

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2017-2110

<u>בהשתתפות:</u>		
גב' דניאלה פוסק	- יו"ר הוועדה המחוזית	- יו"ר
אדרי' נעמי אנג'ל	- מתכנתת המחוז	- חבר
גב' נורית טביב	- נציגת משרד המשפטים	- חבר
גב' גילי טסלר*	- מינהל מקרקעי ישראל	- חבר
גב' שי לי לוי	- נציגת המשרד לאיכות הסביבה	- חבר
גב' ולארי פוהורוליס	- נציגת משרד הבריאות	- חבר
גב' שני כנעני	- נציגת משרד הביטחון	- חבר
גב' שני משיח	- נציגת משרד התחבורה	- חבר
גב' יוליה סולומון	- נציגת משרד השיכון	- חבר
גב' מיכל מזוז	- נציגת משרד החקלאות	- חבר
מר נתן אלנתן*	- סגן ראש עיריית תל אביב	- חבר
מר חנוך זייברט*	- ראש עיריית בני ברק	- חבר
גב' אילנה אלרוד*	- נציגת אגודת האדריכלים	- חבר
גב' יעל דורי	- נציגת הגופים הירוקים שעניינים איכ"ס	- חבר
<u>בנוכחות:</u>		
גב' רות וולף	- הגופים הירוקים שעניינים איכ"ס	
עו"ד מיכל פליגלר	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית	
גב' אילנה רועי-סולמי	- ממונה ועדה מחוזית	
גב' ענת אלשיך	- מזכירת הוועדה המחוזית	
<u>נעדרו:</u>		
מר נשאת כיוף	- נציג משרד הפנים	
גב' כרמית פינץ	- נציג משרד התיירות	
מר ישראל זינגר	- ראש עיריית רמת גן	
מר מוטי ששון	- ראש עיריית חולון	
מר משה פדלון	- ראש עיריית הרצליה	

***חברים שלא נכחו בישיבה בעת פתיחתה והצטרפו במהלכה.**

עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

בהתאם לסעיף 48 לחוק, חבר מוסד התכנון שנכח בישיבה שלגביה נערך הפרוטוקול, רשאי לבקש את תיקון הפרוטוקול, עד למועד אישורו על ידי מוסד התכנון. לא ניתן לתקן את קובץ ההחלטות במסגרת הבקשה לתיקון הפרוטוקול.

בהתאם לסעיף 48 (ג) (1) ו- (ג) (2), יובא הפרוטוקול לאישור בישיבה הסמוכה למועד זה.

פרוטוקול זה טרם אושר סופית, והוא כפוף לאישורו של מוסד התכנון בישיבתו הבאה. יובהר כי נוסח הפרוטוקול כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון הוא הנוסח הקובע.

תקציר סעיפים:

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב
2. תכנית - 555-0469163 : מאא/566 מתחם גניש אור יהודה
3. בקשה - 7 / 87 / 3917 : בקשה להיתר- רח' דובנוב 18, ת"א-יפו
4. תכנית - 507-0476994 : רחוב הירקון 35 תל- אביב
5. תכנית - 504-0397125 : הר/מק/2315 מתחם הלפרין
6. תכנית - 501-0177212 : מגדלי החשמונאים בב/826
7. תכנית - 503-0443549 : תכנית מתאר להתחדשות עירונית - גבעת רמב"ם
8. תכנית - 503-0505818 : גבעתיים - צפון מערב
9. תכנית - 503-0543967 : תכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי, הודעה לפי סעיף 77 ו-78
10. נושא - הנחיות-לתסקיר-תל-השומר : הנחיות לתסקיר בית חולים תל השומר

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

11. תכנית - רג/340/ג/36 : תוספת שימוש גן ילדים באזור מגורים א-ו-1א
12. תכנית - 506-0528091 : הארכת שימוש לגן ילדים עפ"י תכנית רג/340/ג/36/א תקפה
13. תכנית - 506-0244954 : רג/1684- תכנית מתאר-שיכון ותיקים
14. תכנית - 506-0316745 : מקדונלד 18 -תכנית בסמכות ועדה מחוזית
15. תכנית - תתל/61/ב : קו מתח עליון 161 ק"ו - אור יהודה - בארות יצחק
16. תכנית - 502-0422329 : בי/2/577 - מבנים יבילים בשטחים ציבוריים בתחום רחוב בן גוריון
17. תכנית - 502-0372383 : בי/720 מעון פנקוס בת-ים

1. נושא - מחוז-תל-אביב(5) : אישור פרוטוקולים - ועדה מחוזית תל אביב

הוחלט: לאשר פרוטוקול משיבה מס' 853 מיום 25.9.2017.

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

<u>בהשתתפות:</u>		מר שמעון בוחבוט	- לשכת התכנון
		גב' אורית צבר	- לשכת התכנון
		גב' הדסה רוטשטיין	- לשכת התכנון
		מר דותן דרעי	- שמאי הוועדה המחוזית
		מר חן לביא	- משרד שמאי דותן דרעי
<u>בנוכחות:</u>		מר משה לורברבוים	- מה"ע אור יהודה
		מר יואב דן	- מנהלת התחדשות עירונית, אור יהודה
		מר נתי רייכר	- מנהלת התחדשות עירונית, אור יהודה

2. תכנית - 555-0469163 : מא/566 מתחם גניש אור יהודה

<u>בנוכחות:</u>		אדרי יוסי פרחי	- מתכנן
		אדרי יוליה קרט	- משרד פרחי אדריכלים
		מר גיל שגיא	- יועץ מים ביוב וניקוז
		מר רם מתן	- יועץ איכות סביבה
		עו"ד שירלי פרזאן	- מירון, בן ציון ופריבס, עו"ד
		גב' זהבה שפיגלר	- הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
		גב' מרים ארז	- צוות ניהול התכנית
		מר שוקי דוידוביץ	- נציג היזם, מנהל הפרויקט
		גב' גלית אציל לדור	- שמאית מקרקעין

הערה: מר חנוך זייברט, מר נתן אלנתן וגב' אילנה אלרוד הצטרפו במהלך הדיון בתכנית.

דיון פנימי:

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין החברים.

רקע:

תכנית לפינוי ובינוי הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה בשטח של כ – 13 דונם. התכנית ממוקמת במרכז העיר, בפינת הרחובות יחזקאל קזז ומרדכי בן פורת. במצב הקיים ישנן 66 יח"ד בשלושה מבנים בני 3 קומות וכן בית כנסת בן שלוש קומות, אשר התכנית מציעה להשאירו במקום, ולהוסיף לו אפשרות לבניית קומה נוספת לגני ילדים. מצפון לתכנית קיים מגרש מסחרי. ממזרח בינוי של צמודי קרקע.

התכנית המוצעת כוללת 5 מגדלים בני 17 קומות, מסחר לאורך רחוב קזז, תוספת זכויות למגרש הציבורי, תוספת שצ"פ והרחבה חלקית של הרחוב.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתקון ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

- א. מגורים
- 1) 38,000 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
 - 2) התכנית תכלול 400 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר בחלוקה הבאה:
66 דירות התמורה יהיו בשטח עיקרי של 90 מ"ר.
לפחות 20% מיח"ד (80 יח"ד) תהיינה יח"ד קטנות בשטח "פלדלת" של 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד עם ממ"ק. בהתאם, תתאפשר תנועה ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות העילי).
 - 3) 254 יח"ד הנוותרות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של עד 101 מ"ר ליחידת דיור.
יתווסף שטח למרפסות בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
 - 4) יתווסף מועדון דיירים, אשר יירשם כשטח משותף, בשטח של 50-75 מ"ר לכל אחד מחמשת הבניינים, עם אפשרות לאחד לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.
- ב. מסחר: 360 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. מבני ציבור: 1,500 מ"ר שטחים עיקריים ובתוספת חצרות ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית או עפ"י דין.
- ד. תערך בדיקה פרוגרמתית לעניין הקצאת שטחי רצפות לצרכי ציבור עבור גני ילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים בתחום התכנית. ככל שעפ"י הבדיקה תידרש תוספת שטחי רצפות לצרכי ציבור כאמור, התכנית תובא לעדכון החלטה.

2. בינוי

- א. בתא שטח 201 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", השימושים יהיו עבור חינוך, תרבות וקהילה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש.
- ב. מס' קומות: עד 17 קומות + קומת גג חלקית.
- ג. גובה אבסולטי +86 מ'.
- ד. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.20 ברוטו.
- ה. יותרו מחסנים בתת הקרקע בלבד בגודל של עד 6 מ"ר ליחידת דיור.
- ו. יותרו עד 6 דירות גן בתא שטח 103. לא תותר הפניית דירות הגן לכיוון אחד השבילים הציבוריים או לכיוון רח' מרדכי בן פורת וקזו.
- ז. רוחב השביל בתא שטח 501 יהיה לפחות 10 מ', והוא ישמש כמעבר ציבורי. בתת הקרקע יותר כביש גישה לחניונים ומעברים בין החניונים.
- יתווסף שביל מזרח – מערב ברוחב שלא יפחת מ- 8 מ', אשר יחבר את השצ"פ שבתא שטח 601 לבינוי ממזרח.
- ח. תא שטח 601 יוגדר כשצ"פ בגודל מינימלי של 450 מ"ר.
- ט. המסחר ימוקם לאורך הרחובות קזו ובן פורת בקומת הקרקע של תאי שטח 101, 102 ו- 103.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות

- א. התאמה למגמות התכנון בתכנית המתאר הכוללנית ולתממ/5/5 - רחוב יחזקאל קזו ורחוב מרדכי בן פורת מסומנים בתממ/5/5 כציר ירוק עירוני ראשי ברוחב 20 מ' ; התכנית מגדירה שביל ציבורי בכיוון צפון דרום ברוחב של 10 מ', וכן נדרשת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות קזו ובן פורת ב- 3 מ' והוספת שביל ציבורי בכיוון מזרח מערב ברוחב מינימלי של 8 מ'.
- הוועדה מציינת כי רוחב הציר הירוק נקבע בהתאם לאילוצי תכנון במסגרת תכנית מסוג פינוי בינוי, תוך שמירת רציפות הציר לאורך הרחוב בהתאם למגמת התכנון בתממ/5/5. במידה ולאחר השלמת התיאום בנושא חתכי הרחובות קזו ובן פורת כמפורט להלן (סעי' 5.5 א ו-6.ה), תידרש הרחבה נוספת של הציר הירוק, התכנית תובא לדיון נוסף בוועדה המחוזית.
- ב. תתווסף הוראה בדבר נטיעת עצים, תוך יצירת צל רציף לרווחת הולכי הרגל, בהתאם למסמך מדיניות מחוז ת"א לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני – דצמבר 2015.
- ג. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% בכל אחד ממגרשי המגורים.
- ד. ייקבע עומק גנני רציף של 1.5 מעל גג בניה תת קרקעית לצורך נטיעות וחלחול.
- ה. בניה ירוקה תהיה ע"פ התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

4. תנאים להיתר בניה:

תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר יכלול הנחיות בנוגע לפיתוח השצ"פ, השבילים הציבוריים והמדרכות ברחובות קזז ובן פורת לרבות שלביות הביצוע.

5. תנועה וחניה:

- א. בהתאם לתכנית המתאר ולתכנון של "מהיר לעיר" יש צורך בהרחבת הרחובות קזז ובן פורת. לפיכך, זכות הדרך תורחב ל – 21 מ' לצורך הגדלת המדרכות, ובמטרה לאפשר רחוב אשר שם את הדגש על הולכי הרגל, התחבורה הציבורית ורוכבי האופניים.
- ב. תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מירבי.
- ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- ד. חניית אורחים: עד 10% ממס' יח"ד.
- ה. החניות למגורים ואורחים תהיינה בתת הקרקע.
- ו. כניסות לחניונים - יש לבחון כניסות לחניונים מהרחובות המשניים, בתיאום עם לשכת התכנון. יובהר כי תותר כניסה אחת לכל היותר מהרחובות הראשיים.

6. תיאומים ואישורים בתוך 30 יום מקבלת המסמכים:

- א. אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה המירבי. ככל שיינתן אישור חלקי או יידרש שינוי מהותי התכנית תובא לדיון נוסף.
- ב. חוות דעת פקיד היערות לנספח העצים ולסקר העצים.
- ג. חו"ד רשות הניקוז.
- ד. התייחסות צוות תכנית המתאר לנושא הפרוגרמה לצרכי ציבור, בתיאום עם מנהלת ההתחדשות העירונית.
- ה. התייחסות צוות תכנית המתאר ומשרד התחבורה לחתכי הרחובות קזז ובן פורת ביחס לתכנית המתאר ולתכנון של "מהיר לעיר".
- ו. הטמעת חו"ד יועצי לשכת התכנון לנושאי תשתיות, פרוגרמה, תנועה, שמאות וסביבה.

7. כללי

- א. יתווסף להוראות התכנית סעיף רישום לשטחים הציבוריים.
- ב. אישור שמאי הוועדה לטבלאות האיחוד והחלוקה.
- ג. הסעיפים הנוגעים להסכמים עם היזם יימחקו.
- ד. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

<u>בהשתתפות:</u>		גב' טלי דותן	-	לשכת התכנון
		אדר' טלי שרמן	-	לשכת התכנון

3. בקשה - 7 / 87 / 3917 : בקשה להיתר - רח' דובנוב 18, ת"א-יפו

<u>בנוכחות:</u>		פיין ליאת קליינמן	-	ועדה מקומית תל אביב
		עו"ד חגית המאירי	-	ועדה מקומית תל אביב
		עו"ד צחי הרבון	-	בשם מתנגדים
		עו"ד עופר טויסטר	-	ב"כ העורר, צבי קפלן

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

נילי וינברג	-	דיירת
אלמה בן פורת	-	דיירת
מרים קלינברגר	-	דיירת
נרי רוטנברג	-	דייר, דטבנוב 20
רפי כהן	-	בשם אסתר כהן
שולה ברולסקי	-	דיירת, דובנוב 20
דינה ריגר וייס	-	דיירת
שחר אלדר	-	דייר
אלון מרכוס	-	דייר
אבי שרייבר	-	דייר
עו"ד ארמניק גור אריה	-	בשם מתנגדים
אלי יהל	-	דייר, דובנוב 20
אלקלעי מטילדה	-	דיירת, דובנוב 18
אריה טביק	-	דייר, דובנוב 20
ציפי הרץ	-	דיירת, דובנוב 18
מרק מרקוביץ	-	דייר
ישראל טאובר	-	דייר
יהודה (אודי), שמאי	-	דובנוב 18

דיון פנימי

הוחלט: לשוב ולדון בדיון פנימי.

הערה: גב' נורית טביב עזבה את אולם הישיבות.

4. תכנית - 507-0476994 : רחוב הירקון 35א תל-אביב

בהשתתפות: מר עמית גולדשטיין - לשכת התכנון

בנוכחות: אדר' עמי אילון - ABS אדריכלות
מר אדיר בנשורש - מנכ"ל ABS אדריכלות
גב' מזל בנימין - בעלת זכויות, הירקון 35א
מר עמי חלמיש - עו"ד

דיון פנימי

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות בין החברים

הוחלט:

א. התכנית חלה על מגרש יחיד שכתובתו רחוב הירקון 35א בתל אביב. מגרש זה כלול גם בתחום תכנית "הירקון 33-37" (507-0190447), שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 28.8.2017, להלן – **התכנית הגדולה**.

ב. מגישי תכנית זו הגישו התנגדות לתכנית "הירקון 33-37", וחלק מטיעוניהם אף התקבלו (טיעונים שמאיים המשפרים את מצבם היוצא בטבלת ההקצאה והאיזון).

ג. כבר במסגרת ההחלטה בהתנגדויות בתכנית 507-0190447, הביעה דעתה ועדת המשנה לגבי אפשרות הגשת תכנית מצומצמת, כפי שבקשו מגישי התכנית [המתנגדים שם]. ר' סעיף 2.2' בהחלטה למתן תוקף לתכנית "הירקון 33-37" המתייחס לתכנית הנדונה [ההדגשה הוספה]:

"לטענה כי ניתן להקים בחלקה מבנה בן 10 קומות שישמש כמלון בוטיק, עם פתרון חניה וחזית מסחרית, בדומה למלונות אחרים בגודל דומה הקיימים בסביבה הקרובה, וכי ניתן

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

להשיג את התכלית של יצירת מלאי יחידות מלונאיות לא במבנה בגובה 87 מ' אלא במבנה בן 10 קומות, לרווחת כלל התושבים - **לדחות את ההתנגדות.**

המתנגדות הגישו ללשכת התכנון תכנית המשקפת את טענות התנגדותן בסעיף זה. התכנון המפורט המוצע בה אינו תואם להוראות תכנית המתאר הכוללת תא/ 5000; היקף הזכויות הקבוע בה מהווה רח"ק 6.1, בעוד שלמגרש ניתן להתיר רח"ק מקסימלי של 4.5 בלבד.

יתירה מכך; בעוד התכנית הנדונה מאפשרת הפקעה משמעותית מחלקת המתנגדות לטובת הרחבת רחוב הירקון באופן היוצר רצף עם הפקעות דומות שנקבעו בתכניות אחרות לאורך הרחוב, התכנית שהציעו המתנגדות לא מאפשרת את הרחבת הרחוב, באופן הפוגם באינטרס הציבורי.

הוועדה מוצאת לציין, כי פתרון תכנוני שיהיה תואם להוראות תכנית המתאר ויאפשר מימוש מלא של זכויות, ראוי שייעשה בשיתוף עם חלקות סמוכות".

ד. יש לציין כי התכנית המוצעת להפקדה תוקנה בינתיים כך שהיא איננה חורגת עוד מהרח"ק המותר לפי תכנית המתאר תא/5000.

ה. הוועדה המחוזית סבורה כי לאור העובדה כי תחום תכנית זו מהווה חלק מצומצם מתכנית גדולה יותר שאושרה זה עתה, אשר הוועדה ראתה אותה טובה וראויה, כמשתקף מאישורה, הרי שיש בתכנית המוצעת כדי לסכל מימושה של תכנית בת תוקף. זאת, בעיקר, עת התכנית המוצעת לא נותנת מענה למתחם בכללותו, עליו חלה התכנית המאושרת.

ו. עוד יצוין, מעבר לדרוש, כי בעוד התכנית המאושרת טומנת בחובה תרומה ציבורית משמעותית, הכוללת הפקעה ברחוב הירקון, מעבר לציבור, הקצאת 200 מ"ר עיקרי לשטח ציבורי מבונה והקמת בית מלון בן מאות חדרים, לצד הקמת יח"ד, הרי שתכנית זו מציעה אכסון מלונאי בלבד, מצומצם ביותר כשלעצמו, ללא הפרשות לצרכי ציבור וללא תוספת יח"ד.

ז. לפיכך, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית.

הערה: מר נתן אלנתן עזב את אולם הישיבות.
מר ערן אבני הצטרף לישיבה.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

<u>בהשתתפות:</u>		גב' רונית קידר	-	לשכת התכנון
		גב' חגית סמן-טוב	-	לשכת התכנון
<u>בנוכחות:</u>		מר ולדיסלב ברש	-	עיריית הרצליה

5. תכנית - 504-0397125 : הר/מק/2315 מתחם הלפרין

רקע:

התכנית קובעת מתחם להתחדשות עירונית, ע"י פינוי והריסה של בנייני מגורים טוריים בני 2-3 קומות, סה"כ 92 יח"ד קיימות. התכנון המוצע כולל בינוי בן 6-7 קומות למגורים מעל קומה מסחרית, סה"כ 308 יח"ד, כאשר המימוש מתבסס על מבני מגורים להם כניסה משותפת. התכנית קובעת את רחוב הלפרין כשדרה רחבה משולבת ומרחיבה את רח' העצמאות.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

התכנית מציעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמה (בחלק הדרומי: חלקות 167, 179, 171, 178, 180).
התכנית קובעת גודל יח"ד מינימלית של 75 מ"ר.
התכנית הובאה לדיון לפי סעיף סעי' 62 א (א2) (2) לחוק התו"ב לאישור מתחם להתחדשות עירונית ע"י הוועדה המחוזית, במטרה לאפשר לוועדה המקומית הרצליה שהינה ועדה עצמאית מיוחדת לאשר את התכנית בסמכות מקומית.
לאחר הצגת עיקרי התכנית בפני הוועדה, שוכנעה הוועדה כי המתחם ראוי לפינוי בינוי, **מחליטה הוועדה** לאשר את המתחם כמתחם להתחדשות עירונית.

הוועדה מסבה את תשומת לב הוועדה המקומית לצורך להבטיח בתחום התכנית שטחי ציבור ולהגדיר את מיקומם, בהתאם לפרוגרמה רובעית, וכן לקבוע את המינון היחסי של צרכי הציבור הנדרשים לתכנית זו.

הערה: מר אלעד פנחס החליף את גב' שי לי ליון.

מרחב תכנון מקומי בני ברק

בהשתתפות: מר שמעון בוחבוט - לשכת התכנון

6. תכנית - 501-0177212: מגדלי החשמונאים בב/826

בנוכחות: אדר' יונתן כץ - פרחי-צפיר אדריכלים

רקע:

ביום 29.6.17 דנה הוועדה בתוכנית והחליטה להפקידה בתנאים. במסגרת מילוי התנאים להפקדה נמצא כי הגובה האבסולוטי של המבנים אינו מאפשר להכיל את מספר הקומות המירבי הקבוע בתוכנית – 40 קומות ברוטו.

לפיכך, הוועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 29.6.17 כדלקמן:
א. הגובה האבסולוטי של המבנים יהיה 178 מ' (במקום עד 154 מ').
ב. יתר התנאים ע"פ החלטת הוועדה מיום 29.6.17.

מרחב תכנון מקומי גבעתיים

בהשתתפות: מר שמעון בוחבוט - לשכת התכנון

בנוכחות: גב' שרית צולשין - מה"ע גבעתיים
מר אריאל בלכר - אדריכל העיר
מר מושיק גולדשטיין - סגן ראש העיר
גב' חאמאד סלאם - יועצת משפטית
גב' מיכל שפירר - יועצת משפטית
מר רונן משורר - תכנון, עיריית גבעתיים
גב' לי ציון - תכנון, עיריית גבעתיים

הערה: מר חנוך זייברט עזב את אולם הישיבות במהלך הדיון בתכנית

7. תכנית - 503-0443549: תכנית מתאר להתחדשות עירונית - גבעת רמב"ם

בנוכחות: גב' טל אינהורן - מתכנתת
אדר' דניאל מועלם - תושב

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מר יולי לוזון - תושב

רקע:

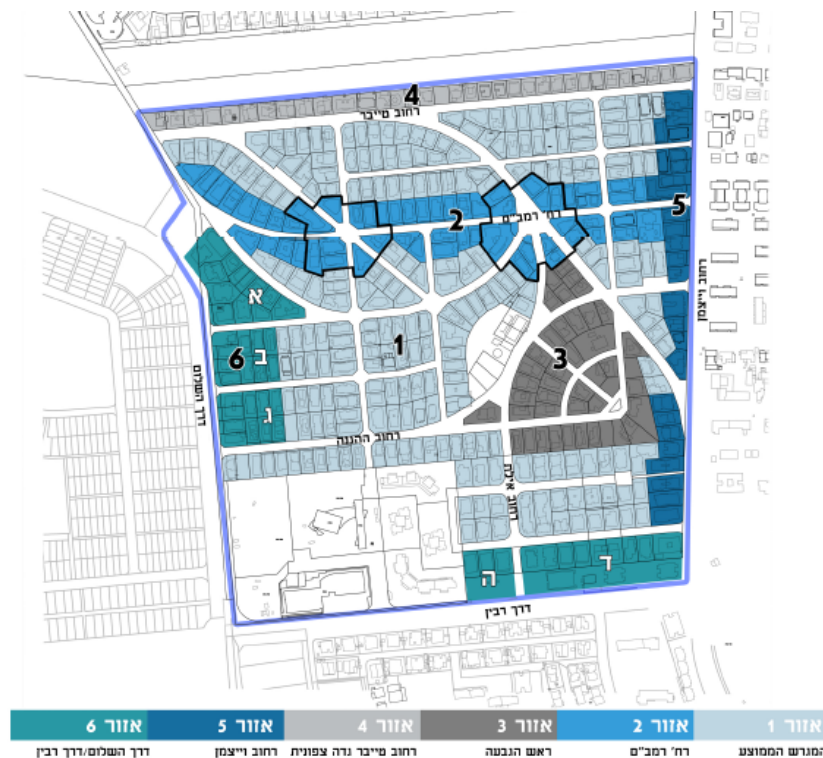
1. עיריית גבעתיים ומשרד השיכון מקדמים תכנית מתארית לשכונת רמב"ם בעיר גבעתיים הממוקמת בין רחוב ויצמן במזרח, דרך השלום במערב, בית קברות נחלת יצחק בצפון ודרך רבין בדרום שמטרותיה:
 - א. שמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה כמתחם עירוני השומר על "רוח המקום" ותדמיתו ומורשתו הבנויה והבין בניינית ההיסטורית.
 - ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשיפור חזות השכונה, המבנים בה, והמרחב הבין בנייני.
 - ג. שימור וחיזוק המערכת הירוקה.
 - ד. יצירת תמהיל יח"ד מגוון תוך פיתוח ערכים קהילתיים.
 - ה. הסדרת פתרונות תנועה וחניה תוך עידוד הליכות ותנועת אופניים.
2. ביום 25.9.16 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית מתאר לשכונות רמב"ם בעיר גבעתיים וקבעה תנאים להוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 78 לחוק (תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים, הנגשה ובטיחות בלבד, לא תותר תוספת שטחי בניה מכוח תמא/ 38 לרבות תוספת ממ"ד) למשך 6 חודשים.
3. ביום 26.6.17 דנה הוועדה המחוזית בבקשה של הוועדה המקומית גבעתיים להאריך את התנאים ע"פ סעיף 78 לחוק עד לתאריך 30.9.17 וזאת כדי לאפשר לוועדה המקומית וצוות התכנון לגבש את השינויים בפרסום שנעשה, אשר יאפשר להוציא היתרי בניה בחלק מתחום התוכנית וזאת בהתאם לאופייה של התוכנית המתגבשת.

הוחלט:

- א. **לפרסם תנאים עפ"י סעיף 78 לחוק כדלקמן ובהתאם לתשריט המצורף להחלטה זו.**
- ב. התשריט המצורף להחלטה יתוקן באופן שלאזור 5 יתווספו 5 מגרשים (אזור 1) הנמצאים בין הרחובות עברונה לרחוב הצנחנים ו-2 מגרשים נוספים (מאזור 1) הנמצאים בין רח' הצנחנים לאזור 3, ויחולו עליהם התנאים המפורטים באזור 5.
- ג. **להלן התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק:**

אזורים 5 ו-6	אזור 4	אזור 3	אזור 2	אזור 1	
לא יינתנו היתרי בניה מכוח תמ"א 38 (הריסה ובניה או חיזוק). תותר הוצאת היתר בניה לחיזוק, הנגשה ובטיחות ללא תוספת שטחי בניה	4.5	4.5	7.5	6.5	מס' קומות כולל קומות קרקע
	קדמי 4 מ'				קווי בניין (לקומות על קרקעיות)
	אחורי 5 מ'				
	צידי 3 מ'				
	ניתן להוסיף בחזית צידית ממ"דים בקו בניין שלא יפחת מ-1 מ' ובניסה של 4 מ' מקו הבניין הקדמי. בהסכמת שכנים ובאישור הוועדה ניתן יהיה להגיע עד קו בניין צידי 0				ממ"דים (במסלול עיבוי)
	א. יתאפשר איחוד של עד 2 מגרשים תוך יצירת מגרעת ברוחב 2 מ' בחזית המבנה, לצורך שמירה על אופי הרחוב. ב. קו בניין צידי יהיה 4.5 מ'				איחוד מגרשים (בהריסה ובניה)
	תובטח אפשרות לזיקת הנאה של 2.4 מ' לאורך חזית המבנה				זיקת הנאה להולכי רגל
	30				צפיפות נטו מרבית למגרש בודד (יח"ד לדונם)
	30	30	33	30	צפיפות נטו מרבית באיחוד חלקות (יח"ד לדונם)
	שטחי החלחול יפוזרו לאורך החזית הראשית וחזיתות הצד בהקף של כ-15%				תכסית פנויה לחילחול ונטיעות

ד. תוקף התנאים : לשנה או עד הפקדת התוכנית, המוקדם מביניהם.



הערה : מהנדסת העיר תעדכן את מתכנתת המחוז בתוך חודשיים מה המועד לדיון בהמלצת הוועדה המקומית בתכנית, ותקבע עם לשכת התכנון ישיבות עדכון שוטפות בנושא.

8. תכנית - 503-0505818: גבעתיים - צפון מערב

בנוכחות: אדרי' אורי ברעלי - ברעלי לויצקי-כסיף אדריכלים
 דריה נלי וולמן - ברעלי לויצקי-כסיף אדריכלים

רקע:

עיריית גבעתיים ומשרד השיכון מקדמים תכנית מתאר להתחדשות עירונית לרובע צפון מערב של העיר גבעתיים התחום בגבולות אלו: במערב- רח' עליית הנוער וערבי נחל, בצפון- הגבול המוניציפלי עם רמת גן, בדרום – בית הקברות ובמזרח- רח' ויצמן והמשכו ברח' המעורר. התכנית מחולקת לשני אזורים תכנון עיקריים:

1. האזור המזרחי "לב העיר"- תחום בין הרחובות ויצמן, המעורר ועד לאחדות העבודה וקק"ל.
2. האזור המערבי המצוי בשולי המע"ר המטרופוליני - תחום בין הרחובות אחדות העבודה וקק"ל ועד לערבי נחל ועליית הנוער.

הוחלט:

א. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ל"צפון מערב העיר גבעתיים" עפ"י סעיף 77 לחוק

התכנון והבניה שמטרותיה :

1. קביעת מתחמים לפינוי ובינוי ותוספת יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון של יח"ד.

2. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוח תמא/38.
3. הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר לאורך הרחובות ערבי נחל, עליית הנוער וכצלסון.
4. הגדלת שטחי ציבור ושטחי רצפות לצרכי ציבור, יצירת מערכת צירים ירוקים, יצירת מערכת דרכים ורחובות בעלת מאפיינים המעודדים הליכתיות.
- ב. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית עפ"י סעיף 78 לחוק כדלקמן:**
 1. תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים, הנגשה ובטיחות בלבד.
 2. לא תותר תוספת שטחים מכח תמא/38 ותכניות מאושרות לרבות תוספת ממ"ד.
- ג. תוקף התנאים:** 9 חודשים, הוועדה תשוב ותדון בתנאים בהתאם להתקדמות התכנון.
- ד. החרגת התנאים:** התנאים לא יחולו על בקשות להיתר שהוחלט לאשרם בוועדה המקומית טרם החלטה זו.
- ה. גבולות התוכנית:** עפ"י התשריט: במערב- רח' עליית הנוער וערבי נחל, בצפון- הגבול המוניציפלי עם רמת גן, בדרום – בית הקברות ובמזרח- רח' ויצמן והמשכו ברח' המעורר.

9. תכנית - 503-0543967: תכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי, הודעה לפי סעיף 77 ו-78

בנוכחות: גב' תמר דה לה זרדה - יועצת השימור ללשכת התכנון
אדרי' דני סוסנר - אדריכל

רקע:

עיריית גבעתיים מקדמת תכנית לצורך שמירה על "גבעת קוזלובסקי" וסביבותיה בין רחוב המעלות במזרח, המרי במערב וגן העליה השניה בדרום כשטח ציבורי בעל ערכי טבע ונוף ייחודיים, ולצורך כך הגישה בקשה לפרסם הודעה על הכנת תכנית ולקבוע תנאים להוצאת היתר בניה עפ"י סעיף 78 לחוק.

הוחלט:

א. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ל"גבעת קוזלובסקי" וסביבותיה עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה שמטרותיה:

1. פיתוח מתחם גבעת קוזלובסקי כשטח המשלב בתוכו שטחים ציבורים פתוחים, שטחי ציבור מבונים וערכי טבע עירוניים.
2. שימור ערכי טבע עירוניים וערכים נופיים לרבות מבטים עירוניים ייחודיים.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה והוראות ופיתוח.

ב. לקבוע עפ"י סעיף 78 לחוק תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית כדלקמן:

3. לא תותר הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות.
4. לא יותרו הקלות ו/או שימושים חורגים.
5. תותר הוצאת היתרי בניה למטרות בטיחות, נגישות ותחזוקה בלבד.

ג. **תוקף התנאים** : לשנתיים או עד הפקדת התכנית המוקדם מבניהם.

ד. **גבולות התוכנית** : עפ"י התשריט המצורף לבקשה, למעט הרחובות "המעייץ" ו"עמל" שיגרעו מתחום הקו הכחול.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

בהשתתפות: מר שמעון בוחבוט - לשכת התכנון

בנוכחות: אדר' עליזה זיידלר גרנות - מה"ע רמת גן
אדר' ארז טל - אדריכל העיר ר"ג

10. נושא - הנחיות לתסקיר-תל-השומר : הנחיות לתסקיר בית חולים תל השומר

בנוכחות: מר משה כהן - מנהל הפרויקט
מר אור שני - ביה"ח שיבא
גב' עדית אדלר ברקאי - עיריית ר"ג

הערה: מר חמי שטרמן החליף את אלעד פנחס.
גב' גילי טסלר הצטרפה לאולם הישיבות ועזבה לאחר הדיון בסעיף 10 לסדר היום.

רקע:

בית החולים שיבא תל השומר ממוקם במזרח העיר רמת גן, סמוך לדרך מוטה גור במזרח ודרך חדשה – משה לוי בצפון. לאור אישור תכניות חדשות למגורים ותעסוקה שטח בית החולים הצטמצם בשנים האחרונות בהיקפו ועומד על כ-620 דונם.

בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה הוקמה ועדת היגוי אשר מטרתה לקדם תכנית סטטוטורית ארוכת טווח לבית החולים שיבא תל השומר תוך הסדרת בניה קיימת, ניצול הקרקע בצורה מיטבית והסדרת מרחב ציבורי בסטנדרטים גבוהים.

הוחלט: **לאשר את הנחיות לתסקיר שהוגשו ע"י המשרד להגנת הסביבה מיום 9.3.17 בתנאים הבאים:**

- יש להתייחס בתסקיר לשימושים הרגישים בבית החולים כפי שעולה ממכתבה המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן מיום 23.4.17 וביניהם: מכלי סולר, מרכזי אנרגיה, אתרי איסוף פסולת, אחסון חומרים מסוכנים, מתקנים דליקים ומסוכנים.
- הנחיות המשרד להג"ס יעודכנו בהתאם למפורט במכתב של היועץ הסביבתי של היום מיום 29.10.2017.
- סקר אקולוגי ע"י אקולוג מוסמך.

הערה: הוועדה רושמת בפניה כי מקודמת תכנית להסדרת השימושים בבית החולים, והנחיות המשרד להג"ס למסמך סביבתי ימסרו בנפרד ללשכת התכנון.

11. תכנית - רג/340/ג/36 : תוספת שימוש גן ילדים באזור מגורים א-ו-א

הוחלט: תכנית רג/340/ג/36 המאושרת בשנת 2012 קבעה תוספת שימוש לגן ילדים באזורי מגורים צמודי קרקע עם תנאים מסוימים ותוקפה הוא לחמש שנים.

