפארק ומקשרת את כל החלקים של התוכנית, אזור פה בירוק הבהיר עם רמה הכי גבוהה של אינטנסיביות, של דשא גם באופי של הפיתוח וגם בפעילויות המותרות בהיקף הזה ואנחנו מדברים פה על המרכז של התוכנית אם אנחנו מדברים על 1,030 דונם פה אנחנו מדברים על 550 דונם של שטח טבעי בתוכו יש 400 דונם של שטח שאנחנו הגדרנו בתור אל געת, מותר להגיע לשם אבל אי אפשר לעשות שום פיתוח ועוד 150 דונם של פיתוח שאולי אפשר לעצות שם בית עץ או תצפית לציפורים, אפשר אולי גם לנטוע כמה עצים לצל ובוודאי בתיאום עם מה מתאים לאזור הזה. מהדו"ח של האקולוגיה אנחנו קיבלנו נתונים על שקעים לחים, יש לנו אזורים, למרות שאנחנו בחולות, יש אזורים שהמים נשארים שם כמה ימים וזה בית גידול מאוד מאוד חשוב גם לצמחים וגם לבעלי חיים ואנחנו ציינו את זה בתוכנית כי חשוב לשמור על זה וגם באזורים האינטנסיביים לשמור טופוגרפית על האזורים האלה כי זה גם מאפשר לנו בניקוזים שאנחנו רוצים לזרום לכיוון הזה לקלוט נגר שאנחנו מקבלים מהאזורים של הבינוי.

מר מוטי ששון:

רק תגידי שזה מתחבר לפארק פרס, זה ה-1,030 דונם.

גב' ברברה אהרונסון:

אם אנחנו מדברים על 1,030 דונם מדובר פה על האזור הזה, יש לנו בוודאי עוד אזורים ירוקים כולל בצבע הזה התחברות של,

מר מוטי ששון:

פארק פרס ממשיך לתוך הפארק כך שבסה"כ זה 1,200 דונם אפילו יותר.

גב' פנינה קול:

ואפשר לראות כבר בסכמה הזאת את האצבעות הירוקות, שקוראים לזה אצבעות שחודרות לתוך אזורי המגורים שזה גם שינוי שקרה בשנים האחרונות במטרה באמת להביא את החוויה הזאת יותר עמוק לתוך אזורי המגורים מעבר לגינות הציבוריות.

גב' ברברה אהרונסון:

לא רק זה, זה לא רק לקחת את האנשים לקראת, יש לזה הייתי אומרת שני תפקידים: אחד, לתת גישה נוחה לאנשים, לתושבים בתוך הפארק אבל גם זה נותן לנו אפשרות לקלוט את הנגר כמה שיותר של הבינוי ולזרום אותו לפארק.

גב' גילה אורון:

אוקי, עוד משהו? בנושא תחבורה יש לכם איזה שהוא? בבקשה.

מר דני פוכס:

במערך התחבורתי כבר התחילו לדבר עליו קודם לכן, אני רק אזכיר, התוכנית הזאת מחוברת בכמה חיבורים קטנים, אבל ב-5 חיבורים עיקריים למערכת האזורית ואפילו הארצית, אני אזכיר אותם בריצה: הדבר הראשון ומאוד משמעותי מבחינת הנושא של התחבורה זה החיבור למחלף הסיירים שבמקביל לעבודה שלנו, בדקנו גם מול המערכת של מדינת ישראל, קרי: מע"צ ומשרד התחבורה, כדי למקם ולסכם שמחלף הסיירים יהיה אכן כאן, אני רוצה להזכיר שמחלף הסיירים הוא בחלקו נמצא במחוז שלכם ובחלקו נמצא בראשון לציון שזה במחוז השני. החיבור לכיוון מערב זה מחלף קוממיות הנוכחי, הקיים על נתיבי איילון. יש שני חיבורים עיקריים צפונית, שניהם להזכירכם, זה לתוך העיר חולון עצמה, אחד בצד מערב והשני בדרך אזורי התעסוקה והמשך

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

רחוב המרכבה לצד מזרח ויש חיבור חד שהיה לנו קצת קשה לנו, לא מבחינה מקצועית אלא מבחינות אחרות, חיבור דרומה לכיוון ראשון שלקח קצת זמן, עד שאני מנחש, ששני ראשי הערים היום מקובל עליהם החיבור הזה.

גב' גילה אורון:

אני רואה שם עוד חיבור לכביש 4.

מר דני פוכס:

לא. החיבור השני לכביש 4, זה כביש 4, הוא מחוץ לתוכנית, זה רחוב ירושלים ולפחות בתוכניות של מע"צ היום, לפחות בתוכניות של מע"צ היום נאמר שביום שמחלף הסיירים יהיה במתכונת מלאה לא ישארו חיבורים על כביש ירושלים והוא יהיה רק כביש חוצה.

גב' גילה אורון:

בסובה שם למטה אין חיבור? מהסובה שמה אין חיבור?

מר דני פוכס:

לא, לא, זה ירוק.

גב' גילה אורון:

אז למעשה יש רק חיבור אחד במחלף הסיירים.

מר דני פוכס:

והחיבור דרומה דרך בן צבי למחלף רמת אליהו שנמצא קילומטר וחצי דרומה.

גב' גילה אורון:

מה יש מדרום, בהמשך של החלק הדרומי שאתה אומר, יש שם בראשון זה תעסוקה?

מר דני פוכס:

אזור תעשייה כן, אזור תעשייה שגם הם מתכוונים לשדרג אותו ככל שאני יודע. לגבי המערכת הפנימית אני לא נכנס פה, היה לנו משחקים גם עם משרד התחבורה במידה מסויימת וגם עם היועץ התנועה של הלשכה ובסיכומו של דבר זאת התוכנית שיש את הציר הראשי, יש ציר 1 ראשי ברמה מתארית שמלווה את האזור צמודי קרקע ואזור עם בנייה פחות עמוסה ויש את הציר השני שמלווה את הבנייה הרוויה.

גב' גילה אורון:

מה זה הזיגזגים האלה? הזיגזגים האלה זה כביש?

מר דני פוכס:

הזיגזגים האלה זה כביש שנמצא כולו באזור מגורים, גם לגביו נעשו מספר סבבים כדי לבדוק שהרדיוסים אכן תופסים. הרעיון העיקרי היה לא ליצור כביש רציף שיתחרה בכביש הזה, כי כל האזור הזה זה איזור מגורים. לגבי הבדיקות התחבורתיות, נעשתה עבודת בדיקת,

גב' גילה אורון:

סליחה יש לי עוד שאלה אחת, מה שמסומן לא ככביש, בתוך הפארק עצמו יש איזה שהוא סימון אורך וסימון רוחב.

גב' מימי פלג:

זה דרך ביטחון לשימור.

גב' נעמי אנגל:

זה דרך ביטחון של מלחמת השחרור זה חלק מהתכנון של הפארק.

גב' גילה אורון:

שניהם? גם בהמשך שם לכיוון אזור התעשייה?

גב' מימי פלג:

כן.

מר דני פוכס:

זה לא לרכבים. לא ליומיומי בכל מקרה.

גב' גילה אורון:

זה לא לשימור.

גב' מימי פלג:

זה לשימוש תיירותי.

גב' גילה אורון:

אופניים.

גב' מימי פלג:

אופניים, אולי הסעה מאורגנת.

גב' נעמי אנגל:

דני ברשותך, אתה מציג ציר אחד ממזרח מערב בדרום שהוא המרכזי שהוא ציר תנועה, שהוא עורק עירוני ומצפון ומדרום לו זה בעצם רחובות ברמת ביניים שמשרתים את מתחמי המגורים שמתוכם יש יציאה לרחובות משנה כאלה ואחרים.

מר דני פוכס:

בוודאי וכשיתכננו את זה יהיו עוד רחובות נקודתיים, למעשה עם הסכמה גמרתי. מילה אחת על בדיקות ההשפעה התחבורתיות שעשינו במקביל, זה היה מכשיר ששימש לנו קרוב ל-4 או 5 שנים עם הרצות שנעשו על ידי המכון לתחבורה, נעשו הרצות לגבי 2015 זה כאילו מעבר לפינה, 2020 וגם 2030. התוצאות בהנחה שהמערכת הכללית תתפתח על פי ההנחות, לדוגמא ב-2020 הנחנו על מנת להחמיר שעוד הקו הירוק לא יעבוד, לעומת זה ב-2030 והמסמך האחרון הוא פשוט הוא טרי לגמרי שהוא כבר כולל את כל העדכונים שעשינו הוא מאוגוסט 2009.

גב' גילה אורון:

אני רוצה רגע עוד פעם בקשר לדרך ביטחון הזו, היא לא תהיה פתוחה למעבר כלי רכב, כן? זו שחוצה את הפארק?

גב' מימי פלג:

היא לא תהיה כדרך, זה יכול להיות סוג של שביל מסויים שסוג תיירות מסויים.

גב' גילה אורון:

לא, אני שואלת, אם אני עם האוטו שלי לא יכולה לבוא ולנסוע שם?

גב' מימי פלג:

לא.

גב' גילה אורון:

אוקי, זה מה ששאלתי.

מר מוטי ששון:

היום יש דרך ביטחון ובגלל שיש שם בית מטבחים ... אבל הדרך הזאת אנחנו משמרים אותה.

גב' גילה אורון:

והיא לא תהיה פתוחה ככה סתם לאנשים ?

גב' נעמי אנגל:

בחלק מצפון דרום היא גם קרובה לאזורים מאוד רגישים של הפארק והם יצטרכו לתת הנחיות מיוחדות גם של מידת היכולת להעמיס אותה במשתמשים.

מר דני פוכס:

נשאלתי על ידי יקי איפה עובר הקו הירוק, אז אני רוצה להזכיר לכם בקטע של חולון הקו הירוק מתפצל ל-2, כאשר החלק הצפוני שלו הוא מחוץ לגבול התוכנית אבל רק כדי לקבל אוריינטציה, הוא לאורך רחוב ירושלים כדי להגיע לדפו,

גב' אילנה אלרוד:

מה מדיניות החניה?

גב' נעמי אנגל:

מדיניות החניה דני אם יש לך להוסיף, בעיקרון למגורים זה לפי התקן הקיים, הכל זה לפי התקן הקיים בעת הוצאת היתרי בנייה, יש הנחייה בתוכנית שכל החניות לתעסוקה הם משולבות בחניות גם של הפארקים כדי לא לבזבז משטחי הפארק ואז הם גם לא מוצמדות ואנחנו גם מאוד מקווים עכשיו עם התכנון החדש שגם תהיה רכבת על כביש 4 כי זה מה שהיה נראה שמתוכנן, אז בעצם האזור הזה משני הצדדים שלו באחרית הימים יקבל שירות מסילתי.

גב' פנינה קול:

אנחנו נשתף אתכם בעוד משהו שהיה ככה במכילות כל הגוש הדרומי היה לצמודי קרקע ודווקא כשזה עבר את הידיים של משרד התחבורה, של יקי לאור זה שהרכבת הקלה עוברת בדופן ואז עוברת דרך הצמודי קרקע שהיו ... משרד התחבורה הציף את זה שראוי שליד ציר רכבת קלה יהיו שימושים יותר אינטנסיביים וברוח הזאת עשינו עדכון ועיבינו פה את זכויות הבנייה למגורים וצופנו את האזור ועשינו,

גב' גילה אורון:

שב"צים, איפה?

גב' נעמי אנגל:

לשאלה של גילה על השב"צים יש פה שני דברים, את צריכה להדגיש גם את הנושא של התוכנית של המענה של ... והדבר השני את השינוי...מקום של המוסד המטרופוליני, הספורט.

גב' גילה אורון:

לאן הוא אמור להיות מועתק?

גב' פנינה קול:

קודם כל עניין הפריסה, אז הפריסה היא פריסה גיאוגרפית נכונה שכונתית, לעניין המוסד המטרופוליני,

גב' גילה אורון:

אבל יש פה, יש פה זכויות, יש בתוכנית מוטמעות זכויות שעונות על הפרוגרמטית.

גב' פנינה קול:

175 אלף מרובע.

גב' גילה אורון:

אוקי, לאן אמורה להיות מועתקת קריית הספורט, לפארק?

גב' פנינה קול:

עכשיו קריית הספורט שמוקמה כאן בתממ/5 מועתקת לאזור הזה שזה מחוץ לפארק סמוך לכביש 4, כלומר יש גם כאן נגישות טובה, כרצף לפארק פרס ולימית 2000 שזה כבר מתחם,

גב' גילה אורון:

מה זה חום כזה?

גב' פנינה קול:

החום, יעוד הקרקע הוא לספורט.

גב' מימי פלג:

עכשיו מה שחשוב שהוא גם עובד ... בכל החלק הזה שזה מרכז הספורט הקיים ופארק פרס וימית 2000 והכל יעבוד כמקשה אחת וגם הגבולות פה יהיו בצורה מסודרת כולל גשרים מעל פני הדרך

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

המשופעת, זאת תהיה דרך משופעת נדמה לי שתי מעבים לחיות, צמחים, תולעים, קרפדות של 140 מטר.

גב' גילה אורון:

המעברים יהיו תת קרקעיים או על קרקעיים?

גב' מימי פלג:

הכביש יהיה משופע והמעבר יהיה מעליו, הטבע יעבור מעל הכביש.

גב' גילה אורון:

באיזה מקום הוא יהיה משופע?

גב' מימי פלג:

באזורים האלה.

גב' ברברה אהרונסון:

יש פה 150 מטר ויש פה עוד 50 מטר.

גב' פנינה קול:

צריך לזכור שאמנם אנחנו נותנים פה כתם שלם כי זאת תוכנית מתאר אבל במפורט אין שום ספק שאפשר יהיה לעשות יותר שטחים פתוחים ויותר ירוק כרגע פשוט אין ... אז אי אפשר היה להגדיר את זה אחרת.

גב' גילה אורון:

כמה דונם זה מיועד לזה?

דובר:

150.

גב' גילה אורון:

150 לקריית ספורט, הבנתי. אוקי רבותי יש לכם עוד מישהו שרוצה להציג משהו מאצלכם: איכות סביבה כן.

גב' אורית ניר:

שמי אורית מהמשרד של רון לשם עשינו יעוץ אקוסטי וסביבתי לתוכנית, עכשיו בגלל שזאת בסך הכל תוכנית מתאר אנחנו בעיקר מיפינו את הבעיות הסביבתיות העיקריות וניסינו לאתר את האתרים שבהם יש חשד למפגעים סביבתיים או זיהום סביבתי ושתי בעיות עיקריות סביבתיות הראשונה היא בעיה אקוסטית והשנייה זיהום קרקע, אז מבחינת אקוסטיקה יש פה כל מני מקורות רעש שעלולים ליצור מפגעים אקוסטיים, בראש ובראשונה שדה התעופה בן גוריון שבעצם כל הבנייה פה בהתאם תחום התח"ר, אז בעצם בכל האזור הפנימי שיש פארק אז יש פארק אז פה מנענו בעצם בעיה אקוסטית, מחוץ לפארק לפי ההנחיות של התמ"א יש מגבלות ויש צורך בבנייה אקוסטית, כך שכושר הבידוד האקוסטי של מעטפת המבנה יהיה כושר בידוד מסויים, עכשיו היתרון בבנייה האקוסטית הזאת שבעצם פותרת לנו בעיות אקוסטיות נוספות שעלולות להיגרם מהרכבת, מכבישים פנימיים ראשיים, מהרכבת הכבדה ומהרכבת הקלה, עכשיו נתיבי איילון, כך שבעצם המעטפת האקוסטית הזאת תפתור לנו הרבה בעיות אקוסטיות אחרות, כביש נתיבי איילון וכביש 4 יוצרים חריגות הרבה יותר גבוהות ובאזורים האלה יהיה צורך לתת מענה נוסף, בדקנו פתרונות של קירות אקוסטיים ובידוד אקוסטי נוסף אבל זה לא פתרון שצריך לתת במסגרת התוכנית הזאת, הוספנו הוראות, להוראות התוכנית הוספנו התייחסות. נושא נוסף זה זיהום קרקע שכאן המזהם העיקרי הוא אתר הפסולת שאנחנו, שחברת אדמה עשתה עבודה מאוד מקיפה לגביה אז אם יהיה צורך הם יתייחסו אליו, חוץ מזה שוב איתרנו עוד כמה מקומות של זיהום נקודתי, בית המטבחיים ובמתחם היובל כמה נקודות, הזיהום הוא שוב בסך הכל נקודתי ובהוראות התוכנית התייחסנו לסקרי קרקע במידת הנדרש, סקרי גז קרקע ואיטום.