עפ"י דיווח של מהנדסת העיר במהלך החמש שנים לא הוצאו היתרי בנייה לאור זאת שלא ניתן היה לעמוד בתנאים לקבלת היתר בנייה שהתכנית קבעה ולאור התכלותה של התכנית מוצע תכנית חלופית המשנה את התנאים לקבלת היתר בנייה לשימוש המבוקש.

לאור העובדה כי מועד התכלות התכנית המאושרת הוא 19.11.2017, ועל מנת לאפשר הוצאת היתר בנייה לשימוש של גן ילדים עד לאישור תכנית 506-0528091, מחליטה הוועדה:

להאריך את תוקפה של תכנית רג/340/ג/36 בהתאם לקבוע בסעיף 7.1 להוראות התכנית לשנה נוספת מיום התכלות התכנית או עד לאישור כדין של תכנית 506-0528091, לפי המוקדם מביניהם.

12. תכנית - 506-0528091: הארכת שימוש לגן ילדים עפ"י תכנית רג/340/ג/36 א תקפה

רקע:

תכנית רג/340/ג/36 המאושרת בשנת 2012 קבעה תוספת שימוש לגן ילדים באזורי מגורים צמודי קרקע עם תנאים מסוימים ותוקפה הוא לחמש שנים. עפ"י דיווח של מהנדסת העיר במהלך החמש שנים לא הוצאו היתרי בנייה לאור זאת שלא ניתן היה לעמוד בתנאים לקבלת היתר בנייה שהתכנית קבעה ולאור התכלותה של התכנית מוצע תכנית חלופית המשנה את התנאים לקבלת היתר בנייה לשימוש המבוקש.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שימושים :

מגורים - שימוש עיקרי.
גן ילדים/ מעון יום- שימוש משני.

2. סביבה :

לכל בקשה לשימוש של גן ילדים במבנה המרוחק עד 150 מ' מזכות דרך מס' 4, מס' 20 ומס' 471 יצורף דוח איכות אויר וחוות דעת היחידה הסביבתית לדו"ח. המלצות היחידה הסביבתית יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו חלק מתנאים.

3. תנועה וחניה :

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת מקום להעלאה והורדת ילדים ככל הניתן, בהתאם לתנאים הפיסיים ברחוב, וזאת עפ"י חוות דעת אגף התנועה בעירייה או כל הסדר אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

4. הקלות מתמא/3 :

- הוועדה מחליטה לאשר את ההקלות הבאות עפ"י סמכותה לשימוש של גן ילדים/מעון יום :
- א. הקלה בקו בניין מציר דרך פרברית מהירה מס' 491 (רוקח מזרח) מ- 150 מ' ל- 75 מ', וממליצה בפני המועצה הארצית לאשר הקלה מציר הדרך מ- 75 מ' ל- 50 מ'.
 - ב. הקלה בקו בניין מציר דרך פרברית מהירה מס' 20 (איילון) מ- 150 מ' ל- 75 מ', וממליצה בפני המועצה הארצית לאשר הקלה מציר הדרך מ- 75 מ' ל- 50 מ'.
 - ג. הקלה בקו בניין מציר דרך מהירה מס' 4 (גהה) מ- 150 מ' ל- 75 מ', וממליצה בפני המועצה הארצית לאשר הקלה מציר הדרך מ- 75 מ' ל- 35 מ'.
 - ד. הקלה בקו בניין מציר דרך ראשית מס' 471 (אלוף שדה) מ- 100 מ' ל- 50 מ', וממליצה בפני המועצה הארצית לאשר הקלה מציר הדרך מ- 50 מ' ל- 20 מ'.

5. חוו"ד משרד הבריאות בתוך 15 יום לבקשה להיתר בניה.

6. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

13. תכנית - 506-0244954: רג/1684- תכנית מתאר- שיכון ותיקים

רקע

הוועדה דנה בישיבתה מיום 21.9.16 והחליטה על פרסום הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה עפ"י סעיפים 77-78 לחוק התו"ב בשכונת ותיקים.

הוועדה המקומית דנה בישיבתה מיום 2.3.17 בעדכון התנאים להוצאת היתר בנייה עפ"י סעיף 78 לחוק התו"ב, והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית לעדכן את התנאים להוצאת היתר בנייה מתוך מגמה לשמור על אופיה של השכונה ובה בעת לאפשר בה גם התחדשות מושכלת.

לאור האמור לעיל, **מחליטה הוועדה** על עדכון התנאים להוצאת היתר בנייה עפ"י סעיף 78 לחוק התו"ב כמפורט להלן:

א. בייעודי מגורים א, א1, א1 מיוחד-

יותר מימוש זכויות בניה ויח"ד ע"פ תב"ע בלבד. יותר חיזוק הבניין ללא תוספת זכויות מתמא/38.

ב. בייעוד מגורים ב' ברחוב רוקח, בחלקות בהן קיימות 8 יח"ד ומעלה, 2 בניינים בכתובות: רוקח 90, 38 חלקה 51 בגוש 6211, בחלקות 86, 87, 309 בגוש 6210 -

תותר בניה לפי מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 כולל ק"ק, קו בניין אחורי 4 מ', קו בניין לצדדים 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ', קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקו הבניין. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.

ג. בייעוד מגורים ב' ברחוב רוקח, בחלקות בהן קיימות 7 יח"ד ופחות מכך, 18 בניינים בכתובות: רוקח 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 86, בחלקות: 79-85, 17-14, 302, 277, 20, 22, 281, 23, 311 בגוש 6210, וחלקה 46 בגוש 6211 -

תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 כולל ק"ק, קו בניין אחורי 4 מ', קו בניין לצדדים 3 מ', קו בניין קדמי 2 מ', קומת הקרקע תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקו הבניין. לא תותרנה בליטות מקווי הבניין.

ד. בייעוד מסחרי הכולל מסחר (בפועל), 2 בניינים בכתובות: המרגנית 8, 10, בחלקות: 258 בגוש 6210 ו-136 בגוש 6203 -

תותר בניה לפי מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 כולל ק"ק ולשד' השושנים 7.5 קומות כולל ק"ק. תוספת יח"ד למסחר לפי מפתח של דירה אחת לכל 50 מ"ר מסחר קיים. חניה לשטחי מסחר לא תוצמד ותהיה פתוחה לציבור הרחב.

ה. בייעוד מסחרי שבפועל אינו כולל מסחר, 4 בניינים בכתובות: מרגנית 2 (פינת שד' העם הצרפתי 21), 4, 6, סמדר 1, בחלקות: 259 בגוש 6210, ו-137, 139 בגוש 6203 -
לאור גודל המבנים יותר חיזוק ללא חריגה ממתאר הבניין, למעט חיזוק צמוד קירות חיצוניים כולל תוספת של עד 2.5 קומות.

- ו. **בייעוד מגורים ג – רוקח, בבנין אחד ברוקח 94, בחלקות: 200 בגוש 6210 ו- 35 בגוש 6211 –**
 תותר בניה לפי מכפיל יח"ד עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 כולל ק"ק, קו בניין צדי
 לכיוון צמוד-קרקע 4 מ'. הקומה החלקית תהיה לכיוון הרחוב.
- ז. **בייעוד מגורים ג- 6 בניינים ב"שערים" לשכונה בדרך אבא הלל, בכתובות: אבא הלל 99+97 / ש**
ד' העם הצרפתי 22, אבא הלל 101 / שד' העם הצרפתי 24 / שד' טובים 3, אבא הלל 113, 115
(שד' השושנים), אבא הלל 131 / הכלניות 2+4+6 / שד' העם הצרפתי 50, אבא הלל 133 / הכ
לניות 1+3 / שד' העם הצרפתי 52, בחלקות: 115+114, 158 בגוש 6210 ו- 84, 93, 112 בגוש
6203 -
 תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7.5 כולל ק"ק לכיוון אבא הלל ו-
 6.5 קומות לכיוון רחובות השכונה, קו בניין צדי 4 מ'. בכל מקרה, גובה בניין לכיוון צמודי
 קרקע לא יעלה על 6.5 קומות.
- ח. **בייעוד מגורים ג הכולל חזית מסחרית, 2 בניינים בכתובות: רוקח 56, 58, בחלקות: 13, 77**
בגוש 6210 -
 תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 לכיוון צמודי קרקע (לאורך כל
 החזית עם מגרש בייעוד מגורים א). מספר קומות לא יעלה 9 כולל ק"ק לכיוון רחוב רוקח.
 לכיוון צמוד קרקע: קו בניין צדי 4 מ' + נסיגות בקומות העליונות.
- ט. **בייעוד מגורים מיוחד, 8 בניינים בכתובות: שד' השושנים 3, 5, 6, 8, 10, 12 ורוקח 110,**
בחלקות: 131-132 בגוש 6203 ו- 41, 208-206, 279, 280 + חלק מחלקה 40 בגוש 6211 -
 לאור גודל המבנים יותר חיזוק הכולל תוספת של עד 2.5 קומות ביחס לקיים.
- י. **בייעוד מגורים ב לאורך אבא הלל בחלקות בהן קיימות 7 יח"ד ופחות מכך, 22 בניינים**
בכתובות: אבא הלל 79, 81, 85, 95, 117 (רננים 6), 119 (רננים 8), 121 (רננים 10), 123 (רנני
ם 12), 125 (רננים 14), 127 (רננים 16), 129 (רננים 18), 135 (שד' העם הצרפתי 54), 137
(שד' העם הצרפתי 56), 139 (שד' העם הצרפתי 58), 141 (שד' העם הצרפתי 60), 143 (שד' ה
עם
הצרפתי 62), 145 (שד' העם הצרפתי 64), 147 (שד' העם הצרפתי 66), 149 (שד' העם
הצרפתי 68), 151 (נורית 2 סמדר 43), 153 (נורית 4), רוקח 148 (אבא הלל 155-נורית 6),
בחלקות: 107, 108, 113, 295 בגוש 6210 ו- 90-85, 92, 113-122, 129 בגוש 6203 -
 תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 6.5 כולל ק"ק. קו בניין לאבא הלל
 – עפ"י התכנית המאושרת, לשכונה - 3 מ'.
- יא. **בייעוד מגורים ב לאורך אבא הלל בחלקות בהן קיימות 8 יח"ד ומעלה, 7 בניינים בכתובות: אבא**
הלל 69 (פינת רוקח 32), 71, 83, 87, 89, 91, 93 בחלקות: 100, 101, 106, 109, 110, 111, 112
בגוש 6210 -

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תותר בניה לפי מכפיל עד 2.25, מספר הקומות לא יעלה על 7 כולל ק"ק. קו בנין לאבא הלל – עפ"י תכנית מאושרת, לשכונה - 3 מ'.

יב. בייעוד מגורים ב, 12 בניינים בכתובות: שד' העם הצרפתי 38, 40, 42, 48, רננים 3, 5, 7, סמדר 37, 39, 41 רוקח 144, 146, בחלקות: 81-76, 91, 123-125, 127, 128, 191 בגוש 6203 – יותר מימוש זכויות בניה תקפות בלבד. מספר קומות לא יעלה על 4.5 כולל ק"ק. לא יותר מימוש רג/מק/340/ג/11.

יג. בייעוד מגורים ב, 2 בניינים בכתובות: שד' העם הצרפתי 46, 46א, בחלקה: 83 בגוש 6203 – יותר חיזוק מבנה קיים בתוספת של קומה וחצי בלבד. (סה"כ 5.5 קומות כולל ק"ק).

יד. בייעוד מגורים ב, 5 בניינים בכתובות: העם הצרפתי 35, 37+37א, הזמיר 8, 10, 12, בחלקות: 99-97, 107, 108 בגוש 6203 – יותר חיזוק מבנה קיים בתוספת של קומה וחצי בלבד. (סה"כ 3.5 קומות כולל ק"ק).

יה. בייעוד מגורים ד, 2 בניינים בכתובות: סמדר 3, 5, בחלקה 138 בגוש 6203 – יותר מימוש זכויות בניה ויח"ד ע"פ תב"ע בלבד.

יו. הנחיות כלליות:

1. למרות הפירוט שלעיל, במקרה של אי התאמה בין מספר הדירות בהיתר הבנייה של הבניין הקיים לבין שיוך המגרש לקבוצת תנאים, תגבר ההנחיה בדבר מספר הדירות, ועל המגרש תחול קבוצת התנאים המתאימה.
2. במידה ובחישוב יח"ד מתקבלת תוצאה שאיננה שלמה מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה.
3. במגרש בו נמצא מבנה קופת חולים כללית, בכתובת: אבא הלל 77, בחלקות: 102, 103, 105 בגוש 6210 החלקות בייעוד מגורים ב', בבעלות אחת. יש לבצע תב"ע לשימור, איחוד חלקות, שינוי ייעוד, תוספת זכויות וקומות, בהתאמה תידרש הפרשה לצרכי ציבור.

תוקף התנאים: למשך שנתיים או עד להפקדת התכנית, עפ"י המוקדם מביניהם.

14. תכנית - 506-0316745: מקדונלד 18 -תכנית בסמכות ועדה מחוזית

<u>בנוכחות:</u>		גב' תמר דה לה זרדה	-	יועצת השימור לשכת התכנון
		מר אשר אביב	-	יזם
		מר שלום בן עזרא	-	יזם
		אדרי' גידי בר אוריין	-	מתכנן
		אדרי' מיכל שלום	-	בר אוריין אדריכלים
		אדרי' עומר רבין	-	בר אוריין אדריכלים
		עו"ד ענת בירן	-	ב"כ היזם
		עו"ד אור מור	-	ב"כ היזם
		גב' תמר טוכלר	-	המועצה לשימור אתרים

דיון פנימי

רקע:

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית רג/1293/א המאושרת משנת 2007 קבעה זכויות בנייה של 2,700 מ"ר עבור 30 דירות ועוד 285 מ"ר למסחר במבנה בן 16 קומות וקומת גג חלקית ממפלס רחוב ז'בוטינסקי. התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף שטחים למסחר תעסוקה ומגורים ולהוסיף יח"ד, ללא שינוי בגובה האבסולוטי של המבנה.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. מגורים

(1) זכויות בניה מ"ר עיקרי:

- א) 3,600 מ"ר שטחים עיקריים למגורים + 540 מ"ר למרפסות בלבד + 100 מ"ר מועדון דיירים שיירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין.
- ב) 835 מ"ר שטחים עיקריים למסחר + 650 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. יתאפשר ניווד שטחים בין תעסוקה ומסחר, ובלבד שתישמר חזית מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי.
- (2) מס' יח"ד לא יעלה על 45 יח"ד.

ב. מבני ציבור

ייקבע בקומת הכניסה למגורים שטח של 120 מ"ר עיקרי עבור כיתת גן וחצר צמודה בשטח של 130 מ"ר או בשטח שייקבע עפ"י הנחיות משרד החינוך.

2. בינוי:

- א. 12 קומות מעל קומת כניסה (רח' מקדונלד) וקומת גג חלקית.
- ב. גובה אבסולוטי בהתאם לתכנית המאושרת רג/1293/א.
- ג. קו הבניין המזרחי יהיה 4 מ' וקו הבניין המערבי יהיה 3 מ'.
- ד. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל לכל אורך הדופן הצפונית של החלקה שרוחבה לא יקטן מ- 6 מ'.
- ה. לא יותרו מרפסות גג לכיוון צפון.
- ו. תתאפשר חזית מסחרית לכיוון מערב- רכס הכורכר ושביל ציבורי עתידי.

3. שימור:

תנאי להגשת היתר בניה להריסת המבנה בתחום התכנית יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לבית עדה אוארבך.

4. חילחול והחדרת מי נגר (תמא 34 / ב / 4):

התכסית התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש.

5. תנועה וחניה:

- א. תקן החניה לרכב למגורים בלבד יהיה 1:1.
- ב. לשטחי המסחר והתעסוקה לא יוקצו חניות, למעט חניה לפריקה וטעינה לשטחי המסחר.
- ג. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים עפ"י התקן התקף, ויהיה תקן מינימלי.

6. תיאומים ואישורים- בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. הטמעת חו"ד חברת נת"ע.
- ב. אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחי לגובה המבנה.

7. כללי:

- א. תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים. במידה ולא יוצא היתר בנייה למבנה המגורים בתוך תקופה זו, התכנית תתכלה ויחולו עליה התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.
- ב. התכנית ממצה את כל זכויות הבנייה ולא ניתן יהיה להוסיף עליה זכויות בנייה מכח תכניות אחרות, למעט זכויות בנייה עבור חדרי יציאה לגג מכח תכנית רג/340/ג/21.
- ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

הערה: מר טימור מגרלי החליף את גב' יוליה סולומון.

מרחב תכנון ארצי

בהשתתפות: גב' רינת קרן שמש - לשכת התכנון
גב' חני לבנה - יועצת תשתיות, לשכת התכנון

בנוכחות: מר גוטמן אפי - סגן ראש העיר אור יהודה
מר משה לורברבוים - מה"ע אור יהודה
מר אוהד גדסי - חברת חשמל
מר איל יורקובצקי - חברת חשמל
מר אריה אמבר - חברת חשמל
מר שחר ניצן - חברת חשמל

15. תכנית - תתל/ 61/ ב : קו מתח עליון 161 ק"ו - אור יהודה - בארות יצחק

רקע:

א. התכנית חלה על שטח של כ- 538 ד' וקובעת שטח למסדרון תשתיות, עילי ותת קרקעי, לקווים וכבלי חשמל במתח עליון.

ב. הקו המתוכנן נועד להחליף קו קיים המחובר בין שתי תחמ"שים – האחת באור יהודה והשנייה בבארות יצחק. העתקת הקו תאפשר הרחקתו מהאזורים המבונים והמתוכננים של אור יהודה. הקו יועתק מדרום ליישובים ולאורך כביש 46 המתוכנן.

אורך הקו הכולל הינו כ-8.5 ק"מ כאשר בשני קצותיו הקו יהיה טמון בשל מגבלות תעופה ולפיכך 2 טרמינלים ישמשו כפורטלים בהם יתבצעו החיבורים בין כבל החשמל העילי לכבל התת קרקעי.

ג. לתכנית הועברו הערות עיריית אור יהודה בתאריך 26/10/17 אשר אומצו בחלקן ע"י הוועדה המחוזית וזאת גם לאור ריבוי מפגעי תשתיות בעיר.

ד. הערות עיריית אור יהודה יועברו בנפרד לות"ל.

הוחלט:

תכנית תשתית לאומית למסדרון קו 161 ק"ו, חלה בתחום 2 מחוזות: מרכז ותל אביב. במסדרון המוצע בתחומי מחוז תל אביב, באורך של כ- 3 ק"מ, סומנו שני מקטעים: האחד מוטמן (באורך של כ- 2 ק"מ) והאחר עילי (באורך של כ- 1 ק"מ).

הוועדה המחוזית תל אביב מברכת על הסטת הקווים והרחקתם מהאזורים המבונים, ועל רקע זה הערותיה:

1. הטמנה

מדיניות המחוז כי אין להסתפק בהטמנה רק בתחום מגבלות תעופה ויש להטמין את הקו בתחומי המחוז לכל אורכו.

כבר בדצמבר 2014, בפנייה שנשלחה אל מתכנת הות"ל (רצ"ב בשנית המכתב), התייחסה מתכנתת מחוז תל אביב לנושא זה. פניה זו לא נענתה באופן מלא וניתן ביטוי חלקי לנושא זה במסמכי התכנית.

לאור היתרון המשמעותי בהטמנה ונתוני העלויות שהוצגו ע"י המחוז במכתב המוזכר לעיל, ראוי ונכון לשקול בשנית הטמנת הקו לכל אורך התוואי.

המלצת הוועדה: לקבע ההטמנה לכל אורך התוואי כמותרת ע"פ תכנית זו.

2. מניעה או מזעור פגיעה בתשתיות מטרופוליניות ובתכניות מאושרות

חסרה התייחסות במסמכי התכנית אל מכלול השימושים והתכניות המתהוות בתחום התכנון. העובדה שהתכנית לא נבחנה ולא נערכה על רקע תכניות מאושרות משמעותיות (לא ברמת תמ"מ, לא ברמת תשתיות מטרופוליניות ולא ברמת מפורטות) פוגם ביכולת השפעה על תכניות כמו מחלף, דפו ותכניות מפורטות.

2.1 בהתאם להתייחסות עיריית אור יהודה, בתחומי אור יהודה הקו עובר בתת הקרקע מצפון לדרך

412, בשטחים שעברו פיתוח סביבתי ומהווים חלק ממערך הכניסה לעיר, כמעגן בתכניות מאושרות.

המלצת הוועדה: להסיט את מסדרון קו החשמל התת קרקעי ולהרחיקו מערבית לכביש הכניסה לעיר ודרומית לדרך 46 המתוכננת, כמבוקש ע"י עיריית אור יהודה, וכן לסמן ברקע את התכניות הנוספות בסביבת התכנית.

יש לוודא שהמסדרון מתאים לחלופה הנבחרת – לכביש ולמחלף אור יהודה כדי לא לסכל את ביצועו בתוואי הנבחר.

ככל שתוואי קו החשמל המוטמן עובר תחת שצ"פ קיים או מגרש לדפו יש לבצע את העבודות בדחיקה (בצד הצפוני של התוואי) ולהעמיק ככל הניתן ולבצע הגנות לכבל. כמו כן יש למנוע הגבלת נטיעות מעל כל התוואי התת קרקעי.

2.2 הקו המוצע חופף בחלקו הטמון לשטח המיועד בתמל/1046 לדפו לשימוש הרכבת הקלה. יש להבטיח כי אין בתכנית למסדרון החשמל בכדי להגביל את השימושים והתכליות הנדרשים להפעלת המרכז התחבורתי ואין גריעה משטחו האפקטיבי של הדפו בגין מגבלות כלשהן. יש להדגיש כי את מסדרון קווי החשמל ניתן להסיט או למזער מגבלותיו, בעוד שמיקום הדפו קבוע ומוגבל בשטחו. המלצת הוועדה: לקבל התייחסות נת"ע ולהטמיעה לעניין או מגבלות בדפו.

3. סיכונים סיסמיים

המקטע המערבי של הקו העובר בתחומי המחוז מצוי באזור המוגדר כאזור עם חשד לסיכונים סיסמיים (הגברה חריגה). לא הוצגו ממצאי סקר ראשוני והתכנית אינה מתייחסת להנחיות לעת ההקמה.

4. הערות טכניות יצורפו כנספח להחלטה.

5. הוועדה מדגישה בסיפא את עיקרי המלצתה, ככל שהות"ל תעדיף את דחיפות ביצוע הקו ואישור התכנית מיידית:

- א. הסטה דרומה לכביש 46 ומעבר לכביש הכניסה.
- ב. לחילופין העתקת ההטמנה והגנה פיזית למניעת מגבלות בשצ"פ ובדפו.
- ג. חו"ד נת"ע.
- ד. הוספת אפשרות הטמנה מלאה כמותרת בתכנית.

הערה: גב' שי לי לוין החליפה את מר חמי שטורמן.

מרחב תכנון מקומי בת ים

בהשתתפות: מר אסף יקואל - לשכת התכנון

בנוכחות: מר גורי נדלר - עיריית בת ים
גב' דפנה לוין - עיריית בת ים

16. תכנית - 502-0422329: בי/2/577 - מבנים יבילים בשטחים ציבוריים בתחום רחוב בן גוריון

דיון פנימי

רקע:

תכנית בי/ 577 למבנים יבילים בבית ים, אושרה על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2015. תכנית בי/ 577 לא כוללת את תחום חוף הים (קו ה-100 מטרים). כעת הוגשה ללשכת התכנון תכנית 502-0422329 (בי/577), המבקשת להסדיר הקמת מבנים יבילים ברחוב בן גוריון הנמצא בתחום חוף הים.

בקשתה של הוועדה המקומית לאפשר הקמת מבנים יבילים בתחום החוף הים היא למעשה בקשה שנדחתה הן על-ידי הוועדה המחוזית והן על-ידי ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בשלב מתן התוקף לתכנית. בהחלטתה למתן תוקף לתכנית בי/577, קבעה הוועדה המחוזית כי תחום חוף הים "... הוא אזור רגיש מבחינה סביבתית... אשר יש להקפיד על היותו בלתי מופר ופנוי ככל הניתן לשימוש הציבורי". ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית סמכה את ידיה על קביעה זו.

הוחלט:

הוועדה המחוזית חוזרת על קביעתה כי תחום חוף הים הוא אזור רגיש מבחינה סביבתית. לפיכך, הצבה של מבנים יבילים באזור זה צריכה להיבחן על רקע תכנית כוללת לחוף הים כדוגמת תכנית בי/506 שבהכנה, אשר תכלול נספח נופי ונספח סביבתי, ותערך על רקע תסקיר ומסמך סביבתי לבדיקת חלופות לכל בינוי ולמיקומו. זאת ועוד, מדובר בנושא שנידון והוכרע לפני שנתיים בלבד בשני מוסדות תכנון שונים; הוועדה המחוזית והמועצה הארצית. לאור זאת, לא מוצאת הוועדה לנכון לאפשר הקמת מבנים יבילים בתחום הטיילת שברחוב בן גוריון (תא שטח מספר 1).

באשר לתאי השטח 2-4, אשר מהווים חלק מהמרקם העירוני הבנוי של העיר בת ים, סבורה הוועדה כי יש הגיון בהכללת הכללים להצבת מבנים יבילים ארעיים הקבועים בתכנית המאושרת בי/577 על תאי שטח אלה, וזאת משום שבפועל אין הבדל בינם לבין שאר חלקי העיר. במידה ותוגש תכנית להצבת מבנים יבילים בתאי שטח 2-4 בלבד, הוועדה המחוזית תדון בה בחיוב.

מובהר בזאת כי הוועדה המחוזית דוחה את התכנית במתכונתה זו.

17. תכנית - 502-0372383: בי/ 720 מעון פנקוס בת-ים

<u>בהשתתפות:</u>		מר יואב להב	-	לשכת התכנון
		גבי תמר דה לה זרדה	-	יועצת השימור ללשכת התכנון
<u>בנוכחות:</u>		מר גיא טננבוים	-	עמיגור
		מר יניב כהן	-	עמיגור
		אדרי' רוני זייברט	-	עורך התכנית
		אדרי' איריס יוסף אור	-	משרד זייברט אדריכלים
		גבי לברק רינה	-	תנועה, אמא"ב
		גבי אלכסנדרה גוסובסקי	-	תנועה, אמא"ב

דיון פנימי

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:

א. מגורים מיוחד (כולל המבנה הקיים)

- 1) 18,400 מ"ר ל"דיוור מיוחד" ותוספת של 2,300 מ"ר למרפסות בלבד. צירוף המרפסות לשטח יח"ד יהווה סטייה ניכרת.
- 2) 3,425 מ"ר שטחים משותפים לדיירי המבנה.
- 3) 460 יחידות ל"דיוור מיוחד" (כולל 169 המאושרות).
- 4) יחידות "הדיוור המיוחד" מיועדות לאוכלוסיית קשישים שהינם זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי.

- 5) לכל היותר 73 מבין יח"ד המתווספות ישמשו עבור מגורים לסטודנטים הרשומים במוסדות לימוד המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה, וינהלו עם יתר יח"ד.
- ב. תעסוקה – 1,200 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. מסחר – 200 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. לא תותר המרת שטחי מגורים לתעסוקה ומסחר. לפיכך, יבוטל סעיף 4.1.2 ג ס"ק ג' בהוראות התכנית.

2. בינוי:

- א. 30 קומות כולל קומת הקרקע וקומה טכנית על הגג.
- ב. בין הבניין ההיסטורי והמגדל יהיה נתק בגובה של 2 קומות.
- ג. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע לכיוון הכיכר.
- ד. בקומת הקרקע יורחב החלל פנוי מבנייה, זאת כדי לאפשר חדירה נוספת של אוויר ואור אל תוך הבניין.
- ה. היתר הבנייה יכלול את הנחיות הוועדה המקומית, לאחר החלטת ועדת השימור העירונית, לשיפוץ המבנה לשימור.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. ישמרו 15% לפחות של תכנית פנויה לחלחול מי נגר.
- ב. שטח הכיכר יקבע כשצ"פ ויפותח ככיכר עירונית.

4. תנועה וחניה:

- א. הכניסה לרכב תהיה מרח' כצנלסון בלבד, והכניסה מרח' יוספטל תותר לרכב חירום בלבד, ככל שלא ימצא פתרון אחר.
- ב. תקן החניה לרכב יהיה בהתאם למספר המינימאלי הנדרש על פי התקן התקף ומספר מקומות החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף.

5. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:

- א. השלמת התיאום עם נת"ע, בהתאם לחו"ד מיום 21.5.17.
- ב. הטמעת הנחיות רת"א ממכתבה מיום 29.8.17.
- ג. הטמעת הנחיות משרד הביטחון ממכתבו מיום 15.8.17.
- ד. תיאום מסמכי התכנית עם יועצת התשתיות של לשכת התכנון.
- ה. תיאום מסמכי התכנית עם יועצת התחבורה של התכנון.
- ו. השלמת תיאום תיק התייעוד לתכנית עם יועצת השימור של הוועדה.

6. כללי:

- א. יש להוסיף הוראות הפקעה ורישום שטחי ציבור ע"ש הרשות המקומית.
- ב. השטח לזיקת הנאה ירשם בלשכת הרישום למקרקעין.
- ג. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ד. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

מזכיר הוועדה

יו"ר הוועדה

החלק הראשון של הפרוטוקול (הכולל החלטות, פרטי הנוכחים, נתוני הנושאים שנדונו וכו') מצורף בקובץ נפרד והוא חלק מפרוטוקול הדיון. שני המסמכים מהווים יחד את פרוטוקול דיון זה.

מדינת ישראל

משרד האוצר

תמליל

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מספר 854

תאריך הישיבה : יום שני, י' בחשוון תשעח, 30.10.17

מקום הישיבה : דרך מנחם בגין 125, תל - אביב

מתמלל : ס. מירונסקי

- "מסמך זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במשרד האוצר".
- "עובדי משרד האוצר אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר - מותרת".
- משרד האוצר וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

אישור פרוטוקול

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד מעט. בוקר טוב. אנחנו ב - ? במליאה מספר 854. אנחנו מתחילים אישור פרוטוקול של הדיון
שהתקיים ב - 25.9.17. הערות? מאושר. מצוין.

תכנית - 0469163-555: מאמ/566 מתחם גניש אור יהודה

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מתחילים בנושא הראשון בתכנית תכנית - 0469163-555: מאמ/566 מתחם גניש אור יהודה. בוקר טוב שני, כן.

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נעמי, בבקשה.

גב' נעמי אנג'ל :
בוקר טוב. ברכות למיכל שהצטרפה אלינו, מיכל מזוז - חברת ועדה מטעם משרד החקלאות.

גב' מיכל מזוז :
תודה.

גב' נעמי אנג'ל :
אחרי הכשרה רבת שנים.

גב' מיכל מזוז :
נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
עד שמרכיבים את המכשור, רקע קצר וגם משה ייתן גם כן. זה ימקד לנו את הדיון. אנחנו נמצאים במערב של מרכז אור - יהודה, תכנית של התחדשות עירונית של פינוי - בינוי, הריסה של בנייני שיכון כאלה ואחרים. וזה לאורך קו. בדיוק באותו סיבוב ובאותו מעגל של תכנית המתאר שבהכנה שאנחנו לא ראינו אותה עוד כאן, אבל הדבר המשמעותי בה כמו בבני - ברק מסלול מעגלי של תחבורה ציבורית פנים עירונית שתוכל לקשור את העיר בכל עת, לכל מערך. בין אם זה המתע"ן, הקו הסגול או מערך של קווי אוטובוס, או מערך אחר שמצלים חיצוני או הקו התכלת. זאת אומרת שזה תנאי מאוד חשוב גם כרחוב עירוני ראשי היסטוריה, וגם כתוואי משמעותי בהתפתחות האורבאנית של אור - יהודה. אני אומרת את זה כי הנושאים האלה יעלו בדיון עצמו. התכנית עצמה כדרכנו, תכנית של התחדשות עירונית, שעושה את המיטב כדי לייצר רחוב, חזיתות מסחריות, שבילים ציבוריים ואנחנו נראה את זה. גם ישנו במרכז בית - כנסת קיים, אנחנו צריכים גם להתמודד עם הנוכחות של הבניין הקיים. ועם כמובן שיש מגרש שב"צ בפנים וזה תמיד חיובי בראייה אורבאנית. אז אני יכולה להכביר הרבה דברים עוד אבל לא אעשה זאת. אתן למשה לדבר. שאתם תציגו את התכנית.

מר משה לוברבוים :
או - קיי. שלום. בוקר טוב. בתחילת דבריי, אני רוצה לציין ש - (לא ברור, רחוק מהמיקרופון) מאז שנבחרה ראש העיר הנוכחית לפני שנתיים, היא התחילה לקדם בצורה - , היא התחילה לקדם את כל הנושא של ההתחדשות העירונית. דבר מאוד רציני מתוך ראייה כוללת של העיר. לצורך העניין הזה, אז הקמנו את המינהלת של התחדשות עירונית, שנמצאים פה נציגים שזה יואב ונתי מחברת אביב. שהם מלווים אותנו גם בתכנית המתאר, וגם בהתחדשות עירונית. מינהלת להתחדשות עירונית. והחשיבות העצומה של התהליך הזה, מבחינת העירייה, זה שיש הסתכלות כוללת על כל העיר. מכל הבחינות. במיוחד הנושא הפרוגרמאטי, שעיר שיש בה גם אוכלוסייה מתבגרת וגם מבני חינוך וציבור ישנים שמתקנים במידה מסוימת מהתושבים, מהתלמידים, מהאכלוס שלהם. מצד שני, באמת קיימת תכנון לכמות די משמעותית של יח' דיור, של תוספת יח' דיור. זה ככה בקצרה. עכשיו, גם אנחנו נראה במתווה הזה כחלק מהמדיניות הכוללת אז באמת הכוונה פרוגרממה כלל - עירונית לצרכים האלה. יש לה מדיניות מאוד ברורה של ראש העיר ושל הוועדה המקומית, למתן פתרונות גם מחוץ לקווים הכחולים של התכנית, כי בסופו של דבר, אנחנו רוצים להשמיש מבנים ישנים, רוצים לאכלס אותם, לחדש אותם גם להרוס ולבנות מחדש. זה חלק מהתהליך. גם כמובן הרבה פעמים יש אילוצים של תכניות כפי שאנחנו יודעים, התחדשות עירונית שתחום המגרש עצמו מאוד מצומצם והפתרון הזה הוא פתרון טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם יודעים היום את ה - , את המספרים הכוללים?

מר משה לוברבוים :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
של הפוטנציאל?

מר משה לוברבוים :
כן. כן. יש הכול בתכניות טובות מסודרות, שגם למעשה התהליך התחיל עוד אצל מהנדסת העיר הקודמת, (לא ברור) ארז - ,

גב' נעמי אנג'ל :
שנמצאת פה.

מר משה לוברבוים :
שנמצאת פה גם, בתכנית של משרד הבינוי והשיכון, עיריית אור - יהודה קידמו בקרית גיורא שזה חלק משמעותי מהעיר. כרגע זה לא האזור שלנו. שבאמת כבר אז התחלנו בהסתכלות הכוללת, ועל המינהלת כולל מדיניות העירייה החדשה, בחנה מחדש גם את מסמך המדיניות הזה שזה גם יגיע די בקרוב לשולחן הוועדה המחוזית. הערה נוספת שרציתי להעיר, זה אור - יהודה אנחנו יודעים כבר זה התפרסם, ואנחנו יודעים את זה, נחתם הסכם גג עם מדינת ישראל, יש שכונות חדשות שאנחנו מקימים אותן. מצפון לכביש 461, ממערב לעיר, שגם הם נותנים פתרון, שגם הם נותנים פתרון לשטחים, לשטחים, שטחי ציבור ושטחי חינוך. אני לא אפרט כרגע את זה. התהליך של המינהלת של התחדשות עירונית, גם חוזרת לתהליכים האלה. כמובן שזה תכנית המתאר שבשלבם די מתקדמים. אבל בעזרת השם כמו שאומרים אצלנו, גם זה יובא בהמשך תהליך עם הוועדות הסטטוטוריות. ולכן התכנית הזאת היא מבורכת ומקודמת בברכה גם על - ידי עיריית אור - יהודה. נתמכת על - ידה. הבמה שלך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' יוליה קראט :
שלום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבינה שאנחנו מקבלים תכנית (לא ברור) היום?

גב' נעמי אנג'ל :
כן. רק לפני שיוליה אומרת, אנחנו בכל התכניות באור - יהודה עכשיו, פרוגרמאטית הולכים לעבודה של תכנית המתאר, ששם הכנו את זה באופן מאוד - מאוד מדוקדק אבל ברמה של כוללנית, מוודאים שדברים לא נספרו פעמיים והמינהלת לעניין הזה היא באמת תוספת מבורכת. כי זה התפקיד שלה לבדוק. כי אם נוספו, נוספים בגלל ההתחדשות העירונית נוספת רמות, זה המשמעות. לא אכפת לנו כל - כך איפה בעיר, אבל שלכל כמות יהיה פתרון ושדברים לא ייספרו פעמיים מחוץ לגבולות התכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. יוליה.

גב' יוליה קראט :
אז אני אציג ואז - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תציגי את עצמך כי אנחנו בהקלטה.

גב' יוליה קראט :
יוליה קראט מצפירי אדריכלים, אנחנו עורכים של המסמכים לתכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אם אפשר להחליף כבל. כי אנחנו נראה באמת התכנית הופכת למאוד שמימית ככה.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' יוליה קראט :

המתחם הוא נמצא על רחוב קזז, בעיר אור - יהודה. הרחוב הזה זה אחד הרחובות הראשיים כפי שהוא, תראו אותם בתכנית המתאר. כאן אנחנו רואים 461, מ - 461 כניסה לרחוב קזז, אחר - כך הוא מסתובב ויש את בני פורת, ממשיך לרחוב עצמאות ומסים את המעגל בחיבור נוסף ל - 461. הפרויקט שלנו נמצא כאן, בפינה של רחוב קזז, ובן פורת. התכנית הארצית כאילו יש לנו מגבלות בנייה מ - תמ"א / 4 / 2, המגבלת בנייה זה 86 מטר ואנחנו לא יכולים לבנות מעבר ל - 17 קומות. גובה קרקע במתחם הזה, היא 29 מטר. זאת אומרת זה הגבהים שמותר לנו לבנות. ככה ערוכה התכנית וככה זה נשלח גם לאישור רת"א. יש לנו כמובן גם מגבלות לאקוסטיות אבל פה אנחנו הכנסנו את ההוראות על - פי הנחיות של תמ"א, בתוך הוראות התכנית. על - פי תמ"מ, התמ"מ הגדיר פה ציר עירוני ברוחב 20 מטר, הנה גם ברחוב קזז וגם ברחוב בן - פורת. הציר הזה בעצם מחבר בין מוקדי פעילות ואנחנו כן נותנים מענה גם לציר הזה, גם בהמשך לכוונות של תכנית המתאר. כאן אנחנו רואים בעצם תכנית המתאר עוד לא אושרה באור - יהודה, החומר שיש לנו זה החומר. יכול להיות שיש התקדמות אבל זה מה שאנחנו קיבלנו בזמנו ועל זה אנחנו מתבססים. ייעודי קרקע שנקבעו במקום, המתחם נמצא בחלק הצהוב, על - פי יעוד שזה אזור למגורים. ואנחנו גובלים עם אזור לפיתוח תעסוקה ומסחר. אנחנו רואים שגם אנחנו נמצאים על ציר ראשי בעיר. שזה בעצם רחוב קזז מיועד, מסומן ציר לתחבורה. אנחנו נותנים גם לזה מענה בתוך התכנית. הרחובות הראשיים שסומנו זה רחובות בצבע ירוק, לרחובות האלה בתכנית המתאר ניתנו חתכים. לזה אנחנו גם התבססנו וכללנו בתוך התכנית שלנו. בעצם זה החתך המומלץ על - ידי תכנית המתאר שהוא בעצם מגדיר פה את השד' ושביל אופניים. לזה גם יש התייחסות בחתכים שלנו. איך אנחנו יכולים להגדיר ברחוב - , רחוב זכות הדרך שיש לנו כרגע, אפילו כאשר אנחנו עושים את ההפקה משטח של התכנית שלנו. כאן איפה אנחנו נמצאים מבחינת השצ"פ - סביב התכנית יש מספר שצ"פ קרובים, למשל באזור של צמודי קרקע, על רחוב הרצל, על גן הרצל, וגן רמז יש לנו את השצ"פ. כאן אפשר לראות את המרחקים שכל השצ"פ הם בעצם נגישים מהתכנית שלנו וממש בטווח הולך הרגל. כאן אנחנו עשינו גם סקירה של שטחים חומים, מבחינת השטחים החומים יש לנו גם חלק ממעונות יום, בתי - ספר שכאן הנה בתי - ספר יסודיים שלא בנויים במלואם. הנה למשל יש מגרש שהוא פנוי וריק. כאן המינהל עשתה את העבודה והמליצה איפה התכנית בעצם יכולה להשלים את הבנייה, לאיזה בתי - ספר אם לא בתחום המתחם. כאן בעצם מה יש לנו מבחינת תצ"א? יש לנו את הרחוב קזז ורחוב בן - פורת. המתחם כולל מספר מבנים קיימים. זה בעצם 3 מבנים, שהם מבנה בפינה הוא מבנה מחובר, אפשר לראות את זה גם להתרשם איך הרחוב נראה. כל זה בנייה שהיא בנייה שתי קומות או 3 קומות. על העמודים. בנייה בעצם דלילה ולא צפופה. קרוב מצד צפון, יש לנו כאן מרכז מסחרי בעצם. שהוא ממש צמוד עם חניון ציבורי מאחוריו. אם אנחנו ממשיכים כאילו לראות מה זה המצב הקיים, יש לנו כאן חניה, חניונים ציבוריים אותם אנחנו ביטלנו בתוך התכנית שלנו, בשביל להכניס צפיפויות נדרשות על - פי פינוי - בינוי, ואנחנו גם מדברים על מבנים, אנחנו מפנים מבנים הבאים - למשל פה בפינה הצפונית של התכנית, יש לנו מבנה של 4 קומות, על קומת עמודים. המבנה נוסף זה מבנה בפינה, שזה שתי קומות כולל דירות גן, כלל יציאות לגג, ומבנה נוסף זה מבנה רכבת שהוא גם 3 קומות על קומת עמודים עם יציאות לגג. כל הדירות הקיימות בתכנית הן הגדירו גדולות יחסית, לכן זה בעצם השפיע על הדוח הכלכלי. מה שיש לנו עוד בתוך התכנית יש לנו בית - כנסת, בית - הכנסת הוא 3 קומות, בית - כנסת פעיל, אנחנו ממליצים בתוך מסמכי התכנית שלנו, לתת תוספות - , תוספות לבית - כנסת ולנצל את המגרש יעיל יותר על - ידי תוספות של השימושים למעונות ופה וגני ילדים שיהיו חסרים שאנחנו בעצם מגדילים את הצפיפות במתחם. מבחינת ייעודי קרקע השטח שהוא למגורים, הוא שטח מגורים ג' 4 - , כמעט 5 דונם ויש לנו עוד , כן. בעצם זה כמעט 5 דונם אבל יש עוד שפ"פ. דרך מאושרת, מוצעת. דרכים כמובן אנחנו מבטלים. זה הנתונים של מצב מאושר. עקרונות התכנית - בתכנית שלנו המטרה של התכנית זה הקמה של מבנן כולל 400 יח' דיור, במקום 66 יח' דיור קיימות. זה התוספת בתכנית זה 334 יח' דיור נוספות. אנחנו ממליצים את התוספת יח' הדיור האלה ב - 5 מגדלי מגורים, בני 17 קומות. המגדלי מגורים הם כדלקמן - 1. זה 4 יח' דיור לקומה, בחלק הצפוני ביותר. שני מגדלים של 6 יח' דיור לקומה בחלק המזרחי, מגדל - , מגדל אחד 4 יח' דיור לקומה שהוא בחלק הדרום מזרחי, ועוד מגדל אחד בפינה שהוא בעצם משלים את ה - , משלים את החזית, הפונה למעגל תנועה. בתוך המתחם יש את בית - הכנסת, אנחנו מוסיפים פה הרחבות לצורך המעונות יום וגני ילדים, על - פי הפרוגרמה הנדרשת. אנחנו מבקשים גינות בחלק במתחם מזרחי ביותר שהוא גובל עם צמודי קרקע הקיימים בחלק המזרחי. גינות אנחנו לא מפנים אותן לכיוון החלק המזרחי, אלא הן בתוך המתחם, הם בין המגדלים כי המרחק בין המגדלים שאנחנו בעצם ממליצים בתכנית הוא לא פחות מ - 12 מטר, בשביל לנצל את הקרקע הזה אפשר לנצל אותה על - ידי דירות גן. אנחנו גם ממליצים שצ"פ שהוא צמוד לבית -

כנסת הקיים. זאת אומרת השטח הציבורי יחד עם בית - הכנסת נותן לנו רחבה יפה במרכז המתחם. אנחנו גם מתכננים את הרחוב פנימי שהוא מקשר בין חלק דרומי לכיוון חלק - , מכרז מסחרי קיים על רחוב קזז. זה בעצם נתונים של התכנית. אנחנו מגיעים לכ - 47 יח' דיור לדונם בממוצע. השטח עיקרי ליח' דיור 104 מטר מרובע, השטח שירות זה 45 מטר מרובע ליח' דיור. מרחב בין הבניינים אני כבר ציינתי, החניה, תקן חניה שאנחנו ממליצים זה אחד לאחד. גם ככה יש לנו הרבה מאוד מרתפים כי אנחנו גם בעצם מיישמים את ההנחיות של תמ"א / 34 ונותנים 15 אחוז של שטח חלחול במגרשים. כן. חניה ציבורית מומלצת לאורך הרחוב. לא בתוך החניון. כן. כאן אפשר לראות בעצם כסכמה, זה השביל המרכזי. שהוא גם אנחנו מנצלים חלל בין מבנים לציבור, כי יש פה גם זיקת הנאה, אפשר לכל הציבור להגיע דרך נוחה למרכז מסחרי. ויש לנו גם את השצ"פ שהוא מוצמד לשטח ציבורי, שאפשר לנצל אותו ביחד עם שטח ציבורי. כאן זה אנחנו רואים את התכנון של המרתפים, ו - 15 אחוז שבעיקר אנחנו נותנים אותם לאורך רחובות ראשיים בשביל נטיעות עצים ולאורך השד' המרכזית ולאורך החלק המזרחי ביותר ששם אנחנו גם מחויבים מבחינת הניתוח של יועצי תשתיות שלנו, לקו ביוב עירוני שיעבור בתוך המגרשים. מבחינת חתכים - הנה אנחנו מגיעים ל - 5 קומות חניה. כי אין ברירה. ואנחנו הנה זה החתכים, בעצם עם בית - הכנסת, עם החלל המרכזי. כאן אנחנו רואים את החתך לרחוב קזז, יש לי את החתך הזה, מוגדל. פה נותנים את הנתב לכל כיוון, נתיב חניה, חניה לשביל אופניים, מדרכות רחבות ועוד הפקעה, לא הפקעה, סליחה, זה - ,

מר יוסי פרחי :
זיקת הנאה.

גב' יוליה קראט :
זיקת הנאה להולכי רגל על חשבון מגרשים קיימים, ברוחב של 3 מטר והמרתפים הם מתחילים מאחורי זיקת הנאה, זאת אומרת מקו בניין של המבנים מוצמדים לרחוב קזז. הנה אפשר לראות גם את המספרים, המדרכה שאנחנו מקבלים ברחוב קזז בסך - הכול כולל זיקת הנאה זה 6 וחצי מטר. כאן זה הדמיה, אפשר להתרשם איך המגדלים בעצם עוקבים את השטח הציבורי. וכאן זה בעצם תשריט ייעודי קרקע שאנחנו רואים שאנחנו עם מגורים מגיעים כמעט ל - 50 אחוז. ויש לנו הקצאות לשב"צ, שצ"פ, דרכים. חלק המרכזי הוא מסומן שביל כי אנחנו מבקשים גם חניות מתחת לשביל, כי אי - אפשר למקם לכל מגרש חניון נפרד, זה בלתי אפשרי. זה פשוט מגרשים מאוד - מאוד - מאוד קטנים. תנועה - מבחינת תנועה יש לנו כניסות מרחוב קזז ומרחוב בן - פורת אל תוך החניון. יש לנו נגישות, אנחנו כאילו גם בדקנו איפה אפשר למקם את הרחבות כיבוי אש. כאן אנחנו רואים את הסימנים של רחבות כיבוי אש. מבחינת חתך של רחוב קזז יש לנו שני נתיבים לכיוון, ברחוב. רוחב המדרכה זה לא יפחת מ - 3 מטר, אבל אנחנו נותנים גם רחבות הרחבות על חשבון מגרשים פרטיים. זכות דרך 18 מטר פלוס 3 הרחבה לצורך המדרכה, אנחנו מגיעים כמעט ל - 21 מטר. ורוחב המדרכה מוצעת אפילו בלי הרחבה זה 4 מטר, עם הרחבה זה הרבה יותר. גם בעצם שני תשריטים, של ה - , עם תחבורה ציבורית ובלי תחבורה ציבורית לאורך הרחוב. כי כאשר יש לנו את הנתב חניה זה בלי תחבורה ציבורית, וברגע שאנחנו מכניסים - , סליחה, מכניסים את ה - , יש את הניסיון להכניס את הנתב תחבורה ציבורית, אז זה על חשבון נתיבי - , נתיבי חניה לאורך הרחוב. לא על חשבון שבילי אופניים ולא על חשבון המדרכות. אפשר לראות את הטבלה של המאזן חניה, עם החניון המקדמי. בתכנון ק - , ברזולוציה שיש לנו לתכנית. נספח נוף הוא בעצם מתייחס לשטחים פתוחים, בכל מקרה שיש לנו אפשרות לנטוע עצים כמו למשל בשצ"פ או לאורך השביל, זה כמובן קיבל את ההתייחסות. אנחנו גם נתנו הוראות לתכנית שטיש לנו מרחק - , השטח - , יש לנו את העומק של 1 וחצי מטר בשביל שתילת עצים, במקומות בהם כן נדרשת שתילת עצים מעל מרתפים. לגבי פרוגרמה לצורכי ציבור - נעשתה פרוגרמה ועל - פי פרוגרמה אנחנו בעצם מחויבים לתוספת 3 כיתות גן, ו - 2 כיתות מעון. פה אנחנו חיפשנו איך להכניס את זה, והכנסנו בעצם בשתי חלופות. חלופה אחת אומרת להוסיף את השימושים למבנה הציבורי ולהוסיף את הבנייה לבית - כנסת הקיים, להרחיב את המבנה, החלופה השנייה אומרת לחפש בתוך העיר אם יש בתי - כנסת מתרוקנים והמינהלת עזרו לנו במקרה הזה, עשו את העבודה והמליצו על המגרשים איפה אפשרי להשלים את מעונות היום החסרים אם אנחנו לא נותנים במסגרת בתוך התכנית שלנו. לגבי תשתיות אני מבקשת שאתה תעזור לי. נעשה בעצם ה - ,

מר גיל שגיא :
ביוב. יש - ,

גב' יעל פרי :
שם שלך?

מר גיל שגיא :

יש היום מאסף ביוב שעובר בתוך המגרש, קולט מגרשים שכנים. צריך להעביר אותו, בגלל זה ביקשנו פה מעבר, זכות מעבר לקו הביוב שמתחבר למערכת הביוב העירונית. הראשית. מגרש המזרחיים מתחברים למאסף הזה. המגרשים המערביים מתחברים למאסף הקיים ברחוב קזז. זה מבחינת הביוב. מים - הביוב והמים דרך אגב, מתואמים עם הגדרות, עם מי שקמה. כי כמו שהזכרתי, יש פה הרבה עבודות שהם צריכים לעשות. הם אישרו את התכנית, חתמו עליה. מבחינת מים גם כן יש פה קו מים שצריך שינוי, יש פה ק - , יש תגבור שמתוכנן בתכנית האב שבהכנה שלהם, לקווי מים, חיבורים למגרשים. זה כל מבנה חיבור נפרד. מערכות הקיימות והמשודרגות. ניקוז - כמו שהוסבר קודם, יש פה 15 אחוז שימור נגר. כאשר המגרשים המזרחיים הם מתנקזים ל - , לשטחי שימור נגר שיש בצד המזרחי, חלקם הולכים צפונה. כאשר יש לנו - , קשה לראות פה, אבל יש לנו ציר ניקוז אזורי, תעלת אונו זה נקרא, שהוא זורם פה הוא מיועד לביטול בתכנית האב לניקוז של אור - יהודה. מערכות ניקוז התיעול הקיימות מתחברות למערכת החדשה. בקזז יש לנו גם מערכת תיעול קיימת. המגרשים המערביים מתנקזים בקזז, המגרשים המגרש הדרומי מתנקז לבן - פורת עם ניקוז מערכת תיעול מקומית שתכננו פה בשביל להתחבר לניקוז העירוני הקיים. בסך - הכול, הסדירו הזה שבו אנחנו מספרים את הניקוז, באופן מוכוון לשטחי השימור, מה שלא בדיוק קיים היום, היום יש שטחים פתוחים אבל לא דווקא הכול מופנה אליהם. זה אנחנו בסך - הכול מקטינים את הכמויות של הנגר. ספיקות הנגר, את ספיקות התכן. זה מותאם לתכנית האב לניקוז שבהכנה. זהו.

גב' יוליה קראט :

לתכנית נעשתה בדיקה של הצללה.

מר רם נתן :

רם מלשם שפר. רם נתן. אנחנו ביצענו את הבדיקות על - פי קריטריונים חדשים של מחוז תל - אביב לבנייה ירוקה. מבחינת רוח לא מצאנו היום מטרדים גם לרוחות מסוכנות. מבחינת הצללה במצב הקיים ובמצב המוצע יש רק אנחנו מבנה אחד שחורג מהקריטריונים, זה כמו שאמרתי המבנה הזה כאן ברחוב הרצל 87 אם אני זוכר נכון. הוא חורג במצב הקיים כבר, ההשפעה של התכנית על המשטרה הצללה בסביבה היא די זניחה. כלל המבנים למעט זה עומד בקריטריון. אפשר לראות את נושא הגגות, כל הגגות, גם במצב המוצע וגם במצב הקיים עומדים בקריטריונים של המחוז. כמו שצינתי, יש מבנה אחד שכאן במצב הקיים, המבנה חורג במצב המוצע גם. מבחינת חזיתות דרומיות בבינוי המוצע עצמו - מבנה D - ו E מקבלים שעות שמש מלאות. שאר המבנים מצלים אחד על השני, כאשר מבנה A בקומות זה לא 9 זה 6, 1 עד 6 בחזית המזרחית שלו, 1 עד 3 בחזית המערבית. בשאר המבנים קומות 1 עד 13, 1 עד 14, כאשר החריגות המשמעותיות ביותר נמצאות בחלק המערבי של החזית. החלק המזרחי מואר יותר. מבחינת השצ"פ שנמצא במרכז השטח החלק הדרומי שלו השצ"פ ככלל, כשצ"פ באופן כללי עומד בקריטריון של המחוז, החלק הדרומי שלו מואר ומקבל שעות שמש קרינת שמש במצב יחסית טוב. גם בצד המערבי. כל החלק שנמצא מדרום בית - הכנסת, ובשבילים, לא עומד בקריטריון, מקבל כמות יחסית נמוכה של שעות שמש. גגות הבינוי המוצע, גם כן עומדים בקריטריון.

גב' יוליה קראט :

או - קיי.

גב' יעל פרי :

שם?

מר רם נתן :

רם נתן, אמרתי בהתחלה.

גב' נעמי אנג'ל :

יש פה - ,

גב' יוליה קראט :

כן. או - קיי.

גב' יעל דורי :

או - קיי. יש שם ליד מה מסחרי הבנתי. אבל השאלה היא לגבי חזית רחוב של קזז. היה את אחת הדמיות שם. זה נראה אטום, עם שורת שיחים. אז השאלה אם יש אפשרות להוסיף - ,

מר רם נתן :
חזית מסחרית?

גב' יעל דורי :
כן. חזית מסחרית בייחוד אם יש שם נתיב של תחבורה ציבורית כל שהוא.

מר רם נתן :
כן.

גב' יעל דורי :
שאלה ראשונה.

גב' יוליה קראט :
כן. אנחנו קיבלנו הערה כזאת במכונה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. כשאת רוצה להצטרף תצטרפי לפרוטוקול.

גב' יוליה קראט :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' יוליה קראט :
אז אני עונה. הערה קיבלנו במכונה אחרונה שהייתה לנו במחוז, ואנחנו כן נותנים את האופציה לחזית מסחרית. אנחנו בעצם הקצינו גם שטחים, התכניות מעודכנות ומדברות שאפשר לכלול מסחר במגרש הצפוני וכאן המגרש הזה, לאורך רחוב קזז. אבל מכיוון שמאוד קשה להכניס פה מסחר כי המגרשים מאוד - מאוד צפופים בעיקר מבחינת המרתפים. הכניסה, תקן חניה למסחר הוא רק מגדיל את תקן החניה ודורשת עוד חניה. זה ממש בעייתי. בתוך המסמכים כן קיים את החזית המסחרית, ויש את הזכויות למסחר. אבל יש גם את הגמישות שבעת הכנת תכנון מפורט, זה שוב ישקול עוד פעם אם ניתן, אם יש צורך. אז פשוט יש את הגמישות שכן הוועדה המקומית זה יכולה להביע את הדעה לגבי התוספת, בעת התכנון היתר בנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' יעל דורי :
אפשר עוד?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כל מה? רק שנדע לנהל לזה.

גב' יעל דורי :
מה? 3 או 4.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. רגע. אני רוצה להציע.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
במקום שזה יהיה שאלה - שתן, שאלה - תשובה בואו נאסוף את כל השאלות ואז תוכלו לענות על הכול בצורה מסודרת.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

גב' יעל דורי :
שאלה נוספת זה לגבי שימוש של גני ילדים, לשים אותם בקומת הקרקע של המבנים ואז גם החצרות יהיו הרבה יותר ציבוריות במקום לתנועה קצת יותר, מתחם. וגם לחיסכון שם בקרקע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זו השאלה שמתייחסת כמובן למצב שבו הורסים את בית - הכנסת הקיים.

גב' יעל דורי :
אהמ - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היום קיים בית - כנסת.

גב' יעל דורי :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' יעל דורי :
יש שם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו נאסוף את כל השאלות. אז הייתה שאלה לעניין של מיקום בית - כנסת - ,

גב' יעל דורי :
גני ילדים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גני ילדים בקומת הקרקע.

גב' יעל דורי :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

גב' יעל דורי :
דבר נוסף זה קצת להבין מה מסביב למתחם, אם יש שם עוד מתחמי פינוי - בינוי? איך ייראה כל האזור הזה באופן שבו מתוכנן בתכנית המתאר? שאלה אחרת זה לגבי הלוח זמנים של הקו המעגלי, התחבורה הציבורית אם זה רלוונטי שישיר את המתחם הזה, ואז אולי תקן החניה פה יכול להיות מופחת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אתה חושב שמוצע פה הוא אחד לאחד, כן?

גב' יעל דורי :
או - קיי. אבל גם כן דיברנו שאין מספיק חניה בשביל המסחר, אז אולי זה משהו ש - , שצריך לשקול אותו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' יעל דורי :
שאלה אחרונה זה לגבי דירות קטנות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תמהיל דירות. מה הוא תמהיל הדירות?

גב' יעל דורי :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מבקשת הבהרה לתמהיל דירות.

גב' יעל דורי :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. שאלות נוספות. שני?

גב' שני משיח :
כל? כמה הערות ושאלות. נעמי פתחה בהתחלה, דיברת על נתיב תחבורה ציבורית, זה לא רק בתכנית המתאר, זה חלק מהפרויקט של מהיר לעיר. גם בקטע הזה נת"צ בדיוק בקטע הזה, אם לא זוכרת הרחוב הזה שיורד זה קזז ו - ?

גב' יוליה קראט :
כן - פורת.

גב' שני משיח :
ובן - פורת. אז שם מתוכנן מהיר לעיר וצריך דבר אחד, זה לתאם, דבר שני כל כניסות בעצם תכנון שהוא ליד ציר של תחבורה ציבורית של נת"צ, צריך לעשות תכנון שהוא תואם, אחד מהדברים זה לא - , לא לאפשר כניסות. עכשיו, לפעמים אין בחירה, אני לא אומרת בכל מקום את יודעת, אפשר להגיע מסביב. אבל אני חושבת שפה כן יש ברירה וצריך לבחון את זה. בטח לא שתי כניסות. כי זה בעצם גם בבן - פורת וגם בקזז יש כניסה. כל כניסה כזאת פוגעת בתפקוד שלכם, פוגעת בתפקוד של הולכי רגל שמגיעים לנת"צ. זו העמדה שלנו מהבחינה הזו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. התכנית הזאת גובלת ברחובות צדדיים, אז מבחינתכם הכניסה צריכה להיות מהרחובות הצדדיים האלה?

גב' שני משיח :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' שני משיח :
לפחות אחת מהן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' שני משיח :
כי יש היום צוות, אני לא יודעת אם את מכירה, צוות של מהיר לעיר בנתיבי איילון. הם - , נעמי מכירה. אז יש צוות שאפשר לתאם איתו. זאת אומרת יש עם מי לדבר. זה יש תכניות. זה לא רק עקרוני. דבר נוסף, בעצם מבטלים פה איזה שהוא רחוב שבעצם הוא עושה קישור, צריך להסתכל על זה רגע בזום האוט ולהבין שיש שם איזו שהיא מערכת כזאת של רחובות פנימיים, נורא קשה לראות. אני לא יודעת אם יש לך על המפה אולי, אפשר לראות את זה. היה לך מפה בהתחלה.

גבי נעמי אנג'ל :
מצב קיים.

גבי שני משיח :
לא, במצב קיים - ,

גבי דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא רואים אותו כי הוא לא ביעוד.

גבי שני משיח :
במצב קיים הם מבטלים את זה. אבל פה לא רואים כאילו - ,

גבי נעמי אנג'ל :
הבנתי.

גבי שני משיח :
לא רואים את המערכת.

גבי דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מבטלים את הרחוב.

גבי נעמי אנג'ל :
הם דווקא לא מבטלים.

גבי שני משיח :
לא, סליחה. הם מבטלים בתכנית את זה. בסך - הכול זה בסדר. בעצם אם מסתכלים רגע בזום רואים שזה כל הרחובות האלה , בעצם הם היו מקושרים בעצם.

דוברת :
לא. הם לא מקושרים.

דובר :
לא. בפירוש לא.

גבי שני משיח :
לא מקושרים?

גבי דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תענו בסוף, כי אחרת נהיה פה - ,

גבי שני משיח :
תראו.

גבי נעמי אנג'ל :
גם אם הם לא מקושרים, הם יכולים להיות מקושרים ברשת וביטול של חלק מהרחוב מבטל את פוטנציאל הרשת הזו. זה מה שאת אומרת.

גבי שני משיח :
אז רגע. תראי רגע את התצ"א.

גבי דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את התצ"א.

גבי יוליה קראט :
תצ"א?

גבי שני משיח :

למה לא מקושרים?

דוברת :
היום זה לא מקושר.

גב' יוליה קראט :
לא. כי היו פה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. טוב. תמשיכי, שני.

גב' שני משיח :
בעצם מה שאני אומרת שהיה צריך להסתכל על ביטול של זכות הדרך הזו בראייה קצת יותר של כל השכונה הזאת, כי אני חושבת שאיבדו שם קשרים שהיו יכולים להיות לתת פתרונות גם לכניסות לחניה, גם מההיבט הזה. בנוסף יש - , אני לא יודעת אם יש בתכנית, אני לא ראיתי, איזו שהיא זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.

גב' יוליה קראט :
יש.

גב' שני משיח :
יש?

גב' יוליה קראט :
לרכב יש.

גב' שני משיח :
לא, לא לרכב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
להולכי רגל יש.

גב' שני משיח :
בעצם הדבר הזה צריך לקשר אותו מזרח מערב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כמובן. את אומרת שבעצם אין חיבור של תושבים שצ"פ ולשפ"פ. לשצ"פ ולשב"צ.

גב' שני משיח :
לשב"צ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' שני משיח :
וגם אחרי זה אם יש שם תחנות אוטובוס וזה, אז זה בדיוק החיבור גם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' יוליה קראט :
יש ברגל.

גב' שני משיח :
כן. ברגל אני מדברת.

גב' נעמי אנג'ל :
קודם היא דיברה על רשת הכבישים, עכשיו היא אומרת על רשת ה - (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
100 אחוז. יש לך עוד הערות?

גב' שני משיח :
היו לי עוד כמה הערות שלחתי לכם אתמול את ההערות יותר פרטניות. יש שם איזה שהוא חניות על ה - , על הדבר הזה, איפה שמבטלים את זכות הדרך. כאילו הם שמו בהוראות, עשו פירמוט לחניות. על - קרקעיות. אז צריך לראות, גם צריך להראות את זה בנספח תנועה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את אומרת שהתכנית מכילה אפשרות לחניה על - קרקעית.

גב' שני משיח :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת שבמצב מוצע כאילו כל החניה היא תת - קרקעית.

גב' שני משיח :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' שני משיח :
דבר אחרון זה אם עושים שב"צ גני ילדים, שזה חשוב, התוספת הזו, צריך לראות איך נותנים פתרונות לגני ילדים. אני חושבת שאפשר לעשות את זה מאחורה, אפשר זה, אבל צריך להראות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. הערות נוספות? כן ולרי.

גב' ולרי פוהורילס :
כן. הוצגה פה הנושא של קו ביוב, השאלה אם קו הביוב הזה מתחבר לקו של 461? או שהוא מתחבר לקו הקיים של אור - יהודה? זה נקודה מאוד חשובה לנו. תכניות אב למים וביוב הוגשו סוף - סוף אל משרד הבריאות. עדיין לא אושרו. אז ברור שהתכנית הזו מותנית באישור של תכנית אב לביוב של אור - יהודה, והתכנית הזאת חייבת לעבור את הוועדה המקצועית למים וביוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה? היא נקודתית.

גב' ולרי פוהורילס :
היא נקודתית אבל יש פה - , לפי יח' הדיור, 500 יח' דיור על - פי הכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אין פה, יש פה 400.

גב' ולרי פוהורילס :
יש פה 400?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
400. אני מבינה שיש קריטריונים.

גב' ולרי פוהורילס :
תוספת של 400. כן.

גב' יוליה קראט :
לא, זה תוספת של 300.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אנחנו בסך - הכול 400.

גב' ולרי פוהורילס :
בסך - הכול 400?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' ולרי פוהורילס :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז לא צריך, נכון? תודה. כן.

גב' שי - לי לוי :
רק שאלת הבהרה, לא כל - כך הצלחתי להבין אם זה אופציונאלי? זה לא מחייב שיהיו שב"צים?
אמרת איזה שהוא משפט שלא הצלחתי להבין.

גב' יוליה קראט :
זה שב"צ הוא נשאר כמו שהוא היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. שנייה, יוליה. רגע.

גב' שי - לי לוי :
לא. בית - הכנסת כן. דיברתי יותר על גני ילדים. אם את יכולה לחדד את העניין הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' שי - לי לוי :
אני מצטרפת להערה לגבי המסחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
השאלה שלך היא שטחי רצפות לצורכי ציבור? בבנייני המגורים?

גב' שי - לי לוי :
גם לגבי בניינים מגורים אבל גם לגבי המצב עצמו. אני לא יודעת אם הבנתי נכון, אבל נראה שזה אופציונאלי. אז זה לא טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לפי מה שהיא בהירה, היום קיים שם בית - כנסת.

גב' שי - לי לוי :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית הזאת מוסיפה זכויות שיאפשרו להוסיף גני ילדים מעל לבית - הכנסת, או במקרה של הריסה ובנייה מחדש לבנות קומפלקס חדש. זאת אומרת מה שהתכנית עושה, היא מאפשרת להשאיר את בית - הכנסת הקיים, מסדירה אותו ומאפשרת בנוסף, זכויות לשימושים נוספים.

גב' שי - לי לוי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. חברי הוועדה?

מר יוסי פרחי :
אני אגיד בקצרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד לא, עוד לא. אתם תכף תענו לכל. או - קיי? אז שאלה על בית - הכנסת, שאלה אם - , האם יש שאלה של חוקיות? הערות, שאלות?

מר נתן אלנתן :
כן. האם קודם - כל נעשה פה בדיקה היא כלכלית פי תקן 21?

גב' יוליה קראט :
כן.

מר נתן אלנתן :
נראה פה 1 ל - 6, נראה לא מידתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר נתן אלנתן :
דירות מאוד - מאוד גדולות. המתחם הזה נראה מאוד - מאוד צפוף. אחוזי בנייה מאוד גדולים. אני לא מכיר פרויקטים עם 1100 אחוזי בנייה. 400 יח' דיור על מגרש של 5.4 דונם זה משהו מאוד - מאוד גבוה. גם מדברים עליו, הוא מאוד צפוף. זאת אומרת זה לא מתאים לאור - יהודה. אולי אם זה היה בתל - אביב באזורים מסוימים, באזור המע"ר, אז איך שהוא זה היה נראה בסדר. אזור שהוא צפוף. אבל לקחת את אור - יהודה שהיא עיר מאוד נמוכה עם בנייה מאוד נמוכה ולקחת ולהרים גם מגדלים וגם צפופים, אנחנו עושים מגדלים קצת כדי לרווח, אבל לעשות מגדלים לצופף אותם בצורה כזאת, זה נראה לי ממש, זה נראה סתם הצפפה. ככה זה נראה. עכשיו, אני לא חושב שגם נכון לעשות דירות כל - כך גדולות. ממוצע של 100 ו -

גב' יוליה קראט :
104.