גב' גילה אורון:

אין בעיה של זיהום מים?

גב' אורית ניר:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אין כמעט ניתור במורד הזרם מהמקורות המזהמים, אנחנו גם הכנסנו בהוראות התוכנית הנחיה לבצע ניתור של מי תהום, בגלל שכמעט כמעט ואין לנו נתונים.

גב' גילה אורון:

אוקי, עוד משהו מטעמכם? שמאות בבקשה.

מר שמואל פן:

הבעיה הקניינית בתוכנית נובעת עוד מהחלוקות, מהעובדה שהחלוקות המקוריות של השטח נוצרו לפני למעלה מ-70 שנה והיו אפילו תוכניות ביוזמת בנק לאומי של אז, ראש המועצה הראשון של אז ד"ר קוגל וכן הלאה, אלא שבמרוצת ה-70 ומשהו שנה השטח עבר מספר עצום של חלוקות וחלוקות משנה ופיצולים וכן הלאה וכיום מספר הבעלים אמור להיות אפילו מעל מ-10,000 במילים אחרות זו אחת הבעיות שבהן אנחנו נצטרך להתמודד ולדעתי בהצלחה בשלב התוכניות המפורטות שנגיע אליהן בעוד דקה. מה שכן יהיה יעשה, ישמר העיקרון של ריכוז בעלויות, גם לפי תקנות התוכנית גם לפי התקנות הממשלתיות היום, כלומר אנשים שירצו להיות ביחד, אנחנו נברר את זה.

גב' גילה אורון:

מה זאת אומרת לא הבנתי.

מר שמואל פן:

מבחינת תצורות בעלות יש שם כמעט הכל, אפשר ללמוד מזה שמאות, את כל תצורות הבעלות האפשריות הקנייניות קיימות שם, עם כולם אפשר, יהיו כאלה ואחרות עם כל זה כאמור נצטרך להתמודד, אנחנו שמרנו, כלומר המתכננים שמרו, לא ככל האפשר שמרו בצורה מוחלטת על העיקרון של 6 יחידות לדונם, פרט לשני אזורים ששם זה פחות ממילא, כך שאין פה שום הפחתת צפיפות ואין פה חשש לדעתי לשמץ של תביעה לפי תוכנית 197

גב' גילה אורון:

אני יכולה לשאול שאלה של תם? למה, העיקרון של 6 יחידות לדונם, שזה, למה זה משנה אם מחזיקים ב-6 יחידות לדונם 30 איש או 20 איש לצורך העניין? יש להם 6 יחידות לדונם והחלוקה ביניהם שנעשית כזאת או אחרת היא לפי חלקי הבית שמגיע להם, זה לא אומר שכל אחד צריך לקבל דירה.

מר שמואל פן:

זו בדיוק הבעיה, היות והשטח מתחלק.

גב' גילה אורון:

זה לא בעיה, כאשר יש לי דירה ואני מורשה אותה לילדיי אז הם מתחלקים בזה אז גם שמה יתחלקו, ככל שיש יותר יורשים זה לא משנה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר שמואל פן:

קודם כל צריך לשמור.

גב' גילה אורון:

לא ניצור לכל אחד דירה, ככל שיש למישהו אז גם אם יש 18 יורשים.

מר שמואל פן:

השטח מתחלק למגרשים, רוב המגרשים פרט לחלק של הצמודי קרקע וגם שם יתחלק, יהיה עניין של ריכוז בעלויות, אז ברור שלא יהיה למישהו 0.75 דירות או 2.25 אבל אנחנו יודעים שבעלות במושע היא בדרך כלל מפחיתה משווי וכל מיני סכסוכי שכנים ופרנסה לעורכי דין ושמאים ולכן הריכוז יהיה ככל האפשר.

גב' גילה אורון:

רגע, כמה יש, יש לי פה הבהרה, כמה יש פה לממ"י מתוך החגיגה? כמה דונם?

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מר שמואל פן:

לממ"י לדעתי יש עד 20%, 400 דונם בערך.

גב' גילה אורון:

400 דונם נושאי זכויות לממ"י?

מר שמואל פן:

כן. עכשיו התוכנית מתחלקת, פה רציתי להדגיש, התוכנית מתחלקת ל-7 מתחמי תכנון שכל מתחם תכנון הוא תוכנית מפורטת, ההבדל ביניהם ש-6 מהם הם מתחמי תכנון שהם תוכניות מפורטות והשביעית זה מתחם הפארק, אבל ברור שהאנשים שלא איתרע מזלם אלה שקיבלו, היו להם חלקות פה אינם, נגרעה זכותם מאנשים שחלקם פה ולכן הזכויות יגזרו מהתוכנית השביעית, אל ששת התוכניות האחרות, ששת המתחמים האחרים, מה שאנחנו עשינו, שמרנו וכבר בשלבי סיום ששת המתחמים, כלומר ששת התוכניות המפורטות יהיו מאוזנות זו עם זו, זאת אומרת לא יהיה מצב שאחת מהן משקלה יהיה גדול או קטן מהזכויות הנכנסות שלה וזה מעבר לרפרצלציה זאת לפני הרפרצלציה.

גב' גילה אורון:

לא הבנתי. עוד פעם, בין המתחמים הם יהיו מאוזנות?

מר שמואל פן:

כל מתחם יהיה מאוזן.

גב' גילה אורון:

מתוך עצמו לא כל אחד.

מר שמואל פן:

לא, זה עם זה, זה עם זה. נאמר שמתחם שווה כיום שמאית 15% משווי התוכנית, אז במצב חדש המתחם יהיה אמור להיות שווה 15% אחוז משטח התוכנית, לאחר מכן, משווי התוכנית, לאחר מכן התוכנית המפורטת תתחלק לפי כללי הרפרצלציה למגרשים וכן הלאה, כלומר האיזון יהיה פנימי אבל קודם כל יהיה האיזון החיצוני, מאחר וישנו שטח הפארק שהוא כ-1,250-1,240 דונם שטח ענק.

גב' גילה אורון:

צריך להתחלק לכולם, לכל המתחמים.

מר שמואל פן:

אז ברור שהוא יתחלק לכולם, הזכויות יגזרו מתוך הפארק ויחולקו בין ששת המתחמים האחרים שהמספור האחרון, המספור יהיה כבר בשלב מוקדם, אם זה יהיה קצת יותר ימינה או שמאלה זה שלב שיהיה לקראת ההפקדה של התוכנית הראשונה, כך שלמעשה די בהתחלה אפשר יהיה לדעת מי יקבל זכויות באיזה מקום. לאחר מכן, המשך הפעולה תהיה כמובן התוכניות האיחוד וחלוקה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

תחזור על זה עוד פעם על המנגנון האחרון קודם כל הבנתי, סליחה על ההתפרצות, קודם כל הבנתי שהמנגנון לקבלת השצ"פ הוא מנגנון איחוד וחלוקה מהשביעי מחולק לששת המתחמים.

מר שמואל פן:

מהמתחם השביעי יגזרו זכויות שיחולקו בין ששת המתחמים, האיזון ישמר כבר בשלב הראשון, הדבר היחיד שיהיה קצת אחר כך וזה ממש בענייני הפקדה, נניח אם ההחלטה שזה, בוא נאמר שכ-12% יהיה במקום הזה או פה או שם, מבחינת מיקום כלפי הפארק, אם כי הפארק יפותח יחד, זה החלטה קצת יותר מאוחרת אבל יחסית, גם היא יחסית מוקדמת.

גב' גילה אורון:

אני רוצה רגע להבין את הנושא של, אוקי בבקשה.

גב' פנינה קול:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אני רוצה להגיד בהמשך למה ששמואל ציין ה-12,800 יחידות דיור מורכבות מאיזה שהיא כמות שמתאימה לזכויות הנכנסות, כלומר התוכנית הזאת הרי,

גב' גילה אורון:
כאילו 1 ל-1.

גב' פנינה קול:
בדיוק, היא לא פוגעת בזכויות הנכנסות, מעבר לזה הוספנו 1,000 יחידות דיור שלא קשורות לטבלאות איזון ... דיור בר השגה, שכמו שראש העיר אמר מותנה במנגנון, בנוסף לזה אנחנו מציעים עוד 1,300 יחידות דיור שהם תלויות, כל המשימות פינוי שמנינו בתחילת,

גב' גילה אורון:
טוב זה לא, זה לא בדיוק ככה, זאת אומרת הכוונה היא,

גב' פנינה קול:
זה בתוך 12 אבל לא בתוך הטבלאות איזון, ה-12,800 יהיו בטבלאות איזון, 12,800 זה סך, זה הכמות הכללית של היחידות בתוכנית הזאת.

גב' נעמי אנגל:
אני דרך אגב רוצה לשנות את זה ל-13,000 מתוכם 1,200 לבר השגה.

מר שמואל פן:
היחידות האלה יהיו מעבר לקו, זאת אומרת הם יחולקו אחר כך אבל הם יחולקו.

גב' פנינה קול:
בתוך ה-12,800 או ה-13,000 כלולים גם הבר השגה, היחידות שדרושות לפינויים, לכל הפינויים שמנינו, קריית הספורט, מולדת, בית מטבחים ואתר הפסולת, בעצם אלה המרכיבים ו-1,500 יחידות דיור לתכנון בעתיד, בתוך כל,

גב' גילה אורון:
ה-1,500 זה את מדברת על השפיצים האלה שכרגע הם לא רלוונטיים לאיחוד, הם לא באיחוד וחלוקה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:
אני מתקנת אותך אנחנו נלך ל-13,000 ש-1,200 יהיו,

גב' גילה אורון:
רגע, אבל אני, אני לא מבינה איך את יכולה להכניס את העתידיות שאנחנו אף פעם לא יודעים עוד מתי הם יהיו בכלל באיחוד וחלוקה.

גב' פנינה קול:
הן נכנסות בערך מופחת הן יוכלו,

גב' גילה אורון:
את לא תוכלי בכלל לקבל אותן.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:
האם 1,500 אלה העתידיות שוות במניין הזכויות בטבלאות האיחוד וחלוקה.

גב' גילה אורון:
איך הם יכולות להיחשב? אם הם לא, אם הם כרגע, תראה כאשר אנחנו עושים איחוד וחלוקה, כאשר עושים איחוד וחלוקה היום בטבלאות ואנחנו נותנים, זה נקבל ככה, זה נקבל ככה ופה יש איזה שהם יחידות שהם אמורפיות, שיכול להיות שהם אף פעם לא יתממשו, אז אני אקבל משהו אמורפי?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר שי סקיף:

אני שי סקיף ואני שמאי שעובד עם שמואל על התוכנית הזו, יש X יחידות דיור שנכנסות לטבלאות האיזון.

גב' גילה אורון:

מה זה ה-X?

מר שי סקיף:

ה-X הוא אותו סך יחידות הדיור שיש בתוכנית, למעט 1,000 יחידות דיור.

גב' גילה אורון:

בר השגה, למעט 1,500.

מר שי סקיף:

שנייה, תנו לי לסיים, תנו לי לסיים, זה למעט 1,000 יחידות דיור לבר השגה ולמעט 1,300 יחידות דיור שמיועדות לבנק הפיננסי של התוכנית, רק את היחידות האלה מחלקים בטבלת איזון, את ה-2,300 יחידות דיור לא מקצים בטבלאות איזון מאוד פשוט.

גב' גילה אורון:

רק רגע, מה שבלבן הזה?

מר יוש סקיף:

תכנון בעתיד.

גב' גילה אורון:

תכנון בעתיד, לא נכנס לתוך טבלאות האיזון.

מי שי סקיף:

נכנס בערך מופחת.

גב' גילה אורון:

ואם הוא לא יתקיים בכלל, מה זה ערך מופחת?

גב' מימי פלג:

זה העיר חולון מפסידה, היא לוקחת על עצמה.

גב' גילה אורון:

איך היא יכולה לקחת על עצמה? זה לא שלה, אתם נכנסים בקרקע כדי לקבל,

גב' נעמי אנגל:

אם תתנו לאדון להסביר את זה באופן מלא.

מר שי סקיף:

אם אתם תתנו להסביר אני אסביר את זה בצורה מסודרת, אני מבטיח, אותן יחידות דיור שהם בתכנון בעתיד קיבלו ערך מופחת ביחס ליחידות דיור הודאיות בתוכנית, עד כאן. במסגרת הערך שניתן להם אנחנו מתכננים להקצות אותם אך ורק לעיריית חולון, כך שאם יקרה מצב שהיחידות האלה לא תתממשנה לעולם, עיריית חולון שנכנסת כבעלים, כפי שיש שם בעלים פרטיים ועיריית חולון ומינהל מדינת ישראל, תקבל את הקרקע, את היחידות האלה כבעלים, היא לא תקבל אותם כאקסטרסה כדי להשגיח עבור מישור, כבעלים שהיא זכאית לזכויות אלה חלק מהזכויות שהיא תקבל.

גב' גילה אורון:

יש לכם שם בעלות על קרקע?

מר שי סקיף:

כן, בוודאי, גם לעיריית חולון וגם למינהל מקרקעי ישראל.

גב' גילה אורון:

אתם, היום יש לכם על שמכם?

מר שי סקיף:

יש, יש להם כ-8% בתוכנית ולמינהל מקרקעי ישראל יש עוד כ-15% ובזכות זה הם מקבלים את הזכויות.

גב' מימי פלג:

זה הסיכון שהעירייה לקחה.

גב' גילה אורון:

אבל רק רגע, אני יכולה להבין, באמת למה עיריית חולון צריכה, היא צריכה להיות בעלים לצורך קבלת הזכויות, אני אומרת, עיריית חולון מבחינתי זה הציבור אוקי? הציבור של תושבי חולון הם בעלים שמה של X דונמים, למה הם צריכים לקבל יחידות אמורפיות? זה מה שאני שואלת.

גב' מימי פלג:

הם לא מקבלים יחידות אמורפיות.

גב' גילה אורון:

סליחה, אני רוצה לגמור את המשפט שלי, אני שואלת למה, אם יש 13,000 יחידות דיור, אני אומרת כזה דבר, בהנחה, אז לא 12, 13 לא משנה, אנחנו היום מדברים על מה שכן קיים, אני לא יודעת אם כן ירד התח"ר לא ירד התח"ר, מתי ירד התח"ר כרגע זה לא קיים, זה אחר כך אפשר בסמכות מקומית, זאת אומרת בסמכות מחוזית, לא משנה, להוסיף עוד יחידות דיור כשזה יהיה רלוונטי, אני מדברת היום, אם היום יש לך 13,000, אם היום יש 13,000 יחידות דיור שמבחינה טכנונית אפשר לקיים אותם, 13,000 שאפשר לקיים.

מר מוטי ששון:

[מדבר רחוק ממיקרופון ודבריו לא נקלטים] מה לעשות אם זה לא ... אני שואל שאלה אחרת.

גב' גילה אורון:

רגע, אבל אני לא באיזון עוד, אני עוד לא,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר שי סקיף:

מוטי, תן לי רגע להסביר. אני אסביר.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אבל כל עוד זה מאוזן זה לא משנה, כי זה שאלה שמאית ערכית, גם אם מישהו מקבל, מישהו מהבעלים מישהו מקבל משהו שהוא עתידי והערך השמאי שלו הוא פחות נכון לנקודת זמן מסוימת, מאזנים אותו בתוכנית, ברגע שהוא מאוזן.

גב' גילה אורון:

לא, לקבל משהו מופחת אבל שבסוף לא יצא בכלל אז זה לא מאוזן.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

זה כן מאוזן כי זה שאלה שמאית כלכלית.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

עו"ד יוסף פרוכטמן:

גילה, השאלה היא מאוד לגיטימית, תני לי רגע לנסות להסביר את העניין, בתחום התוכנית בגלל התכנון ההיסטורי, היתה שאיפה גדולה מן הגורן ומן היקב להשיג את אותם 6 יחידות לדונם, מכל מה שקיבצנו בתחום התוכנית, 6 יחידות לדונם.

גב' גילה אורון:

שווה כמה?

עו"ד יוסף פרוכטמן:

דקה, תיכף אני אגיד לך את המספרים גם. אבל כשניסו לקבץ את הכל התחילו לראות איפה אני יכול להכניס אותם כי יש תחום מאוד גדול ששם אני לא יכול לשתול, זאת אומרת היינו צריכים גם למצוא מקום וגם כמות כזאת שעונה ל-6, בנוסף, דבר שהבלעת קודם ואני גם חייב לך על זה תשובה, סיפור של המטלות, מתברר שאי אפשר לממש שמה שום דבר אם לא יסולקו מראש המטלות, המגבלות שיוצרות המטלות האלה, כלומר יש איזה 4 או 5 או כמה שיהיה מטלות, עכשיו צריך למצוא גם אמצעים, מנוף לפינאיים וגם מקום להקצות, עכשיו אחרי שניסו ללכד מצאו שה-6 יחידות לדונם המקוריות, אני שם בצד רגע את המטלות, חייבות לכלול בתוכם, בגלל מגבלות השטח גם את הרצועה הזאת שהיום נכון להיום אי אפשר במידי לממש לכן הזכויות פה כוללות בתוכם מה שנקרא בשפת השמאים, מקדם דחייה כי אנחנו יודעים שנכון להיום קו התח"ר הוא כזה, יש דיבורים על, שקו התח"ר יצטמק, נכון להיום זה המצב ולכן במסגרת מציאת עוגה של 6 יחידות לדונם נאלצו להכליל גם את השטחים האלה, עכשיו עלתה שאלה, מי יקבל אותם, התברר שכמובן לעיריית חולון יש שטח כבעלים הוא צריך לקבל, אבל אין ספק שאי אפשר לתת לפלוגי אלמוני ראובן אדם פרטי, אי אפשר לתת לו ולהגיד לו תשמע היחידות האלה שהביאו בחשבון את מקדם הדחייה ולכן אולי, אני סתם אומר באופן גס, 2 יחידות פה אולי שוות יחידה אחת פה, יכול להיות מבחינת השווי שלהם.

גב' גילה אורון:

יכול להיות שהם יהיו גם אפס.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

יכול להיות, יש מה שנקרא מקדם דחייה, יש להם שווי מסוים לדירות האלה, היות ואי אפשר לתת אותם לבעלים הפרטיים, רק גוף מוסדי כמו עירייה.

גב' גילה אורון:

הבנתי.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

עכשיו אני חייב לך את השאלה השנייה, למה ה-1,300 לא יכולות להיכנס לפרצלציה, תראי, ברגע שהגדירו 6 יחידות לדונם עוגה לכלל התוכנית זאת הזכות, אדם שיש לו פה דונם אמור לקבל אחד חלקי מה שיש פה כדי להגיע ל-6, התוספת של הבנק שלא המצאו את הגלגל פה, אימצו את החלטת הוועדה המחוזית מתוכנית סומייל, אימצו את תוכנית הוועדה, 1,300 לא נכנסות לפרצלציה כי הרפרצלציה מדברת על 6 יחידות לדונם וזאת העוגה שמחלקים בפרצלציה אם תכלילי את הפונקציה הנוספת של הבנק הזה מנוף לפינוי תתחילי להקצות אותו בין הבעלים בזכות את הבנק, נתת לכל אחד כח לספקולציה בקרקע מבלי לקבל שום מנוף לשום פינוי, אדם יתחיל למסחר את הזכויות הנוספות על ה-6.

גב' גילה אורון:

לא אם זה המטלה שלו, הוא לא יכול למסחר שום דבר אם זה המטלה שלו.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

לא, זה לא המטלה שלו, תקשיבי רגע, זאת לא מטלה, לא, זאת לא מטלה שלו, ברגע שיבואו לתכנון המפורט יצטרכו להגדיר איך אני מצליח לפנות, כל מי שיוכל לענות על הקריטריונים של הפינוי יקבל יחידות לפינוי אבל בהקצאה הבסיסית אסור לתת את ההקצאה הזאת, כי בצורה כזאת בעצם זה לא מגיע לפונקציה הייעודית של זה, רק בגלל המטרה רצינו בעצם,

מר מוטי ששון:

עכשיו את רוצה לדעת, אני משתתף בכל הישיבות של הוועדות בנושא של התח"ר, בנתב"ג ואני הולך לשם וצועק ולא עוזר שום דבר. אבל המעבר היום למטוסים ... וכולם הולכים ומייצרים מטוסים שהם פחות מרעישים ואנחנו יוצאים מנקודת הנחה שגבולות התח"ר יצטמצמו אחרת בצדק את שואלת מה אני פראיר לקחת על הגב שלי, אז אני אומר, אם לא הייתי חושב שיש סיכוי

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

סביר שזה יקרה, לא הייתי לוקח, אבל אם אני, על מי אני אטיל את זה? אני לוקח על עצמי, יש לי עניין לקדם את התוכנית, לכן אמרנו זה יהיה, בסדר אז אנחנו נהיה בסוף, מה קרה?

גב' מימי פלג:

יש עוד נושא שאני מבקשת להרחיב בעקבות הנושא של ה-6 תוכניות מתחמיות בתוכנית הקרקע, אנחנו כבר נמצאים היום בעיצומה של גמר כתיבת פרוגרמה לפארק ואנחנו נכנסים לתכנון מפורט שלו, אנחנו הכנסנו כל מני הוראות מקבילות שמחברות בין הפארק לכל המתחמים פנימה בהיצע אחד עם המחוז, אז רק בשביל הפרוס, זאת אומרת אנחנו לא מתכננים חלקים של הפארק שקשורים אלא מתכננים אותו בשלמות ורק תהליך הרפרצלציה של המנגנון יעשה,

גב' פנינה קול:

אני רוצה רק לסכם ולספר שבוע שעבר ביום ראשון היה הדיון בוועדה המקומית הבאנו לוועדה את כל השינויים שקרו ממרץ שהתוכנית הזאת נדונה בוועדה המקומית עד ללפני שבוע, הצגנו את זה לוועדה גם ביקשנו להאריך את פרסום לפי סעיף 77.8 שבעצם לראשונה פורסם ב-2006 ל-3 שנים הם הסתיימו במרץ השנה ואנחנו מבקשים לחדש את זה לעוד שנתיים כי הפער בין התקופה שנפקיד את זה בפועל לעכשיו יש כל מני יוזמות הזויות לאזור הזה שאנשים רוצים כל מני דברים ואנחנו מעדיפים שזה יהיה.

גב' אילנה אלרוד:

יש לי שאלה בעצם, סך הכל מספר יחידות הדיור נקבע פה על פי איזה שהוא עיקרון של 6 יחידות לדונם, אם אני מבינה נכון, בתוספת של יחידות צעירות להיות בשביל הפינויים, זאת אומרת ערך היחידות שזה העירייה מקבלת כדי שהיא תוכל לפנות.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

מי שיפנה הוא יקבל.

גב' אילנה אלרוד:

לא דרך העירייה, ישר אחד מול אחד.

גב' נעמי אנגל:

אבל בגדול הדרישה שלנו בעניין הזה זה שהתוכנית צריכה להביא למצב שכמממשים אותה הקרקעות כמו שאמר שמואל פן הם שוות זו לזו, זאת אומרת הם פנויות ממטרדים, ממחברים גדולים וכדומה, עכשיו איך לעשות את זה פה בעניין הזה דעתנו ואחרי התייעצות עם היועץ המשפטי לממשלה, שזה צריך כן להיכלל בכל אחד מהמתחמים כי זה מה שיביא את המתחם הזה לשוויון לאחרים, לא צריך להבחין בין הזכויות האלה אנחנו לא מצמידים זכויות למטלות, אלא המתחם כולו יעשה את העבודה וזה יהיה תנאי להיתרי הבנייה שלו.

גב' אילנה אלרוד:

כל מתחם יפנה מטרד?

גב' נעמי אנגל:

כל מתחם את מה שבתוכו.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

הכנסתם את זה לרפרצלציה גמרתם את הסיפור הזה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אני רוצה להסביר לוועדה בצורה אבסורדית כמעט את התיזה, אם לך מגיע יחידת דיור אחת ולאילנה מגיעה יחידת דיור אחת ובקרקע שלך ישנו הר אשפה ששווה הערך של 100 יחידות דיור מפנה אותנו אז אתה תקבל 101 והיא תקבל אחת ואז תהיו מאוזנים.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

לא רלוונטי לתוכנית הזו, לא רלוונטי, אני אסביר לכם.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

עו"ד יוסף פרוכטמן:

לא רלוונטי בכלל הדוגמא ואני אגיד לך למה. הר הזבל לא נולד אצל ראובן בגלל שראובן שפך שם זבל, זה בכלל לא דומה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

לא אמרנו מי הבעלים.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

תראו, אתם העלתם משהו, אמרתם שם גדול, יועץ משפטי לממשלה, הסיפור הוא לא משפטי הוא בכלל תכנוני ותנו לי להסביר למה.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

זה גם וגם, זה שמאי משפטי.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

תנו לי רגע להסביר. אני לא הייתי אצל היועץ המשפטי לממשלה.

גב' גילה אורון:

אם זה היה רק תכנוני אז המשפטן לא היה מדבר. המשפטן מדבר כי זה עניין משפטי.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

תשמעו רגע, המטלות הם מטלות שמוטלות בשלב הזה על כלל התוכנית. כדי לגמור את המטלות והדברים נאמרו פה, כדי להתחיל לממש את התוכנית צריך לוודא שהמטלות עפות מכל התוכנית, אם זה היה בעיה של מתחם פלוני או מתחם אלמוני הייתי מבין שרוצים להצמיד מראש לקשור את הידיים, אבל כדי לממש ואני אומר עוד פעם שלב המימוש או ההצמדות של החלקים והמכשירים לצורך איך אני מסלק את זה יבוא שעתו בשעת התכנון המפורט, בשלב הזה מה שרוצים להבטיח היות ומסתכלים על המכלול כולו, על המכלול כולו, באים ואומרים תשמע, אני נותן 6 יחידות לדונם מהמכלול, זה מה שאמר מוטי, הבטחנו להם בתוכניות ההסטריות, המחוז הבטיח להם כולם הבטיחו להם, זה ישמר להם, עכשיו היות ואת המטלות האלה הם מוטלות על הקולקטיב אני צריך לשים פניפלי אמא שלי היתה קוראת לזה, קושרים איזה קשר, בנק שממנו מושכים כדי לפונקציה הזאת once היום אתה תגדיר את החלוקה הזאת תערבב בין הקרקעות היעודיות לבין ה-6 יחידות המקוריות אתה מסמסת את כל האפשרות בגלל שאז יש לי זכות ל-1 חלקי 12 או 13,000 מכלל התוכנית ואני רוצה להבטיח בגמישות.

גב' גילה אורון:

אבל יש לך גם, סליחה, בצד השני. יש לך גם מטלה אחת חלקי 12,000 מהמטלות בדיוק אותו דבר.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

סליחה, המטלה היא, תקשיבי רגע ולכן כדי להבטיח את הגמישות המירבית ויש הרבה מקרים שיכולים לפרסם מכרז שבא ואומר אני כל מי שרוצה שיציע הצעה לסלק את כל הר הזבל גם אם הוא נופל ב-4 מתחמים שונים או בשני מתחמים שונים, המכשירים צריכים להיות, להשאיר את מירב הגמישות, ברגע שאתה תצמיד ותגיד כל מתחם והגבולות שלו גם לא ברורים, כל מתחם יפנה את מה ששלו אתה תתקע פה בסומייל עשו אותו דבר, השאירו מנוף בנק שממנו ואני אומר

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

עוד פעם צריך להיות גם ביטחון, תראו אותו סיפור דרך אגב, אותו סיפור זה העניין של הדירות בר השגה, אין אבחנה, אין אבחנה אבל,

גב' גילה אורון:

דיור בהשגה זה משהו אחר לגמרי.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

למה זה משהו אחר? למה לא? דיור בהשגה גם אני רוצה לתת דיור בהשגה, אני רוצה לתת דיור בהשגה, תנו את זה,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר חזי ברקוביץ':

כדי להוציא היתר בנייה כאן יכול להיות שיש פה מטלה של 100 מליון שקל, כי צריך לפנות פה הר אשפה, עשינו חפירות מגיע עד לא יודע כמה, מטלה,

גב' מימי פלג:

2 מליון קוב שפה על 180 דונם.

מר חזי ברקוביץ':

עכשיו אתם מבינים, אתם מבינים שזה לא משימה שיכול לקחת עליו לא קבלן שיקח ... אז לשיטתכם איך עושים את זה? תציעו.

גב' אילנה אלרוד:

אני חושבת שהבעיה עלתה פה באופן הברור ביותר, אם אנחנו לוקחים, צריך 6 יחידות לדונם באופן כללי למטלות צריכות להיות יחידות כמו שאמר, מי שמפנה מטלה יש אזור של יחידות שהוא מקבל תמורת המטלה, אחד מול השני זה לא קשור באופן כללי זה צריך להיות מאוד מוגדר, למטלה א' יש מתחם שהוא יהיה לו 500 יחידות מי שיפנה את זה יקבל פה, מי שיפנה פה יקבל פה, אז את יודעת שאת יכולה לעשות מכרז מאוד מפורט, מאוד ברור מי מקבל מה תמורת מה ואז אותו שטח שמתפנה יכול להיות שהמטלה גם תהיה באותו שטח שמתפנה כמובן שאם בתוך הר הזבל, סתם אני אומרת לדוגמא יש 200 יחידות והוא צריך לקבל 300 יחידות אז הוא יקבל את ה-200 יחידות באותו איזור שהוא מפנה או שהוא עושה ועוד 100 יחידות בעוד מקום אחר, זאת אפשרות אבל זה צריך להיות לדעתי מוגדר. דבר שני, שלפי דעתי אני חושבת שמוטי עשה פה דבר מעל ומעבר למה שהיה נכון לפי דעתי, לפי דעתי אם יש לעירייה קרקע בתוך המתחם הזה הוא צריך לקבל את ה-8%, 2%, 5% כקרקע שהוא יכול למכור אותה, להשתמש בה למטרות שלו, היום, עכשיו כל השטח הזה שהוא עתידי, הוא תוספת, הוא תוספת שלא צריך להיכלל בתוך ה-6 יחידות לדונם, אין אפשרות זה אומר שאפשר להגדיל קצת את הצפיפות בתוכנית הזאת, התוכנית הזאת עומדת על תוכנית אפשר להגדיל קצת את הצפיפות זה לא נורא, השטח הצהוב יכול לקבל קצת יותר יחידות דיור והעירייה, העירייה היא הציבור למה שהעירייה לא תהנה היום מהדברים שהיא צריכה היום לקיים.