מר נתן אלנתן :
116 מטר מרובע כולל פלדלת, אמרתם 104 עיקרי פלוס ממ"ד, זה חלק מהגדרה. ממוצע של 116 דבר זה גדול מאוד. מאוד - מאוד גדול. היה אפשר לעשות דירות קצת יותר סבירות, לעשות ממוצע של 85 מטר מרובע, משהו כזה. שזה הגדלים הסבירים. אז היינו מקבלים תמחיל יותר נכון, של דירות יותר קטנות. חלק דירות קטנות, חלק דירות גדולות. זוגות צעירים והכול. ככה היינו מקבלים הכול, אני חושב שהדבר הנכון היה בכלל להוריד אולי בניין אחד. 5 הבניינים האלה נראים מאוד - מאוד צפופים. היינו פותרים פה את העיקרית של שטחי ציבור. לבוא לקחת היום לעשות כזה פרויקט, שמוסיפים עליו כ - 300 יח' דיור, 350 יח' דיור עם תוספת של שטח ציבורי, אתם מספרים זכויות, להוסיף זכויות על באמת מגרש קיים, זה לא - , זה כלום. גם העירייה יכולה לבוא לעשות תוספת זכויות למגרשים שלה ואף אחד לא היה (לא ברור). צריך להבין שלהוסיף פה שטח אמיתי של שטחי ציבור, או על - ידי מגרש חום נוסף, אם אי - אפשר לעשות מגרש חום נוסף אז לעשות בקומת הקרקע, לעשות קומת קרקע שבה יהיו גני ילדים, מעונות או כל צורך ציבורי שצריך. שיבנו אותו ויבנו אותו לצורך רשות מקומית. כי לבוא להגיד היום שאנחנו ניתן בתוך המתחם הזה של בית - הכנסת, גני ילדים, זה לא יקרה. להרוס את בית - הכנסת אני לא רואה גם שזה יקרה. נותנים שם שטח הוא אין לו מקום כלל. אז מה, יהיה גן ילדים בלי חצר? בלי כלום? נראה לי מאוד לא - , מאוד בעייתי.

מר חנוך זייברט :
אני רוצה להגיד גם כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר חנוך זייברט :

אני מצטרף לחלק מהדברים. אני חושב לגבי הצפיפות הדברים האלה זה באמת המדיניות של כל עיר ועיר, אני לא מתערב לצפיפות שלהם. אבל לזרוק את שטחי הציבור בבית - כנסת, זה באמת נראה, אין פה. כי בית - כנסת שהוא דבר קיים, לא ראיתי שמישהו יכול להשתמש בו, לא יודע איזה עמותה יושבת שם, זה נראה לי ממש משהו לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא יקרה אתה אומר.

מר חנוך זייברט :

לא יקרה לעולם. עכשיו, איך שהוא ימצאו פתרון, ימצאו פתרון לפרוגרמה. אני באמת לא נכנס לשיקול דעת של העירייה. אבל קיים שם בניין מסוים, נגיד שמים שם איזה, אין לזה ק - , אין לזה כל היגיון. זאת אומרת צריכים למצוא פתרון, לא יודע איך אבל פרוגרמה של צורכי ציבור צריכה להתקיים מחוץ למגרשים שקיימים היום. אי - אפשר לקחת מגרש של קיים היום, לשים לו שטחי ציבור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

בראייה ארוכת טווח יכול להיות שיהיה פוטנציאל לדברים נוספים.

מר חנוך זייברט :

בסדר. אבל לא למשהו אחר, בתוך השילוב הזה. זה לאשר יעבוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עוד חברי הוועדה שרוצים לשאול? לי יש שאלה אחת גם כן. אני מבקשת להתייחס לעניין באמת זכות הדרך, כי בתכנית הצגתם יש פה איזו שהיא אי - בהירות, בתכנית ראינו שזכות הדרך המוצעת היא 18 מטר , פה מראים 23 מטר. בפועל תכנית המתאר בכלל מדברת על 34 מטר. אנחנו רואים פה חוסר התאמה.

מר חנוך זייברט :

במספרים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

משמעתי מאוד. ובאמת בתוך מערכת הרחובות החשובה מאוד הזאת, נראה לי שאנחנו צריכים לקבל פה בהירות. כי. אני אומר רצית לשאול.

גב' יוליה פלדמן :

רק לגבי ה - (לא ברור) אם הוא משקף (לא ברור)

גב' נעמי אנג'ל :

אני לא שומעת אותך.

גב' יוליה פלדמן :

המכפיל של 1 ל - 6 משקף פטור של היטל השבחה. אולי היינו יכולים להגיע למכפיל קצת יותר נוף במתן פטור.

גב' נעמי אנג'ל :

אין פטור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

אין פטור מהיטל השבחה בוועדה מקומית במחוז תל - אביב. נכון להיום למעט מקרים מאוד מיוחדים, וזה לא מקרה מאוד מיוחד להבנת הוועדה המחוזית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. אז אם אנחנו מסתכלים רגע על השאלות שעלו כאן - , יוסי ומשה רק.

גב' יוליה פלדמן :
אפשר עוד שאלה קטנה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. כי יש לנו גם באמת זה גם ידון בדיון הפנימי וגם התייחסות ככל שלא יתנו התייחסות. עולות
כאן שאלות כדלקמן - פעם אחת בעניין שטחי ציבור, אופן יכולת המימוש שלהם, פעם שנייה
בעניין צפיפות כאשר הלכו פה על המכפיל 1 ל - 6 שהוא די חריג במחוז תל - אביב. אבל יש בד בבד
הקטנה של סך - הכול השטחים הציבוריים. מכיוון שבמצב הנכנס שטחי מגורים הם 4.9 דונם
במצב היוצא הוא 5.4 דונם.

גב' יוליה קראט :
יש עוד שפ"פ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שאלה - ,

גב' יוליה קראט :
לא, יש עוד שפ"פ. 4.9 פלוס שפ"פ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. אל תענו באמצע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו.

גב' נעמי אנג'ל :
דניאלה נותנת כרגע כותרות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תני לי רגע את הכותרות.

גב' נעמי אנג'ל :
אז תענו תשובות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז עלו לנו פה שאלה של שטחי ציבור, פרוגרמה ציבורית ואם באמת ניתן ליישם אותה בתכנית
המוצעת, שאלה של התחשיב הכלכלי שנעשה ואם יש באמת הצדקה לצפיפות של 1 ל - 6. שאלה
תחבורתית בהתייחס לכך שהפרויקט גובל ברחובות מאוד - מאוד מרכזיים. ושאלה אלה הם בגדול
הדברים כאשר כל השאלות היו באמת חלק מתוך 3 הנושאים האלה. בבקשה.

מר יוסי פרחי :
אני רוצה לענות. קודם - כל, השאלות שעלו הן במקומם. אני אתחיל לפי הסדר. קודם - כל בנושא
המסחר. אנחנו לקחנו על עצמנו לבדוק את נושא המסחר. יש בעיה שהחזית היא לכיוון רחוב קזז,
שהוא הרחוב היותר מתאים למסחר, לעניות דעתי כי זה המשך של המסחר הקיים, אבל זה מפוצל
על - ידי השצ"פ ובית - הכנסת. זאת אומרת אנחנו מקבלים חתיכה הקטנה בב0ן אחד חתיכה
הקטנה בבניין השני, אנחנו לא יכולים לקבל רצף כי בית - הכנסת עומד באמצע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עדיין. אתה יכול לייצר חזית מצוינת, אחת על השצ"פ ואחת על הרחוב.

מר יוסי פרחי :
רגע. רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. או - קיי.

מר יוסי פרחי :
אני אומר, יש לנו , אנחנו יכולים לתת חזית מסחרית כאן וכאן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כאן.

מר יוסי פרחי :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
גם בבניין שפה. השאלה - ,

מר יוסי פרחי :
רגע. רגע. שנייה. אמרתי, אמרתי / - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יוסי פרחי :
אחד לגבי רחוב קזז כי זה ההמשך של הבניין המסחרי שקיים פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יוסי פרחי :
לגבי הרחוב הזה, פה זה קוטג'ים, אין פה חזית מסחרית גם פה יש לי רק חזית צרה לפני מעגל התנועה ולפני הקשת. אז אמרתי התנאים הם קשים אבל יחד עם זה, לקחנו על עצמנו לבדוק את העניין. אנחנו, כל מה שאנחנו מבקשים ברצון טוב אנחנו נבדוק את זה. אבל בואו את זה מאפשר ולא מחייב. זה מה שביקשנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. כן.

מר יוסי פרחי :
זו התשובה לנושא המסחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יוסי פרחי :
לנושא התחבורה, ראשית, אני מבקש לגבי הערות לא ערב הדיון. קיבלתי את ההערה אתמול ב - 7 בערב. אני חושב שהייתי מאוד רוצה באמת לטפל, אבל אם אני מקבל אותן קודם, יהיה לי יותר קל. אבל מכיוון שבכל אופן אני רוצה להתייחס אליהן אז אני אומר ככה - 1. הרחוב הזה ביקשו הדירים שלו שהעירייה תחסום את החיבור שלו אל הרחוב הצפוני. היה פה קיים רחוב קודם, עומדים שם היום 3 נתיבים, שחסמו את זה. כי הדירים הם דיירי קוטג'ים, הם לא רוצים שדרכם יעברו אל המסחר. הם רוצים מקום שקט ורגוע וכך זה עובד נכון להיום.

דובר :
כמה שנים - ,

מר יוסי פרחי :

דבר שני, דבר שני, במקום הזה אנחנו אישרנו פנייה ימינה, זאת אומרת אין לנו כאן רחוב שיוצא. הרי במקור היה רחוב שיוצא אל רחוב קזז. אנחנו כרגע פונים צפונה, שמרנו רק את פינה הזו כאן, לכן במקום הזה כן מתאפשר לתת את הרמפה של הכניסה. במקום הזה קצת קשה לנו להיכנס רמפת כניסה עם סיבוב בבניינים, קחו בחשבון שהבניינים האלה כמעט כולם בגלל הצפיפות הקיימת, עשויים כמעט ללא עורף. הם כמעט יושבים על קווי בניין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא הבנתי. אבל למה אי - אפשר להיכנס? למה צריך להיכנס מקזז? למה אי - אפשר להיכנס מה מהרחוב הצדדי?

מר יוסי פרחי :

מכיוון שמהרחוב הצדדי זה הרחוב המסחרי. מגרש חניה של החזית המסחרית. יש פה בניין מסחרי שיש לו פה את המגרש החניה הפרטי שלו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נו ויש שם - ,

מר יוסי פרחי :

יש שם חניה וזה תפוס - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מה הבעיה?

מר יוסי פרחי :

תפוס בחלקו, הוא לא משרת במלוא הקיבולת שלו. פשוט צריך לראות את המקום הזה. אין מכאן מקום להיכנס. לגמרי. הכניסה היא בדיוק מתוך סיבוב תנועת, מקום מאוד לא מתאים ולא נכון, לא מאפשר גם רדיוס גישה, וגם כן היציאה היא בעצם היציאה הצפה, הרי אנחנו לא יוצאים מכאן לקזז, אנחנו יוצאים צפונה לרחוב צר. פה זה הזו של הטורי, כולם מכירים אותה. זה מאוד - מאוד צפוף המקום הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בואו נמשיך, בואו נמשיך, יוסי.

מר יוסי פרחי :

עכשיו, לנושא - ,

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו נצטרך לשמוע ממש.

מר יוסי פרחי :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יוסי פרחי :

לנושא מעבר להולכי רגל אני קיבלתי את הטענה, יש לנו פה שטח שייעדנו אותו לדירות גן, בין שני ה - , דירות גן ניתן שביל ופה אנחנו מתחברים דרך השטח הציבורי פתוח ויהיה לנו חיבור להולכי רגל מהרחוב הזה אל רחוב קזז. אני חושב שאפשר לסדר את זה, ללא בעיה. לנושא הגישת רכב לגן ילדים, יש לנו - , היה ויקום פה גן ילדים, מכיוון שרחוב קזז הוא רחוב ראשי, אז מצאנו לנכון לאפשר פה בכל זאת, קצת מקומות. לא הכרחי מבחינתנו, כאן מרחוב קזז זה באמת יותר קשה. זה בנושא גן הילדים. בנושא רחוב רחוב קזז - אני רוצה להגיד בתכנית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. מה שאמרת לגבי גני ילדים, זה שאתם באמת נתתם חניה בשצ"פ.

גב' יוליה קראט :

לא. בשב"צ.

מר יוסי פרחי :
בבניין הציבורי.

גב' יוליה קראט :
בצפיפות - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בשב"צ.

מר יוסי פרחי :
השצ"פ הוא השצ"פ נקי, כמו שסיכמנו.

גב' נעמי אנג'ל :
השצ"פ הוא גן ציבורי נפרד מהשב"צ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נתתם שם חניה בשב"צ ?

גב' יוליה קראט :
כן.

מר יוסי פרחי :
בשב"צ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה? אבל זו הרחבה של בית - כנסת.

מר יוסי פרחי :
לא, בצד. לא ברחבה הקדמית.

גב' נעמי אנג'ל :
יש בחזית המגרש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' יוליה קראט :
מהצד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יוסי פרחי :
החזית הדרומית של בית - הכנסת היא די גדולה. לגבי רחוב קזז. אנחנו נתנו מעל ומעבר, למה שתכנית המתאר קבעה. מה שתכנית המתאר קבעה זה כולל הרחבה של הרחוב משני צידיו. גם בצד המערבי צריך להרחיב אותו. אבל כל החלק שלנו שנדרש כדי לעמוד בתנאים של תכנית המתאר, ניתן בחלק המזרחי. יותר מזה, נתנו יותר. נתנו כדי להרחיב את המדרכה וכדי לאפשר את שביל האופניים, נתנו גם מדרכה בזיקת הנאה מתוך המגרש שלנו. זאת אומרת אנחנו בעצם בסך - הכול היה ויבוצע גם הרחבה כלפי הצד השני, יש לנו יותר רחוב ממה שנדרש.

גב' נעמי אנג'ל :
את החתך הזה צריך להציג ולהראות.

מר יוסי פרחי :
אנחנו נציג ונראה את זה.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו אתם נותנים - ,

מר יוסי פרחי :
כן. כן. כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
ומה שייוצר.

מר יוסי פרחי :
נציג את זה ונראה את זה. אין בעיה. לגבי גודל דירות - נעשתה פה עבודה כלכלית שמאית מאוד - מאוד קשה. ומאוד סליחה, לא קשה, מאוד מורכבת ומסובכת. בדקנו כל מיני חלופות. ביחד עם לשכת התכנון הצגנו גם יותר מחלופה אחת. מסתבר שאכן מבחינה כלכלית לא ניתן לעשות את הפרויקט הזה, אלא אם כן תהיה כמות יח' דיור של סדרי גודל של 400 יח' דיור. אחרת אנחנו לא מביאים בקריטריונים כלכליים ובעצם אין לנו פרויקט. צריך לקחת בחשבון שבבניין הקיים כל הדירות הן דירות גג ודירות גן. הבניין הזה של ה - 3 קומות שיושב בפינה, הן דירות שכולן עברו הרחבות. הדרך היחידה לעשות את זה, זה לתת גם להם דירות גדולות בהתאם. נעשו פה את כל החלופות - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מתי הן נבנו הדירות גן - גג הגדולות האלה?

מר יוסי פרחי :
בבקשה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בנות כמה הן? מה הגילאים של הדירות?

מר יוסי פרחי :
אני לא יודע. זה נבנה משהו בשנות ה - 70.

מר נתן אלנתן :
באיזה גודל יח' המקור?

מר יוסי פרחי :
על כל פנים, בסופו של דבר, בהתאם לדוח הכלכלי, הקטנו את הדירות ל - 104 מטר מרובע שזה נותן לנו מענה גם לגודל דירות קיים, וגם לדירות הקטנות ה - 20 אחוז, דירות קטנות נוספות. יחד עם זאת, אני רוצה להגיד, אני רוצה להגיד שבגדול, גודל דירה באור - יהודה במקום הזה מתוך שאיפה לבקש אוכלוסייה יותר חזקה, אז יח' דיור שדווקא כאן הדירות הגדולות הוא דבר שהוא לברכה. זה תורם לעיר יותר מאשר עוד ריבוי גדול של דירות קטנות בבנייה הצפופה הקיימת כאן. אני גם הייתי רוצה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אני רוצה פה לצרף פשוט כדי לדייק מה שאמרת על תמהיל דירות והכמות שלהן. חוות הדעת הכלכלית שנבחנה על - ידי היועץ השמאי שלנו, אנחנו הגענו למסקנה שאפשר וצריך לעשות איזה שהוא צמצום, ואז אמרנו שאנחנו מציעים לוועדה, ש - 66 דירות התמורה יהיו של 90 מטר מרובע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עיקרי.

גב' נעמי אנג'ל :
עיקרי. אלא יצטרף אליהן ממ"ד וישארו ה - 90 מטר מרובע לדירה חדשה. 20 אחוז דירות קטנות שהן יהיו 80 מטר מרובע מה שנקרא, לפלדת. או שזה כולל בתוכו ממ"ד, או שזה שטח עיקרי ויש ממ"ד ואנחנו ניתן איזו שהיא גמישות על אותו שטח שיכול להיות או עיקרי או שירות לאותן 20 אחוז דירות קטנות. היתרה לפי החשבון השמאי, נותרו 254 יח' דיור, עם שטח ממוצע שלהן הוא 101 ליח' דיור. אז זה ליח' דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת שאנחנו מציעים צמצום מסוים של השטחים שמקבלים פה בתכנית.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

מר יוסי פרחי :
גלית, את רוצה לענות? את עשית את העבודה. תוכלי לדייק יותר ממני.

גב' יעל פרי :
שם.

גב' גלית אציל :
ראשית - ,

גב' יעל פרי :
שם לפרוטוקול בבקשה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

גב' גלית אציל :
הפרויקט, דירות הקיימות הן דירות בשטח ממוצע של 90 מטר מרובע על - פי היתרי הבנייה. יש שם מקומות שיש חריגות בנייה, לא הבאנו את חריגות הבנייה בחשבון. אחד הבניינים יש בו הצמדה גם בטאבו וגם בהיתרים של דירות גן, של חצרות, הן מצמידות חצרות דירות גן. לחלק מהדירות יש הצמדה של גגות, גם מדובר בהיתרים, חלקם (לא ברור). זה משפיע, משפיע על הבדיקה הכלכלית. ככל שדירה יותר גדולה, זאת אומרת שתוספת זכויות היא יותר גדולה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את יודעת להגיד גלית, מתי הבניינים האלה נבנו?

גב' גלית אציל :
התוספות נוספו בשנות ה - 80.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ה - 80.

גב' גלית אציל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל המקור?

גב' גלית אציל :
המקור - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ותיק יותר. או - קיי.

גב' גלית אציל :
הרבה יותר ישן.

מר נתן אלנתן :
כמה ה - 66 ? זה בתים של ה - 2 קומות?

גב' גלית אציל :

לא, זה לא שתי קומות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, השאלה היא כמה גן - גג וגם בבנייה רוויה. מספר בניינים.

גב' גלית אציל :
מקור? מקור שנות ה - 60, חלק מההרחבות נבנו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' יוליה קראט :
האלה זה 36.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
36 ועוד 30 בבנייה רוויה?

גב' גלית אציל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה החלוקה?

גב' גלית אציל :
בערך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. כן? בואו נמשיך.

גב' גלית אציל :
כן. בדברים שעלו בלשכת התכנון, אנחנו בחישוב המקורי הבאנו בחשבון תמורה של 95 מטר מרובע , צמצמנו את זה ב - 12 מטר מרובע. בתחשיבים. זה למרות בהסכמים אנחנו היזם מחויב ליותר. זה לגבי הבדיקה (לא ברור, רחוק מהמיקרופון). בדקנו שאין מטלות ציבוריות למיניהן. מה עוד? כל התחשיב נעשה בתיאום עם היועץ השמאי של הוועדה - הוועדה המחוזית. אנחנו גם נכון להיום, בהתחשב בכל באמת כמה שיותר לצמצם את ההיקפים , אנחנו עומדים על רווח יזמי שלפי התחשיב שהוגש, של 18 וחצי אחוז. תחשיב זה - , לא, סליחה. 17.8 אחוז. נכון?

דובר :
21.7.

גב' גלית אציל :
סליחה.

דובר :
זה שטח עיקרי.

גב' גלית אציל :
אה, סליחה. סליחה. 21.6.

דובר :
זה לשטח עיקרי של 104 מטר מרובע.

גב' גלית אציל :
נכון. שטח עיקרי של 104 מטר מרובע ממוצע.

דובר :
כאשר משלמים היטל השבחה.

גב' גלית אציל :
נכון.

דובר :
למעשה ברגע שמשנתנה ה - (לא ברור) זה שיעור הרווחיות.

מר נתן אלנתן :
פוחתת.

גב' גלית אציל :
ברור. ככל שאנחנו מצמצמים את שטח הדירה, אז הכלכליות יורדות. כי נאמר פה על צפיפות, מדובר על צפיפות, על להוסיף שטחי ציבור. הלוואי שהיינו יכולים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. זה היבטים תכנוניים, גלית. את התייחסת לנושא הכלכלי. תודה. יוסי, אם אתה יכול בבקשה עוד לחדד את הנקודה.

מר יוסי פרחי :
כן. כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם אנחנו שמענו את ההערות, בעצם ההערה מאוד מרכזית שעלתה פה זה שהרעיון להוסיף שטחים לגני ילדים מעל בית - כנסת, הוא בעצם רעיון פיקטיבי. זאת אומרת שהפרויקט לא יודע לספק צרכים ציבוריים נורמטיביים שזקוקים להם, ולמה לא לעשות את זה בחלק מקומות הקרקע?

מר יוסי פרחי :
אז אני אומר כך - 1'. הנושא של מגרש בית - כנסת, ברור שלנו שזו תוספת זכויות בנייה לטווח רחוק. כי יכול להיות שזה יהיה קשה למימוש בטווח מיידי. מצד שני, בבדיקה שעשינו מול ועדת ההיגוי שיש בעירייה לנושא התחדשות עירונית.

גב' נעמי אנג'ל :
מינהלת, לא ועדת היגוי.

מר יוסי פרחי :
מינהלת. יכולים להציג את זה שיש מענה למוסדות ציבור לשכונה הזו, מחוץ לגבולות השכונה. זאת אומרת אנחנו לא תלויים ולא מחויבים כדי לתת מענה במגרשים, בטווח הקרוב, יש לנו מענה למוסדות ציבור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. הערה לוועדה המקומית לעניין הזה.

מר יוסי פרחי :
שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שנייה יוסי. החלק שיעזור ללשכת התכנון אם היא תקבל את העבודה הפרוגרמאית שכבר נעשתה, כדי שאנחנו נוכל להתייחס לזה. לזה גם על - בסיס תכניות פרטניות. זאת אומרת גם אם עוד לא השלמתם את הכול, אבל יש לכם איזו שהיא פרוגרמה, תעבירו כדי שגם אנחנו נוכל להתייחס. כי אחרת הוועדה הזו לא יודעת מה יש ומה אין.

מר משה לוברבוים :
אני רק רוצה להתייחס ספציפית לשאלה הזו.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

מר משה לוברבוים :

בגלל אחר - כך מהנקודה של יוסי. הנושא הזה של בית - כנסת, של גני ילדים בקומת הקרקע מבחינת עיריית אור - יהודה, זה מאוד ברור. אין פה בכלל התלבטות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה ברור?

מר משה לוברבוים :
בית - כנסת, לא הורסים בית - כנסת. לא פוגעים בבית - כנסת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת שלא יהיו פה גני ילדים.

מר משה לוברבוים :
עכשיו יותר מזה, יותר מזה, יש גם מדיניות מתוכננת של העירייה לגבי קומות הקרקע. למקסם את השימוש ואת ניצול מוסדות החינוך הקיימים. לא לגרום ליצירת גני ילדים בקומות הקרקע כאשר אין צורך. ועד היום בכל התכניות, וגם בהמשך, יכול להיות שהמדיניות תשתנה, אבל נכון להיום זה ברור לנו גם במחוז מרכז וגם במחוז תל - אביב אנחנו מכירים את זה, ומה שאנחנו העברנו גם מנכ"ל העירייה, בתיאום עם ראש העיר, יש מסמך - ,

דובר :
הנה.

מר משה לוברבוים :
בתיאום עם מנהלת אגף חינוך יש את המיקום הספציפי לאותם גני ילדים. אני יכול גם לתת ליורם מהמינהלת שיציין את המיקום ואיך שנבחר המיקום. כלומר, הפתרון פה אני ככל שכן ירצו להכניס איזה שהוא סעיף בעניין הזה של בית - כנסת, אז אני מצטרף. כלומר אני קודם - כל אמרתי את עמדנו ברורה . אבל לאפשר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר משה לוברבוים :
כלומר לא לחייב. היום הפתרונות לפרויקט הזה ברורים.

מר חנוך זייברט :
לא, כל הבעיה אחרת. אתה לא יכול להגיד שעברנו יח' דיור וכן, לא צריך לספק צורכי ציבור. אין בעיה. הצעת תכנית של 400 יח' דיור בלי תוספת שטחי ציבור, בגלל שיש לך, לא מתווכח על הנושא הזה. אבל כדי לציין ולהלביש על משהו של זה לא קיים. זה מיותר.

מר יוסי פרחי :
לא. אמרתי. אמרתי.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, לא. אין להלביש על משהו שלא קיים. אני רוצה שיובהר. דובר מראש שהמגרש החום הוא בראייה ארוכת טווח, עכשיו, של התוספת לצורך פרוגרמה באזור. העירייה צריכה לתת פתרונות מידיים. אנחנו ביקשנו בתכנית אחרת שעושה אור - יהודה של התחדשות עירונית, שעוד תגיע אליך, ואנחנו דיברנו על זה עם יואב, התפקיד של המינהלת היא לחבר את הפרוגרמה שהוכנה על ידי תכנית המתאר, שציינתי קודם, תמיד לבדוק אם זה יח' דיור שנוספו על ההנחות הפרוגרמאטיות של כמות הבנייה שיש בתכנית המתאר, ועוד איפה (לא ברור) נוספות. צוות תכנית המתאר הוא צוות חי ונושם ותומלך. כך שהמינהלת יכולה לעשות את זה. גם בתכנית הזאת גם שהיא קטנה אנחנו נקבל חוות דעת מעודכנת שמוודאת את הדברים האלה, ומוודא שיש מקומות. ככל שצריך, אנחנו נגיד את זה גם בהחלטה, קומות הקרקע יכללו שטחים למוסדות ציבור.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אתה יכול להתייחס לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו, חברים אנחנו שוב. רגע. יש לנו לוחות זמנים, יש לנו דיון פנימי. בואו נסיים את העניין הזה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אפשר לעניין בית - הכנסת להתייחס לשאלה שהעליתי?

מר משה לוברבוים :
יש בבית - כנסת, - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חריגות בנייה.

מר משה לוברבוים :
יש שם איזו שהיא, איזו שהיא תוספת שהאמת היא שיש במסגרת הניסיון שלי (לא ברור) אור -
יהודה גם, אז דברים שקיימים שנים רבות. בית - הכנסת הזה הוא חי ונושם. בית - כנסת גדול.

גב' נעמי אנג'ל :
זה בית - כנסת שהוקם על - פי היתר.

מר משה לוברבוים :
כן. כן. על - פי היתר.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
יש בדיקה ספציפית?

מר משה לוברבוים :
זה - , תוספת - , תוספת בודדת שם. יש איזה שהוא חדרון שם בצד שרואים עליו שהוא לא חלק,
לא חלק. כלומר אם את שואלת אותי אז אני במלוא הכנות, במסגרת מדיניות האכיפה של אור -
יהודה שקיימת במינהל התכנון, שעשינו את זה במסגרת הרפורמה, אז יש לנו סדר עדיפויות גם
באכיפה. אני לא רואה את אור - יהודה הולכת עכשיו להפעיל את האכיפה על אותה חדרון של
משהו חדרון שהדביקו שם. אבל יש שם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. התכנית מסמנת את ההריסה? או שהיא - ,

מר יוסי פרחי :
מסמנת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היא מסמנת הריסה. בסדר. חברים, עוד שאלות? אם לא, נכנס לדיון פנימי.

מר משה לוברבוים :
ישדד אחד שאני רוצה להוסיף.

גב' נעמי אנג'ל :
שנייה, אני רוצה לגבי שני דברים שאנחנו חייבים. לגבי החתך של הרחוב, מה שיהיו, בחתך, עם
התוספת שלהם, עם התוספת השנייה, צוות תכנית המתאר, משרד התחבורה תתייחסו לחתך הזה
כדי שנראה שאנחנו לא צריכים יותר שטחים או לאזור קזז, כן או לא. נראה לי שזה בסדר. לפי עד
דברייך. אבל צריך לקבל את שתי חוות דעת. אם יהיה צריך נחזור לוועדה. אני אומר את זה כאן
בדיון הפתוח. לגבי כניסה לחניות זה נדרש. הייתה בקשה להעביר כניסות לחניות לרחובות
משניים, לא משנה בדיוק איזה. אבל לייצר מצב שיש חיבורים של תנועות בין מגרשים בתת -
הקרקע, שהכניסות הם במקומות העדיפים מבחינת תחבורה ציבורית.

מר משה לוברבוים :
לזה אני רוצה להתייחס.

גב' נעמי אנג'ל :
בכל מקרה, ימינה - ימינה אם יש כניסות ויציאות שם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן?

מר משה לוברבוים :

הנושא הזה של מהיר לעיר, כמו ששני אמרה, קודם - כל כבר בתהליך במחוז, גם עם משרד התחבורה כמו כן, עם נתיבי איילון כמו שהיא אמרה. הנתיבים זה לא נתיבים מלאים, זה יהיה בשעות מסוימות. זאת אומרת, אני לא רוצה כרגע להיכנס לזה, זה עוד לא סוכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

משה, השאלה עולה לא רק במסגרת מהיר לעיר, אלא במסגרת העובדה שאתה ברור ואומר שהטבעת הזאת היא טבעת תחבורתית עם דגש על תחבורה ציבורית, לא משנה איך.

מר משה לוברבוים :

אז מה שא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זאת אומרת אתם רוצים לייצר העדפה לתחבורה ציבורית ולכן מעלים שאלה,

מר משה לוברבוים :

מה שאני מציע - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

האם הזה נכון שכניסות ויציאות יהיו מהרחוב הזה ולא רחובות גובלים.

מר משה לוברבוים :

תראי, אני יכול להגיד מניסיון שלי בפרויקטים אחרים גם באור - יהודה, זה בסופו של דבר שכאשר יש חניה תת - קרקעית כזאת ויוצאת מסה של מכוניות, אז אלטרנטיבה זה או רחוב ראשי ציר ראשי, או רחוב צדדי שיש שם גם בתים פרטיים, יש שם גם. אז מעמיסים בבת אחת שכונות כאלה קיימות של תושבים קיימים. דברים בולטים כאלה וכאלה. העירייה אחר - כך מקבלת תלונות מדיירים. אני חושב באופן אישי, שצריכים לעשות פה שני דברים - א. החיבור לציר הרשי הוא עושה שכל לעניות דעתי. ב'. בפירוש כן לעשות את מה ששני אמרה, לעשות תיאום בין נוסף לגבי הנושא הזה של מהיר לעיר, לבחון באמת נקודתית את שתי הנקודות האלה. הערה נוספת אחרונה שאני רוצה להגיד לגבי המסחר, אז אנחנו דנו בזה במסגרת העירונית, וזה נכון בדיוק כמו שנאמר פה. שיש את רחוב בן - פורת שזה הכול בתים פרטיים, יש את תכנית המתאר שאכן כן מסמנת את החזית הזו, לראות נקודתית. כלומר באזור של כיכר, של מעגל התנועה, זה סיפור אחר. באזור של השצ"פים זה סיפור אחר. אז מה נשאר? כלומר, אני חושב ש - , אני מצטרף למה שיוסי אמר, יוסי פרחי בקטע הזה.

מר יוסי פרחי :

אני לא אמרתי עוד. לא נתנו לי לסיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, לא. סיימת. כן. רצית להוסיף יועצת התחבורה?

גב' זהבה שפיגלר :

יועצת התחבורה, רציתי להוסיף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שם לפרוטוקול.

גב' זהבה שפיגלר :

זהבה שפיגלר. אני רוצה לציין בנספח התנועה ניתן לראות שאנחנו התייחסנו לעניין הזה, שניתן הנחיה לגבי נתיבים חופשיים לתחבורה ציבורית ברחוב קזז, על חשבון נתיב חניה אפשרנו תנועה לרכב פרטי, נגישות, אותם מגרשים הגובלים בצד ממערב, ממזרח. ושני נתיבים לתחבורה ציבורית. כך שיהיו פנימה ימינה - ימינה ליציאה הזו, וכן התייחסנו וניתן לראות את זה בנספח התנועה. ברחוב בן - פורת, לא נתבקשנו, להוסיף חתך שיתאים את זה. אני רוצה להדגיש כי לכל שימושי הקרקע רחוב בן - פורת וגם קזז, יש היום נגישות. לא ניתן להתעלם לנגישות לרכב פרטי.

כך שאם יהיה ציר מרכזי נתיב לכל כיוון, תחבורה ציבורית, אבל יש צורך גם לתת נתיב לרכב פרטי לאפשר את הנגישות לרחובות האלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני חייבת להגיד שאני לא מבינה את מה שאת אומרת. מכיוון שכאשר רחוב הופך להיות רחוב מוטה תחבורה ציבורית, עושים תכנית חדשה, זאת אומרת אנחנו לא משמרים שום כניסה קיימת היום אלא מתכננים מחדש מתחם שלם. בא משרד התחבורה אומר בצדק, יש פה ברחוב שהוא מוטה ציבורית, לתת כניסות לשימושי קרקע פרטניים.

גב' זהבה שפיגלר :

אבל הם שימושים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לכן אומר משרד התחבורה תנו לי את הגישה שלא מרחוב שהוא מוטה תחבורה ציבורית. לזה אני לא שמעתי אף תשובה בעצם.

מר יוסי פרחי :

אז אני רוצה לענות ברשותך על השאלה הזו. אנחנו בחנו את כל האפשרויות לעשות כניסות גם מהרחובות האחרים. אני רוצה להגיד מה הן האפשרויות ומדוע נראה לי שהן בלתי ישימות. כניסה אחת זה מהרחוב הזה, רחוב את זה. כמו שתיארתי אותו, רחוב היום ללא מוצא, בתים צמודי קרקע, וילות בלבד. אנשים שלא דאגו לכך שהרחוב הזה ייסגר, כאן מכיוון שעברה פה תנועה לכיוון המרכז המסחרי. חשבנו לתת מפה כניסה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יוסי פרחי :

דבר שנראה לנו טבעי, אבל ידענו מראש שאנחנו מקימים על עצמנו את כל השכונה. כי כל השכונה אם תהיה פה כניסה לחניון של 400 מקומות חניה ואולי פלוס מסחר, אז זה יעורר בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל לפי הנחיות של משרד התחבורה.

מר יוסי פרחי :

רגע. רק דקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

400 מקומות חניה.

מר יוסי פרחי :

מחייבים שתי כניסות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ניתן להשתמש בכניסה אחת.

מר יוסי פרחי :

לא, לדעתי מחייב שתי כניסות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

מר יוסי פרחי :

עד ל - 300 מטר מרובע לכניסה אחת. תתקני אותי אם אני טועה.

גב' זהבה שפיגלר :

350.