מר מוטי ששון:

כי אני לוקח את זה על עצמי להריץ את זה, לקדם את זה כבר.

גב' אילנה אלרוד:

רגע, אני רוצה לעזור אני חושבת שהעירייה צריכה לקבל יותר, אתה מתנגד?

מר מוטי ששון:

לא, אבל אני רוצה להריץ את התוכנית כבר.

גב' אילנה אלרוד:

רגע לא, אני בעד שהתוכנית תאושר בתוספת של כך וכך יחידות דיור, זהו ואתם בתוכניות המפורטות תבדקו איפה אתם שמים את היחידות, תביאו את זה לכלל ביטוי. לכן אני חושבת שכל היחידות האלה לא בתוך ה-6 יחידות לדונם, ה-6 יחידות לדונם את המקום שלהם מוצאות באופן מלא לכולם, יחידות נוספות או שהם תכננו לעתיד שכרגע הבעלים יהיו העירייה והציבור יהנה מזה, מה שלדעתי לגמרי בסדר שאם נותנים פארק של 1,000 דונם אז העירייה יכולה לציבור יכול להנות מזה כי לעשות פארק כזה זה מחיר עצום שהעירייה לוקחת על עצמה אז אם היא תקבל עוד יחידות אז יהיה לה ממה לממן את זה והיחידות הנוספות גם לדיור וגם למטלות יהיו

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

יחידות לגמרי מוגדרות איפה הם, מי הם ומי הבעלים שלהם. דבר 1 אחרון זה הערה שאולי צריכה להיות זה מאחר ועומדים פה לפתח פארק ענק שבתחום התוכנית יהיה איזה שהוא תכנון של מחזור מים שיאפשר באיזה שהיא צורה להחזיק פארק כזה, שזה יהיה חלק שיהיה מוטבע בתוכנית המתאר של מחזור מים כי בהיקף כזה גדול אפשר היום לעשות מחזור מים מתוכנן מראש לכל המתחם הגדול הזה.

גב' נעמי אנגל:

אני אתייחס לזה אחר כך לנושא של מחזור מים, כי עבדנו על זה מול משרד הבריאות, זה בסוף.

גב' גילי טסלר - אשכנזי:

שתי הערות: קודם כל אני נוטה בהחלט להבין את המנגנון גם אם הוא לא בהיר עד הסוף, זה ברור שלנושא המטלות הכבדות של התוכנית הזאת צריך לייצר איזה שהוא בנק זכויות שהוא מעבר לאותם 6 יחידות דיור אחרת אי אפשר לא לאזן ולא לממש את כל מה שסוכם בעבר והוחלט בתוכניות תקפות, זה ברור. מה שכן צריך להבטיח למרות שהשמיים אמרו קודם שהעירייה מאוזנת בתוך התוכנית לפי מה שאני מבינה המנגנון הוא חוץ איזוני ופה יש יצירה של זכויות יש מאין לעירייה ולזה חייבים,

גב' מימי פלג:

לא לעירייה למי שמבצע בפועל.

גב' גילי טסלר - אשכנזי:

בסדר, למי שמבצע.

גב' מימי פלג:

אם מנהל מקרקעי ישראל יחליט שהוא מבצע הוא יקבל את,

גב' גילי טסלר - אשכנזי:

אני לא יודעת מי יתנדב לעשות את הדברים האלה, אבל זה ברור שצריך להתגבר.

גב' גילה אורון:

לא קושרים מטלות עם יחידות דיור, הנחיה של היועץ המשפטי.

גב' שרית גרינבאום:

לא קושרים מטלות ל,

דוברת:

איזה הוראה של היועץ המשפטי?

גב' שרית גרינבאום:

יש הנחיה שמקובלת, אצלך זה מקובל בכל התוכניות, לא קושרים אחד לאחד. יש הוראה מפורטת.

דוברת:

ממש לא נכון, למשל,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

טוב, גילי את מוכנה להמשיך?

גב' גילי טסלר - אשכנזי:

כן, אני עדיין בזכות הדיבור. שוב, ניסיתי לעשות את האבחנה קודם בין יחידות הדיור המאוזנות לבין יחידות דיור בנוגע למטלות, גם אני מדינה וגם אני מגישה תוכניות וגם אני מתנגדת לנושא של המטלות ולפיכך אי אפשר להטיל אותם על אותם יחידות דיור מאוזנות אבל אני עדיין לא מסופקת בתשובה המשפטית לעניין המנגנון בטיפול במטלות בזה אנחנו מסכימות? אוקי, אז יכול להיות שזה ידון בעתיד ויכול להיות שזה יפתח לדיון אחר ונפרד אבל בטוח בדיון הזה אי אפשר לפתור את הנושא הזה, אבל אנחנו,

דובר:

אבל גם לא צריך לפתור.

גב' נעמי אנגל:

סליחה, אני רוצה להגיד משהו עכשיו, סליחה שאני מפסיקה אותך רגע, אנחנו עכשיו בישיבת ועדה ואם אתם תתפרצו אז אנחנו נאלץ לעשות את הדיון פנימי אז אם ישאר מוטי אבל אתם לא תוכלו להסביר את ההסברים שלכם, חשוב לנו לשמוע אותם, אז בבקשה כשאתם תתבקשו לענות לשאלות של חברי ועדה בבקשה אז תענו או כשתרצו בעצמכם לשאול שאלה, לא להתפרץ, אי אפשר ככה לנהל דיון, גילי תמשיכי.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

זה נושא מקצועי שצריך להבין איך הוא פתור על מנת לא ליפול לכאן ולכאן, אנחנו מבינים את הבעיה, אנחנו עדיין לא מבינים את הפתרון עד הסוף.

גב' נעמי אנגל:

את רוצה שאני אסביר אותו אחר כך מתחילתו ועד סופו איך עם היועצת המשפטית בנינו את המבנה שלו?

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אני אשמח כי אני מטפלת בתוכניות דומות ואני רוצה לראות איך הפתרון, זה 1. זה שאלה של נושא השלבויות, איך מתכוונים לטפל אחר כך בענייני התוכניות המפורטות ולקדם אותם, לא שמענו על נושא השלבויות לעניין התוכניות המפורטות.

גב' גילה אורון:

אני רוצה רק להזכיר לכם שיש לנו בקנה תוכנית מאוד גדולה עם מטלות כאלה ואחרות לא פחותות בתוכנית 572 בבני ברק שחלקה מדברת על קירוי איילון וחלקה מדברת על אנשים ב-10 צורות של מצבים שנכנסים עם ממגורות כאלה ועם בטון ועם 1,000 דברים כאלה ואחרים שצריכים לפנות אותם וצריכים להזיז אותם וכולי וכולי ואנחנו לא הצמדנו, אנחנו אמרנו,

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

לא הוספנו עוד זכויות לעניין המטלות.

גב' גילה אורון:

לא, אנחנו אומרים שהתוכנית הזו, רק רגע, אני רוצה פשוט, יש פתרון לכל הדברים האלה ולא צריכים,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

רק שנייה, מה שאני רוצה להגיד פה שיש פתרון מלכתחילה אני לא חושבת שהתוכנית הזו מלכתחילה לא באה עם מנגנון שכבר מאזן בין המתחמים ומאזן בתוך המתחמים וכבר יודע איזה מתחם ישא באיזה מטלה וכולי, זה ברור לכולם שפה אנחנו מדברים על תוכנית מתארית שנושאת זכויות מתאריות עם מטלות.

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

זהו, זה ההבדל שאת לא יכולה לפגוע בתוכנית המתארית שנושאת זכויות, את צריכה,

גב' גילה אורון:

אני לא רוצה לפגוע בשום דבר, אני מוסיפה, היום יש נגיד מלמטה 8,000 יחידות דיור, 10,000 יחידות דיור, לא משנה מה, אנחנו מדברים פה על תוכנית מתארית משביחה, אוקי? מצד מנגד יש לה, מצד אחד היא מוסיפה יחידות דיור וברור שאם אנחנו נקרא לילד בשמו אז הדלתא היא עבור המטלות אוקי? אבל אנחנו לא קוראים, אנחנו אומרים ככה התוכנית הזו מסוגלת לשאת תכנונית 13,000 יחידות דיור, המטלות של התוכנית הזו מנגד הם, פינוי הר הזבל, העתקת האצטדיון ו-1,000 יחידות כאשר הבעלים, המפתח שלהם יהיה 6 יחידות לדונם, אז זה ברור ומובן מאליה מה זה, עכשיו מראש התוכנית הזו תצטרך להיות בטקט שני בדיוק כמו 572 היא תצטרך להגיע

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

לוועדה המחוזית פעם נוספת כאשר יהיה החלוקה למתחמים, כאשר יהיה האיזון ביניהם, זאת אומרת שממילא, אז הפתרון הוא,

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

היא לא כמו 572 כי שם זה הכל מדינה ופה זה בעלים פרטיים ומדינה.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

גילה זה סותר את מה שנעמי הציעה לפני דקה, לחלוטין סותר.

גב' גילה אורון:

רבותיי רק רגע, לא, אנחנו פה כולנו בלי יוצא מן הכלל, למרות כל מה שנאמר פה, כולנו רוצים שהתוכנית תתקדם, כולל הוועדה המחוזית, רוצים שהתוכנית תתקדם ולכן אני אומרת, התוכנית הזו היא תוכנית גדולה מדי מכדי, היא לא תוכנית פשוטה קטנה שאנחנו כבר יודעים בדיוק מי יקבל מה ואנחנו מחלקים כבר את עור הדב שטרם ניצוד, אנחנו מדברים פה על תוכנית מתארית ברמה מאוד מאוד רחבה, גבוהה כאילו, כמעט מתאר ערים מחוזית חלקית כמעט, כי זה ממש רק בקווים כלליים מאוד, אנחנו נותנים סל של זכויות ואנחנו נותנים סל של מטלות ובסל הזה לאחר מכן כשיבוא הטקט, אנחנו נקדם אותו, אנחנו יודעים את העקרונות שלו אנחנו יודעים איזה יעודים יהיו איפה, אנחנו יודעים איזה צפיפויות יהיו איפה, עכשיו אני רוצה להגיד עוד דבר, שכאשר יעבדו על התוכנית המתחמים, על החלוקה ועל האיך יחברו את המתחם עם המטלה ועם הזכויות, כאשר יעבדו על חלק הזה שזה יהיה התפקיד הגדול מאוד של השמאים ואז יצמידו משהו למישהו, כל אחד יצטרך לעשות הרי משהו בתוך החגיגה הזו, בהחלט זה יבוא לוועדה המחוזית, מה שאני אומרת, כל מה שאני אומרת זה כאשר אם יתברר, היה לנו את זה דרך אגב גם בבקעת אונו, יודע על זה יוסי, שכאשר יש איזה שהוא מתחם שפתאום מתברר שהוא בעייתי במיוחד, בעייתי במיוחד, היה לנו, פתאום גילו שב-322 זה עוד היה אז בועדה מרחבית, יש X אנשים שהפקיעו מהם לדרך מכבית והם לא קיבלו שום דבר ולא היה פתרון אז הוספנו זכויות אז זאת אומרת, אני אומרת אם והיה ויגיע הטקט השני וכבר נרד יותר לרזולוציה של האחד נגד אחד יתברר שבמקום 13,000 אנחנו צריכים 13,080 אז יוסיפו את העוד 80 למתחם הראוי כי יש לו מטלה מאוד כבדה או משהו כזה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

הדבר היחיד שאנחנו לא מסכימים עליו עד כה, זה שאני אומרת 332 יחידות זה בדיוק עבור המטלות, לא, אני אומרת, אני מדברת עכשיו מתארית, אני אומרת זה סל הזכויות וזה סל המטלות, כשיהיה החלוקה למתחמים ויטופל בתוכנית הבאה שתבוא לאישור הוועדה המחוזית.

גב' מימי פלג:

אלא אם כן אתה לא נותן את הזכויות עבור המטלות, אתה רק נותן,

גב' נעמי אנגל:

המנגנון בהשלמה למה שגילה אמרה אומר דבר כזה וזה כך ינוסח גם בהצעת ההחלטה, התוכנית אחרי איחוד וחלוקה, העיקרון של איחוד וחלוקה הוא כזה, שהזכויות במצב היוצא אחרי פינוי המטרדים והמחזיקים יהיו שוות ערך ל-6 יחידות דיוור לדונם ברוטו שיש היום.

גב' גילה אורון:

לאחר קיום המטלות.

גב' נעמי אנגל:

כן, עכשיו, כדי לעשות את זה, כדי להגיע למצב הזה, כרגע הכלים הם כאלה, מסמכי התוכנית הזאת כוללים בתוכם כבר עכשיו תשריט שמראה את קווי הגבולות של החלוקה ל-6 מתחמים והפארק שזה 7 מתחמים כאשר 6 אליהם מתכנסות הזכויות, עכשיו טרם הכנת החלוקה, סליחה טרם כל הגשה שמפורטת צריך לעשות האיחוד והחלוקה בכל אחד מהמתחמים, עכשיו לאיחוד והחלוקה הזאת בכל אחד מהמתחמים יכללו הזכויות ועכשיו כבר אנחנו נגיד לכל אחד מהמתחמים כמה יהיו זכויות ובזכויות האלה יהיה אותם הזכויות היוצאות שוות הערך של 6 יחידות לדונם פלוס החלק היחסי לאותו פינוי אותו מטרד שקיים בתוך אותו מתחם וצריך,

עו"ד יוסף פרוכטמן:

היום את רוצה להגיד את זה?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

אם זה לא יאמר היום או כן יאמר היום זה לא נושא עקרוני, מה שחשוב,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

אני מודיעה לך שזה לא עקרוני כרגע אם אנחנו נגיד את הזכויות למתחם עכשיו או אחר כך ואנחנו נקיים על זה דיון לחוד, בסדר?

עו"ד יוסף פרוכטמן:

למה צריך דיון לחוד? רוצים להפקיד.

גב' נעמי אנגל:

מה שחשוב שהזכויות בכל אחד מהמתחמים לא יהיו מובחנות, לא יאמר אלה למטלות לא למטלות אלא יאמר סך הזכויות ויאמר עכשיו שלביות, סעיפים של שלביות, תנאי להיתר בנייה במתחם אחד שבו,

גב' גילה אורון:

לא, זה חלוקה למתחמים בכלל.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

אם לא תתנו להשמיע אז רק תתווכחו ביניכם.