מר יוסי פרחי :

300 - 350. 400 זה אומר שתי כניסות. יש לך עוד סיבה לשתי כניסות פה כי אנחנו לא בונים את כל פינוי - בינוי. אנחנו לא בונים את הכול בבת אחת. צריך להבין את זה, בונים חצי ואחר - כך עוד חצי. אז לכן אנחנו חייבים שתי כניסות. זה הנקודה הזו. הנקודה הזו, דקה. כי עם כל הכבוד, לתחבורה יש גם עניינים אורבאניים חשובים. אני פשוט מתאר במילים כי אין לי תשריט ואין לי גם תמונה. המקום הזה זה החצר האחורית של המרכז המסחרי. יש פה מעט מקומות חניה לא מוסדרים. יש כאן דרך שמאוד קשה לעבור דרכה, היא משמשת לפריקה וטעינה. זה אזור שלא מוסדר. כניסה אליו מצפון היא כניסה כמעט הייתי אומר רחוב ללא מוצא. כי כיוון הנסיעה כאן הוא רק כיוון אחד צפונה. זאת אומרת יש כאן כניסה ויציאה דרך אותה נקודה, הנקודה הזו חסומה עם עסק מאוד מצליח. לא מאפשר כניסה מהמקום הזה. לכן אחרי שבדקתי, מכיוון שאין אפשרויות נוספות, אלא הנקודה הספציפית הקטנה הזו, פה שהיא בדיוק בעיקול של הדרך, זה עיקרו לאחד כזה אין לו המשך. או מכאן אלה הן שתי הכניסות, אל ההם שני הרחובות האחרים העורקיים שלא עורקיים שקיימים פה. הדבר היחיד שנותר לנו זה שתי הפינות האלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. אנחנו חייבים להיכנס לדיון פנימי. אני מאחלת לכם יום מצוין.

מר יוסי פרחי :
כן. רגע. עוד לא גמרתי לענות על כל התשובות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לנו את התשובות שיאפשרו לנו לקיים את הדיון הפנימי.

מר יוסי פרחי :
טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לנו לוחות זמנים ואנחנו חורגים מהם בהרבה. הצגתם את הדברים, נשאלו שאלות. אני חושבת שהדברים מובנים. אנחנו נתכנס לדיון פנימי עכשיו.

מר יוסי פרחי :
עוד 3 משפטים. אני לא יכול ?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
2.

מר יוסי פרחי :
2.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אחרונים.

מר יוסי פרחי :
אחרונים. עלתה פה שאלה בנושא גובה. אם אפשר היה להוריד בניין. אני רוצה להגיד שאנחנו פועלים במגבלות גובה, של נתב"ג שמאפשרים 17 קומות בלבד. מגבלות כלכליות של פינוי - בינוי, ובמגבלות האלה צר לי, לא יכולתי לעשות פחות בניינים, למרות שהשאלה היא במקומה. אני איענה לבקשתך ואסתפק רק בהערה הזו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. דיון פנימי.

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. נעמי ?

גב' נעמי אנג'ל :
אני אקריא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תקריאי.

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. תראו, הדברים שאלו פה בדיון, כבתו את הצעת ההחלטה בדיוק מה שרוצים. אני רוצה לסכם אותה. לגבי חתך הרחוב לצורך התחבורה הציבורית, קזז - בן - פורת. אנחנו נתקן את החתך, זה שני חתכים. הן יראו מענה מה יהיה מהצד השני. שיהיה הגיוני לאורך זה. צוות תכנית המתאר אתם תיתנו חוות דעת. הכול מקובל כי זה חתך אחד, כדי שנראה שאנחנו במקום הנכון. אם יש משהו משמעותי, אנחנו לא צריכים (לא ברור) החלטה, אנחנו חוזרים לוועדה, לא לסרב את המעגל של התחבורה הציבורית. הדבר השני זה כניסות לחניות, לדעתי חד - משמעית צריך להעדיף כניסות לחניות מרחובות משניים. לכל היותר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בגדה הצפונית.

גב' נעמי אנג'ל :
מהרחוב המרכזי בן - פורת לקזז, או בשביל שהיא גם - , גם אם היא תהיה, אז ימינה - ימינה.

(הפסקת הקלטה)

גב' שני משיח :
תראו, את התיאום עם מהיר לעיר יכול להיות.

גב' נעמי אנג'ל :
אבל אני לא רוצה.

גב' שני משיח :
בסדר. אני אומרת.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. יזם מתאם עם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
משרד התחבורה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. מדינה לא נשמע לי הגיוני. זה פשוט לחצים. מה של צריך לעשות, צריך לקבוע את הסכמה, את העיקרון, יש שני רחובות משניים שאפשר להיכנס אליהם. אם לדעת יועץ התחבורה שלנו אם להסתפק בהערה הזו, מי הגברת?

גב' רות וולף :
אני?

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' רות וולף :
שלום. נעים מאוד. קוראים לי רות וולף, אני מהמועצה לישראל יפה.

גב' נעמי אנג'ל :
אה, חברה ממלאת מקום. סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברה חדשה. כן.

גב' רות וולף :
אני פה יושבת מקשיבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בהצלחה.

גב' נעמי אנג'ל :
אז אם יועצת התחבורה תגיד אפשר להסתפק בכניסה משני רחובות משניים, אפילו לא צריך כניסה, אז לא יהיה רחוב ראשי. אנחנו נבדוק לגופו של עניין. בסדר? לגבי הנושא של פרוגראמה לצורכי ציבור - הפרוגראמה לצורכי ציבור לא תסתמך על הפוטנציאל שיכול להיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בהחלט.

גב' נעמי אנג'ל :
בית - כנסת. לבית - הכנסת עצמו יש סימון להריסה של הבנייה הלא חוקית וזה ייאמר גם.

מר נתן אלנתן :
אם אפשר (לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

גב' נעמי אנג'ל :
אז אני לא מתעסקת.

מר חנוך זייברט :
לא יעשו את זה. לא יהרסו את זה.

מר נתן אלנתן :
זה מסומן להריסה. אם זה באמת חורג מקווי בניין.

גב' נעמי אנג'ל :
אני לא יודעת. אני לא רוצה להתעסק בזה עכשיו. אנחנו נבדק עם היועצת המשפטית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נוודא.

מר נתן אלנתן :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו לא - , התכנית היא לא - , אנחנו לא מסדירים בשום פנים ואופן לא דרך תכנית, זו מדיניות חד - משמעית של הוועדה המחוזית.

(לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אז הוא אומר. אולי ניתן להוציא לזה היתר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא יודעת.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

דוברת :
זה מסומן להריסה היום?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :

עכשיו, לגבי הנושא, שאר הפרוגרמה, אנחנו נקבל חוות דעת מעודכנת של המינהלת, שלוקחת את מה שיש בתכנית המתאר, בודקת אם הכמויות האלה של יח' הדיור כלולות בפרוגרמה של הכוללנית. כן - אז הכוללנית נתנה רק את הפתרונות לתיכונים ולדברים גדולים, והם צריכים להראות איפה זה ישנו. לא - אז הם צריכים גם להראות איך - , איך מה הם עושים עם המוסדות היותר גדולים מבחינת מענה של פרוגרמה לצורכי ציבור, וחלקם היחסי. אז אנחנו נקבל את העניין הזה וככל שזה אומר שיהיו שטחי רצפות לצורכי ציבור, בקומות הקרקע ובמסד הבניין, אז אנחנו מוסיפים את השטחים האלה, על - פי - , נוסיף אותם גם להחלטה, את השטחים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זאת אומרת שהתכנית פעם אחת בדיקה נוספת לנושא התחבורתי, מבחינת הכניסות והפוטנציאל של חתך רחוב של קזז ובן - פורת.

גב' נעמי אנג'ל :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

פעם שנייה, תיעשה עבודה נוספת תיאום נוסף מול הנושא הפרוגרמתי של ההתחדשות העירונית. על רקע כל תכנון ההתחדשות העירונית, על - בסיס של עבודה שנעשתה על - ידי המינהלת.

גב' נעמי אנג'ל :

נכון. עכשיו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עכשיו, התמהיל של הדירות, חבר'ה.

גב' נעמי אנג'ל :

רגע. של

גב' יעל דורי :

גם מבחינת שצ"פים? לא רק מבחינת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ברור. הם מדברים פרוגרמה ציבורית.

גב' נעמי אנג'ל :

לא, לא. אני מדברת על מוסדות ציבור. דיברתי על מוסדות ציבור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

אין לי בהתחדשות עירונית אני לא יכולה לעשות ב - , ב - , להרחיב שצ"פים בוודאי לא בתכניות מסוג זה. יש גבול. נתנו פה שצ"פ והתכנית מגדילה שטחי ציבור.

גב' יעל דורי :

הוא באחוז משמעות נמוך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני לא חושבת, יעל. אבל בואו נתקדם.

גב' נעמי אנג'ל :

בואו נזכור, בואו נזכור שהתכנית הזאת לוקחת שטח שיש בו רחובות.

גב' יעל דורי :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

הופכת דרך יעוד דרך, לשצ"פ, ושביל ציבורי בוודאי מעל הקרקע. ומגדילה את הסך - הכול של השטחים לצורכי ציבור בתחומה. ויש - , אז אני חושבת שהיא עושה את שלה. גם תורמת לנושא של הולכי רגל, והשדר הציבורית שלאורך קזז ובן - פורת. זה מה שהתכנית הזאת יכולה, יכולה לתת.

גב' שני משיח :

זה כולל את החלטה בבניין מזרח למערב?

גב' נעמי אנג'ל :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו נוסף אותך בתכנית.

גב' נעמי אנג'ל :

זה יתווסף למה שאמרת.

גב' שני משיח :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

כשאני אמרתי התכנית מגדילה שטחים לצורכי ציבור, זה שצ"פ ויעוד דרך.

גב' שני משיח :

יעוד שביל.

גב' נעמי אנג'ל :

שב"צ. בסך - הכול של היעודים האלה. אם הציבורי גם צפון דרום וגם מה שמצטרף עכשיו מזרח מערב זה בנוסף.

גב' שני משיח :

זה יעוד נוסף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' נעמי אנג'ל :

כן. בנוסף שטח שהוא, איזה שהוא שטח ירוק שהוא לשימוש ה - , אנשים. חזית מסחרית אנחנו כן נחייב בכל הבניינים. ולא להשאיר את זה פתוח. זהו. אלה היו הדברים. עכשיו אני רוצה ברשותכם להקריא את הצעת ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חבר'ה, צריך החלטה להקריא. או - קיי.

מר נתן אלנתן :

(לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

גב' יעל פרי :

לא שומעים אותך.

מר נתן אלנתן :

יש לנו פה בעיה עם שטחי ציבור. (לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

גב' נעמי אנג'ל :

זה לא רלוונטי. מה שאנחנו נעשה, יש פה מגבלת גובה. הם היום עומדים על 6 יח' דיור בקומה. אז זה יהיה צריך, בסמוך יש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. חלק מהם לא עומדים עם 6. בדקנו.

גב' נעמי אנג'ל :
לכן אנחנו ניתן להם, על - ידי זה שאנחנו מצמצמים תהיה להם את הגמישות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון. אנחנו בדקנו, אנחנו בדקנו את ה - , את הבניינים. יש בניינים עם 6 יח' דיור בקומה, אחרים עם 4. מה שאנחנו עושים, החלק של לשכת התכנון היא לא לצמצם כמות יח' דיור אלא לצמצם שטחים. המשמעות היא ממה שנבדק המשמעות היא הבדל של קרוב ל - 10 אלף מטר מרובע בצמצום. כתוצאה מזה, הנפח קטן. המרחקים בין המבנים גדלים ונוצרת רווחה. בכל זאת, בגלל שמגבלת הגובה של נתב"ג, אין גם אפשרות להעלות לגובה. אז אם - ,

מר נתן אלנתן :
אם עכשיו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זו ההצעה. חברים אנחנו באמת, בואו נשמע את הצעת ההחלטה המלאה, ככל שאחר - כך יהיו הערות נשמע אותן ואנחנו מקווים כמובן שההצעה תהיה מספרת. כן?

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו מוקלטים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' יעל פרי :
כל הזמן.

גב' נעמי אנג'ל :
יופי. אז מה שאמרתי קודם מצטרף להחלטה נשלב את זה. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים - שטחי בניה עיקריים, שימושים, יח' דיור - ממוצע לדירה של 95 מטר מרובע לכל התכנית. 400 יח' דיור בשטח עיקרי של 95 מטר מרובע, של אמרנו ממוצע 95 מטר מרובע. החלוקה כדלקמן - 66 דירות תמורה של שטח עיקרי של 90, 80 יח' דיור שזה 20 אחוז, לפחות, יח' דיור קטנות בשטח פלדלת של 80 מטר מרובע שזה אומר או עיקרי וממד או עיקרי וממקים. אנחנו ניתן פה שטח עם גמישות שנה בין עיקרי ושירות סך - הכול של ה - 80. שאר הדירות 254, שטח עיקרי ממוצע של עד ל - 101 מטר מרובע ליח' דיור. השטח למרפסות הוא בנפרד. סעיף של סטייה ניכרת. בעצם כל הדירות. 15 מטר מרובע לדירה.

דוברת :
את לא (לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

גב' נעמי אנג'ל :
אני כן. מועדון דיירים - , שימו לב, יש פה שינוי. מועדון דיירים בשטח של 75 - 50 מ"ר לכל אחד מחמשת הבניינים, עם אפשרות לאחד לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים לשיקול דעת, בעת היתר הבנייה. מסחר זה אנחנו צריכים לתקן כי זה יכול להיות שזה גדל מה - 240. אנחנו נתנו ל - 2 בניינים וזה ל - 3.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. 3.

גב' שני משיח :
רגע. אבל - ,

גב' נעמי אנג'ל :

שנייה. שנייה. תשימי לך שאלה. תרשמו לי בסדר? 360 מטר מרובע שטח עיקרי. מבני ציבור נכון לעכשיו זה במגרש, מה שאמרתי עד עכשיו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
במגרש החום 1500 מטר מרובע שטח עיקרי ובתוספת חצרות ככל שיידרש על - ידי הוועדה המקומית או על - פי דין. שטחי רצפות לצורכי ציבור אנחנו נוסף על - פי הפרוגרמה וניתן את המספר המדויק אחרי העבודה הפרוגרמאית שתיעשה. חוות דעת של המינהלת ההתחדשות העירונית, שתכלול את חוות הדעת ה - , את הנתונים הפרוגרמאיים מהתכנית הכוללת. וככל הנדרש, את השטחים או השטחים הקטנים בלבד, אם התחדשות עירונית הזאת כלולה בכוללת, אם לא, אז שטחי ציבור נוספים.

מר חנוך זייברט :
אבל לא מתייחס לכל יח' הדיוור.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון. אמרתי. אמרתי. כולל שהפתרונות יהיו מחוץ לתחומי התכנית, יינתנו סעיפים של קשר והתניה על - פי שיקול דעת. כאשר נקבל את ההמלצה.

מר חנוך זייברט :
לא. אבל לא. אבל התכנית לא תכלול את הפתרון של ה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אני אמרתי את זה. אמרתי את זה.

דוברת :
קשר והתניה באיזה סוג?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
בינוי - תא שטח שהוא ב - , הציבורי , הוא מוסדר שיהיה לו יעוד של מבנים ומוסדות ציבור, לשימושים חינוך, לתרבות וקהילה. כפי שאמרנו, יש מצב בעתיד הרחוק גם לחינוך תוצמד לו חצר נדרש. קומות בנייני המגורים עד 17 קומות וקומת גג חלקית. גובה אבסולוטי מרבי 86 מטר מעל ה - , אם זה אבסולוטי לא צריך להגיד בהתניה. קומה טיפוסית עד ל - 3.20. ברוטו. מחסנים בתת - הקרקע בלבד עד ל - 6 יח' דיוור ליח' דיוור. יותר עד 6 דירות גן בתא שטח 103. לא תותר הפניית דירות הגן לכיוון אחד השבילים הציבוריים מזרח מערב או צפון דרום, או לכיוון רח' מרדכי בן פורת וקז. מרחק בין הבניינים אני לא צריכה להגיד את זה בהחלטה אבל כבר עכשיו, הנושא של דרכים בין בניינים (לא ברור). רוחב שביל צפון דרום הוא 10 מטר, ישמש מעבר ציבורי, בתת - הקרקע יותר כביש גישה לחניונים, מעברים בין החניונים. רוחב השביל הנוסף החדש מזרח מערב שאנחנו קובעים, אני רוצה שתבדקי לי אותו כמה הוא יכול להיות. לדעתי הוא יכול להיות 8 מטר לפחות. תא שטח 601 יוגדר שצ"פ, שטח מינימאלי 450 מטר מרובע. מסחר אמרנו כבר. המסחר הוא לאזור קז בן - פורת. זיקת הנאה מזרח מערב, שביל ציבורי, מעבר שביל ציבורי מזרח מערב אמרנו. מרחב ציבורי ותשתית - רחוב יחזקאל קז ורחוב מרדכי בן פורת בהתאמה גם ל - תמ"מ / 5 וגם כוללת וגם לפרויקטים של מהיר לעיר, יש בו גם ציר ירוק עירוני ראשי, שאורכו 20 מטר, והתכנית בעקבות כך, תכלול בתוכה הרחבת מדרכה, לא זיקת הנאה כמו שיש עכשיו, אלא צירוף לזכות הדרך, לפחות 3 מטר שלסמן עכשיו. לאחר, לאחר קבלת החתך שלם שמראה את השלבויות הרחבת רחוב קז גם בתחום התכנית, במזרח וגם במערב, ואיך החתך הזה כולל את התחבורה הציבורית, לרבות אם נדרש פה תחנות, הציר הירוק, ושיפורים אחרים. ככל הנדרש להרחיב מעבר ל - 3 מטר שאני אומרת, אז גם לחזור לוועדה אם יהיה צורך. ואם לא יהיה צורך, אז אנחנו נעשה את התיקונים בהתאם יחד עם המתכננים. הוועדה - , לגבי הציר הירוק, אנחנו חייבים לציין ולנמק, אני אומרת כבר עכשיו, אם אנחנו מוסיפים את ה - 3 מטר יהיה גם בצד השני, אז אנחנו שומרים על רציפותו עם הצרה מסוימת יחסית לתמ"מ, זו סמכותנו, אנחנו עובדים בתוך מרקם עירוני קיים גם עם התחדשות עירונית וגבול מה אנחנו נוכל לעשות. יש הוראות על נטיעת עצים, מטר וחצי

עומק. תכנית תת - קרקעית. אני אומרת את זה כדי שתדעו, זה כבר בתכנית. גם הנושא של תקן בנייה ירוקה. תנאי להיתר בנייה או אכלוס - תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר יכלול הנחיות בנוגע לפיתוח השצ"פ, השבילים הציבוריים והמדרכות ברחובות קזז ובן פורת לרבות שלביות הביצוע. תנועה וחניה - הרחבות שאמרנו עכשיו, המינימום שלהן יהיה אם לא ישתנה אחרת, על - פי החתכים, 21 מטר כולל הרחבת מדרכות. תקן חניה על - פי תקן ארצי תקף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לדעתי זה כתוב.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, זה לא כתוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא?

גב' נעמי אנג'ל :
הוא מרבי והוא תת - קרקעי בלבד. כולל לאורחים. תקן החניה לרכב דו - גלגלי ואופניים הוא לכל הפחות עם התקן התקף, וחניית אורחים תהיה ל - 10 אחוז, 10 אחוז ממס' יח' הדיור. החניות למגורים ואורחים תהיינה בתת הקרקע. כמו שאמרנו. לגבי כניסות לחניונים לשכת התכנון תבדקו את הנושא של כניסות מהרחובות המשניים בלבד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אהמ - אהמ.

גב' נעמי אנג'ל :
ככל הנדרש, כניסה אחת לכל היותר תהיה מבן - פורת או מקזז בהעדפה למקום שיסייע הכי הרבה. או מפריע הכי מעט ל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ציר תחבורה ציבורית.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. תיאומים אישורים שונים כולם בתוך 30 מקבלת המסמכים. אבל לגבי הנושא של החתך של הרחוב אני מבקשת משרד התחבורה וצוות תכנית המתאר יעבירו בתוך שבועיים. כי יש פה איזו שהיא בהילות בנושא הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אישור משרד התחבורה ורת"א לגובה מרבי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ניתן או לא ניתן?

גב' שי - לי לוין :
יש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם ניתן אז לא צריך לחזור על זה.

גב' נעמי אנג'ל :
חוות דעת פקיד היעדרות לנספח העצים ולסקר העצים. המשרד להגנת הסביבה לעניין קרקעות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא צריך.

גב' נעמי אנג'ל :
לא צריך. ועדה מקצועית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא צריך.

גב' נעמי אנג'ל :
גם לא צריך. מתקנים. חוות דעת רשות ניקוז אנחנו נדרשים על - פי התמ"א. בנוגע - , בהקשר של הצפות. לגבי החתך אמרנו. הטמעה של חוות דעת שכבר התקבלו של היועצים תשתיות, פרוגרמה, תנועה, שמאות וסביבה.

מר חנוך זייברט :
לא צריך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא צריך. היא אמרה שהם נדרשים לאשר תכנית מים וביו. התכנית הזו היא בעצמה פחות - , מה שולרי ביקשה זה לדעת אם החיבור ל - 461 או לקו הק - ,

גב' נעמי אנג'ל :
התכנית תבהיר אם החיבור של הביו שלה הוא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
דברים כלליים. יתווסף להוראות התכנית סעיף רישום לשטחים הציבוריים. אישור שמאי הוועדה לטבלאות האיחוד והחלוקה. הסעיפים הנוגעים להסכמים עם היזם יימחקו. תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש לוועדה המחוזית. תיקונים טכניים עם לשכת התכנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים תעזרו לנו בבקשה קצת לצמצם לוחות זמנים.

גב' יעל דורי :
לא הבנתי בסוף אם כן אושר סיכוי ששטחי ציבור הכי יום יומיים שלהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אמרנו שזה ייבדק מול הפרוגרמה. ככל שזה יימצא שלא ניתן פתרון, מספק, יוקצה בקומות הקרקע של הבניינים האלה.

גב' יעל דורי :
אז זה לא יהיה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זו ההחלטה.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא מעל בית - הכנסת. השטחים שניתנים.

גב' יעל דורי :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבית - כנסת, לא ייספרו בפרוגרמה. בסדר?

גב' נעמי אנג'ל :

יכול להיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עכשיו, אני רוצה להתקדם ברשותכם.

גב' יעל דורי :
לא. אם זה לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רוצה את עזרתכם.

גב' יעל דורי :
אבל זה לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יעל, קיבלת תשובה.

גב' יעל דורי :
לא. העמדה היא כאילו אם יש גן ילדים ש - 400 יח' דיור עכשיו צריכות ללכת לחצות כביש ראשי וללכת אליו עוד 10 דקות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז לכן הגדרנו בהחלטה שתיעשה בדיקה נוספת אל מול הפרוגרמה, ככל שמענה ניתן במייעדי בסדר. אם לא אז שטחי הציבור הנוספים לגבי גני ילדים יוקמו בקומות קרקע של הבניינים האלה.

גב' יעל דורי :
פה.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו נרשום בהחלטה שיש העדפה שגני ילדים או חלקם לפחות יינתנו בתחום גבול הקו הכחול. לצורך ביטחון ואיכות חיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. חבר'ה, בואו אנחנו באיחור נוראי. כדי שתעזרו לנו לקדם את לוחות הזמנים, שני הנושאים הבאים הם שתי בקשות להיתר בנייה, בתחום רובע 4, שאנחנו מקבלים הרבה. בתחום רובע 4, בשתי רובע 4 תכנית שאושרה לתוקף. צריכה להגיע אלינו לדיון מכיוון שהתכנית עדיין לא קיבלה תוקף.

מר חנוך זייברט :
לא ירקון 32.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

(מדברים ביניהם)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני בלוח זמנים לא נכון. סליחה. טעות שלי. אה, החלטת ועדת התנגדויות. זה אותו דבר. ירקון 35. אני מדברת על - , בואו נכניס אותם.

גב' אילנה אלרוד :
מה זה עכשיו? דובנוב? מה כל העניין שם?

בקשה - 7/ 87/ 3917 : בקשה להיתר- רח' דובנוב 18, ת"א-יפו

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב. בוקר טוב. בבקשה לשבת. אנחנו בבקשה - 7/ 87/ 3917 : בקשה להיתר- רח' דובנוב 18, ת"א-יפו. ההיתר תלוי כאן מאחורינו. נעמי תיתן לנו הסבר.

דובר :

סליחה. אני חושב שיש טעות בהגדרה של הדיון היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יכול להיות אבל נתחיל בזה שלשכת התכנון תיתן הסבר לוועדה במה מדובר. אחר - כך נראה אם יש או אין טעות.

דובר :

אנחנו פשוט לא בבקשה להיתר. טוב. בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. בבקשה.

גב' נעמי אנג'ל :

כן. אנחנו דנו בוועדה, בוועדת משנה ב', שהסדרה, 44 מקומות חניה וחצר של בניין קיים ברחוב דובנוב 18. בין דובנוב ובין (לא ברור, רחוק מהמיקרופון). הייתה בקשה ברחוב דובנוב, וגם ליצור ולהתיר שתי כניסות לרכב. היו התנגדויות לבקשה הזו של גם דיירים מתוך הבניין וגם מהסביבה, שנטענו במספר טענות בנושאים האלה. הסתירה לתכנית הרובעים בעיקר, שהחניה הזו סותרת את בתכנית הרובעים כי היא מאפשרת שתי כניסות ולא כניסה אחת. עוד נושא שלא נדרש פתרון חניה. שפתרון גורע או לא גורע ברגע שהוא נותן תכנית (לא ברור) מקומות חניה ציבוריים. בעיות בכלל של כניסות רבות למכוניות במקומות האלה. וגם על כך שהחלטה כזאת יש לה משמעות רוחבית לגבי כאשר יתחילו להיות לפי הפריצה של הנושא הזה, במגרשים אחרים, דומים במתכונתם ובאופיין ובבניין שלהם. זה אופיו של רחוב דובנוב. אנחנו שמענו את הדברים, עשינו החלטה בוועדת משנה ב', דחינו - , בעניין הזה קיבלנו את עמדת עורך דין דדון על - פי עמדתו, זה ועדת משנה ב', אנחנו חושבים שלא צריך לאפשר את החניית. על - פי החוק, להחלטה כזאת שהיא בהחלטה שלנו לפי סעיף 97 / ב' של תכנית, יש את הזכות לערור לוועדה המחוזית. לכן הוגש ערר על - ידי צבי קפלן לפי סעיף שאני אומרת, סעיף 92 / ב' 2 לחוק על החלטת ועדת משנה. ההחלטה הייתה בספטמבר 2016. אנחנו לצורך הדיון, אנחנו נשמע את ה - , את העוררים, אנחנו נשמע את אם יש פה את עמדת הוועדה המקומית. אנחנו נכנס לדיון פנימי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

דיון פנימי. כן. אז כן.

דובר :

המתנגדים לא מביעים את דעתם?

גב' נעמי אנג'ל :

סליחה. סליחה. טעות שלי. נשמע את העוררים, כשהם מבקשי החניה המקוריים, נשמע את המתנגדים לבקשה המקורית שבמקרה הזה הם - , ואם יהיה צורך לשמוע את הדברים הנוספים, יושבת הראש תחליט אם לתת זכות דיבור נוספת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אנחנו מאוד מבקשים להתמקד ככל הניתן להתכנס ללוחות זמנים קצרים של הטיעונים. גם העוררים וגם הוועדה המקומית, וגם המשיבים כמובן. כן. אז מי מייצג את הערר?

מר עופר טויסטר :

חברי עורך דין דין ריבלין ואני עופר טויסטר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר עופר טויסטר :
טוב. בפתיח רק זו הופעה ראשונה שלי בפורום הזה. אז אני רוצה לברך, דף חדש, דף זה גם ראשי תיבות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר עופר טויסטר :
הסיבה שאנחנו מערערים כי אנחנו חושבים שבכל הכבוד, שגתה ועדת המשנה בקביעתה. אנחנו חושבים שבתכנון, במקרים חריגים, החשש מתקדים או משמעות רוחבית, כפי שהתבטאו פה, לא צריך לפחד מזה. זה לפעמים נהפוך נושא, במקרים חריגים הקיבעון מביא לקיפאון ומוביל לתכנון לא טוב. לכן אנחנו חושבים שצריך לבחון את המקרה, להחליט אם המקרה הזה הוא מקרה שצריך להחריג בעקרונות של תכנית הרובע, או שצריך להכיל אותה ותכף נדבר על זה. אנחנו חושבים שכאשר עשו את תכנית הרובע, תכנית רובע 4, בפירוש לקחו בחשבון וזה די ברור, את מרב המגרשים ברובע 4 שאלו מגרשים קטנים, ויש בהם מספר קטן של חריגים, מגרשים כמו שלנו, של כ - 4 וחצי דונם ואפשר כנראה לספור אותם על כף יד אחת. לכן צריך לחשוב שמגרש כמו שלנו של 4 וחצי דונם, שמבוקש להגיע בו ל - 43 או 44 חניות, הנאם זה הכלל? צריך להכיל את הכלל של המגרש של ה - חצי דונם או של ה - 400 מטר מרובע? או שצריך פה להכיל את החריג? ולאפשר כאשר במקום שיהיו - , במקום שיהיו 26 חניות לא - , לא מוסדרות - , לא מוסדרות בהיתר, יהיו 43 או 44 חניות מוסדרות בהיתר כדת וכדין. אני רוצה להגיד שגם בתכנית רובע 4 היו שחשבו על חריגים אם כי חשבו על חריג במגרש פינתי, במגרש פינתי בנסיבות הקיימות יהיה אפשר לאפשר שתי כניסות. אנחנו רואים גם במועצה הארצית שבתכנית רובע 4 מחוץ להכרזה, אמרו אין לבטל את מוסד ההקלה. למה כל הדבר האלה? כי בהחלט יכול להיות בנסיבות, אני כרגע לא במוסד ההקלה, מכיוון שאנחנו בסטייה מתכנית מופקדת, תכנית רובע 4 כידוע לא קיבלה תוקף ולכן היא בסטאטוס של תכנית מופקדת. ולכן שיקול הדעת שלה הוא סטייה מתכנית מופקדת. אבל בפירוש אנחנו רואים גם לפי ההוראה של כניסה למגרש שיש לו 2 פינות, והחוקרת אגב ביטלה, במקור זה היה רק 500 מטר ומעלה, והחוקרת ביטלה את התנאי הזה. אנחנו חושבים שזה המקום לשקול בחיוב לאפשר את אותן ה - 43 / 44 חניות בעצם לעומת 0 רישוי ולעומת 26 בפועל. אני רוצה להגיד שגם תכנית רובע 4 לקחה בחשבון ואם נסתכל בסעיף 64.56 היא בהחלט בהפנתה היא אומרת הכניסה לחניה תותר לאחר בדיקה תכנונית של אגף תנועה, מהנדס העיר ותתוכנן בהתאמה למדיניות עירונית וקובץ הנחיות למתעדכנים מעת לעת. אם נסתכל בהנחיות המרחביות של שיצרו זה מקרוב של הוועדה המקומית, אגב נמצאות בהליכי ערר, בוועדת ערר, בסעיף 7.04 בפירוש נאמר בחזית הרחוב יש להשאיר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. במקרים מיוחדים באמצעות הסבר כתוב מפורט שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד, ניתן לאפשר שני פתחים בגדר, ובלבד שיאפשרו 10 מקומות חניה לפחות. אין ספק כי בפתח אחד לא ניתן לאשר 43 או 44 מקומות חניה. ניתן לכל היותר את המספר שיש היום, 26. אולי אחד יותר או אחד פחות. אבל זה המספר. אם אנחנו רוצים להגיע ל - 43 או 44, אחד לכל דירה, צריך לתת פתרון. גם לטענה שאנחנו פוגעים רצף הרחוב, הטענה היא די קלושה הייתי אומר שכאשר אנחנו משווים את זה לרצף רגיל שיש למגרשים רגילים של החצי דונם. ההיפך המרחקים במגרשים שלנו ושל שכנים שלנו, להגיש כל אחד 4 וחצי דונם, גם אם כל אחד יעשה שתי כניסות זה יהיה הרבה פחות פגיעה מאשר מגרשים של חצי דונם, אבל ראו את היתרונות שאנחנו מורידים 43 או 44 כלי - רכב מהכביש ואנחנו שמים אותם אצלנו. או 26 בפועל. זאת אומרת, היתרונות בפועל אני לא צריך לפרט כמה מצוקת חניה פה הייתי אומר אפילו איזוהי ונוראה בשעות הלילה. כמה זה חשוב. עכשיו, מה שקרה פה קרה פה הליך אמר מוזר אני חייב לומר. כן? כי מה שהיה בוועדה המקומית בסיבוב הראשון, הבקשה הזו אושרה לאחר המלצת כל שגורמים המקצועיים שעוסקים בתנועה ובעצים. הבקשה אושרה. לימים קיבלנו הודעה שבעצם לא היה ניתן לאשר, אלא רק להמליץ כי זה הבקשה סותרת את תכנית רובע 4. חברתי חגית, שנמצאת פה, כתבה לנו מכתב. איפה המכתב? מיד אני אקריא לכם. אמרה, אתן את המכתב אם צריך, ב - 10 באוקטובר 2015 גם צורף לערר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא מבינה. אני בכל זאת מנסה לבקש לחדד. הייתה החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה?

מר עופר טויסטר :

בוודאי.

מר דין רבלין :
בוודאי.

מר עופר טויסטר :
בוודאי.

מר דין רבלין :
10.3.15.

מר צחי אבון :
החלטה של שמעו התנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, זה שאני שואלת שאלה זה לא אומר שכולם צריכים לקפוץ. יש מייצג שייתן לי את
התשובה. תודה. כן.

מר עופר טויסטר :
מה ש - , אז חברתי חגית המאירי אמרה סליחה, טעינו. זה לא החלטה, זה המלצה להעביר את זה
למחוז. אומרת כאמור בפגישה, הייתה פגישה עם חברי עורך דין רבלין, כאמור בפגישה בהתאם
לסעיף 97 / ב / 1 לחוק התכנון והבנייה, אני אדלג, לוועדה המקומית אין היום סמכות לאשר את
הבקשה כפי שאושרה, באישור הבקשה יהיה בכפוף לאישור הוועדה המחוזית וזאת תוגש
לאישורה בכפוף המלצה חיובית. אז היו פרסומים הגיעו התנגדויות, ההתנגדויות היו צריכות לדון
אצלכם. למה הוועדה המקומית החליטה לדון שוב? לדעתי בחוסר סמכות. היא דנה שוב וגם פה
קורה דבר מעניין. אני מחזיק את הפרוטוקול של הדיון האחרון שהחליטו לדחות. אומרת הגברת
לירון רותם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר עופר טויסטר :
אומרת הגברת לירון רותם , איך אומרים? המשנה ליועצת משפטית של הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אהמ - אהמ.

מר עופר טויסטר :
לא משנה? עורכת דין לירון רותם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר עופר טויסטר :
חברתי, עורכת דין. היא באמת חברה. אתה יודע, עורך דין שאומר חברתי, הוא לא תמיד מתנגד. כן.
כאשר הוא אומר חברי המלומד בכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, אני - , הכול בסדר. עופר, יש לך עוד בדיוק 3 דקות. תנצל.