גב' נעמי אנגל:

הבטחת פינוי הר הזבל, להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, זה שלבי ביצוע, תנאי להיתר בנייה. במקביל, באותו מתחם שבו היה האצטדיון מתחם מספר 2 יהיה הבטחת פינוי והקמתו של מתחם הספורט החדש על פי מפרט של מנהל ההנדסה של עיריית חולון להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית וסל הזכויות שצמוד לזה יהיה מובלע בתוך סל הזכויות של המתחם. ההוראות המדויקות איך לרשום את זה,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

עכשיו, לדיון עצמו אם עכשיו אנחנו נגיד מה הסל הכולל בכל מתחם או לא,

גב' גילה אורון:

לא, אין חלוקה למתחמים עכשיו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

רבותיי, תוכנית מתארית עם סל זכויות וסל מטלות וגמרנו, כשברור לכולם שכאשר תבוא לפה לדיון נוסף אחרי חלוקה למתחמים ובחינה של בדיוק מי מקבל מה וטבלאות איזון כאלה ואחרות אז יהיה, בדיוק,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

עכשיו רגע, עוד רגע, סליחה, יעל יושבת בשקט מתה להגיד איזה רבע מילה ועוד לא נתנו לה ציאנס. בבקשה.

גב' יעל דורי:

זו פעם ראשונה שאני מדברת וזה אמנם אחרי כל הדיון הסוער הזה, אבל צר לי להחזיר אתכם אחורה. לפני שאני אחזיר אתכם אחורה, לא נגענו כאן בכמה מהדברים המאוד חשובים שיש בתוכנית ועדיין לא נאמרו דברים שצריכים לגעת כאן במהות המתחמים, בחלוקה שלהם. אחד מהם ואני לא אתחיל בירוק זה הנושא של צמודי הקרקע, זה בעיניי, בעינינו, סליחה בעיני הארגונים הסביבתיים זה אסור שתוכנית ובשנה הזו מגיע לשולחן של הוועדה הזו עם כמעט 1,000 יחידות דיור צמודי קרקע באזור המרכז, עם כל הרצון של עיריית חולון שיהיה לה גם צמודי קרקע ושמעתי את זה גם מנתניה ומכל מני עיריות אחרות, זה לא אמור לקרות יותר, זה בזבז קרקע נוראי וזה חלק מהבעיה המאוד גדולה פה שדיברתם עליה לפני שנייה. אם לפחות חצי או יותר מהמתחם הזה שצבוע כאן צהוב הוא בזבזני בצורה איומה, היה צבוע כתום, אחת הבעיות הכי גדולות של המקום הזה היתה נפתרת וזה הבנק זכויות וכל מה שדיברתם וצעקתם כאן לפני שנייה. אם נעלה פה את הצפיפות ואפשר לעשות כאן גם בנייה רוויה מאוד יוקרתית שנמצאת בהמון ערים שאני מכירה כמו כפר סבא ורעננה וערים מהסוג הזה שהעלו את התדמית שלהם על ידי שכונות של בנייה מרקמית ולא מרקמית של 8 קומות אלא של 4 או 5 קומות עם דירות גג וגג, דירות מהסוג הזה זה בהחלט מכשיר לעליית תדמית של עיר זה בהחלט מכשיר פה לקבל משהו, כלי פיננסי לממן כאן מטלות, מעבר לעניין הסביבתי יש כאן גם עניין הכלכלי ואני חושבת שצריכים לשקול כאן שינוי של כל המלבן הצהוב הענק הזה, אם וילגי היה טעות או כל מיני שכונות אחרות בראשון,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' יעל דורי:

נושא הציפוף זה נושא ראשון. הנושא השני הוא הנושא הירוק, זה נכון שזה נראה כאילו תוכנית ירוקה אבל למעשה יש כאן בעיה מאוד רצינית וזה הגבולות של הפארק והגודל של השטח שנקבע כאן כאל געת, ידוע לי שנעשה כאן איזה שהוא סקר אקולוגי, אבל המסקנות של הסקר האקולוגי הזה הן לא שצריכים להיות 400 דונם אל געת ואיזה חגורה מסביב, יכולתי לשאול על סמך מה נקבעו הגבולות האלה, אבל זה די ברור שהם נקבעו לפי התח"ר, מה שחייבים להשאיר ירוק ושם בתור ברירת מחדל נקבעו אותם 400 דונם, הייתי רוצה לשמוע על סמך נקבע אותה חלקה, כאילו של 400 דונם אל געת והשטחים מסביב כאשר בפירוש בשקופית שברברה אהרונסון הראתה השטחים הערכיים יותר נמצאים קרוב לחלק הדרומי מערבי של התוכנית שמה של הצמודי קרקע, יש שמה ריכוז ענק של מה שהיא קראה לזה שקעים לחים ועוד דברים מהסוג הזה ולכן מבחינה אקולוגית אם באמת רוצים לשמור על מה שיש כאן ויש כאן ערך טבעי יפהפה באמצע של גוש אורבני גדול, טבע עירוני פרקסלנס שמדיניות המחוז היא לשמור על דברים כאלה, צריך לשקול את הגבולות וההתייחסות לכל האל געת ואיפה ליצור את החיץ ודברים מהסוג הזה אפילו אם זה בא על חשבון בינוי וכפי שאמרתי הבינוי פה הוא בזבזני בצורה איומה, כאילו ניתן לקבל את אותו מספר יחידות דיור ולשמור על השטחים האלה.

מר מוטי ששון:

גם הפארק הוא בזבזני צריך לעשות שם אזור תעסוקה.

גב' נעמי אנגל:

לא, יעל אומרת דבר אחר.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' יעל דורי:

בקיצור מה שאני הייתי רוצה לראות,

גב' גילה אורון:

ברור, את רוצה לראות פארק יותר גדול לעומת ציפוף יותר גדול בחלק שנותן צמודי קרקע.

גב' יעל דורי:

כן, אני קודם כל רוצה לראות ביסוס אני שומעת שעיריית חולון עושה כאן תוכנית לפארק. מעניין אותי איך, אם הפארק במתכונת הנוכחית על סמך מה הוא נקבע ואם בדקו מה ההשפעות על כל הבינוי הזה על מה שנשאר מתוך הערכים האקולוגיים שראיתי שבכלל שהם לא מופיעים איפה שהוא נקבע אלא במקום אחר. מעבר לזה, אני חושבת שכבר ברמה של התוכנית הזאת צריך להיות הגנה ומנגנון חוץ מהעניין הכלכלי של איך עושים את הפארק ואני לא חושבת שעיריית חולון יכולה לקחת על עצמה פיתוח של פארק כזה בלי ליווי מסויים, כלומר אני מכירה ערכי טבע ברמה כזו ארצית כמו שמורת האירוסים בנתניה או מה שנקרא שם שלולית החורף שכבר בתוכנית יש קביעה של צוות מלווה של שלבים של האיתורים של אזורים מהסוג הזה וזה לא איזה שהוא ירוק אחד אחד וכולל שאחר כך יש בעיה עם השמירה עליו ומי שמעורב בתכנון שלו ובפיקוח על זה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' יעל דורי:

נקודה אחרונה מלבד הדברים האלה שהם היו יותר משמעותיים בעינינו, זה הנושא של הרק"ל וזה באמת יפה שהסבו כאן חלק מצמודי הקרקע לבנייה רוויה אבל לפי דעתנו הקו הזה של הרק"ל שהוא עובר בתחומי המחוז גם אם זה לעתיד הרחוק, צריך להיות מלווה בנושא של עירוב שימושים והחלוקה כאן של השטחי תעסוקה, הם רצו להשלים כל מיני אזורים ודברים מהסוג הזה, דווקא כאן לפי דעתנו צריך להיות האזור זה שהוא נמצא בסובה שמה ודברים כאלה להסיט אותו פנימה לתוך העיר גם לחזק קצת את המרקם העירוני ולא לעשות תוכנית שהיא בעיקר פרברי מגורים ופחות עיר.

גב' גילה אורון:

רק שנייה, רק סליחה מי אתה בבקשה?

מר אלון רוטשילד:

אני אלון מהחברה להגנת הטבע, אם אפשר לפני שהיא עונה יש לי עוד שתי סוגיות באותו נושא.

גב' גילה אורון:

לא, ממש לא.

מר אלון רוטשילד:

זו סוגייה,

גב' גילה אורון:

אבל היא חברת ועדה ואנחנו לא בדיון התנגדויות.

מר אלון רוטשילד:

לא באתי להתנגד, פשוט יש פה סוגייה שאני חושב שהיא מעידה שכדאי שתעמוד בפני הוועדה כשהיא באה לקבל החלטה.

גב' גילה אורון:

אז הגב' יעל דורי מייצגת את החברה להגנת הטבע.

מר אלון רוטשילד:

טוב, רק אם אפשר שירשם בפרוטוקול שלא ניתן לי לדבר. תודה.

גב' טל בן דב:

אני רוצה לציין שהתוכנית הזאת לוותה על ידנו בערך כבר 10 שנים. התוכנית הזאת לוותה במסמך סביבתי והמסמך הסביבתי הזה הוא חלק ... מוזכר פה הסקר אקולוגי שנערך בזמנו, בשעתו ב-2002 בערך נערך סקר אקולוגי שהיה בו גם מימון של המשרד שלנו, התוכנית מתואמת ככל הניתן עם אותו סקר אקולוגי ואני חושבת שהנקודה המרכזית בתוכנית הזאת שהתוכנית הזאת בעצם מציעה פינוי של מפגע סביבתי מאוד גדול בתוכנית הזאת. זאת אומרת היא נמצאת באזור שמוכה או מושפע ממפגעים סביבתיים בכל הכיוונים שלו, אנחנו מדברים על נתיבי איילון ממערב לתוכנית, אנחנו מדברים על כביש 4 ממזרח לתוכנית, התוכנית נושקת גם לאזורי תעשייה מדרום בראשון לציון אזורי תעשייה מצפון בחולון והיא מציעה פינוי של אותו מפגע סביבתי שכבר

שמענו עליו הרבה היום הר הזבל, בית המטבחיים שנמצא היום ב-no man's land, אבל זה בהחלט מפגע סביבתי מאוד גדול וצריך לטפל בדברים האלה, זאת תוכנית מתארית, יש התייחסות להיבטים הסביבתיים שלה וכמובן שזה יטופל באופן מפורט יותר בהמשך בתוכניות המפורטות.

גב' יעל דורי:

סליחה אפשר פשוט לקבל, החוות דעת אקולוגית אני ראיתי אותה אבל אין בה מסקנות, אין בה מסקנה שאמרה פה צריך להיות 400 דונם זה הכי ערכי ועל זה אני צריכה לשמור עם טבעות, היא אמרה מה יש בשטח.

גב' טל בן דב:

חוות הדעת סקרה את המצאי בשטח, אדריכל הנוף של התוכנית לקחת את אותו מסמך וניסה לשלב אותו בתוך כל התוכנית הזאת שנכון יש לה הרבה מאוד מגבלות ועל המגבלות אנחנו שמענו פה מסביב לשולחן כבר הרבה ואני לא רוצה להמשיך לפרט. אבל זה ברור כשיכנסו לתוכניות המפורטות של הפארק יעשו שימוש באותו מסמך שנעשה.

גב' יעל דורי:

אבל מי ערב לנו שהערכים שקיימים בפארק נשמרים?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

רבתי אני רוצה לקבל, סליחה רגע, היו שתי שאלות מאוד קריטיות במחוז תל אביב, אחד, נושא צמודי הקרקע שזה הציפוף למעשה והנושא של ערכי הטבע מול, אז את רוצה לענות בבקשה.

גב' תמר דביר:

אני השמאית של העירייה שמי תמר דביר, מה שקורה זה אני רוצה להסביר בצורה כללית שזה עולה כל פעם, זה קצת אפילו מתחיל להטריד שכל פעם עולה איזה מישהו שלא היה קודם ואנחנו נמצאים 15 שנה סביב הסבב הזה וכל פעם עולה השאלה הזאת שמי שקצת לא בתחום פתאום קופץ ואומר למה. עכשיו קודם כל צריך להבין את הסוגיה שמדובר פה במה שמוטי אמר קודם שאנשים מחזיקים את הקרקע עשרות שנים והעירייה בעצם הטילה פה איזה משימה של השטח הציבורי הזה, זה רצון של הוועדה המקומית.

גב' גילה אורון:

זה לא תשובה לצפיפות.

גב' תמר דביר:

שצריכה, תיכף אני אגיע לזה. שצריכה לפצות את הבעלים ביתרת הקרקע, עכשיו לגבי הצפיפות אם תראו את מקדמי השווי יחידת דיור צמודת קרקע שווה בין 2.5 ל-3 יחידות בבנייה רוויה, הגב' יעל אמרה קודם שהאופציה השנייה היא לעשות בנייה מרקמית, בנייה מרקמית מדברת על משהו כמו 9, 10 יחידות לדונם, זה שווה אותו דבר כמו 3 יחידות בצמודי קרקע, אותו דבר, זה בדיוק אותו דבר זה שווי אחד לאחד, אז מה קורה, אני כבעלים נגיד שאני מחזיקה משהו כמו דונם, אני צריכה לקבל 6 יחידות לדונם, שזה 6 יחידות בבנייה מרקמית, זה אותו דבר כמו 2 יחידות צמודות קרקע, כלומר התוצאה שאת רוצה להגיע אליה היא לא תוצאה שנותנת לך כלום, היא לא חסכון בקרקע ולא חסכון בכלום, את רק יוצרת מוצר.

גב' גילה אורון:

מאפשרת ליותר אנשים לגור, זה לא נכון.

גב' תמר דביר:

לא, ממש, זה לא קשור, ההפך, רגע, אז הנה יש לי גם תשובה למה שאת אומרת, אז מה קורה מבחינה אקולוגית שיותר אנשים גרים על אותה קרקע, מזהמים יותר.

גב' גילה אורון:

ניצולת יותר נכונה של הקרקע.

גב' תמר דביר:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

משתמשים יותר בתחבורה, אז זה בעצם מחזיר אותה לאותה תשובה קודמת.

גב' גילה אורון:

זה ממש לא נכון מה שאת אומרת, אבל לא חשוב.

גב' תמר דביר:

זה בדיוק אותה תשובה, התוצאה היא אותה תוצאה.

גב' נעמי אנגל:

חלק מהתשובה היא גם בכך, משהו מאוד עקרוני. לפני כמה שנים כשבא אלי מהנדס עיריית חולון וניסה לראות יחד איתי, היה אז חזי, מה השטח הזה נכון מבחינה תכנונית כדי שהעיר תוכל לראות איך לתכנן לאיזה צפיפויות ניסינו להרגיש ולחזות נכון מה הצפיפות המירבית שאפשר, כדי לתת איזה שהם גבולות שבתוכה העירייה תעבוד. אנחנו הגענו למסקנה שאנחנו באיזה שהוא תחום שהוא בין 10,000 ל-13,000 יחידות דיור עד אולי טיפה יותר אבל שם הסדר גודל של התוכנית. אני לחצתי להגיע ליותר בסופו של דבר אתם רואים שהגענו לתוכנית שמגיעה ל-13,000 היום פה, אבל כאן נמצאת התשובה, אז העלאה של הצפיפות עוד בכל מיני מקומות נוספים ודווקא באיזונים לא הייתה תורמת כי היא לא הייתה מאפשרת לנו למשל עכשיו להגיע למקסימום הזה לצורך גם שסל הזכויות יכלול את המטלות השונות של פינויים, אבל גם דיור בהישג יד שאנחנו רואים אותו היום כמטרה לאומית, זאת אומרת היינו מגיעים לצפיפות הזאת. עכשיו איך היא מתחלקת תדבר על זה מימי, אבל אני חושבת שזאת זכותה של עיר להגיד אני לא מורחת אחיד בנייה רוויה של 15 יחידות לדונם, אלא אני דווקא רוצה ליצר תמהיל שחסר אצלי, מאוד רווי עירונית, בנייה גבוהה שחסרה בחולון ומאוד דליל ואני חושבת שזה לגיטימי ואנחנו צריכים לעמוד מאחורי זה. זה חזון של עיר אותו מספר יהיה בכל מקרה, אני אומרת לכם, אנחנו לא נעבור את ה-13,000.