מר עופר טויסטר :
אני אמצה. אומרת הגברת לירון רותם הצוות המקצועי המליץ בחיוב. אומרת הגברת איריס לוי
כתוארה אז, אנחנו נגד שתי כניסות והיו מקרים שכן אישרנו. יש 44 מקומות חניה וזה הבדל גדול.
זאת אומרת גם אנחנו רואים גם הסבב השני שאני לא מבין מכוח מה הוא נעשה, המליצו. לכן אם
אני רוצה לסכם את הדברים בשלב הזה, כי יש לנו זכות תשובה, אני רוצה להגיד יש פה בקשה
מאוד הגיונית, מאוד לוגית, יש פה מבקשים, יש פה מתנגדים. הנושא הקנייני הוא הוסדר
שמשדירים נושאים קנייניים. אנחנו לא במסגרת נושא קנייני, אנחנו לא מבקשים הצמדות ולא
מבקשים שום הטענה שיכולה להביא אותנו למחוזות שאנחנו לא רוצים להיות בהם.

מר נתן אלנתן :

למה הוועדה לא אישרה בסופו של דבר?

מר עופר טויסטר :

ואני רוצה להגיד, אנחנו בדקנו בכובד ראש, גם כן את הטענות התכנוניות, שכולם עברו את כל הגורמים המקצועיים. במגרש 1 על - מנת להבטיח יושב פה יועץ התנועה שלנו, על - מנת להבטיח שנוכל בשני המגרשים לצאת ולהיכנס קדימה ולא אחורה, גם אנחנו נוותר על מקום חניה אחד על - מנת להבטיח כניסה ויציאה. אבל זה בוודאי שלא בפורום הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. תודה רבה.

מר חנוך זייברט :

עופר, למה זה נדחה בסוף?

מר נתן אלנתן :

למה הוועדה המקומית לא אישרה את זה?

מר עופר טויסטר :

שאלה מצוינת. אני חושב שצריך לשאול - ,

מר נתן אלנתן :

לא, יש לך את הפרוטוקול.

מר עופר טויסטר :

לדחות את הבקשה ולקבל את ההתנגדות לאורה של תכנית רובעים. קודם אליה לאור מדיניות החניה העירונית, שלא לאפשר עידוד כניסות למבנה, ולשמור על רציפות המדרגות לטובת הולכי רגל. כן חשב שאישור כזה יביא תקדים לבקשות נוספות לא ברחוב, לא רק ברחוב, אלא בכל תחום הרובעים בניגוד לכוונת הוועדה לאשר את התכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תודה רבה. אני מבינה שיש פה מספר - , הוגשו מספר התנגדויות. אני אקריא אותן בשם אני מבקשת להגיד לי אם נמצאים או לא. סמי ארלן? ארלנדר? יש פה? לא.

מר עופר טויסטר :

סליחה. אני טעיתי, אני מתנצל, המגרש הוא 3 דונם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עורך דין אלבון צחי?

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נמצא?

מר עופר טויסטר :

5.1. סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עם כל הכבוד, אתם לא מקדמים אותי.

מר עופר טויסטר :

סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בבקשה. יהודית בזנר? נמצאת? לא נמצאת?

גב' יעל פרי :
לא נמצאת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא נמצאת. עורך דין גור אריה מליק? נמצא. כספי איצקוביץ' ושות' ? לא נמצא. הדסה עדן? לא נמצאת. או - קיי. אז יש לנו כן שני - , שני מתנגדים, בבקשה לפי הסדר. עורך דין אבון צחי.

מר צחי אבון :
טוב. אני אתחיל בזה שכמו שאני כתבתי, ואני מבין שחברי הוועדה לא ראו את - , את המסמכים. אז אין ברירה ואנחנו נצטרך גם אליהם. כמו שאני רואה את הדברים, המצג שהוצג לוועדה, לוועדה לא נכון. זה אומר ש - , זה אומר שהוועדה פה לא דנה בהיתר, אין לה סמכות לתת היתר. הדיון לא , -

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוועדה המחוזית דנה כרגע בערר. הדבר הזה הוגדר.

מר צחי אבון :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה שאר מבקשת כרגע.

מר צחי אבון :
עכשיו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם אפשר להתייחס בבקשה

מר צחי אבון :
אז אני אתייחס גם לזה. אני אתייחס. אני רוצה לטעון קודם - כל, משום הדיון הזה הוא רלוונטי. ולגבי סמכות הוועדה. אני כתבתי בתחילת התגובה שלי לערר, שלוועדה אין סמכות לדון בערר של מי שלא קיבל אישור של ועדת המשנה. הסמכות לפי החוק, לפי סעיף 97 היא רק למי שדחו לו את ההתנגדות. מקום שהמחוקק רצה לומר באופן מפורש שסמכות היא גם וגם אז הוא כתב את זה. במקום הזה הוא לא כתב את זה. אני אפנה, בסעיף 152 הוא כתב את זה כן. לכן הוועדה - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
הרואה עצמו נפגע. הרואה עצמו נפגע זה יכול כ - ,

מר עופר טויסטר :
נכון.

מר צחי אבון :
מהחלטה, החלטה ק - , איזה החלטה אבל? החלטה שדוחה את ההתנגדות. לא - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
החלטת ועדת משנה להתנגדויות.

מר צחי אבון :
בדבר מתן היתר. זאת אומרת רק אם - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
בזמן ה - ,

מר צחי אבון :
רק אם ניתן היתר. זו טענתי.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
לא.

מר צחי אבון :
יכול להיות בבית - המשפט לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. הבנו.

מר צחי אבון :
או - קיי. זו טענתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ייעוץ משפטי יבדוק את זה.

מר צחי אבון :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם אתה יכול בבקשה, לטעון עכשיו לגופו של עניין.

מר צחי אבון :
או - קיי. אז עכשיו, אני אומר ככה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה.

מר צחי אבון :
חברי התחיל בשאלות ה - , בשאלה של הזוי בהליכים שהיו פה. אני אגיד ככה - מה שהיה, מה שהזוי בהליכים שהיו פה, זה - , זה דברים באמת הזויים. אחד זה לא הזמינו אותנו, לדיון בהתנגדות בוועדה - , בוועדה הראשונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עורך דין אבון, אני באמת אודה לך שוב.

מר צחי אבון :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו נמצאים היום במסגרת הזו, המליאה דנה בערר שהוגש לבקשה להיתר.

מר צחי אבון :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מאוד - מאוד מבקשת.

מר צחי אבון :
זה לא בקשה להיתר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה - ,

מר צחי אבון :
זה בקשה לאישור לוועדה המקומית, עכשיו אשר דחתה את הבקשה להיתר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. מצוין.

מר צחי אבון :

לוועדה הזו אין סמכות לתת היתר או לא לתת היתר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כוועדה הזו - , הבנו את הכול. אם אדוני יכול לטעון לגופו של עניין.

מר צחי אבון :
אני רוצה לטעון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה העמדה - ,

מר צחי אבון :
אני רוצה לטעון את טענותיי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אנחנו לא בבית - המשפט. אנחנו כרגע בוועדת מליאה במסגרת ערר ואנחנו מקציבים את הזמנים בגלל שיש לנו סדר יום מאוד ארוך ומאוד עמוס.

מר צחי אבון :
אנחנו חיכנו בחוץ שעה שלמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבינה.

מר צחי אבון :
חיכנו בחוץ שעה שלמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כמוכם מחכים עכשיו אחרים.

מר צחי אבון :
אני מבין שיתנו לי לטעון את טענותיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז אני מבקשת להגביל אותם בלוחות זמנים אדוני.

מר צחי אבון :
אני - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבקשת לדבר לא יותר מ - 7 דקות כולל.

מר צחי אבון :
לזה אני לא יכול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבקשה.

מר צחי אבון :
אני לא יכול. אז אני מבקש, אני מבקש בכל מקרה, לפני שתינתן החלטה שכל אחד ואחד מחברי הוועדה יראו את הטיעונים שכתבתי בכתב משום שזה לא נראה שזה נעשה עד עכשיו. אני מעריך שזה גם לא יהיה לפני שתינתן ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר צחי אבון :
אז אני מבקש שזה מה שיהיה. כי בסופו של דבר לא יעלה על הדעת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אדוני, הוועדה תחליט על סדרי הדיון ועל אופן הדיון. בכל זאת אני חוזרת ומבקשת מאדוני.

מר צחי אבון :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנא הצג את טיעוניך לגופם.

מר צחי אבון :
אז אני אציג את טיעוניי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לגופה של הבקשה.

מר צחי אבון :
כש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לגופו של הערר. תודה.

מר צחי אבון :
כאשר חברי עורך דין עופר טויסטר, טען שהוא לא מבין את ההתנהלות שהייתה, אז אגיד למשל אני מפנה אותו היתר שחברי מדבר עליו, בהיתר הזה בסעיף 5 לאותה החלטת ועדה שלא נתנו לנו להיות בה, נאמר הכניסות מרוחקות זו מזו ופונות לרחובות שונים. זאת אומרת הוועדה, הוועדה הוטעתה לבחון בכלל שמדובר בשני רחובות שונים. משום שהמגרש הזה פונה גם לרחוב דובנוב וגם לרחוב דה וינצ'י. כאשר נטען הדבר הזה, אז זה נעשה. עכשיו חברי מתייחס למכתבים של העירייה, של עורכי דין מהעירייה. באמת לא יעלה על הדעת שמכתבים כאלה יצאו על - ידי עובדי עירייה בניגוד למדיניות התכנון של העירייה. מדיניות התכנון של העירייה נקבעה באופן מפורש בהחלטת העירייה, בהחלטת הוועדה המקומית שדחתה את הבקשה להרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עורך דין אבון, אני חייבת בבקשה חייבת, את עזרתך.

מר צחי אבון :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הערר כאן הוא על החלטת של ועדת משנה של הוועדה המחוזית.

מר צחי אבון :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם אפשר בבקשה לקבל את עמדתך לעניין של אותה החלטה של הוועדה המחוזית.

מר צחי אבון :
אני חושב - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מכיוון שעררו עליה.

מר צחי אבון :
אני חושב שהיא צודקת לחלוטין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הו.

מר צחי אבון :
חד - משמעית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מתקדמים.

מר צחי אבון :
חד - משמעית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עכשיו, בוא.

מר צחי אבון :
צודקת לחלוטין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה אדוני חושב שהחלטה הזו היא צודקת לחלוטין?

מר צחי אבון :
היא צודקת לחלוטין, משום שזה - , שהיא - , שכתוב בה באופן מפורש ואני אקריא - הוועדה רואה חשיבות בהקפדה על הוראה הזו שמאפשרת שמירה וטיפול של המרחב הציבורי. ואופי הרחוב, וביטחון להולכי רגל. משום שהוועדה הבינה, הבינה, שנסיעה לאחור לאורך כל המגרש ונסיעה לאחור אל תוך הרחוב, זה פוגע בביטחון של הדיירים, פוגע בביטחון של עובדי אורח. ובסופו של דבר, כמעט כל - , כל האנשים שיצטרכו לחנות בחלק השני של החניה, זה לא - , בחניה אחרת, בבניין, הרי לא מדובר. הם רוצים ליצור שני מתחמי חניה שונים. לא שתי כניסות לאותו מתחם חניה, אלא שני מתחמי חניה שונים. זה אומר מי שיכנס לצד הצפוני, יכנס יראה שאין מקום, יחזור חזרה את הכול ברברס, וייסע לצד הדרומי. הדרך הזאת מכפילה את כמות הסכנה לא פי 2, אלא פי הרבה. עכשיו, גם הנושא של התקדים - עכשיו, הפתרון שקיים, קיים פתרון. אנחנו הבעיה שלהם שהפתרון הזה עולה כסף. הרי אין מחלוקת שאפשר לבנות שם באותה כניסה שקיימת היום, ניתן לבנות חניה תת - קרקעית. את החניה התת - קרקעית הזאת אפשר לבנות עבור כל הדיירים, אפשר לבנות אותה עבור מחצית הדיירים. כאשר המחצית השנייה של הדיירים ישתמשו, ישתמשו ב - , בחניות עיליות. העלות - , העלות הכוללת של כל הבנייה של חניות מספיקות, צריכה להגיע כדי לכל היותר 2 וחצי מיליון ש"ח, בחלוקה ל - 44 חניות, 44 דירות, אנחנו מגיעים ל - 50 אלף ש"ח לדירה, כאשר ערך הדירה שלהם עולה פי כמה וכמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר צחי אבון :
אז לבוא להגיד שאין הצדקה, זה בדיוק אין הצדקה. עכשיו, הוועדה גם באה ואמרה, הוועדה המקומית באה ואמרה יש לכם שתי אפשרויות - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוועדה המחוזית, אדוני, שוב. אני - ,

מר צחי אבון :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מחזירה אותך.

מר צחי אבון :
אבל אני אומר. אני אומר שנייה רגע. בחלופות שקיימות בוועדה המקומית, אפשרו להם חלופה אחרת להגיש בקשה חדשה, לגבי כניסה מרחוב דה וינצ'י, אז אנחנו נדון בבקשה. עכשיו, הסעיף - , אותו סעיף 6.6 שאליו התייחס חברי, הוא לא מתייחס רק למספר כניסות לחלקה. הוא מתייחס לזה שהחניה תהיה רק בצד אחד של החלקה, ולא בשני הצדדים. הכניסה צריכה להיות משני

הרחובות שונים במגרש פינתי, אותה חניה, לא לשתי חניות שונות. באותו סעיף 6.6 מדובר על כך שהמרווח השני של הצד השני של הבניין יהיה מגוון על - פי תכנית פיתוח שתוגש. מה עושים עכשיו? לא רק שלא רוצים לגנון אותו, רוצים לעקור את כל מה שיש שם. לכן - , לכן זה - , זה לא - , אין בזה שום היגיון ושום דבר. אנחנו הצענו גם ב - , בתגובה שלנו, הצענו חלופות שונות, ואני רוצה לומר. גם - , גם כאשר הטענה של חברי, שמדובר בהוצאה של 2 וחצי מיליון ש"ח זו הוצאה גדולה, אז אני אומר כאן ביחס לפגיעה בזכויות של דיירי דובנוב 18 ודובנוב 20, הפגיעה היא חלקית לחלוטין. משום שברגע - , ברגע שיבנו ברגע שיעשו את החניות האלה, מה שגם הם רוצים, תהיה פגיעה בערך הדירות, תוגש תביעה גם כנגד אותם אלה שרוצים וגם כנגד ועדות התכנון והבנייה, כאשר לשפות בחזרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר צחי אבון :
עכשיו דבר נוסף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה, אדוני יסיים.

מר צחי אבון :
דבר נוסף שצריך לדעת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אדוני, אנחנו חייבים לסיים.

מר צחי אבון :
קיים צו מניעה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא עוד טוען.

מר צחי אבון :
קיים צו מניעה על - ידי המפקחת על המקרקעין, שעדיין יש דיון תלוי ועומד - ,

מר דין רבלין :
אין צו מניעה.

מר צחי אבון :
יש צו מניעה

מר דין רבלין :
הסכמנו שלא נעשה.

מר צחי אבון :
בהסכמה אין צו מניעה.

מר דין רבלין :
הסכמנו עד הדיון, עד למתן היתר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סליחה. אני רוצה רק לשאול.

מר צחי אבון :
עד להחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רק רוצה שלא האם עורך דין גור אריה מליק ועורך דין צחי אבון זה אותו משרד?

מר צחי אבון :
לא.

מר גור אריה מליק :
לא. ממש לא.

מר צחי אבון :
ממש לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה שאנחנו טוענים שונים?

מר צחי אבון :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. אז בבקשה, מר גור אריה מליק. גם אתה אני מבקשת להתמקד לזכור שאנחנו דנים בערר על החלטה של ועדת משנה ב' של הוועדה המחוזית, בה אנחנו דנים.

מר גור אריה מליק :
בסדר. יש לי בקשה על חשבון הזמן שלי בזמן הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא. אני מבקשת שלא.

מר גור אריה מליק :
הייתי רוצה שאחד הדירים פה שבקיא בחומר ישאו את דבריו. אני אשלים ככל שיהיה צורך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
במקומך? אדוני?

מר גור אריה מליק :
על חשבון הזמן שלי. יש לי 7 דקות? שייקח את ה - 5 דקות שלו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. כי שותפך כבר לקח 3 דקות.

מר גור אריה מליק :
לא ממני.

מר צחי אבון :
לא שתוף.

מר גור אריה מליק :
לא שותפים בבקשה.

מר צחי אבון :
זה בעניין - ,

מר גור אריה מליק :
דובנוב 20.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, אנחנו באמת צריכים להיכנס ללוחות זמנים. אנחנו לא רוצים להגביל.

מר גור אריה מליק :
גברתי, אנחנו מנסים להישאר באותו לוח זמנים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר גור אריה מליק :
רק שנינו נדבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבקשה.

מר אלי יהל :
שמי אלי יהל אני - , אנחנו בעלים של שתי דירות בדובנוב 20. למען גילוי נאות, אני גם שמאי מקרקעין. בדובנוב 20 יש 17 יח' דיור שפונות לעבר - , לכיוון דרום. זאת אומרת, שאם בדובנוב 18 בחצר הצפונית, יעשו חניה, אז מול ה - 17 דירות שלנו, במקום שיהיה גינה, יהיה חניון פתוח. עכשיו, הבניין הזה נבנה - , שני הבניינים גם 18 וגם 20, הם נבנו לפני 60 שנה. ולמרות שהם נבנו לפני 602 הנה, זה אחד ה - , זה הבניינים האלה הם מקבלים היום את המחירים הכי גבוהים בתל - אביב. והסיבה העיקרית שהם מקבלים את מקבלים היום את המחירים הכי גבוהים בתל - אביב זה שהמרחק בין הבניינים גדול ויש באמצע ירק. באים עכשיו דיירים של דובנוב 18 ואומרים אותנו זה לא מעניין. אנחנו רוצים לפגוע לכם בירק.

מר חנוך זייברט :
איזה שטח נמצא הירק?

מר אלי יהל :
מה?

מר חנוך זייברט :
מה זה השטח של הירק?

מר אלי יהל :
בין שני הבניינים. מה זה?

מר חנוך זייברט :
מה זה? זה רשום כשטח ירוק?

מר אלי יהל :
שטח משותף בכל אחד מהבניינים.

מר חנוך זייברט :
שצ"פ?

מר אלי יהל :
לא. בכל אחד מהסביבה יש חצר. אז יש שם שתי חצרות גובלות אחת בשנייה בגדר.

דובר :
גינות רגילות .

מר אלי יהל :
גינות רגילות. אבל כשאתה עומד במרפסת - ,

מר חנוך זייברט :
הוא רוצה לגעת בגינה שלך?

מר אלי יהל :
לא. בגינה שלו.

מר חנוך זייברט :
אה, הבנתי. חשבתי רגע.

מר אלי יהל :

עוד פעם, בגינה שלו, אבל המראה הוא מהמרפסת שלי. בגלל זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. הבנו.

מר אלי יהל :

וזה מהות ההתנגדות. עכשיו, הוועדה המקומית תל - אביב יש לה החלטת מדיניות, שאומרת שעל כל מגרש, ששטחו מעל ל - 300 מטר מרובע לתל - אביב, כאשר בונים בנייה חדשה, כל החניה אתה תת - קרקעית. אז לא יעלה על הדעת שבבניין קיים פתאום יוסיפו עוד 17 מקומות חניה, חניה עילית. אין לזה שום סיבה ושום הצדקה. במיוחד שכשמו שנאמר שיש להם פתרון, תת - קרקעי, כמו שהוא - , העירייה המליצה להם. רק זה יעלה להם כסף. עכשיו, אמר עורך דין טויסטר קודם שכאילו יפתרו 44 מקומות חניה אבל זה לא נכון. כי יפתרו רק 17 מקומות חניה, כי 26 מקומות חניה כבר קיימים להם היום.

מר חנוך זייברט :

28 קיימים. הוא אמר את זה גדול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר גור אריה מליק :

איתי רוצה רק להוסיף ברשותך, שהיה נחמד ואולי יעיל או חברי הוועדה היו באים לראות את המקום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. אני גם מודה לך.

מר גור אריה מליק :

רחוב דובנוב בקטע הזה זה אחד המקומות הכי יפים בתל - אביב. אחד הבתים הנדירים שיש בהם הרבה מאוד ירק, ירק שקשה למצוא היום בתל - אביב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר גור אריה מליק :

פתרון שיש בעצם ככל שיש מצוקת חניה ואני לא סותר על כך שיש מצוקת חניה בשעות מסוימות, דרך אגב רק בשעות הערב. שיש פתרונות טכניים פשוטים ביותר שאפשר לעשות בלא להוסיף מקום כניסה ויציאה נוסף מדובנוב 18. שיהיה ברור שברגע שיינתן אישור אישור לדובנוב 18 ניתן פותחים חזית חדשה בדובנוב 20 וגם כך הלאה בדובנוב 22 ואילך.

דוברת :

אני חושבת ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. לא. אני מבקשת לא.

מר גור אריה מליק :
תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גברתי, אני מצטערת, את לא יכולה להתערב בדיון.

דוברת :
סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מודה לך. אני מודה לכולכם.

מר עופר טויסטר :
אני רוצה להשיב בקצרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא יודעת למה יש לך זכות השבה.

מר עופר טויסטר :
כי אני חושב שלפי הדין מי - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זו השאלה שלי. האם אמנם, כי זה - ,

מר עופר טויסטר :
זכות תגובה אחרונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו לא בהתנגדויות, אנחנו בערר על החלטה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
בסדר. תתייחס גם לסוגיית הסמכות. כי אני שומעת אותה לראשונה.

מר צחי אבון :
אם את שומעת אותה לראשונה זה סימן - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
זה לא סימן לשום דבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אני יועצת משפטית ולא כל דבר מובא אליי לפני הדין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר צחי אבון :
היא אמרה לראשונה.

מר עופר טויסטר :
לשאלת הסמכות בקיצור, סעיף 97 / ב מדבר על הרואה עצמו נפגע מהחלטת ועדה, המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. נפגע מהחלטה, לא נפגע מסירוב. תראו למשל את סעיף 152 / א / 1 הרואה עצמו אנחנו מפגע הנחיות של הוועדה המקומית או רשות רישוי, לסרב לתת היתר. זאת אומרת יש הבדל בין ניסוח של סעיף 97 / ב שמי שנפגע מהחלטה ובמקרה הזה אני נפגע מהחלטה, אני זכאי לבוא אליכם.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אבל בדבר מתן היתר.

מר עופר טויסטר :
בדבר מתן היתר. כל מה שקשור - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
כאן זה שלב אחר, כאן זה שלב שהתכנית - ,

מר עופר טויסטר :
סליחה. בדבר מתן היתר. מה זה החלטה בדבר מתן היתר? זה יכול להיות 3 מצבים - או שאישרו לי ההיתר - ,

מר צחי אבון :
לא.

מר עופר טויסטר :
לא הפרעתי לך.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
די.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים.

מר עופר טויסטר :
או שאישרו לי את ההיתר, או סירבו לי להיתר, או נתנו לי אותו בתנאים. זו החלטה בדבר מתן היתר. החלטה בדבר מתן היתר, יש לכם זכות להחליט בדבר מתן היתר. זאת אומרת שאתם חייבים לסרב? לא. החלטה בדבר מתן היתר, זה אומר שכל החלטה בדבר מתן היתר. הדברים הם פשוטים. גם אין לזה לוגיקה למה במקרה הזה, יהיה ערר ובמקרה השני לא יהיה ערר. לדעתי זה ברור מאילו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר עופר טויסטר :
רגע. לגבי רחובות שונים. בבקשה במקור באמת במלל נכתב בטעות שני רחובות, אבל היה ברור לכולם גם מהדיון וגם מהתשריט.

מר צחי אבון :
לא היה דיון.

מר עופר טויסטר :
סליחה. בדיון בוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ששתי הכניסות הן מרחוב דובנוב.

מר עופר טויסטר :
ששתי הכניסות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר עופר טויסטר :
ברור. נסיעה לאחור כבר אמרתי לא תהיה נסיעה לאחור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה.

מר עופר טויסטר :
אני מציע ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה.

מר עופר טויסטר :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבקשת לא לחזור.

מר עופר טויסטר :
טלגרפית. טלגרפית אני חושב שבאמת יש לי עוד 3 משפטים. חניה תת - קרקעית כאשר אני אראה את הבית המשותף שלי יוסיף 30 אלף ש"ח לשפץ את חדר חודר אשפה, אז יוסיפו 2 וחצי מיליון ש"ח. זה לא ריאלי. לגבי הגינון - נהפוך הוא דווקא פה הקפידו אני אראה לכם על התשריט, בכניסות האלה יש פה עצים. הכול הולך באישור פקיד היערות. אבל את כל הגינה בחזית אנחנו שומרים, את כל הגינה במרכז אנחנו שומרים, את כל החזית והמרכז והעורף אנחנו שומרים. זאת אומרת על שם והכול שלי ייפגע, איפה שיש עצים יפגע, הכול הולך אישור פקיד היערות והכול מוסדר כדת וכדין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר צחי אבון :
אני לא מבין איך מורידים את החזית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה לכם. אנחנו נכנסים לדיון פנימי.

מר צחי אבון :
כאשר מורידים את כל הגדר החיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו נכנסים לדיון פנימי. תודה רבה. יום טוב לכולם. אנחנו נכנסים לדיון פנימי.

גב' אילנה אלרוד :
יש לי שאלה אליך. אמרת שיש הצעה איזו שהיא חוץ מזו.

מר אלי יהל :
אותה כניסה כפי שהיא קיימת היום.

גב' אילנה אלרוד :
כן.

מר אלי יהל :
ככל שהיא תמשיך עד סוף החניה. יש שתי אפשרויות. אחת זה להקטין את שטח הגינה שנמצאת בסמוך לחניה היום בצד הדרומי, או פשוט לקחת את הכניסה הזו שמאלה ללכת לקחת את גינה לעלות על הגינה שמול דה וינצ'י ולהמשיך שם את החניה.

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, בואו.

גב' אילנה אלרוד :
תכנית מתאר של חצי עיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לנו כאן בקשה שהכבירו עליה הרבה מילים אבל בסך - הכול המצב הוא מגרש שיש היום לו כניסה לחניה בצד אחד, ברחוב. מבקשים, מבקשים לייצר כניסה נוספת, לחניה הנ"ל בניגוד לתכנית רובע 4 שאושרה לתוקף וטרם קיבלה תוקף.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו עושים שני דברים. אנחנו בודקים שעד עכשיו כל בקשה להיתר, או שקיבלנו, הבדיקה שלנו הייתה התאמתה להחלטה למתן תוקף. בעניין הזה הוא לא יוצא דופן. לדעתנו כמו שהיה בוועדת משנה, זה לתפקיד שלנו במליאה. אנחנו לא מייצרים יוצאי דופן, אנחנו לא מייצרים יוצאים מן הכלל. זה יהיה פשוט כדור שלג בלתי רגיל. מה גם לגופו של עניין, הסיבה שישנם ככה הדברים ברובע 4 זה בגלל פני השטח, נושא זה של לשמור את המדרכות ברובע 4 באופי כזה שהן לא נחצות כל הזמן על - ידי מכוניות, לשמור על עצים, לשמור על ירק אם זה גדרות ירוקים או מסה ירוקה בתוך המגרשים. להחזיר למקום דווקא ככל הניתן את אופיו ההיסטורי או לטפח מה שאפשר. רחוב דובנוב בעניין הזה הוא מאוד בולט. אז ואין ספק שהדברים האלה יגיע אלכם אחר - כך לגלוש לקרית מאיר, למעונות מרטין, לכל מה שיש פה בסביבה. אז אנחנו - , זה לגמרי ברור שלדעתנו, שההחלטה צריכה להיות לחזור על אותם עקרונות להישאר בעמדתנו בעניין הזה, ולא לפתוח אותו.

גב' אילנה אלרוד :

אפשר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' אילנה אלרוד :

קודם - כל, לא - , האמת לא ראו לנו שרטוטים כמו שצריך, ולא שום דבר. ממה שיש פה אי - אפשר להבין מה קורה. בינינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה?

גב' יעל פרי :

יש לנו את הבקשה להיתר.

גב' אילנה אלרוד :

לא. אבל לראות איפה זה חניה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, יש. הכול ברור מאוד.

גב' נעמי אנג'ל :

לא בכדי - , סליחה, אני אומרת גם בסוגריים, הדברים מסוג זה קבע המחוקק שהם יהיו בוועדת משנה ב' להתנגדויות שיושבים 5 אנשים ויכולים להסתכל, ניירות האלה. העניין הזה של זכות ערר היא לא משנה את המסמכים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' אילנה אלרוד :

עכשיו שאלתי אתם ראיתם את התכניות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

המלצת לשכת התכנון היא לדחות.

גב' אילנה אלרוד :

האם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את השכונה.

גב' אילנה אלרוד :

רגע. רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
האם בכניסה הזו שיש היום אם תוספת של שטח בחזית, שיש שם גינה ולא בין הבניינים, יש אפשרות להוסיף את ה - עוד חניות? כי הרי מאוד חשוב שהחניות יהיו בתוך המגרש ולא בחוץ.

גב' נעמי אנג'ל :
לא.

גב' אילנה אלרוד :
זה מאוד חשוב.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. זה לא - ,

גב' אילנה אלרוד :
רחוב דובנוב אי - אפשר למצוא מקום חניה מ - 7 בבוקר עד 12 בלילה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אז רגע. אני שנייה. אני רוצה להזכיר שמאוד חשוב מאוד חשוב, להחזיר את הרחובות להולכי הרגל. להחזיר את רובע 4 - 3 לימיהם של הסתמכות על תחבורה ציבורית.

גב' אילנה אלרוד :
אני - ,

גב' נעמי אנג'ל :
עם קרבה מטורפת ויתרה לקו הירוק שהורדנו אותו מתחת לקרקע בהשקעה יתרה של משרד התחבורה ושל עיריית תל - אביב יפו. לכל התחבורה - ,

גב' אילנה אלרוד :
נעמי, את לא עונה לי על השאלה.

גב' נעמי אנג'ל :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני אעזור לך.

גב' נעמי אנג'ל :
יש פה חניון ציבורי ענק, ענק מתחת לבתי - המשפט, והאופרה. שמאפשר בוודאי חניות ייחודיות לאורחים. צריכים לפחית את הנושא הזה. מאוד חשוב לשמור על הנסיעות והירק ברובע 4 ו - 3 וזה חלק ממה שעושה תכנית הרובעים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לשאלתך, בוועדה גם המקומית ובעצם גם ועדת משנה ב' לעררים של הוועדה המחוזית, והשתכנעה שגם אם מבקשים לייצר יותר מקומות חניה, ניתן לבחון חלופות על הבקשה הזו. זאת אומרת וזה גם עלה בהתנגדויות כרגע.

גב' אילנה אלרוד :
היו חלופות כאלה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ניתן, ניתן, שוב אני אומרת, אנחנו נמצאים כאן בערר על בקשה מסוימת, שנדחתה. כפי שהוצג גם כאן וגם על - ידי צוטטו הוועדה המקומית, ניתן לבחון כמובן מתן פתרון על - ידי מתקני חניה תת -

קרקעיים ולנצל יותר טוב את הקרקע. ניתן לבחון דברים שהדברים האלה לא נבחנו. מה שאנחנו נמצאים כאן זה ערר של החלטה של ועדת המשנה להתנגדויות, שסברה כי לתת כניסה נוספת ולייצר חניה על - קרקעית, נוספת על זו הקיימת מאותו צד של הרחוב, לא ראוי.

גב' אילנה אלרוד :
יפה . אבל אם אפילו מאותה כניסה - , לא קיבלתי תשובה. מאותה כניסה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מכיוון שאנחנו לא מתכננים - ,

גב' טלי דותן :
אנחנו לא צריכים לבחון את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת לשכת התכנון חשבה שהחלופה הזו לא ראוי. ככל שיבואו עם חלופות אחרות, התייחסה הוועדה המקומית לכך שניתן להביא חלופות אחרות, הן ייבחנו לגופן.

גב' טלי דותן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוועדה המחוזית לא אמורה לתכנן מחדש את חלופות המגרש.

גב' אילנה אלרוד :
אבל, אבל הוועדה המקומית אמרה שיש - ,

דוברת :
הם ציינו שהוועדה המקומית אמרה שהם יכולים להגיש בקשה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שיכנסו. כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אבל בעיקר הוועדה המקומית עשתה דיון חוזר, נכנסה לעובי הקורה ועמדה על כך שיש ללכת - ,
סליחה. שיש ללכת עם - , עם המאפיינים השכונתיים של רובע 4.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
זו הוועדה המקומית, זו הייתה עמדתה חד - משמעית אליהם. בעניין הזה כפילות היא גם לגופו של עניין וגם מבחינה מנהלתית, שלא לפרוץ את הנושא של החלטה לתוקף, דקה לפני שתכנית מקבלת תוקף, זה אבן דרך. לכן ההמלצה שלנו היא חד - משמעית למליאה, לאמץ את החלטת ועדת משנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אם יש מישהו מחברי הוועדה ?

גב' נעמי אנג'ל :
לשמור על החלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם יש מישהו מחברי הוועדה שסבור שלא נכון לדחות את הערר ?

גב' אילנה אלרוד :
אני מבקשת רק בהחלטה, שיהיה מצוין כי כפי שיש חשיבות לכניסה אחת, יש חשיבות להוצאת - , לחניה בתוך המגרשים, ושה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ממש לא.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
הדיון כאן הוא בשאלה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל, בואי נקיים על זה דיון. אבל השאלה כרגע היא את אנחנו מקבלים או לא מקבלים ערר. ואני
חושבת ששאלה של החשיבות או אי - חשיבות של הסדרת מלוא מקומות חניה, היא לא דבר
שצריך להיבחן כאן במסגרת בקשה ספציפית להיתר ספציפי.

גב' אילנה אלרוד :
לא. אני חושבת שזה יכול להיות במסגרת ההמלצה.

גב' נעמי אנג'ל :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין לנו המלצה. יש לנו פה הכרעה בדבר ערר שהוגש.

גב' אילנה אלרוד :
אנחנו יכולים להכריע ואנחנו יכולים להמליץ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אנחנו לא ממליצים? אנחנו מכריעים. המצב המשפטי שבו אנחנו נמצאים, הוא הכרעה בערר.
אנחנו לא דנים בתכנית, הערר הוא על היתר ספציפי.

גב' אילנה אלרוד :
זה ברור לי כל זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זו ההכרעה לכן.

גב' אילנה אלרוד :
בסדר. אני חושבת שיש לזה גם חשיבות גדולה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר? טוב. מה שאני רק רוצה להציע ברשותכם, מכיוון שאנחנו באמת בלוחות זמנים מאוד - מאוד
מאוחרים, אני מאוד מקווה שאנחנו לא נמצא את עצמנו בוועדות הקרובות במצב הזה, תגיע
החלטות יותר מאוחר להכרעה, כי צריך לתקן, לעשות בה מספר עדכונים משפטיים, ולכן היא תגיע
להכרעה יותר מאוחר. נתקדם עם הבקשה הבאה בינתיים.

גב' נורית טביב - מזרחי :
רגע. שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נורית טביב - מזרחי :
קודם - כל גם נימוק חשוב זה הנושא של (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לגמרי. אומרת היועצת המשפטית שהיא לא ראתה בכל אופן ההחלטה. אני גם לא ראיתי. אני לא
בדיון הזה. זה לא הדיון. התבלבלתם.