גב' גילה אורון:

אני חושבת שכדאי שנעבור להצעת החלטה.

גב' אילנה אלרוד:

אני מבקשת לומר עוד משהו. אני מבקשת להוסיף ל-12,800 עוד 1,500 יחידות דיור לשטח הזה שהוא השטח הלבן הזה של העירייה העתידי.

גב' גילה אורון:

הוא כבר כלול.

גב' אילנה אלרוד:

רגע, מה שאני רוצה להגיד שהוא יהיה כלול לא בשטח אפס או משהו עתידי אלא יהיה כלול בתוך המסגרת שניתנת לחלוקה.

גב' נעמי אנגל:

קיבלת את זה. זה אכן כך.

גב' אילנה אלרוד:

לא, זה היום בחלוקה בתור שטח עתידי בתור שטח.

גב' גילה אורון:

אבל המשמעות להוסיף עוד 1,500 יחידות דיור זה המשמעות שהוא לא מקבל את הצמודי קרקע שלו כי אין איפה לדחוף את זה, מה לעשות?

גב' נעמי אנגל:

את רוצה שמשרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית יעצרו את הכל.

גב' אילנה אלרוד:

אין לכם שום אפשרות להוסיף?

גב' גילה אורון:

סליחה, אילנה אני כבר אמרתי את זה מקודם כשאמרתי, כאשר תבוא התוכנית היותר שכבר יורדת לרזולוציה היותר נמוכה ותעשה את החלוקה למתחמים ותגיע למסקנה שאפשר לשים עוד 200 יחידות דיור במילא זה בסמכות מחוזית אז נוסף עוד 200 יחידות דיור.

מר ראובן בן שחר:

אני רוצה לחזור ב-3 משפטים לבסיס ולפני הבסיס יעל אני רוצה להגיד לך שאת הפארק עושים כשעושים ואני בטוח שמוטי ששון ואנשיו יעשו את זה מצוין וגם יתחזקו אותו זה כבר, זה פארק אני לא יודע, אין לי הערכה, של מיליונים אבל זה פארק שהתחזוק שלו עולה הרבה מאוד כסף והוא יעשה את זה בלי דירקטורים ובלי מומחים גדולים עם מומחים קטנים שמבינים איך מטפלים בפארק הזה ועם עובדים מצוינים וזה רשות מקומית יודעת לעשות ואני רוצה לסלק את העניין הזה. דבר שני אני רוצה לחזור לבסיס, אז יש פה תוכנית שאני לא מכיר רבות כמוה בגוש דן או במחוז תל אביב היתרונות שלה מאוד ברורים, עכשיו יש פה כמה יתרונות ברורים, דיור בר השגה, יש פיתוח של העיר, יש שימור של ערכי טבע אלה הבסיסים אנחנו הלכנו לדברים מאוד חשובים אבל לדעתי פחות רלוונטיים לדיון הזה, זה דבר ראשון. אני מציע שזה יאושר כפי שהוא כי התוכנית היא בכל מקרה, את קראת לה מתארית, תוכנית מאקרו והכלי הכלכלי של 1,300 יחידות הוא כלי מצוין והכרחי הופך אותה לברת ביצוע וזה לא משנה עכשיו מהו המכניזם וזה לא משנה איך זה יחולק וזה גם לא מופיע פה, פה לפחות זה לא מופיע וזהו, אז אני מציע פשוט לאשר את התוכנית כמו שהיא.

גב' גילה אורון:

טוב, נעמי.

גב' נעמי אנגל:

אני מקריאה עכשיו את הסעיפים השונים של ההחלטה של העיקרון שלהם, ניסוח מדויק יהיה עם היועצת המשפטית כמו תמיד בתוכנית כזאת כבדה וגם הסדר של הדברים אולי ישתנה. התוכנית כתוכנית מתאר מקומית אשר ההוראות שלה המפורטות הם חלקיות בלבד הם רק במספר שטחים ציבוריים כגון דרכים ופארקים, זכויות הבנייה שלה שהוא סל זכויות כולל הם סך הכל מגורים של 13,000 יחידות דיור שמחולקים בדרך הבאה: 11,800 יחידות דיור אשר יהיו בטבלאות האיחוד והחלוקה שיהיו בתוכנית עתידית ו-1,200 יחידות דיור נוספות שיפוזרו בתוכנית במסגרת התוכניות המפורטות העתידיות לדיור בהישג יד, סל זכויות מתארי, סל הזכויות הזה כולל 13,000 יחידות דיור שמחולקות 11,800 יחידות שיחולקו בין המתחמים לפי עקרון שיפורט בהמשך ההחלטה ו-1,200 יחידות דיור שיחולקו בין כל המתחמים ותוכניות המפורטות לדיור בר השגה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר מוטי ששון:

אני מבקש להוציא את ה-1,300.

גב' גילה אורון:

לא, אנחנו אמרנו, לא,

עו"ד יוסף פרוכטמן:

את אמרת 6 יחידות לדונם ברפרצלציה, זה מילים שלך.

גב' גילה אורון:

אבל תחכה עוד לא גמרנו.

גב' נעמי אנגל:

אם לא תחכה עד הסוף לא תוכל להעיר בצורה מושכלת.

גב' גילה אורון:

מה שהיא אמרה עד עכשיו זה היא אמרה בדיוק את המשפט הראשון שלי, שאמרתי יש סל זכויות של כך וכך ותיכף יגיע המטלות ותיכף יגיע שאר הדברים אבל תן לה לגמור לדבר, בינתיים היא רק הוציאה החוצה בדיוק את מה שמוטי ביקש להוציא זה את הדיור בר השגה זה הכל, היא רק אמרה שמתוך ה-13,000 1,200 יהיה דיור בר השגה, זה כל מה שהיא אמרה עד עכשיו, מה אתה כבר קופץ?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

תעסוקה זה 930 אלף מטר מרובע שטח עיקרי ובנייני ציבור כ-175 אלף מטר שטח עיקרי, זה סל הזכויות. עכשיו עקרונות שעומדים בעתיד לנושא איחוד וחלוקה, התוכנית קובעת כאמור סל זכויות וכן סל מטלות שהם מפורטות בהמשך ובהוראות התוכנית ותקבע עיקרון שוויוני שבו הזכויות היוצאות הן לפי שווה ערך ל-6 יחידות דיור לדונם שנכנסות לתוך התוכנית שהקרקע פנויה ממטרדים וממחוברים. עכשיו סל המטלות לעניין הזה אנחנו נותנים אותו בהוראות שלביות. בהוראות השלביות יקבעו שתנאי להוצאת היתרי בנייה במתחמים הרלוונטיים במתחם או מתחמים שבו מצוי הר הפסולת, במתחם או מתחמים שבו מצוי בית המטבחים, במתחם שבו מצוי האצטדיון ומתקני הספורט הקיימים ובמתחם שבו מצויים מחזיקים במגורים בקרקע אזור שנקרא מולדת, זה הבטחת הפינוי להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, בהר הזבל מפרט שיקבע על ידי משרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית ממתחם הספורט מפרט שיקבע על ידי עיריית חולון ובבית המטבחים שוב יש הנחיות סביבתיות.

מר מוטי ששון:

למה אתם להעמיס אותו על אותו מתחם? אלוהים אדירים, למה אתם מעמיסים אותו עליו?

גב' נעמי אנגל:

התנאי להיתר,

גב' גילה אורון:

היא לא קבעה איזה מתחם, אני לא מבינה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

אין לנו עוד מתחמים בכלל.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר מוטי ששון:

גילה, אנחנו יושבים פה היום, מחר ישבו פה אנשים אחרים, כל 1 נותן פרשנות, אני בא ואני אומר חברה אל תצמידו את זה למתחם.

גב' גילה אורון:

אתם רוצים שאני אגיד את זה? סליחה רק רגע, נעמי, תני לי, התוכנית היא תוכנית מתארית עם סל זכויות של סך הכל 13,000 יחידות דיור ו-930 אלף מטר תעסוקה, מתוך 13,000 יחידות הדיור 1,200 מיועדות לדיור בר השגה, שמתי אותם בצד, כל השאר זה התוכנית. עכשיו התוכנית הזו היא תוכנית מתארית ולכן תבוא אחריה תוכנית שתחלק למתחמים, המתחמים יהיו, יצטרכו בכל מתחם אני לא יודעת איך תהיה החלוקה למתחמים, המתחמים האלה יובאו לאישור הוועדה המחוזית כאשר הם מאזנים בתוכם בין המטלות ובין הזכויות. המטלות של התוכנית בגדול, אני לא אומרת,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

עד עכשיו דיברתי על הזכויות, עכשיו אני אומרת את המטלות, יש לתוכנית הזו מספר מטלות: אחד, זה העתקת קריית הספורט, שתיים, זה פינוי הר הזבל, שלוש, זה פינוי בית המטבחים ו-4 פינויים במולדת ככל שצריך לעשות אותם, זה המטלות של התוכנית, עכשיו כל בעלי הזכויות כפי שמופיעים היום שם יצאו עם 6 יחידות לדונם כפי שיש להם היום.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

ברפרצלציה.

גב' גילה אורון:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ברפרצליה. עכשיו השלב הבא של התוכנית הזו לאחר שהיא תופקד כמובן אם יש פה עוד כל מני הנחיות כאלה ואחרות שתיכף נעמי תקריא אותם כי זה חלק מההחלטה שהר הזבל זה לפי היחידה, ההנחיות של הגנת הסביבה וכו' וכו'. השלב הבא אחרי שהתוכנית תופקד ותאושר יהיה להביא לוועדה לשולחן הוועדה המחוזית את תוכנית המתחמים, תוכנית המתחמים תטפל, חלוקה למתחמים, עכשיו המתחמים בינם לבין עצמם לא צריכים להיות מאוזנים, החלוקה למתחמים לא משנה, החלוקה למתחמים תעשה על ידי הוועדה המקומית, כשהיא מביאה בחשבון בכל מתחם מה ניתן לעשות, מה לא ניתן לעשות, יכול להיות שיש מתחם, זה בגדול.

גב' נעמי אנגל:

יש עוד דבר אחד, התוכנית הזאת הדבר היחיד שהיא תעשה היא תראה את הגבולות של המתחמים בשביל...

גב' גילה אורון:

לא, לא, לא יודעים מה המתחמים.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

אתה לא יכול לעשות עכשיו את החלוקה למתחמים כי אתה לא יודע את האיזון בין המתחמים, אין לכם את זה.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

כשאתם מגדירים ש-6 יחידות לדונם זה הרפרצליה זאת אמירה ברורה ונכונה. כדי להסיר ספק שלא יבוא בעל קרקע ויגיד אני חלק אחד חלקי 11,800 להבדיל מהמכפלה כמה זה 9 ומשהו כי 6 יחידות, הוא צריך להיות יש לו זכות מוקנית פה בתוכנית הזאת לאחד חלקי המכפלה, המספר המדויק של 6 יחידות כפול הדונמים זה מביא אותנו לפחות מ-10,000 יחידות או כ-10,000 ולכן צריך לעשות אבחנה ברורה בדיוק כמו שעשיתם לבר השגה הזה, זה בדיוק אותו דבר. ברגע שאתם מחברים יחד אדם בא ומבקש אחוזה, לכן,

מר מוטי ששון:

אני שואל שאלה פשוטה, באמת אני לא מבין, מה יותר פשוט, באמת, למה אני חייב להכניס את ה-1,300 שזה המטלות להכניס אותם לרפרצליה.

גב' גילה אורון:

לא, אמרנו לא.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

אם לא אז תגידו לא, תגידו לא, זה בדיוק העניין מה שאתם עושים היום אתם יוצרים פה,

מר מוטי ששון:

למה אתם נותנים למישהו, דקה, אתה נותן למישהו שמגיע לו נגיד X,

עו"ד יוסף פרוכטמן:

משלה אותו.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

אנחנו אמרנו שכל אחד יצא עם אחד חלקי 6.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

והיתרה במתנות.

גב' גילה אורון:

לא אמרתי יתרה למתנות.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר מוטי ששון:

תקשיבו לי שנייה אחד, תעקבו אחרי, אם יש לו X שזה החלק ש-1 חלקי לא יודע מה X אני רוצה שהוא יקבל את ה-X גם כשהוא יוצא, בסדר? ולא X פלוס X חלקי 1,300, הבנתם אותי?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

עו"ד יוסף פרוכטמן:

עכשיו עוד מילה אחת אני רוצה להגיד לכם, תראו גם הדיוור בר השגה, גם הדיוור בר השגה צריך להיבנות על קרקע בתחום התוכנית הזאת וצריך להתחלק לבעלים ולכן אין דבר כזה.

גב' גילה אורון:

לא לבעלים, מה פתאום, מה פתאום לבעלים?

עו"ד יוסף פרוכטמן:

את רוצה לשמוע עכשיו את הזה? אם אני בונה בתחום התוכנית הזאת מישהו בעל קרקע יקבל את ה-1,200 להשגה.

גב' גילה אורון:

לא.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

אלא מה?

גב' גילה אורון:

זה יהיה מנגנון.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

שמה? למי תתני את זה למישהו שהוא לא בעלים? תתני למישהו שהוא לא בעלים? כלומר ולכן עניין, תקשיבו תחשבו בהגיון, הזכויות האלה לא ינתנו למישהו מהשמים ומישהו מחוץ לתוכנית, בסופו של דבר מה שנמצא מרחף הבנק הזה של הדיוור השגה הוא בדיוק הבנק של הדיוור השני ושניהם יצטרכו לרדת לקרקע.

גב' גילה אורון:

נכון ויצטרכו לבצע גם את המטלות.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

תני רגע לגמור, גילה, תני רגע לגמור ולכן בעניין הזה מה שאת התחלת, את אמרת את הפרטים בשלב הראשון הדברים הם מאוד ברורים, אתה בא ואומר תראו ברפרצלציה יש לי 6 כפול הדונמים, לאדם יש זכות מהתוכנית הזאת לקבל 6, כל השאר הם זכויות, הם זכויות שינתנו לפונקציות מוגדרות מראש ויותר מזה, יותר מזה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

זה בניגוד לעמדתו של היועץ המשפטי לממשלה.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

זה לא סותר בכלל, זה לא סותר אין לזה שום בעיה, זה סתם דיבורים, סתם דיבורים.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

של מטלות, של מטלה של להזיז קריית ספורט, אצטדיון מפה לשם או להזיז הר זבל שהעירייה,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' תמר דביר:

את יודעת מה אנחנו נלך בקו אחר, אני מציעה קו אחר, יש לי הצעה לסדר, אני אתן לך דוגמא, אני בעד שני בעלים, את בעלים פה אני בעלים פה, פה יש הר זבל, אוקי? שנינו צריכים לקבל תמורה ששווה 100%, לפי תוכניות איחוד וחלוקה שנינו צריכים לקבל באופן יחסי אותו דבר למה שנכנסנו, אנחנו נכנסנו עם דונם, אני נכנסתי עם דונם, את נכנסת עם דונם, אוקי? כשאני נכנסתי עם דונם פה אני צריכה לקבל 6 יחידות לדונם, נכון? אבל זה לא קרקע מזהמת כדי שאני איישם פה את ה-6 לדונם את צריכה לשלם לי יותר, הקרקע שהבאת לי היא מקולקלת, אני צריכה,

גב' גילה אורון:

אבל רגע אני רוצה להגיד לך שפה הטענה של היועצת המשפטית לממשלה, סליחה רגע.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

סליחה רק רגע, הצעקות זה לא הופך אף אחד ליותר צודק, עכשיו אני,

מר מוטי ששון:

נעמי, אני יורק דם עם התוכנית הזאת ואני יורק דם עם התוכניות של כל מיני ועדות של נתב"ג ואני צריך על שטויות ליפול עכשיו?

גב' גילה אורון:

אבל הפתרון נמצא, אני לא יודעת מה אתם רוצים.

מר מוטי ששון:

אתן נעולות.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

רק רגע, תראו, כל מה שאנחנו אמרנו זה שיש, התוכנית היא תוכנית מתארית עם סל זכויות ועם סל מטלות, איך זה יחולק, הזכויות והמטלות כי זה ברור שאף אחד לא יוכל לקבל פה רבע בלטה לפני שהמטלות הקשורות, לכן אני אומרת שתוכנית המתחמים היא בכלל עוד לא פה כי אנחנו עוד לא יודעים איך המתחמים יחולקו כך שזכויות יהיו ביחד עם מטלות ולכן, אין את הטבלה ואני לא עוסקת עכשיו באיחוד וחלוקה ואני לא עוסקת עכשיו בכלום. כל הזכויות שייכות לבעלי הקרקע אבל גם המטלות שייכות להם, אז עכשיו הם יצטרכו למצוא את המנגנון בינם לבין עצמם או מישוהו אחר זה לא משנה, זה הרי ברור שבסופו של יום מי שיקח את זה יהיה בנאדם אחד כמו שעשו בסומייל, לא משנה מי, זה לא משנה מי יעשה.

גב' אילנה אלרוד:

גילה, אפשר לכתוב שה-1,300 יחידות, 2,600 יחידות דיור יוחזקו בנאמנות על ידי העירייה.

גב' גילה אורון:

לא, אי אפשר, אי אפשר.

גב' אילנה אלרוד:

לצורך מימוש התוכנית.

גב' גילה אורון:

משפטית האפשרות הזו לא קיימת.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

גילה, האקסיומות האלה הם בעייתיות ואני אסביר לך למה, אקסיומה שאת משוכנעת כל כך באמיתות שלה היא בעייתית, תביני.

עו"ד יוסף פרוכטמן:
תביני רגע,

גב' גילה אורון:
יוסי,

עו"ד יוסף פרוכטמן:
תני לי רגע לענות לך.

גב' גילה אורון:
אני מבينة את כל מה שאתה רוצה להגיד אתה לא מחדש כלום, אנחנו לא מסכימים.

עו"ד יוסף פרוכטמן:
אבל כשאת אומרת, סליחה רגע, כשאת אומרת זה לא, זה לא, זה לא תשובה בגלל שאין לזה היגיון, ברגע שאת באה ואומרת אני נותנת לאדם סל זכויות שכולל בתוכו 2 מרכיבים רפרצלציה ומטלות. אדם יש לו זכות מוקנית לאחד חלקי החלק שלו ב-1,300 יחידות.

גב' גילה אורון:
ורגע, סליחה ורגע יש לו זכות מוקנית גם ב-1 חלקי 1,300 מהמטלות, בדיוק אותה זכות.

עו"ד יוסף פרוכטמן:
אני מדבר על,

גב' גילה אורון:
תקשיב לי יוסי, מרגע שאני לא אומרת לבנאדם, אתה תקבל X אז אני אומרת לו זה סל הזכויות וזה סל המטלות, אתה לא יכול לקבל את הזכויות ללא המטלות ולכן זה ברור שמי שמקבל 10 דירות צריך לעשות כפול נגיד 10 מתוך המטלה, מי שיקבל אחד יקבל אחד מתוך המטלה, אבל כולם יצטרכו לשאת במטלות, המטלות האלה לא יעשו מעצמן.

עו"ד יוסף פרוכטמן:
עכשיו תשמעי מה הבעייתיות פה, תקשיבי מה הבעייתיות פה. בדיוק את אותו עקרון שרצינו למנוע את המצב שבו הדירות האלה ינוצלו למטרה ולא יתמססו.

גב' גילה אורון:
ואיך?

עו"ד יוסף פרוכטמן:
תשמעי עד הסוף. בשיטה שאת מדברת, ברגע שאת מצמידה את הזכות שלי בקרקע לעוגה שלמה את בעצם מונעת את האפשרות לרכז את המשימה של המטלות כי למה? כי אז,

גב' גילה אורון:
אבל יוסי זה לא נכון כי אני אומרת בפירוש שהפרוייקט הבא יצטרך להיות החלוקה למתחמים שתטפל,

עו"ד יוסף פרוכטמן:
ולכן כדי להבהיר את העניין את צריכה להגיד לאדם תשמע,

גב' גילה אורון:
את נותנת את המטלות עכשיו או נותנת את הזכויות עכשיו אחר כך תחלקי אותם מה הבעיה?

עו"ד יוסף פרוכטמן:
גילה, כדי למנוע את הטענה של בעל קרקע שיש לו זכות מוקנית במטלות, כדי למנוע את המצב הזה מה שאת צריכה להגיד, תשמע יש לך היום זכות מוקנית ברפרצלציה של 6 יחידות לדונם נקודה. יחד עם זאת יש מטלות שחלות על כולם ויש דירות שחלות על כולם ואחר כך איך לחלק את זה, את צריכה להגדיר היום את הזכות של האדם ברפרצלציה רק ל-6 יחידות, אחרת מה

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

שאת עושה פה זה פשוט נותנת את המכשלה לאדם שבעצם בא ואומר יש לי זכות מוקנית לחלק היחסי ועד שלא תגמרי את העניין של רפרצליה.

גב' גילה אורון:

לא נכון, בגלל שאני כנגד, אבל יוסי תקשיב לי רגע, אני יודעת שאתה בטוח שאתה צודק, אבל בוא אני אגיד לך משהו, אני נותנת לו,

מר מוטי ששון:

זה לא רק הוא גם השמאים שלי.

גב' גילה אורון:

וגם שלנו אומרים אחרת אז מה?

מר מוטי ששון:

איפה השמאים שלך?

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אז תעשו דיון מקצועי, אי אפשר לפתור את הבעיה פה.

גב' גילה אורון:

תראה אנחנו לא אומרים דברים שונים, אני לא יודעת למה אתה מתעקש.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

הפחד שלי שאדם יבוא ויגיד יש לי זכות מוקנית ב-11,800, אבל הבעיה שאני רוצה להפריד, תביני רגע, אני בעל קרקע אומר לך אני רוצה לקבל את החלק שלי ואני אפנה את החתיכת זבל שלי, אז את אומרת לו לא אני לוקחת ממך את זה ונותנת לגוף שיפנה את הכל.

גב' גילה אורון:

לא, ההפך בדיוק הפוך.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

זה מה שאת עושה, תביני, גילה, על דבר והיפוכו אתם אומרים לא וזה בעייתי, על דבר והיפוכו את אומרת לא. תקשיבי.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילי טסלר-אשכנזי:

אבל אתה אמרת משהו אחר קודם, השמאים אמרו כן היא נכנסת עם קרקע והיא יוצאת אנלוגית.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

אנחנו מדברים על תוכנית מתארית שיש בה 13,000 יחידות דיור וכנגד ה-13,000 יחידות דיור יש לעשות א, ב, ג בין אם זה להקים דרך, בין אם זה להזיז קריית ממשלה בין אם זה לעשות משהו אחר, זה בכלל לא רלוונטי, זה חלק מהמטלות של התוכנית, יודע בנאדם שמגיע לו אחד חלקי 13,000 אבל הוא גם יודע שמגיע לו שיעלה לו עלות של אחד חלקי what ever בתוך ההזזה של א, ב, ג, ו-ד כי זה חלקו במטלות, אנחנו עושים את זה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

על אותו תוקן מסמסתי גם את המטלות, כמו שמסמסתי את הזכויות, תקשיב לי רגע יוסי, על אותו תוקן שאני ממסמסת כמו שאתה אומר את הזכויות אני ממסמסת גם את המטלות, אותם

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אנשים שמתמסמים להם הזכויות מתמסמות להם גם המטלות, זה ברור עכשיו לכולנו שלא ה-10,000 איש יבואו ויבנו, הם גם לא יבנו לבד, הרי לא כל אחד יבוא ויבנה חלקי דירה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יעקב אשר:

מספר היחידות צריך להיקבע כדי להגיד כמה המחוז רואה את הקיבולת של היחידות, זה חייב להיות. יכול להיות שצריך לעשות הפרדה בין המטלה לבין שאר היחידות הדיור והמנגנון של איך יעשה אחר כך.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

את לא יכולה להפריד את הזכויות מהמטלות זה הכל, איך את יכולה לבנות?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יעקב אשר:

אני בשתי מילים אומר, שוב, סך הזכויות צריך להיות בתוכנית והזכויות שיחולקו בין בעלי המגרשים הם לפי אחד חלקי 6 כל אחד זה הזכות שלו, עכשיו נשאר עודף, העודף הזה העודף הזה כשיגיעו לוועדה המחוזית לאישור התוכניות המפורטות יקבע המנגנון איך הוא יתחלק נקודה. באישור הוועדה המחוזית, במילא יועץ משפטי יש לך הכל.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יעקב אשר:

אני אומר עוד פעם תקבלו את ההחלטה שהזכויות של הכללי הם עד 13,000 זה אמירה תכנונית, אמירה תכנונית, הזכויות לחלוקה הם אחד לפי אחד חלקי 6 כל השאר כשיגיע המפורטת לוועדה המחוזית, הוועדה המחוזית תקבע את המנגנון.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' נעמי אנגל:

אנחנו נגיד 1 עד 13,000 יחידות דיור 930 אלף תעסוקה, 175 אלף ציבורי כאשר זה סל זכויות ולתוכנית יש גם סל מטלות, העיקרון בעייתי של חלוקת הזכויות יהיה שכל אחד יצא עם שווה ערך בקרקע פנויה של 6 יחידות לדונם ברוטו בפרצלציה, בתוכנית עתידית של איחוד של קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה יקבע המנגנון המפורט.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

מימוש הזכויות יותנה בביצוע המטלות.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

יש עוד משפט שהוא אמר וקפצתם על זה, מה אנחנו מטומטמים? הוא אמר שההפרש בין זה,

גב' גילה אורון:

לא מדברת על הפרשים כרגע.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

הוא הציע את זה.

גב' גילה אורון:

אבל ההצעה הזו של ההפרש כבר היתה על השולחן 1,000 פעמים.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

אבל הוא אמר משהו תנו לו להגיד את זה.

גב' נעמי אנגל:

הוא לא אמר את זה.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

מה אתה אמרת? מה ההפרש בין זה לזה מה יעשה?

גב' גילה אורון:

בשביל מה צריך לרדת להפרש והרי ברור שנוצר, אני לא מבינה את הקטע, אתה מדבר על סל זכויות, אתה מדבר על סל מטלות, אתה מדבר על זה שהבעלים יצאו עם 1 חלקי 6 ברפרצלציה ואתה מדבר על זה שתנאי לביצוע להיתרי בנייה או תנאי לזכויות יהיה ביצוע מטלות, מה יותר מזה? כל השאר,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יעקב אשר:

שניה, אני בעל קרקע נתתם לי 1 חלקי 6 עכשיו אני שומע שיש פה עוד תיבה.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

מר יעקב אשר:

ואני יודע שיש לי 1.6 ופתאום אני שומע שיש איזה שהוא משהו בצד שמחכה לחלוקה נוספת.

גב' גילה אורון:

אתה אבל גם שומע על המטלות אבל באותה הזדמנות אתה גם שומע על המטלות, אתה לא שומע שרק מגיע לך, אתה שומע שגם יש לך לבצע.

מר יעקב אשר:

רגע, דקה, מצוין, הסל הזה יקבע המנגנון שלו כשיגיע לוועדה המחוזית החלוקה המתחמית, יקבע המנגנון שלו לצורך המטלות.

גב' גילה אורון:

זה שאמרנו, אמרנו שהחלוקות,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' שרית גרינבאום:

ואני שואלת אותך יוסי 6 יחידות דיור לדונם כפול רפרצלציה לאיזה מספר אתה מגיע?

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

גב' גילה אורון:

יוסי אתה אולי לא אוהב לשמוע את זה אבל התוכנית פה היא באה לייצר תכנון, היא לא באה לייצר מקורות הכנסה לאף אחד והיא לא באה לייצר,

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

עו"ד יוסף פרוכטמן:

שרית, התשובה היא מאוד פשוטה, קחי את השלם פחות 1,300 זאת התשובה.

גב' נעמי אנגל:

שרית אנחנו לא מוציאים 6 יחידות לדונם, אנחנו מחשבים את הזכויות היוצאות שהם יהיו שוות ערך למצב נכנס של 6 יחידות לדונם, אבל זה יהיה שווה ערך בקרקע פנויה, אני חושבת שהדרך שאמרת את זה קודם יעקב היא עוזרת לנו להגיד את הדברים בצורה הפוזיטיבית, להגיד, אני חוזרת על 4 הנקודות העקרוניות ואנחנו ננסח את זה כמה שיותר מכליל, עד 13,000 יחידות דיור פלוס התעסוקה פלוס מבנה ציבור אחד. שתיים, יש גם סל של מטלות שצריך לבצע אותם טרם

מימוש הזכויות שהם 4 המטלות שהוזכרו קודם, אני לא אחזור עליהם. שלוש, המנגנון המתחמי לאיחוד וחלוקה יקבע את החלוקה ואת המנגנון לביצוע גם הזכויות וגם המטלות. ארבע, העיקרון של איחוד וחלוקה יהיה שהזכויות היוצאות יהיו לפי שווה ערך למצב נכנס של 6 יחידות דיור לדונם ברוטו אך בקרקע פנויה.

מר יעקב אשר:

פלוס הפינויים, כאילו קרקע נקייה.

גב' נעמי אנגל:

כן, אמרתי בקרקע פנויה. עכשיו לפי זה אנחנו ננסח את זה בצורה מדויקת בהצעת ההחלטה. ברשותכם, יש סעיפים נוספים בהחלטה אני רוצה כדי שנוכל לברך על המוגמר, להגיד אותם. אנחנו אמרנו בכל מקרה שבתוך הסל הזה גם יקבעו דירות לדיור בר השגה הם גם כן יחולקו בין המתחמים וההחלטה הסופית לגביהם תהיה בתוכניות מפורטות ומותנה בזה שיהיה מנגנון שהממשלה תקבע אותו כמנגנון ציבורי יאות לדיור בר השגה. פארק החולות יקבע שלא תותר,

מר יעקב אשר:

העירייה, אולי טעית,

גב' נעמי אנגל:

כי אחד הדברים שבכל תוכנית ותוכנית לעירייה היה תפקיד אבל נכון לעכשיו משרד הפנים מגבש כללים שהם כללים כלכליים קנייניים איך לעשות את הדברים.

מר יעקב אשר:

על פי הנחיות משרד הפנים, לא הממשלה תקבע.