מר נתן אלנתן :
כתיבת תקנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
אנחנו בכלל לא בדבר הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ההחלטה מאוד מגבה את האמירה הזו, נורית, בסדר? שלא ליצור תקדימות.

גב' אילנה אלרוד :
כי בכל תכנית חדשה אנחנו מבקשים שכל החניה תהיה בתוך המגרש. אז אין שום סיבה שפה לא כל החניות תהיה בתוך המגרש.

מר נתן אלנתן :
התכנית מתאשרת, אי - אפשר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יפה. בגלל זה בדיוק ההנמקה לדחות את ה - ,

מר נתן אלנתן :
אני אומר. הנושא של התקדים הוא לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים הנושא הבא רחוב הירקון 35 / א. מי מכניס?

תכנית - 0476994-507 :רחוב הירקון 35 תל-אביב

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
צהריים טובים. אנחנו בתכנית 0476994-507 :רחוב הירקון 35 תל-אביב. נעמי את רוצה רגע לתת רקע?

גב' נעמי אנג'ל :
כן. אנחנו יש לנו פה בקשה לתכנית שהיא תכנית נקודתית, מטעם בעלי זכויות, שהסדירו את התכנית. התכנית הזאת היא באה אחרי שבעלי הזכויות בגין המגרש הזה, הגישו הגדרת לתכנית שנקרא הירקון 33 - 37 שהייתה כוללת יותר וגדולה יותר. חלק מהטענה התקבלו, בכל אופן ישנה החלטה לתוקף לתכנית, לאותה תכנית, קיבלה כבר תוקף?

דובר :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
התכנית נחתמה לתוקף. עכשיו, בסתירה לאותה תכנית - ,

מר חנוך זייברט :
זה מעל זה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. יש תכנית מאושרת.

גב' נעמי אנג'ל :
מוגשת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שםסדירה את כל המתחם.

מר חנוך זייברט :
מתי זה אושר ?

גב' נעמי אנג'ל :
כן. אנחנו נשמע את בעלי הזכויות. אני מבקשת לתלות את התכנית המאושרת.

מר חנוך זייברט :
מתי אושרה התכנית המאושרת?

מר נתן אלנתן :
כמה חודשים.

גב' נעמי אנג'ל :
לפני כמה חודשים.

מר חנוך זייברט :
החדשה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
החדשה מאוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

החדשה מאוד.

גב' נעמי אנג'ל :

או - קיי. אז אנחנו נשמע אתכם, יש פה נציג הוועדה המקומית?

מר נתן אלנתן :

לא. אין נציג אבל ביקשו אני אייצג אותם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו נשמע אחר - כך, בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר עומר חלמיש :

כן. אנחנו רוצים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מי אתה? לפרוטוקול?

מר עומר חלמיש :

עורך דין עומר חלמיש, אני מייצג את המשיגים לגבי הנושא של אי - ההמלצה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר עומר חלמיש :

לגבי אותה תכנית שאנחנו דנים בה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר עומר חלמיש :

כרגע אנחנו למעשה מצויים במקום שהוא על התחום שבין המשפטי לתכנוני. היינו רוצים שהוועדה תבהיר כיצד יש להתייחס לתכניות. אם התכנית הגדולה שהיא דרך אגב, מצויה בתכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, שהוגשה לגביה עתירה מנהלית, ההליכים המשפטיים שכרוכים בזה יכולים להימשך עוד זמן רב. האם התכנית הזאת שאנחנו כרגע דנים בה? היא נכונה תכנונית ויש רק בעיה משפטית? לאשר אותה? או שהתכנית הזאת היא יש גם בעיה תכנונית לאשר אותה, וכך אנחנו נוכל להבין בדיוק לאיזה - ,

מר חנוך זייברט :

זאת אומרת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתה שואל אותנו? אם אתם הגשתם תכנית, אתם צריכים להסביר ד - ,

מר עומר חלמיש :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה אתם חושבים שהתכנית הזאת ראויה מבחינה תכנונית. כאשר היא משנה תכנית שאושרה לאחרונה, תכנית מאושרת. זאת אומרת חלה על המגרש היום הזה תכנית, שאושרה, אתם מבקשים לשנות את המצב התכנוני. לכן חלה עליכם חובתה הנמקה למה התכנית שלכם יותר טובה מהתכנית המאושרת.

מר עומר חלמיש :

אז שוב, כרגע אנחנו נוגעים באיזה שהוא היבט משפטי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו לא נוגעים.

מר עומר חלמיש :

מה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו דנים בתכנית.

מר עומר חלמיש :

אני לא יודע. אני לא יודע אם ההגדרה המשפטית הנכונה לתכנית הגדולה של הירקון 37 - 33 זה שיש לה כבר תוקף ואי - אפשר יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה זאת אומרת הגדרה משפטית? האם התכנית תקפה או לא תקפה?

מר עומר חלמיש :

זאת אומרת היא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית תקפה. יש לך תכנית תקפה.

מר עומר חלמיש :

הוגשה לגביה עתירה מנהלית.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :

אנחנו יכולים שהוגשה עתירה מנהלית.

מר נתן אלנתן :

קיבלתם צו מניעה?

מר עומר חלמיש :

מה?

מר נתן אלנתן :

קיבלתם צו מניעה.

מר עומר חלמיש :

אנחנו קיבלתם צו מניעה - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :

אנחנו יודעים שהוגשה עתירה מנהלית, עדיין אנחנו כמוסד תכנון אישרנו כאן, לא אני, אני לא מוסד התכנון, מוסד תכנון שיושב כאן שאישר לא מזמן תכנית גדולה יותר שכוללת את המתחם הזה, זו נקודת המוצא של הדיון פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר עומר חלמיש :

מצוין.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :

אם כן תתקבל עתירה, לא תתקבל עתירה, נקודת המוצא שהיום יש תכנית מאושרת.

מר עומר חלמיש :
אין שום בעיה. השאלה - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
שקיבלה תוקף.

מר עומר חלמיש :
השאלה אם הוועדה בעצם יכולה לדון ביתרונות של התכנית או עצם זה שהיא מתנגשת בתכנית שהיא אושרה גם אם היא טובה יותר תכנונית או גם אם היא נכונה יותר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סליחה. אנחנו - , אתה עורך דין - ,

מר עומר חלמיש :
עומר חלמיש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עומר חלמיש.

מר עומר חלמיש :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה שואל הרבה שאלות אבל אנחנו ועדה תכנונית. לכן אנחנו לא נמצאים כאן לתת לך תשובות. אנחנו נמצאים כאן לשמוע מכם למה אתם סבורים כי התכנית שאתם מבקשים לקדם, הטיפול נכונה מבחינה תכנונית. אנחנו לא בית - משפט.

מר עומר חלמיש :
מצוין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לכן ככל טיעונים לבית - משפט זה המקום להעיר אותם.

מר עומר חלמיש :
נכון. נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוועדה הזו ועדה תכנונית. מהרגע שהתחלת לדבר, שאלת אותנו הרבה מאוד שאלות

מר עומר חלמיש :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אף אחד מכם לא הציג את התכנית. אז בבקשה, האם יש כאן מישהו שידוע להציג את התכנית?

מר עומר חלמיש :
אנחנו כבר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבקשה להציג תכנית.

מר עומר חלמיש :
אנחנו כבר ניתן לאדריכל להציג את התכנית. אני רק אציין שבעצם זה באמת תכנית נקודתית, על - מנת לייצר לקחת מבנה קיים, להרוס אותו ולהציע מבנה חדש, מבנה בוטיק, מבנה שהוא מתאים לאופי הסביבה. אנחנו מכירים את הרחובות הסמוכים וכך זה המצב שקיים שם. למעט מבנים שהם

במרחק קצת יותר רב. מבנים גדולים יותר. יש לנו כמה מלונות בוטיק שנמצאים באותו רחוב. לדעתי יש 4 מלונות כאלה.

מר חנוך זייברט :
תגיד לי, תל - אביב מורידה זכויות?

מר עומר חלמיש :
אנחנו מציגים את התמונות שלהם גם במסגרת ההשגה. גם כחלק מהמצגת שתכף תוצג וגם שהיא המצגת שמצורפת. לכן זה נראה לנו נכון וראוי - ,

מר חנוך זייברט :
אבל ק - ,

מר עומר חלמיש :
לאשר את תכנית המתאר הזאת לפחות בהיבט התכנוני שלה ולהשאיר את השאלות המשפטיות לב שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רוצה להגיד רק שעברו 10 דקות מתחילת הדיון ועוד לא ראינו את התכנית.

מר עומר חלמיש :
אין בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא הוצגה בפנינו התכנית.

מר עומר חלמיש :
אנחנו נעבור לזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד לא הוצג תכנון, עוד לא הוצג כלום.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מי אדוני.

מר עמי איילון :
עמי איילון אדריכל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יפה. עמי איילון אדריכל, האם הצגת בעבר תכניות בוועדה המחוזית?

מר עמי איילון :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
והאם אינך יודע שלא ניתן להתחבר עם דיסק און קי?

מר עמי איילון :
פעם קודמת התחברתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא התחברת מעולם.

מר עמי איילון :
אבל לא משנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מכיוון שיש כאן הגבלה ביטחונית. לכן לא ניתן להתחבר אלא באמצעות מחשב.

מר עמי איילון :
טוב. אני אציג. יש לי את זה גם בנייר. בשביל לא להלאות אתכם.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

מר עמי איילון :
התכנית כבר הוצעה. בפעם הקודמת

גב' נעמי אנג'ל :
לא. אני חושבת שאתה לא מבין. אתם מבקשים להפקיד תכנית. יש תכניות מאושרות בהיקף, כולל תכנית גדולה שהתכנית הזאת כלולה בה. תסביר את התכנית, תסביר מה זה עושה לסביבתה, לתכנית המאושרת, למה זה יותר טוב. תסביר אתה למה צריך להתעסק בתכנית הזו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, התכנית לא הוצעה בפני הוועדה הזו. הוועדה לא מכריעה

מר עמי איילון :
התכנית הוצגה בפני ועדת ערר, לא משנה. בסדר .

גב' נעמי אנג'ל :
לא. ועדת משנה להתנגדויות.

מר עומר חלמיש :
הצגנו זאת בדיון מקדמי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אתם לא הצגתם את זה בדיון מקדמי. לא בוועדה הזו. בואו תציגו את עצמכם התכנית.

מר עמי איילון :
טוב. בבקשה. אנחנו מדברים על מגרש של 280 מטר מרובע. כאשר בקיר אחד שלו יש לנו קיר משותף עם הבניין השכן ואנחנו מציעים, אני לא אכנס פה לפרטים אבל אנחנו מציגים איך אנחנו יכולים לעשות פה שתי דירות בקומה. שהן יכולות להיות לפי מדיניות העירייה, דירות מלונאיות או לבחון, דירות מגורים. הגובה של הבניין לאחר ש - , לאחר שהייתה ועדת התנגדויות וקיבלנו החלטה, בוועדת התנגדויות הערה שלכם, אמרתם שהרח"ק הוא גדול מדי, יש לו 6.1. על כן, הורדנו את הרחק, זאת אומרת כאן אנחנו מדברים על בניין של 8 קומות, על רחק של כ - 4.5. לפי מה שהוועדה דרשה. עכשיו, אני רוצה להתייחס, ואנחנו מציגים פה בניין. יש לנו 3 קומות חניון, בגלל שהמגרש הוא צר, ומעלית רכב שאנחנו יכולים, לספק את כל החניות לפי התקן. אני חושב בקצרה - , יח' דיור שהבניין הוא נחמד והוא יכול להיות אלגנטי. זה כמובן לא תכנית פרטנית של בניין אלא תכנית תב"עית. מבלי להתייחס לתכנית השנייה, התכנית השנייה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. לא. אנחנו מבקשים כן להתייחס.

מר עמי איילון :
אז אני - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הרי אושרה כאן לאחרונה תכנית, תכנית שנותנת זכויות, שקובעת יעודים, על פני מתחם הרבה יותר - , על פני מתחם יותר גדול. לכן השאלה העיקרית היא למה התכנון המוצע על - ידכם, למה אתם סבורים שהוא משפר את התכנון שאושרה אך לאחרונה? מה שנקרא עוד לא יבשה הדיו.

מר עומר חלמיש :
קודם - כל, זה תכנון - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא שאלתי. אני שואלת כרגע תכנונית, את האדריכל.

מר עומר חלמיש :
שאלות תכנוניות על מה ?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שאלה תכנונית אני שואלת. למה תכנונית התכנית שמוצעת על - ידכם, משפרת לעמדתכם, את התכנון שאושר לאחרונה ?

מר עומר חלמיש :
אני אסביר. אני אסביר. התכנית הגדולה עם כל הכבוד, ויש כבוד, שאתם אישרתם אותה, זו תכנית שהיא כרוכה בהרבה מגרשים, בהרבה בעלים, בהרבה בעלויות, בהרבה בעיות משפטיות, כלכליות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר עומר חלמיש :
חזון למועד התכנית הזאת, הערכה אופטימית עוד 10 שנים אולי תתחיל להתבצע יכולים לקרות עוד המון - המון דברים עד אז. אני לא יכול אמנם זה לא עניין תכנוני, אלא עניין קנייני אבל יש פה גם טענה שעל רקע הטענה הזו התכנית נוצרה, שתכנית זו יוצרת האפליות, בעיות קנייניות, קיפוח, פיצוי לא מספק. ואנחנו באים ואומרים אנחנו יכולים לעשות האזור יכול להתפתח, גם כפי שהתפתחה העיר ההיסטורית, במנות יותר קטנות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם אתה סבור שהתכנית הזאת - ,

מר עומר חלמיש :
כמובן ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית שאושרה על - ידי הוועדה המחוזית, לפני אני לא יודעת כמה, כחצי שנה, האם לעמדתכם התכנון שאתם מקדמים כאן יכול להתאפשר גם התכנית ההיא? או שהוא בעצם מסכל את התכנית ההיא?

גב' אילנה אלרוד :
תסביר קודם מה ההבדל ובעצם למה שלך יותר טובה .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
בהבדלים.

מר עמי איילון :
שלי יותר טובה כי היא מאפשרת - ,

גב' אילנה אלרוד :
אבל מה ההבדל קודם - כל.

מר עמי איילון :
מה ההבדל?

גב' אילנה אלרוד :
במה אתה שונה?

מר עמי איילון :

מה ההבדל. מה הבדל בין עכבר לבין פיל?

גב' אילנה אלרוד :
הגודל.

מר עמי איילון :
זה בנייני בוטיק ופה מדובר על 40 או 50 קומות שחוסמים את כל הנוף אל הים. מייצרים מגדלים שאנחנו רגילים לראות אותם אבל אולי כדאי את קצב צמיחת המגדלים קצת לבלום. רחוב גאולה ורחוב יונה הנביא, מאופיינים בבניינים בתי מלון בוטיקים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי.

מר עמי איילון :
בבניינים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אני רוצה להסב את תשומת לבך.

מר עומר חלמיש :
מה מאפיין יותר את העיר תל - אביב.

גב' נעמי אנג'ל :
סליחה. רגע.

מר עומר חלמיש :
כעיר לבנה, כעיר - ,

גב' נעמי אנג'ל :
עורך דין חלמיש.

מר עומר חלמיש :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
הנכבד. אני פשוט זה לא הובהר אז אני רוצה להבהיר.

מר עומר חלמיש :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
זה 1 ל - 500, זה 1 ל - 250, מה שאתם רואים פה המלבן שמגישים לנו עכשיו להפקדה, נמצא כאן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באמצע התכנית שאושרה.

מר עומר חלמיש :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
באמצע של התכנית שאושרה בצד המזרחי שלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
על רחוב הירקון שמיועד להרחבה.

גב' נעמי אנג'ל :

שימוש מעורב של מלונאות, צורכי ציבור, מגורים ודרך. של הפקעה לדרך. כאשר כאן הכול מסומן ביעוד שרוצים לתת, ואנחנו רואים את הבינוי של התכנית המאושרת שהוא בינוי עם כניסה אחת ובעצם - ,

מר נתן אלנתן :

מה עם ה - ,

גב' נעמי אנג'ל :

תפיסה של מגרש אחד גדול .

מר נתן אלנתן :

נמצא עם הרחבת הדרך? אתה מכיר את הרחבת הדרך ?

מר עומר חלמיש :

הרחבת הדרך אני לא יודע מאיפה אתם מכירים את זה, מביאים את זה כל פעם מחדש. אין שום תכנית של הרחבת הדרך, הפקעה. אנחנו לא מכירים את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התכנית תכנית הזאת.

מר עומר חלמיש :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התכנית המאושרת מרחיבה את הדרך.

מר עומר חלמיש :

היא לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתם בעצם מביאים היום תכנית - ,

מר עומר חלמיש :

היא לא מציעה שום דרך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שמבטלת את הרחבת הדרך.

מר עומר חלמיש :

לא ניתן להרחיב את רחוב הירקון.

מר עמי איילון :

אם יורשה לי, יש פה רשימה של בניינים.

מר עומר חלמיש :

רחוב הירקון המתקנים שלו כבר קבוע. כבר נבנו בניינים, אז זה שהוועדה המקומית טוענת שניתן להרחיב את רחוב הירקון, זה טעות. כי אי - אפשר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

מר עומר חלמיש :

כבר החלקות בנויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. מה ש - , אני חושבת שמה שחשוב להבהיר זה שבעצם התכנית שאתם מנסים לקדם, הובהר לשמחתי על - ידי מתכנת המחוז, היא פשוט מסכלת ולא תואמת בשום צורה שהיא את התכנית שאושרה. על - ידי הוועדה.

מר עומר חלמיש :
אפשר להסתכל על זה ככה. אבל לטעמנו זה תכנון יותר ראוי לעיר תל - אביב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי, אתה - לטעמכם.

מר עמי איילון :
זה תכנון יותר צנוע. הוא גם עומד בכיוון מזרח מערב.

מר עומר חלמיש :
יותר מודרני. יותר נכון.

מר עמי איילון :
הוא פחות מגלומני, פחות בעייתי מבחינת סידור זכויות.

מר נתן אלנתן :
אבל גם לשיטתכם אם אתם צריכים להציג את כל המתחם עצמו. איך הוא ייראה.

מר עמי איילון :
כן.

מר נתן אלנתן :
כי אתם לוקחים עכשיו מתחם מאושר, לוקחים איזה נקודה בה.

מר עמי איילון :
לא.

מר נתן אלנתן :
איזה שישית מהמתחם. לפחות הייתם מראים - ,

מר עומר חלמיש :
תראה, הרצון - ,

מר נתן אלנתן :
אם אתם אומרים את זה שהוא יותר טוב. תראו איך הוא ייראה.

מר עומר חלמיש :
הרצון של הוועדה המקומית לקחת מתחמים לחדש אותם במכה אחת, זה רצון יפה שאנחנו מבינים אותו. אבל עדיין ברגע שיש לך מרחב תכנון סמוך שהוא מורכב ממלונות בוטיק כמו מלון סבוי, מלון אברטל, כל מיני מלונות סוויטות שאני מזמין את חברי הוועדה להגיע לאזור לראות. הכול מאופיין שם בבניינים קטנים, יפים צנועים ברמת אדריכלות של גידי בר - אוריין כאלה עם כל מיני שילובים של זכוכית ובטון. דברים מאוד - מאוד מעניינים ויפים שהיום זה מה שהולך. לכן התכנון של הקמת מלון בוטיק או בניין בוטיק כזה שהוא משולב, אני חושב שזה משהו שהוא כן תואם. להצמיח שם גורד שחקים, שחוסם את כל הנוף לים, זה משהו שאני חושב שכבר אבד עליו הכלח באזור הזה. אולי זה יכול להתאים לאזורים פחות מבוקשים, אבל באזורים האלה אנחנו מגיעים לאותם היקפי בנייה מבחינת היקף הבנייה עצמו, אם אנחנו מחלקים את כל הזכויות שהולכות לאפיין את גורדי השחקים בין מבנה מלונות בוטיק שיכולים לצמוח על חלקות שמרכיבות את אותה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. ואתה מגיע מבחינת היקף זכויות, להיקף זכויות שהוא יחסית שווה.

מר עמי איילון :
אני רוצה - ,

מר עומר חלמיש :

לכן השאלה מה אנחנו רוצים לקדם איזה ערך לעיר שלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר עמי איילון :
אני רוצה להוסיף - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו רק חייבים לסיים. אני מבקשת שתי דקות.

מר עומר חלמיש :
כן. כן.

מר עמי איילון :
אני רוצה בקצרה לדבריו של ידידי המלומד עוד שני דברים חשובים. קודם - כל, קודם - כל, לגבי עניין של נסיגה לרחוב הירקון. יש לי פה רשימה שלמה ואני לא - , אתם בוודאי יודעים את המטריה. ההרחבה שלכם היא מקומית לגמרי. הרחבה במסגרת התכנית שאישרתם היא הרחבה מקומית לגמרי. יש לי פה רשימה שלמה לא אלאה אתכם. הירקון 19 - רויאל ביץ נסוג כ - 5 - 6 מטר, שמשמשים אגב את הסובה של בית - המלון . לא משמשים שום שימוש ציבורי. ירקון 80 - 90 ישרוטל טאוור, חסום יושב ממש על הרחוב. ירקון 71 עד 75 אזור שגרירות אמריקאית, חסום. הירקון 61 בניין של 5 וחצי קומות ישן חסום. הירקון 59 בניין יפהפה לשמור, חסום. הירקון 51 מגדל האופרה חדש יחסית, כ - 20 שנה, 4 מטר הרחבה. אין היתכנות להרחבה אמיתית של רחוב הירקון תחילתו עד סופו. אני מכבד את הרצון לעשות שם איזו שהיא התרחבות יפה, מכבד. אנחנו גם יכולים. מאחר ובמסגרת מגבלת הרחק שהטלתם עלינו, אתם הוועדה, לא משנה ועדת התנגדויות, ירדנו ל - 8 קומות. אדרבה ניסוג 4 וחצי מטר, נעלה חזרה ל - 10 או ל - 12 קומות. זה יהיה בניין מחט קטנה נחמדה שלא חוסמת נוף, שהיא לא איזה מגדל כוחני ענק בגודלו. זה יכול להיות דבר יפה. עוד דבר אחרון שאני לא אשחית את זמנכם. במידה והתכנית שעם כל הכבוד היא בינתיים מאושרת על הנייר. במידה והתכנית הזאת מסיבה כל שהיא, כמו שהיו הרבה תכניות מאושרות בהיסטוריה, לא תתבצע, אני בטוח שאפשר יהיה לאחד, אני לא אומר שהדבר האידיאלי הוא לעשות יח' של 280 מטר מרובע. זה יח' תכנונית קטנה מדי בעיר. אבל אם התכנית הזאת מאיזו שהיא סיבה לא תבוא לידי ביצוע, אז התכנית שלנו, או תכנית ברוח התכנית שלנו תוכל להתאחד או לעשות את הדברים קצת יותר גדולים. קצת יותר משמעותיים. עדיין התכנית הזאת גם כפי שהיא אני חושב שהיא נחמדה. טובה, קטנה. צנועה. יכולה לעשות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. תודה רבה. חברי הוועדה שאלות? התייחסויות? לא. אנחנו נכנס לדיון פנימי. תודה.

מר עמי איילון :
תודה רבה.

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. רגע. טוב. חבר'ה בואו.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. מיכל הייתה באמצע משפט.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אני רוצה רק לציין אכן הוגשה עתירה מנהלית על ההחלטה לאשר את התכנית הירקון 35 עד 37.

מר נתן אלנתן :
33.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אני לא סבורה שיש איזה שהוא - , לא ראיתי שוב טענות כבדות משקל.

גב' אילנה אלרוד :
לא. זה בכלל - ,

גב' נעמי אנג'ל :
שנייה. שנייה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
למרות שהליך ראוי. ההליך היה אחר, פגמים כאלה או פגמים אחרים.

גב' נעמי אנג'ל :
תראו, אני רוצה, אני רוצה להצביע כל כמה דברים. על פניו, יש פה תכנית נקודתית שלגמרי ברור
שהיא מסכלת את ביצועה של התכנית הגדולה שאושרה, וקיבלה תוקף זה מכבר. גם אם יש נגדה
עתירה. אין ספק שהיעדרו של מינהל ההנדסה פה חבל. אבל - ,

מר נתן אלנתן :
אני מייצג אותם.

גב' נעמי אנג'ל :
אתה לא יכול לייצג את מנהל ההנדסה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה לא יכול, אתה חבר ועדה.

גב' נעמי אנג'ל :
אתה חבר הוועדה המקומית.

מר נתן אלנתן :
לצורך העניין - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אבל מינהל הנדסה אם אני רוצה לשאול אותו שאלה מקצועית אז חייב להיות אדריכל ממינהל
הנדסה שייצג לעניין הזה. עכשיו,

מר נתן אלנתן :
זה עובד ספציפי שלא יכל גם.

גב' נעמי אנג'ל :
בעצם, אנחנו - , אני רוצה להתייחס רק לתכנונית. נשמעה פה טענה תכנונית אחת שיש מקום
לשקול באזור הזה עבודה ביח' שטח של מגרשי בנייה קטנים יותר ולא תכניות גדולות מורכבות של
מתחמים. עכשיו, לעניין הזה, הוועדה המקומית באופן עקבי, נתנה את תשובתה, ומינהל ההנדסה
תכנית לתכנית שהיו לנו 3 - 4 בשנים אחרונות. רואה לנכון לעגן ביחד מגרשים, לתת פתרונות
תחבורתיים גם, גם חניות לחוף, גם שילוב של שימושים, עירוב שימושים של מלונאות, עם
מגורים. זה עירוב שימושים הוא אנחנו יודעים שהוא בלתי אפשרי במגרשים קטנים. נכון, זה
ארכיטקטורה מסוג אחר. אבל זו באמת מדיניות אחרת גם מבחינת המהות של מה ש - תל - אביב /
5000 הייתה אומרת במקרה הזה. אני יכולה להסתמך על מה שהמליצה הוועדה המקומית עד
עכשיו ומה שהמליצה גם פה. זה כמובן להישאר עם התכנית המאושרת, עם שיטת התכנון והעיצוב
העירוני שגלומים בתכניות - , שהן כולן מתחמיות ולא נקודתיות שאישרנו עד עכשיו. גם במקרה
הזה, המלצת הוועדה המקומית היא לדחות את התכנית. אנחנו מבחינתנו, הצעתנו היא גם כן
לדחות את התכנית. בעצם בגין זה שהיא לא נותנת תרומה כל שהיא, אורבאנית או - ,

מר חנוך זייברט :
דרך אגב, אם אני זוכר פה זה כן נדון בשעתו.

גב' נעמי אנג'ל :
שנייה. אבל אנחנו עכשיו בהליך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בערר.

מר חנוך זייברט :
לא. אבל אני חושב - ,

גב' נעמי אנג'ל :
לדחות את התכנית הזו מנימוקים שאנחנו נסביר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אז יאללה בואו נקריא את הצעת ההחלטה.

גב' אילנה אלרוד :
אני חושבת שאין לנו ברירה לדחות את התכנית מכיוון שהיא באמצע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שמה?

גב' אילנה אלרוד :
אבל השאלה היא שחוזרת אלינו בעצם בעקיפין, אם המדיניות הזו שייצגה עיריית תל - אביב, הרי אנחנו מגיבים למה שמציגים לנו. אנחנו לא יזמי תכניות. אז מאחר שזה מה שהציגו לנו, זה מה שאישרנו. אבל היום באו ואמרו לנו, תחשבו פעמיים, האם מה שהציגו לנו ואישרתם האם זה נכון? מבחינת העיר או לא נכון מבחינת העיר?

מר חנוך זייברט :
אבל זה היה בוועדת ההתנגדויות.

גב' אילנה אלרוד :
האם כל דבר צריך להיות מגדלים ולאחד אנשים? לעשות משהו מאוד - מאוד מסובך? או יכול להיות שאפשר לפצל את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה שאישרתם אתם כוועדה, כי אני עוד לא הייתי אתכם.

גב' נעמי אנג'ל :
בדיוק.

גב' אילנה אלרוד :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא בנייה בגובה של 12 קומות.

גב' אילנה אלרוד :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לכן אנחנו כרגע באמת, אילנה, כל דיון ודיון שמגיע כאן לפתחנו, אין בעיה אנחנו יכולים לעשות עליו 3 ימי עיון סימפוזיום. האם זה המקום הנכון לעשות את זה?

גב' אילנה אלרוד :
לא. אני לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם, עכשיו זה גם אנחנו, אנחנו כוועדה המחוזית אישרנו לפני חצי שנה, תכנית - ,

גב' אילנה אלרוד :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שחשבנו שהיא טובה וראויה ברחוב הירקון.

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה, אין ויכוח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם עכשיו זה המקום לחשוב אם עשינו או לא עשינו נכון? אני שואלת.

גב' אילנה אלרוד :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

גב' אילנה אלרוד :
מה שאני אומרת, רגע. זה ברור שבמצב הנוכחי אנחנו צריכים לדחות את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הו. בואי נתקדם.

גב' אילנה אלרוד :
מה ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בהתחשב בלוחות הזמנים.

גב' אילנה אלרוד :
רגע. שנסיק מזה מסקנות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. אילנה, אני מאוד מבקשת שבהתחשב בלוחות זמנים שאנחנו לא עומדים בהם היום.

גב' אילנה אלרוד :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מרגע שהמסקנה והמשפט שלך אומר ברור שאת זה צריך לדחות, תאפשרי לנו לדחות. כן? החלטה.

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי. התכנית חלה על מגרש יחיד שכתובתו רחוב הירקון 35 בתל אביב. מגרש זה כלול גם בתחום תכנית הירקון 373 - 33. 5070190447. שפורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 28.8.17. מגישי תכנית זו הגישו התנגדות לתכנית "הירקון 37-33", וחלק מטענותיהם אף התקבלו טיעונים שמאיים המשפרים את מצבם היוצא בטבלת ההקצאה והאיזון. כבר במסגרת ההחלטה בהתנגדויות בתכנית 507-0190447, הביעה דעתה ועדת המשנה לגבי אפשרות הגשת תכנית מצומצמת, כפי שביקשו מגישי התכנית. להלן סעיף 2.2 'בהחלטה למתן תוקף לתכנית "הירקון 37-33" המתייחס לתכנית הנדונה - "לטענה כי ניתן להקים בחלקה מבנה בן 10 קומות שישמש כמלון בוטיק, עם פתרון חניה וחזית מסחרית, בדומה למלונות אחרים בגודל דומה הקיימים בסביבה הקרובה, וכי ניתן להשיג את התכלית של יצירת מלאי יחידות מלונאיות לא במבנה בגובה 87 מ' אלא במבנה בן 10 קומות, לרווחת כלל התושבים - לדחות את ההתנגדות. המתנגדות הגישו ללשכת התכנון תכנית המשקפת את טענות התנגדותן בסעיף זה. התכנון המפורט המוצע בה אינו תואם להוראות תכנית המתאר הכוללת תא/ 5000; היקף הזכויות הקבוע בה מהווה רח"ק 6.1 בלבד, בעוד שלמגרש ניתן להתיר רח"ק מקסימלי של 4.5 בלבד. יתירה מכך; בעוד התכנית הנדונה מאפשרת הפקעה משמעותית מחלקת המתנגדות לטובת הרחבת רחוב הירקון באופן היוצר רצף עם הפקעות דומות שנקבעו בתכניות אחרות לאורך הרחוב, התכנית שהציעו המתנגדות לא מאפשרת את הרחבת הרחוב, באופן הפוגם באינטרס הציבורי. הוועדה מוצאת לציין, כי פתרון תכנוני שיהיה

תואם להוראות תכנית המתאר ויאפשר מימוש מלא של זכויות, ראוי שייעשה בשיתוף עם חלקות סמוכות". יש לציין כי התכנית המוצעת להפקדה תוקנה בינתיים כך שהיא איננה חורגת עוד מהרח"ק המותר לפי תכנית המתאר תא/5000. הוועדה המחוזית סבורה כי לאור העובדה כי תחום תכנית זו מהווה חלק מצומצם מתכנית גדולה יותר שאושרה זה עתה, אשר הוועדה ראתה אותה טובה וראויה, כמשתקף מאישורה, הרי שיש בתכנית המוצעת כדי לסכל מימושה של תכנית בת תוקף. זאת, בעיקר, עת התכנית המוצעת לא נותנת מענה למתחם בכללותו, עליו חלה התכנית המאושרת ו. עוד יצוין, מעבר לדרוש, כי בעוד התכנית המאושרת טומנת בחובה תרומה ציבורית משמעותית, הכוללת הפקעה ברחוב הירקון, מעבר לציבור, הקצאת 200 מ"ר עיקרי לשטח ציבורי מבונה והקמת בית מלון בן מאות חדרים, לצד הקמת יח"ד, הרי שתכנית זו מציעה אכסון מלונאי בלבד, מצומצם ביותר כשלעצמו, ללא הפרשות לצרכי ציבור וללא תוספת יח"ד. לפיכך, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. אנחנו נעבור לדיון הבא? בסדר?

גב' נעמי אנג'ל :
כן. אפשר לסגור את ההקלטה בבקשה?

גב' יעל פרי :
גם את הגיבוי.

(הפסקת הקלטה)

מר חנוך זייברט :
כן. יאללה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
נעמי זה ברור שהתכנית הזאת באה במקום תכנית קודמת שאושרה על - ידי הוועדה המחוזית. כמו שדניאלה אומרת, רק יבשה הדיו. אז ברור שאם באה בתכנית, כן? לי זה נראה ברור. שאם באה תכנית שמסכלת תכנית שאתם סברתם שהיא ראוי - ,

מר חנוך זייברט :
וגם אני רוצה להגיד , הדבר הזה נדון בוועדת הערר, בוועדת משנה לעררים, אותה שאלה, וקיבלו את ההחלטה בוועדת משנה לעררים.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, לא.

מר חנוך זייברט :
להתנגדויות.

גב' נעמי אנג'ל :
לא.

מר חנוך זייברט :
היה התנגדות. נכון?

גב' נעמי אנג'ל :
סליחה. מכיוון שיש לנו פה הליך תכנוני חדש, שהוא - ,

מר חנוך זייברט :
זה לא חדש. זה נדון בוועדת התנגדויות.

גב' נעמי אנג'ל :
הליך חדש, נכון. אנחנו הזכרנו את ההתנגדויות. אני מבקשת שנוסח המופקד שהיועצת המשפטית תעבור עליו שוב. כי בנוסף למה שהובהר לתרומה הציבורית, הניכרת, בין אם זה שימושי ציבור או - סליחה. או במדיניות תכנון מערבת שימושים, יובהר כי התכנית מסכלת את התכנית המאושרת, בהיותה חלקית אך לא נותנת מענה בפתרונות למה קורה ביתרת השטח, במרביתו. הדבר הנוסף

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

שבאמת התכנית הזאת היא לא נותנת צורכי ציבור, לא נותנת צורכי ציבור בשום צורה פרופורציונאלית אפילו. יחסית לתכנית המאושרת. לא ראויה. את שני הדברים האלה צריך גם להוסיף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז אנחנו נחדד את זה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו נעבור לבקשה הבאה.

גב' נעמי אנג'ל :
תודה.

תכנית - 0397125-504 :הר/מק/2315 מתחם הלפרין

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבקשה הבאה אנחנו בבקשה לאישור מתחם פינזי - בינוי, הרצלייה. פרויקט התחדשות עירונית.
שקוראים לו מתחם הלפרין. בואו נכניס אותם. כן.