גב' נעמי אנגל:

נכון. בסדר לא הממשלה סליחה, על פי הנחיות משרד הפנים, אני קיצרתי סליחה, על פי הנחיות שיפורסמו באותה עת משרד הפנים, משרד השיכון מי שיהיה אחראי על הנושא. פארק החולות, יקבע במסמכי התוכנית, המטרה לתת מקבץ הוראות כרגע שמאפשרות לממש גם את הפארק לפחות חלקי טרם אישור התוכניות המפורטות, אחרי שכבר יקבעו עקרונות האיחוד והחלוקה, במסמכי התוכנית יקבע כי לא יוצעו היתרי בנייה בתחומי הפארק טרם אישורה של תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו, ניתן יהיה לממש אותו בפועל עד ל-40% מסך שטח התוכנית טרם אישור המפורטת לכל מתחמי הבנייה ואז לכל הפארק, שטח ליבת הפארק לא יפחת מ-400 דונם ושטחה של הטבעת המתווכת לא יפחת מכ-150 דונם, זה במענה גם לשאלות שהיו, שהחברה להגנת הטבע במכילות דיברה על הנושא זה הוגדל בתוכנית ממה שהיה קודם. התוכנית תכלול הוראות שלביות שמחייבות מנות מינימום של פיתוח הפארק בהתאמה עם שלבי הפיתוח העירוני, יקבע שכל תוכנית מפורטת שתאושר תבטיח את הביצוע חלק בפארק החולות שמצוי בתחומה או בתחום תוכנית מפורטת מאושרת אחרת, לפעמים כמו שאמרתי זה מתחלק בצורה אחרת בין המתחמים, תנאי למימוש 70% מזכויות הבנייה בתוכנית המתארית יהיה פיתוח מלא של פארק החולות, התוכנית תקבע כבר בשלבים המוקדמים של מימוש התוכנית הבטחה של פיתוח אקסטנסיבי של פארק החולות ונגישות לפארק לכלל הציבור, כמו כן תהיה הוראה שמחייבת שבילי אופניים והולכי רגל אל הפארק מאזור המוסד הציבורי המטרופוליני המיועד לספורט, זה נשאל זה נאמר שקיים, טרם הפקדת התוכנית יועבר על ידי מהנדסת העיר ללשכת התכנון מסמך שיוכן על ידי אדריכלית הנוף הכולל התייחסות לחזית הבינוי לפארק בהתייחס למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית בנושא. עכשיו הנושא של העתקת קריית הספורט המטרופולינית, הוחלט על ידי הולנת"ע בתמ"מ 5 שלא יהווה שינוי לתמ"מ העתקה של מוסד ציבורי מטרופוליני דוגמת קריית הספורט אם ניתן שטח אקוויולנטי אטרקטיבי באותה מידה. מה שניתן כאן הוא גם גדול יותר, גם סמוך לפארק, גם נמצא בסמיכות למחלף למתקני ספורט אחרים ולדעתנו אחרי שיקול דעת וכאן מופיע הנימוק המפורט, לכן נכון לעשות ואטרקטיבי אפילו יותר להעביר אותו למקום החדש. אני מדגישה שאם תהיה באמת גם רכבת בכביש 4 אז בנוסף למחלף גם תהיה רכבת גם יהיה וגם יהיו חניות המשותפות עם אזור התעסוקה אז למתקן מתחמי ספורט גדולים זה דבר מאוד מאוד חשוב שהעירייה לא תצטרך להקים אלפי חניות. חשוב לציין שהשטח החדש הוא גם גדול יותר מעבר לזה שהוא אטרקטיבי אפילו באותו גודל הוא גדול יותר מהשטח המקורי, הוא יתן רמת שירות הרבה יותר גבוהה מהמתחם הקיים היום. לגבי מים ניקוז וביוב, תנאי להפקדת התוכנית זה אישור רשות הניקוז ונספח הניקוז המפורטות יבטיחו השהיה והחדרה של מי נגר בכל אחד מהמתחמים ובשטח הפארק, יסומן רדיוס המגן של קידוח, יש קידוח שיש לו מספר למי שתייה והמגבלות יתואמו עם משרד הבריאות, נספח הביוב של התוכנית כמובן יותאם לתוכנית האב של חולון. הקלות מתוכניות מתאר ארציות, יש הקלות

מדרך 4, בסמכות הוועדה המחוזית: הוועדה מאשרת הקלה ל-75 מטר במקום 150 מטר ליעוד של תעסוקה, מסחר משרדי, מבני ציבור וכן מגורים, מסחר ומבני מוסדות ציבור, הוועדה ממליצה למועצה הארצית לאשר את מה שבסמכותה שזה 60 מטר מציר הדרך במקום 150 ליעוד של מתקנים הנדסיים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת, מסחר ומשרדים, סליחה זה בכביש 20 ובכביש 4 זה הכל היה בסמכותנו וכמו כן 40 מטר למוסדות ציבור. בכביש 4 אנחנו גם מבקשים הקלה מהרדיוס של 300 מטר למחלף הסיירים שהוא נמצא בתמ"א 3 תיקון 25 ואנחנו צריכים לרשום אבל לאיזה הקלה אנחנו רוצים, במקום רדיוס 300 איזה צמצום אנחנו מבקשים, תמא 4/2 שדה התעופה נתב"ג, בן גוריון, התוכנית תואמת את התמ"א לא נדרשת הקלה, רשות התעופה האזרחית כבר העירה על התוכנית לעניין ההתאמה, התוכנית תוקנה בהתאם והיא לא כוללת יעודי קרקע מקבוצה א' בתחום הר"מ 2 שזה הדבר שהכי מטריד את רשות התעופה האזרחית, זאת הייתה ההערה היא תוקנה ולפיכך ניתן רשות התעופה האזרחית לתוכנית. תמא/ 23 /א גם כן הסעת המונים, התוכנית תואמת את התמ"א ואת רוחב רצועות התכנון כנדרש. הערות נת"ע שהם חשובות לתוכניות מפורטות, יתבקשו, נת"ע תתבקש להעיר הערות לכשיבואו תוכניות מפורטות ואז יבוא מקומן של ההערות האלה, ההערות המתאריות הוטמעו בתוכנית ונבדקו. תמא/ 34 /ב /4 אנחנו באזור רגישות א' ולכן התוכנית תכלול נספח של שימור וניצול מי נגר, קצת דיברנו על זה מקודם בנושא של החדרה צריך לחבר את זה, הנחיות ופירוט בנושא של העשרת מי תהום ינתנו בתוכניות המפורטות ונספח הניקוז יפרט את העקרונות, יהיו גם הנחיות בנספח הניקוז ושימוש בשפכי"ם לקליטה והשהייה של עודפי נגר עיליים מה שברברה אהרונסון הסבירה קודם לוועדה. ישנם אזורים גם בצפון מערב ובדרום שהם רגישים להחדרה לכן התוכנית טעונה אישור מנהל רשות המים על פי התמ"א, קצובים לה 30 יום לאישורו אי תשובה במועד כמוה כאישור. אנחנו גם נעשה החלטה הערכה של ה-77, 78 בעצם עד להפקדה עצמה, של ה-78 ניתן עוד חצי שנה, 7 חודשים שזה אורך חייה של תקופת ההפקדה, תקופה להפקיד את התוכנית. עכשיו בתקופה הפקדת התוכנית אנחנו יכולים גם להציב תנאים לפי סעיף 98 ואם זה חשוב זה תקף לכל תקופת ההפקדה, אפשר להחליט על זה עכשיו אם את חושבת שזה חשוב פנינה, אם אין צורך בגלל סעיף 97 ב-א' וב' בסדר.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

אין צורך. אבל אל תתני 7 חודשים תתני שנה או הפקדה מוקדם מביניהם.

גב' נעמי אנגל:

שנה או הפקדה מוקדם מביניהם ל-77, 78 בסדר. אם אין צורך ב-98 אז בבקשה. לגבי מים אפורים היתה בקשה מוצדקת, גם אנחנו ביקשנו, משרד הבריאות הסכים שכל האופציות ישולבו בתוכנית כך שלכשהדברים יאושרו כמו שלהרצליה אושר המטע שלהם להשקיה לפארקים זה יקרה, אנחנו רק נגיד בהחלטה שהמלצתנו היא שבתוכניות המפורטות לשם הם יכוונו, לשימוש באמת במים אפורים. דבר אחרון חביב, תחבורה- נספח התנועה כולל חתכי רחובות וכבישים מרכזיים בתוכנית יועבר למשרד התחבורה שיתן התייחסות בתוך 21 יום ללשכת התכנון, רבותיי, אם יש איזה שהם הערות מהותיות בבקשה, אם דברים לא מהותיים אז בבקשה.

גב' יעל דורי:

[מדברת רחוק ממיקרופון ודבריה בקושי נקלטים] בעיניי זה מהותי, אני חושבת שכמו שהתבקש נספח להתייחסות ... עפר אני הייתי מבקשת שתהיה חוות דעת אקולוגית שבאמת בודקת את ...

גב' נעמי אנגל:

היא נעשתה חוות הדעת אנחנו לא נחזור על זה עכשיו, התחומים של הפארק הם מה שאנחנו מגדירים בעניין הזה, זאת ההמלצה שלנו בוועדה אחרי בדיקת כל האיזונים שהתוכנית הזאת צריכה לתת, בין הקושי העצום שלה אפילו לעמוד בזכויות הקיימות בין מגבלות שדה התעופה ובין המגבלות ההיקפיות הכלליות שיש על התוכנית הזאת מכל כיוון, לכן הגדלנו את השטח של האל געת ביותר מ-100 דונם במכונה ממש לפני החלטת ההפקדה.

עו"ד יוסף פרוכטמן:

נעמי את התשובה הזאת צריך לעגן בתוך ההחלטה, את התשובה שאומרת בדקנו, קיבלנו את זה ואת זה ולכן,

גב' יעל דורי:

סליחה החוות דעת לא עסקה בגודל המומלץ של הפארק.

מדברים ביחד - לא ניתן לתמלל

פרוטוקול החלטות משיבת מליאה מספר 756
שהתקיימה ביום 26.10.2009 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

גב' נעמי אנגל:

בואי נעשה ככה, בהכנת התוכנית המפורטת של עיצוב הפארק תעשה חוות דעת מעודכנת שתמקסם באמת את שטחי ... את האדמה עליהם את החגורת,

סעיף 11:

תוכנית ח/578 בניין מגורים ברחוב מסילת העולים 9

נכחו:

- עורכת הבקשה	אדריכל הגר קמר
- בעלים ל.נ.ב.ר מהנדסים	מר צוריאל ברזילי
- ל.נ.ב.ר מהנדסים	מר אבני שלמה
	מר קלמן הירשל

גב' גילה אורון:

סעיף 11 לסדר היום תוכנית ח/578 בניין מגורים ברחוב מסילת העולים 9, נעמי את רוצה להגיד משהו?

גב' פנינה קול:

אני אגיד. מסילת העולים 9 זה מצוי בג'סי כהן שכונה שנמצאת בחלק הדרומי של העיר גובלת בכביש מספר 20 ובעצם נמצאת סמוך, בין מסילת העולים למשה דיין, בתוכנית הזאת אנחנו מבקשים בעצם לשפר את המגורים להפוך אותם לאיכותיים יותר, זה מגרש ריק ברצף של שיכונים או בתים בני 4 קומות לאורך כל הציר של משה דיין, אנחנו בעצם, העיקרים הם הגדרת, הכל בנוי שם זאת חלקה ריקה פנויה היא בעצם חצי מחלקה שווקה על ידי מינהל מקרקעי ישראל וחולקה, התב"ע המאושרת קבעה שם 32 יחידות דיור למגרש ומאחר ואנחנו מחלקים את החלקה הזאת ל-2 אז התב"ע הנקודתית הזאת מקבלת את החלק היחסי מתוך ה-32 לפי שטחה וככה אנחנו מגיעים ל-17 פסיק משהו יחידות דיור, אנחנו מעגלים ל-18 כאשר היחידה ה-18 היא בעצם בגג, בתוואי של החדרים על הגג, זאת אומרת שבנפח היא לא חריגה, אנחנו מגדירים שגודל יחידת דיור לא יפחת מ-85 מטר מרובע, כמו בסביבה, סה"כ 1,500 מטר מרובע לשטחים עיקריים ו-45 מטר מרובע לשטחי שירות לכל יחידת דיור, יש שינוי בקווי בניין, יש הגדרת הוראות בינוי לגבי התכסית של הקומה העליונה שלא תעלה על 85 ויש קביעת מספר קומות שזה סה"כ 5 שהמשמעות של זה, זה כמו 4 קומות על קומת עמודים וחדרים על הגג, זאת אומרת שבצללית זה מתאים לבינוי באזור, סה"כ 18 יחידות דיור, זה הכל.

גב' גילה אורון:

יש למישהו שאלות? יש הצעת החלטה?

גב' נעמי אנגל:

כן, יש הצעת החלטה, תראו התוכנית היא תוכנית פשוטה מכיוון שהכל בנוי מסביב אז היא באה כנקודתית אחרת היינו מבקשים לעשות אותה תוכנית כוללת, אני רק רציתי להבין יחידת דיור היא לא פחות מ-80 או לא פחות מ-85?

גב' פנינה קול:

85. זה יהיה המינימום לסך הכל בנייה.

גב' גילה אורון:

טוב, אז אין לנו שום בעיה עם התוכנית ואנחנו רוצים להפקיד אותה. התוכנית היא תופקד עם זכויות בנייה כמו שנאמר 267 עיקרי תוספת לזכויות המאושרות סה"כ עיקרי 1,500 שירות עד 810 עילי, תוספת של יחידת דיור אחת ל-17 מאושרות, שטח יחידת דיור לא יקטן מ-85 מטר מרובע, גובה 5 מעל קמת עמודים, תכסית בקומה ה-5 לא תעלה על 85% מהקומה שמתחתיה, תקן חניה לפי תקן תקף בהוצאות היתר בנייה, סידור מקומות החנייה, במגרש יתואם לעת הוצאת היתרי בנייה עם הוועדה המקומית, זהו.

גב' גילה אורון:

אוקי, טוב.

סעיף 12:

תוכנית ח/546 השלמת לחלקת מגורים ברחוב טהון

נכחו:

מר יוסי שלום	- עו"ד - נציג המשפחה
--------------	----------------------

גב' גילה אורון:

סעיף 12 לסדר היום תוכנית תוכנית ח/546 השלמה לחלקת מגורים ברחוב טהון.

גב' פנינה קול:

אוקי, אז רחוב טהון זה רחוב שנמצא בחלק הצפוני של העיר בשכונת מפדה. בסך הכל מדובר על מגרש למגורים שהייתה. בתוך המגרש היה יעוד קרקע לדרך. ההיתר יצא לפני הרבה מאוד שנים על מגרש לבנייה שבעצם יש לו משולש של דרך. התב"ע הזאת באה להסדיר את הגיאומטריה של החלקה ולצורך כך היא משנה את היעוד של המשולש הזה מדרך למגורים. זה לא פוגע בזכות דרך, זה השלמה בעצם לחלקה ודבר נוסף שהיא עושה תוך כדי, יש פה שביל שבתוכנית מאושרת רחבו 4 מטר בעצם במציאות מאז ומעולם הרחב בפועל היה 3.5 מטרים אנחנו מסדירים את זה, זה הכל.

גב' גילה אורון:

טוב, יש למישהו משהו?

גב' נעמי אנגל:

אנחנו מציעים שהמשולש יסומן גם חלק משביל וזהו תיקונים טכניים.

גב' גילה אורון:

טוב רבותיי שלום.

הישיבה נעולה