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
צהריים טובים. אנחנו בתכנית 0397125-504 :הר/מק/2315 מתחם הלפרין.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נעמי?

גב' נעמי אנג'ל :
נמצא פה ממחלקת התחדשות עירונית, נכון? עיריית הרצלייה.

מר ולאדי יורש :
נכון. נכון מאוד. ולאדי.

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי. רק שנייה. אני אציין את ההקשר. איפה צוות הרצלייה בבקשה?

מר ולאדי יורש :
אני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, איפה צוות הרצלייה של לשכת התכנון?

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. אני אבהיר באופן כללי, תכף יכנס הצוות. החוק אחרי תיקוניו, סעיף 62 / א / א / 2 כל השימושים שרשומים לסמכות הוועדה המקומית, קובע שוועדה עצמאית מיוחדת קרי ועדה שהוסמכה, ויש לה גם את האפשרות וה - , באותו רגע שהיא הוסמכה, היא קיבלה אישור גם לאשר תכניות להתחדשות עירונית, היא נקראת ועדה עצמאית מיוחדת, לוועדה עצמאית כזאת יש סמכות לפני אישור הכוללנית, לאשר תכניות להתחדשות עירונית. הסעיף כולל מספר סוגים של תכניות. אז יש תכניות של פינזי - בינוי, מה שנקרא, התחדשות עירונית שמתוכננות ואושרו על ידי הוועדה הבין - משרדית, להתחדשות עירונית, זה באופן אוטומטי בסמכות של הוועדה העצמאית המיוחדת. אבל יש תכניות שהן לא ברורות או שהן נעשות כתכניות של פינזי - בינוי לא דרך מסלול של אותה ועדה בין משרדית, אז התכניות האלה יכולות להיות מקורות בתכניות להתחדשות עירונית, אם הוועדה המחוזית מאשרת שהן כאלה.

מר חנוך זייברט :
הסמכת דיון?

גב' נעמי אנג'ל :
מה?

מר חנוך זייברט :
זה בגדר הסמכת דיון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אהמ - אהמ.

גב' נעמי אנג'ל :

בדיוק. הסמכה ספציפית לאותה תכנית, מתוך הראייה. עכשיו, זה סעיף שהוא אנחנו כבר עבדנו לפיו. הוא מאוד משמעותי. כי על פניו כמעט כל בנייה במרקם הקיים, לוקחת איזו שהיא בנייה קיימת, והורסת אותה ועושה משהו חדש. אבל צריך להפעיל את שיקול הדעת והתפקיד של הוועדה המחוזית היא להפעיל את שיקול דעת ולראות שזה דבר סביר והגיוני ונכון. לכשמאשרת כוללנית דרך אגב, כל הסעיפים האלה כבר לא רלוונטיים, כי הכוללנית כוללת בתוכה את כל מה שיש סמכות לוועדה המקומית לאשר.

מר חנוך זייברט :
לפי הכוללנית?

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. עכשיו אנחנו מדברים על ועדה שאין לה כוללנית מאושרת. עכשיו, אני לא נכנסתי לגופו של עניין. זה בדיוק שאלה ששואלים. אתה צודק. יש לנו פה תכנית שהוועדה המקומית מכינה, יסביר אותה ולאדי ממנהל ההנדסה של הרצליה.

מר ולאדי יורש :
אפשר?

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו כדי לבקשה למה באמת הגיוני שהיא תהיה בוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. ולאדי, בוא.

גב' יעל דורי :
רק אין לזה מגבלה של 400 יח' דיור? שמעל זה - זה תמיד סמכות הוועדה המחוזית?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה?

גב' יעל דורי :
תכנית פינני - בינוי, עד ל - 400 יח' דיור ומעל זה - זה הוועדה המחוזית?

מר חנוך זייברט :
הם עושים שני מתחמים, כל אחד 300 יח' דיור.

גב' נעמי אנג'ל :
אני לא - ,

גב' יעל דורי :
בסדר.

גב' נעמי אנג'ל :
היא שאלה מה אומר החוק. אני לא זוכרת שיש מגבלה כזו.

גב' יעל דורי :
או - קיי. בסדר. אני זוכרת. בסדר. או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

מר ולאדי יורש :
כן. אז בוקר טוב לכולם. ולאדי אני אדריכל התחדשות עירונית בעיריית הרצליה. מדובר במתחם התחדשות עירונית שנמצא בשטח של מרכז העיר של עיריית הרצליה, של הרצליה. ממוקם כבר ברחוב העצמאות, הוד - השרון, רחוב בר - אילן ורחוב ללא מוצא הלפרין. שכרגע זה רחוב דו - סטרי אבל רחובו מאוד צר, זה 8 מטר נכון לעכשיו.

מר חנוך זייברט :

מכל הרחובות החלטתם לקרוא לזה הלפרין .

מר ולאדי יורש :

כן. כי זה ליד הפרויקט בעצם. רוב רובם של המגרשים מתיישבים על הפרויקט, בגלל הרחוב הזה, אנחנו בעצם הגענו לכאן. מה - , למה אנחנו צריכים את האישור של הוועדה המחוזית? קודם - כל, לגבי התכנית עצמה, מדובר במתווה שהוא בנפחים דומה ל - תמ"א / 35. כלומר אנחנו מגיעים לכאן במקום בניינים של שתי קומות שקיימים, אנחנו מגיעים לנפחים של סך - הכול 6 - 7 - 8 קומות. כולל גם ברחוב הלפרין, והסיבה שאנחנו עושים את התב"ע זה בגלל הסדרה. זו הסדרה תנועתית של רחוב הלפרין, שאנחנו קלטנו המון - המון בקשות להיתרי בנייה מתוך המגרשים האלה, שהם בעצם לא יכולים להתבסס על רחוב ללא מוצא. אנחנו חייבים לתת את הדעת על הדבר הזה שהוא לא יכול להתקיים כרגע. אנחנו בסך - הכול הגדרנו שגודל יח' הדיור יהיה מקסימום של 75 מטר מרובע ועוד ממ"ד ועוד מרפסת. זה המקסימום.

מר חנוך זייברט :

כמה?

מר ולאדי יורש :

87 פלדלת.

גב' נעמי אנג'ל :

ולאדי, הוועדה המחוזית לא צריכה להיכנס לגופו של עניין. אלא רק לאותם תהליכים

מר ולאדי יורש :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

אל תוך התכנית שהם רלוונטיים מבחינת תפיסת התחדשות עירונית הגדולה.

מר ולאדי יורש :

או - קיי. אז אתם - , אני מציג את זה שהנפחים הם נפחים של תמ"א / 38. תכנית מתאר - , או - קיי.

מר חנוך זייברט :

זהו.

מר ולאדי יורש :

תכנית המתאר על האזור הזה פחות מדברת, היא מסמנת אותו כמתחם להתחדשות עירונית. זה תואם את תכנית המתאר שאנחנו הגשנו.

מר חנוך זייברט :

עוד לא מוגש? בתכנית המתאר מוגדר כהתחדשות עירונית.

מר ולאדי יורש :

כן. התכנית הזאת היא תואמת גם את התכנית האסטרטגית שאנחנו ערכנו למרכז העיר. שהיא אושרה בוועדה המקומית. היא נתנה פחות או יותר את אותם נפחים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

היא תואמת את תפיסת תכנית המתאר המופקדת?

מר ולאדי יורש :

כן.

מר חנוך זייברט :

כן. בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :

זה מה שחשוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר ולאדי יורש :
תנועתית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו לא דנים בתכנית דרך אגב.

גב' שני משיח :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
צריך להבין.

גב' שני משיח :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תכנית הם יקדמו. אנחנו דנים בשאלת ההכרזה כמתחם להתחדשות עירונית.

גב' שני משיח :
בסדר. אז אני רוצה להגיד רק שעיריית הרצליה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' שני משיח :
שאני בעד להעביר לתחומה תחומי אחריות, שיקדמו את התכניות שלה, התחדשות עירונית. אבל תשימו לב לחתך של העצמאות ומה המתוכנן בעצמאות, יש שם תכנית גם של במסגרת מהיר לעיר. אתם צריכים לדעת את זה. אתם צריכים גם לבחון את הדברים האלה מבחינתנו. החיבורים האלה , -

מר חנוך זייברט :
אנחנו שמים לב (לא ברור)

גב' שני משיח :
קודם - כל, לא כל הוועדות מזמינות אתכם.

מר חנוך זייברט :
זה לא כולן - ,

גב' שני משיח :
אני מבקשת להדגיש שאתם צריכים להתייחס לזה בתכנית. כי כרגע התכנית שראיתי אותה היא לא טובה בכלל.

מר ולאדי יורש :
אז אני אענה לך. שני,

גב' שני משיח :
כן.

מר ולאדי יורש :
או - קיי. קודם - כל, קיבלנו את ההערות שלכם הבוקר. אז לא יכולנו להתארגן בצורה.

גב' שני משיח :
בסדר. או - קיי.

מר ולאדי יורש :

לעניין המתן זאת אומרת את מדברת על מהיר לעיר שמתכוון שם. התכנית הזאת תוכננה לפני שנתיים, ונמצאת בוועדה המחוזית 8 חודשים לפני שנחתם אותו הסכם בין משרד התחבורה.

גב' שני משיח :

זה לא. אתה יודע, כאשר יש תכנית שמביאים אותה להפקדה אז - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. שני, את שמה לב, אתם שמים לב שמקדמים - ,

גב' שני משיח :

כן. את צודקת. סליחה. נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

דיון תכנוני והמקום הוא לא כאן.

גב' שני משיח :

נכון. אני לא רוצה שתענו, אני רוצה שתענו לעצמכם ותעשו את התיאום איתנו ועם מהיר לעיר.

מר ולאדי יורש :

לסיכום התכנית הזו אושרה על - ידי מחלקת הכבישים שלנו. אני מניח שאתם גם (לא ברור) .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עוד שאלות לוועדה?

גב' שי - לי לוי :

(לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

מר ולאדי יורש :

לעניין גובה

גב' שי - לי לוי :

כן.

מר ולאדי יורש :

הגובה פה לא עולה על 7 קומות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הם מגיעים ל - 7 קומות.

גב' שי - לי לוי :

או - קיי. אנחנו רק מעבירים את הנתונים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

7 קומות במרכז הרצלייה אתם צריכים תיאום?

גב' שי - לי לוי :

לא. אבל אני עוד לא ראיתי איזה שהוא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו לא דנים בתכנית.

גב' שי - לי לוי :

לא, אני מבינה. אבל אם זה עובר לסמכות של הוועדה המקומית.

גב' נעמי אנג'ל :

יש - , אם זה על מפת האינטרסים, אז זה דבר ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה על מפת אינטרסים?

גב' נעמי אנג'ל :

כי אז לא יכול לבוא לוועדה המקומית.

גב' שי - לי לוין :

לא בדקתי את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא בדקת.

גב' שי - לי לוין :

בסדר. אז אני רוצה להגיד רק ש - ,

גב' נעמי אנג'ל :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :

אני, אני רוצה להגיד משהו. יש לגופו של עניין, גם הערות ברמה שהן רמה שצריכה לחזור כחוט השני בכל תכנית להתחדשות עירונית. אנחנו נעביר אותן כהערות לשכת התכנון. אנחנו ישבנו לבחינה. כדוגמה, מסתבר שיש מגרשים פרטיים שהם רוצים בכלל לפרוש תוך כדי התהליך. השאלה אם אז התכנית ערוכה לקבל כזה מן לוח שחמט. או אם יש שלביות או השאלה שכמו שהעלתה שני. אנחנו לא נגיד את זה בהחלטה, אבל לדעתנו אנחנו ממליצים. המתחם ראוי לעבור להתחדשות עירונית. לגבי מינהל הנדסה אנחנו נשקול את השיקולים האלה שאמרה שני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. תודה רבה. דיון פנימי.

מר ולאדי יורש :

תודה רבה.

גב' נעמי אנג'ל :

אתם באמת חייבים להגדיל את כמות שטחי ציבור אצלכם בתכנית. אתם רק מתייחסים לפרטיים. אתם רוצים לשנות מגמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם בוחנים עכשיו מחדש את תכנית המתאר שלהם, בעיקר בהיבט של התחדשות עירונית.

מר חנוך זייברט :

פרוגרמה.

מר ולאדי יורש :

הייתה פרוגרמה במתחם שבחנו אותה שבוע שעבר עוד פעם. (לא ברור, רחוק מהמיקרופון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה.

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן?

גב' נעמי אנג'ל :

טוב. להחלטה. התכנית הובאה לדיון לפי סעיף ס' 62 א (2) 2 לחוק התכנון והבנייה לאישור מתחם להתחדשות עירונית ע"י הוועדה המחוזית, במטרה לאפשר לוועדה המקומית הרצליה שהינה ועדה עצמאית מיוחדת לאשר את התכנית בסמכות מקומית. לאחר הצגת עיקרי התכנית בפני הוועדה, שוכנעה הוועדה כי המתחם ראוי לפינוי בינוי, מחליטה הוועדה לאשר את המתחם כמתחם להתחדשות עירונית. הוועדה מסבה את תשומת לב הוועדה המקומית לצורך להבטיח בתחום התכנית שטחי ציבור ולהגדיר את מיקומם, בהתאם לפרוגרמה רובעית, וכן לקבוע את המינון היחסי של צרכי הציבור הנדרשים לתכנית זו.

גב' יעל דורי :

השאלה את אפשר לבקש שהם ידווחו לנו בנושא של הכוונות שלהם בתחום פינוי - בינוי ופרוגרמות שטחי ציבור? כי הוא בפירוש אומר שאין. אז אם תאשר עוד - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הוא לא אמר שאין. הוא אומר - ,

גב' יעל דורי :

אין מספיק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שכמות יח' הדיור שהוא נוסף במתחם הזה, לא מגרד את תנאי הסף לגן ילדים. אין שם סף שמייצר דרישה.

גב' נעמי אנג'ל :

כן. אבל ה - ,

גב' יעל דורי :

בסדר.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו כל הזמן מקבלים את הטיעון הזה וכבר הראיתי לוועדות המקומיות שלא כך עובדים. כי אם התכנית היא צריכה לתת רבע - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר. ייבחנו ק - ,

גב' נעמי אנג'ל :

זה אומר בסוף הוא צריך לתת חצי דונם במקום אחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי.

גב' נעמי אנג'ל :

זה יהפוך להיות ל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לבית - ספר.

גב' נעמי אנג'ל :

ופה זה משהו אחר.

גב' יעל דורי :

אז השאלה אם אין מקום שאנחנו צריכים לבקש מהרצליה לתת איזה שהוא דיווח תקופתי כזה לגבי תכניות פינוי - בינוי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני רוצה להגיד לעניין הזה יעל, שאנחנו קודם - כל, אני חושבת שהדברים האלה הם באמת מסוג הדברים שחייבים להיבחן במסגרת תכנית המתאר הכוללת.

גב' יעל דורי :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לכן החזרנו להם אותה שילכו ויעשו שיעורי בית. הם אמורים לחזור אלינו, עם הצעה למתווה שלהם לעדכון התכנית. כולל שיתוף ציבור, כולל הנושאים שהם צריכים לעדכן אותם. כולל דגש על התחדשות עירונית כולל דגש על תשתיות בפרט נושא הניקוז שנמצא על - ידם שהוא לא פתור מספיק בתכנית המתאר. לכן נדמה לי שזה באמת המקום הנכון לבדוק ולבחון.

גב' יעל דורי :
אבל זה ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי מאוד קשה על - סמך של תכנית נקודתית, לבדוק מערכת שלמה.

גב' יעל דורי :
נכון. אבל גם רמת - גן אפילו עשו איזה שהוא תכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' יעל דורי :
לפני הכוללת, ביחס למבני ציבור, שטחי ציבור בכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' יעל דורי :
אז הרצלייה על אחת כמה וכמה יכולה קצת להקדים את התכנית הגדולה הזו שהיא ככה עכשיו אולי להדק כמה שנים. בינתיים יאושרו עוד 6 כאלה.

גב' נעמי אנג'ל :
אני מציעה, אני לא רוצה בעניין הזה, אני מציעה לעשות תיקון בהחלטה שהקראנו, להגיד ככה הערות כאחרי הזה יבדקו בתכנית שטחי ציבור, יוגדר מקומם בהתאם לפרוגרמה רובעית ומינו יחסי של צורכי ציבור, עבור תכנית זו. אז זה נותן איזה שהוא דבר שהוא חשוב .

גב' יעל דורי :
משהו שהוא מענה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. 2. לשכת התכנון, משרדי הממשלה השונים או נציגים בוועדה המחוזית, וחברי הוועדה המחוזית יעבירו התייחסות לדוגמה להיבטים תכנוניים חוזרים ככל שנראה להם.

גב' יעל פרי :
למי?

גב' נעמי אנג'ל :
למהנדס העיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי? יופי. נקודה הבאה.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית - 0177212-501: מגדלי החשמונאים בב/826

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הנושא הבא - בני - ברק. בני - ברק אנחנו מדברים על בעצם תיקון החלטה. יש לנו, יש לנו, מוזמנים לזה או שזה פנימי?

גב' יעל פרי :
הוועדה המקומית

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם הגיעו? זה מאוד קטן. נכון? תסבירי לנו.

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו בהקלטה כן? אנחנו בתכנית - 0177212-501: מגדלי החשמונאים בב/826. אנחנו מדברים פה על בקשה לתיקון החלק. מי מבקש להציג?

גב' נעמי אנג'ל :
שמעון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שמעון.

מר שמעון בוחבוט :
או - קיי. ב - 29.6 הוועדה המחוזית דנה כאן בתכנית במגדל תעסוקה ומסחר, בשטחים עיקריים של 54 אלף מטר מרובע, ושני מגדלי תעסוקה. עוד מבנה ציבור בשטח של 4300 מטר מרובע. היא קבעה כי גובה המבנה יהיה 40 קומות וגובה אבסולוטי עד 154 מטר. נמצא תוך כדי הבדיקה כי גובה האבסולוטי של המבנים לא מאפשר את מספר הקומות המרבי הקבוע בתכנית, 40 קומות, ולכן זה מובא לכאן לתיקון הגובה המרבי של המבנה מ - 154 ל - 178 מטר. יתר התנאים על - פי החלטה מיום 29.6.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. כן.

גב' נעמי אנג'ל :
תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו מאשרים את הבקשה. מצוין. תודה רבה. הנושא הבא.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית - 0443549-503: תכנית מתאר להתחדשות עירונית - גבעת רמב"ם
תכנית - 0543967-503: תכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי, הודעה לפי סעיף 77 ו-78
תכנית - 0505818-503: גבעתיים - צפון מערב

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גבעתיים. אפשר להכניס את גבעתיים.

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לנו עכשיו 3 נושאים בגבעתיים, שבכולם אנחנו מדברים על בעצם סעיפים 77 ו-78. שהוועדה
הזו הטילה בכדי לקדם תכנון בחלקים שונים של גבעתיים. אנחנו מתחילים עם תכנית -0443549-503
503 : תכנית מתאר להתחדשות עירונית - גבעת רמב"ם. את רוצה להציג?

גב' נעמי אנג'ל :
כן. כן.

מר חנוך זייברט :
זה הארכת תוקף.

גב' שרית סולשיין :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון. אנחנו נסביר. התכנית הזאת זו תכנית של גבעת רמב"ם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו החלטנו כבר לגבי התכנית הזו שמקדמים, משרד הבינוי והשיכון, עם עיריית גבעתיים,
אנחנו החלטנו על תנאים לפי סעיף 77 ו-78. זה היה ב-25 בספטמבר 2016. לפני קצת יותר
משנה. קבענו תנאים, ואנחנו קבענו אותם במשך תקופה של 6 חודשים מיום פרסומם. אנחנו דנו גם
בארכה של התכנית, הארכנו אותה עד לסוף ספטמבר, לפני קצת פחות מחודש. כדי לאפשר לוועדה
המקומית לבדוק את השינויים בפרסום. לאפשר במקומות שלמתקדמים עם קידום תכנון שניתן
להיות יותר מתירנים בהיתר בנייה. לתת את התנאים האלה עד להפקדת התכנית. אני מעירה כאן
שמהנדסת העיר כאשר בדקנו את הנושא והמתכננים, מכינים את המסמכים לדיון בהפקדה
בוועדה המקומית, כך שאנחנו באמת בעניין הזה התכנון הולך אם לא בדיוק בלוח הזמנים, אז סך -
הכול בלוח זמנים מאוד הדוק. בהתאמה מאוד מדוקדקת לתכנית המתאר לעיר, זה גם נכון לגבי
התכנית הזאת שתכף נראה אחרי התכנית הזו. לכן בנושא הזה אנחנו גם קבענו שמהנדסת העיר
תעדכן אותי בתוך חודשיים על המועדים ומועד לדיון בוועדה המקומית בתכנית. כבר נקבעה ישיבת
תיאום. כך שאנחנו נראה שהתכנית עצמה תתקדם פה מהר כך שישאר מינימום זמן. אתם רוצים
להסביר משהו לגבי התכנית יותר ממה שהוועדה שמעה קודם? אני לא בטוחה שצריך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בשביל שנשחרר תכנית.

גב' טל איינהורן :
רק אולי - ,

מר חנוך זייברט :
זה הארכה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. זה הארכה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו תסבירו.

גב' טל איינהורן :
בעצם התכנית - ,

גב' נעמי אנג'ל :
שם לפרוטוקול.

גב' טל איינהורן :
טל איינהורן אני מנהלת את הפרויקט עבור משרד הבינוי והשיכון והעירייה. בעצם התכנית חולקה למתחמי תכנון, נקבעו 6 מתחמים לתכנון. עד היום ה - 77 ו - 78 כלל את כולם ובעצם מה שאנחנו מבקשים היום זה לשחרר 4 מתחמים שכן יוכלו להוציא היתרי בנייה, אבל בתנאים. המגבלות והתנאים מפורטים בעצם במסמך. האזורים שלא משחררים שני אזורים שהם יישארו או - קיי, זה עלה. אדלג לכם על הרקע. גבעת רמב"ם בעצם שכונה מערבית של העיר, נושקת לדרך השלום וזה תכף יקבל גם משמעות. אתם רואים את הקו הכחול של התכנית. השכונה בעצם הולכת להליך של עיבוי, כאשר המשימה משותפת עם הוועדה המקומית הייתה להגביל בעצם ולקבוע תנאים מגבילים לפיתוח, כי אם ניקח את רמב"ם היום ונמשיך את המדיניות הקיימת של העיבוי, אנחנו נגיע למצב שאין לנו שום סיכוי אי פעם לשרת את השכונה הזו. השכונה היום בסחר, נקודת ההתחלה היא כזו שהתכנית היא תכנית מגבילה. אתם רואים כאן איזו שהיא תמונה של המיקום מבחינת צורכי ציבור לשכונה. מבחינת תכניות מאושרות ייעודי קרקע היום, השכונה היא שכונת מגורים למעט המתחם של פלאפון והתיאטרון שנמצאים בפינה שמאלית למטה. עד היום כאשר ניתנו היתרי בנייה לפי תמ"א / 38, אתם רואים מצד שמאל, את גידול בקומות. לוועדה המקומית יש סמכות לתת שתי קומות בהקלה. עוד קומות שנתנו. בקיצור, הגענו לצפיפות שהיא מעבר למה שהשכונה יכולה לשאת. לכן נעשתה ההצעה הזו שמחלקת ל - 6 אזורים. אזורים שיצאו מה - 77 ו - 78. זאת אומרת שעדיין יישארו תחת מגבלה. האזור 5, שזה אזור של רחוב וייצמן שהוא רחוב שהוא מסחרי, מבחינה טופוגרפיה מאוד מורכב. בשכונת רמב"ם הוא בדיוק מפנה לוייצמן. כל מגרש קורה לו משהו אחר, מאוד נקודתי שם. אנחנו חשבנו על תכנית מסחרית, אנחנו חשבנו על עיבוי והגבהה של קומות. אפילו בתחילת הדרך חשבנו על 12 ו - 14 קומות. תכנית המתאר מורידה שם את הבינוי ל - 8 קומות לדעתי. האזור הזה לא סגור. עד שלא יהיה תיאום בינינו בין תכנית המתאר והסכמה שלכם, אנחנו לא יודעים כרגע מה אנחנו משחררים שם. זאת אומרת אנחנו חייבים להגיד שכל מקטע בוייצמן קורה בו משהו אחר. גם היום. בעיקר בגלל הטופוגרפיה. אזור 56 שלא נכנס לתכנית עכשיו, מבחינת ה - , שלא משחרר לתכנון, זה האזור של המתחמים צפופים היום שלאורך דרך השלום שצריכים להיבחן בראייה של יותר פינוי - בינוי. תמ"א / 38 לא בדיוק מתאפשרת שם גם מבחינת הצפיפות הנכנסת, היא כל - כך גבוהה ש - תמ"א / 38 היא לא המענה האמיתי. ושם העירייה ואנחנו בודקים אפשרות כן לנסות לייצר מתחמים של פינוי - בינוי. לכן היינו רוצים את האזור הזה להשאיר תחת הקפאה.

מר חנוך זייברט :
מה התנאים שאתם רוצים באזורים חשופים?

גב' טל איינהורן :
אנחנו פשוט משחררים.

גב' נעמי אנג'ל :
אני - ,

גב' טל איינהורן :
אנחנו יכולים להראות את זה.

גב' נעמי אנג'ל :
להראות או שאת רוצה שאני אקריא?

גב' טל איינהורן :
מה ש - ,

גב' נעמי אנג'ל :

אני אגיד באופן כללי וטל תוסיף. בסדר? לכל אחד מ - 4 האזורים שהם בתוך התווך של השכונה התכנית מגדירה את מספר הקומות כולל קומת קרקע. זה נע בפרסום בין 6 וחצי, 7 וחצי, 4 וחצי ו - 4 וחצי קומות. החצי זה ז'ר'גון לקומת קרקע גג חלקית. מגדירים קווי בניין, 4 קדמי, אחורי 5 וצידי 3. מגדירים איך להוסיף ממ"דים בקווי הבניין שלהם בחזית צידית בקו בניין שלא יפחת מ - 1 מטר, נסיגה של 4 מקו בניין קדמי. והם מאפשרים קו בניין צידי בהסכמת שכנים ובאישור הוועדה. פה מאפשרים איחוד - ,

מר חנוך זייברט :
קו צדדי? באיחוד?

גב' נעמי אנג'ל :
לממ"ד. לממ"ד. בלבד. איחוד המגרשים ל - , הם מאפשרים רק אם תהיה בבנין בסופו של דבר, ב - , במגרעת ברוחב של 2 מטר, למבנה המשותף. זה חלק מהנחיות ארכיטקטוניות של התכנית העתידית שמשמרת את הקצב לאורך הרחוב של הבנין המקורי. הם מאפשרים - , הם רוצים להבטיח זיקת הנאה של 2.4 מטר לאורך חזית המבנה כי התכנית הולכת לתת שם אפשרות של הרחבת הרחובות או - , או שימוש במרווח הקדמי בצורה כזאת שהוא יצטרף או לירוק או לאזור ההליכה. צפיפות נטו מרבית מגדירים כ - 30. מעל לזה לא מרשים לתת היתרים בתקופת הביניים. צפיפות נטו מרבי במקרה של איחוד חלקות גם ניתנת, באזור 1 זה יהיה עד ל - 33, אחרים הם אותו 30 יח' דיור לדונם. תכנית פנויה לחלחול ונטיעות לא יכולה לפחות מ - 15 אחוז. תפוזר בחזית הראשית. אחר - כך בחזיתות הצדדיות. תמהיל יח' דיור על - פי מדיניות הוועדה המקומית שיש בהחלטה היא מפורסמת מ - 12 בספטמבר 2012. אז כל הדברים האלה יחד מי נכנס בתוך מעטפת המגבלות הללו יוכל לקבל היתרים לפי תמ"א / 38, לאותו מגרש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. שאלות לחברי הוועדה?

גב' שרית סולשיין :
אנחנו רוצים להוסיף שבהחלטת הוועדה שהייתה אצלנו אנחנו קצת הרחבנו את התנאים על דעת הוועדה. מחלקת תכנון, אריאל אדריכל העיר יעדכן.

מר רונן משורר :
תשימי את אזורי התכנון בבקשה. הנה. פה. דבר ראשון, אנחנו רוצים גם את האזור הזה שהגבול שלו הוא רמז, ונשר סירני ורמב"ם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סליחה. אנחנו לא שומעים ככה כלום. אני מבקשת אם אתה יכול להתחיל מההתחלה.

מר רונן משורר :
כן.

גב' שרית סולשיין :
אנחנו גם שלחנו לכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר רונן משורר :
אנחנו רוצים את אזור א' שמסומן פה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר רונן משורר :
להרחיב שהגבול שלו יגיע עד לרחוב רמב"ם, רמז ונשר סירני. כאזור שיוקפא ולא יתאפשר הוצאת היתרי בנייה. אנחנו בודקים כרגע, כרגע את האפשרות לעשות פינוי - בינוי שהיא יכולה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת שאתם מראים מפה מתוקנת.

מר רונן משורר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בעצם של מגבלות.

מר רונן משורר :
נכון מאוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן? הם משנים.

מר שמעון בוחבוט :
איזה אזור זה חודר, רונן?

מר רונן משורר :
מה?

מר שמעון בוחבוט :
לאיזה אזור זה חודר? ל - 1?

מר רונן משורר :
כן. 1 עד רמב"ם, רמז.

גב' נעמי אנג'ל :
אני לא רואה על התשריט הזה שום דבר ששונה מהתשריט שמסרתם קודם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה התשריט המתוקן?

גב' שרית סולשיין :
הם מבקשים להגדיר, לשמור עוד מגרשים תחת הגבלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. אני לא מבינה. אתם מראים פה מצגת. יש לכם תשריט מתוקן?

מר רונן משורר :
לא.

גב' שרית סולשיין :
לא. המצגת זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. תנו לי רגע. קודם - כל שכולנו נבין.

מר רונן משורר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה כרגע בא ומציג משהו חדש, שלא נמצא לא במצגת ולא הועבר אלינו?

גב' נעמי אנג'ל :
כן. ולא היה במכונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. ולא נמצא לנגד עינינו.

מר מושיק גולדשטיין :

היה במכינה. היה במכינה ועבר הצעת החלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר. אז חבר'ה, בסדר. רק חבל שאתם לא מגיעים לפה עם מפה מתוקנת. תראה לנו עכשיו, זו המפה שנמצאת בפנינו. איפה אתם מבקשים לשנות?

מר רונן משורר :

המפה הזו למעשה כוללת את אזור א - ב - ג כאזורי פינוי - בינוי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר רונן משורר :

שהגבול של אזור א הוא רחוב נשר סירני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

מר רונן משורר :

אנחנו מבקשים להגדיל את האזור הזה למקום הזה, שהגבול יהיה רחוב רמז ורמב"ם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זאת אומרת - ,

גב' נעמי אנג'ל :

מתואם עם עופר?

מר רונן משורר :

רק לאזור א. עד חביבה רייך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עד חביבה רייך.

גב' שרית סולשיין :

זה בהחלטת הוועדה.

גב' טל איינהורן :

הצוות - , אנחנו לא מתנגדים לזה שאזור נוסף יישאר תחת הקפאה. או - קיי? זה לא שהוא לא יטופל.

גב' נעמי אנג'ל :

זו דעתכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר.

גב' טל איינהורן :

הוא יטופל בטקט הבע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה השוני היחיד הוועדה שטחי העלי?

גב' שרית סולשיין :

לא.

מר רונן משורר :

לא.

גב' שרית סולשיין :
יש לנו עוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז בואו.

גב' שרית סולשיין :
קיבלתם אותה בהחלטת ועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מתי הוועדה דנה?

גב' שרית סולשיין :
הייתה באוקטובר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז למה אנחנו רק עכשיו יודעים על זה?

גב' שרית סולשיין :
בספטמבר, סליחה. קיבלתם את ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר רונן משורר :
אז - ,

גב' שרית סולשיין :
במכירה גם אמרנו את זה. רונן, תסביר, זה לגבי איחוד מגרשים ברחובות מסוימים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר רונן משורר :
הנושא השני באיחוד מגרשים. שהתאפשר לעלות לעוד קומה, לסגת את קווי הבניין ל - 4 מטר וחצי קו בניין צידי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איחוד מגרשים.

מר רונן משורר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ו - ?

מר רונן משורר :
הסגת קו הבניין הצמידי ל - 4 וחצי מטר קו בניין צדדי.

גב' נעמי אנג'ל :
אני אומרת כבר שהנושא של עוד קומה, אני חושבת - , זה ברור לי לגמרי מהדיון וטל תתקני אותי, התכנון זה לא נראה לו טוב וזה לא מוסכם. עכשיו אני רוצה להגיד עוד משהו.

מר מושיק גולדשטיין :
גם אמרנו את זה בדיון. לא הזכרנו את זה.

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר.

מר מושיק גולדשטיין :
אמרנו שיש חילוקי דעות בינינו לבין המתכננים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לי שאלה רגע.

גב' נעמי אנג'ל :
אני כדי לא לסכל את אופייה של השכונה, לא ליצור ואמרנו את זה גם, אני אומרת את זה אמרנו את זה בדיון של המכינה, כדי לא ליצור שיניים כאלה או אחרות שאחר - כך בהחלטה לאחר כבר יהיו כל מיני בניינים שהם בחריגה והם גבוהים יותר, ממה שיוחלט לגבי אותם רחובות, אנחנו לא רוצים לסכל את ההחלטה ולא רוצים על - ידי היתרי בנייה פרטניים לייצר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חבר'ה, אני חייבת להגיד שהדיון הזה במקום דיון מליאה הופך להיות דיון מכינה. נדמה לי שזה לא הכוונה. אנחנו כאן בדיון מליאה. עכשיו, להבנתי, במסגרת ה - 77 ו - 78 ניתן להגביל או להסיר מגבלות. להבנתי לא ניתן לייצר מהלך תכנוני חלופי אחר. לכן השאלה היא כאשר אתם באים ואומרים עכשיו נעשה קו בניין 4 וחצי אם זו אמירה תכנונית חדשה.

גב' סלים חמאד :
שהיא עברה הוועדה המקומית .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא השאלה.

גב' סלים חמאד :
היא לא - , סליחה.

גב' יעל פרי :
מה השם?

גב' סלים חמאד :
עורכת דין סלים חמאד. סליחה אמירה תכנונית חדשה. אמירה זו היא נובעת מהתכניות התקפות .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איזה תכניות?

גב' סלים חמאד :
התקפות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היום קיים קו בניין 4 וחצי?

גב' סלים חמאד :
כן. קיימות - ,

מר רונן משורר :
לא. לא. היום קו בניין צידי הוא 3 מטר.

גב' סלים חמאד :
אנחנו מחמריים.

מר רונן משורר :
מותר להחמיר.

גב' סלים חמאד :
ב - 77 ו - 78 מותר להחמיר.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' סלים חמאד :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
הנושא של קו בניין צדדי באיחוד חלקות אין בעיה להחמיר איתו. הנושא של הקומות יש בעיה איתו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא להוסיף. עוד שאלה. הקומה שאתם מבקשים להוסיף, האם היא אפשרית על - פי התכנית התכניות התקפות היום?

גב' סלים חמאד :
אפשרית מכוח התמ"א.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מכוח התמ"א.

מר רונן משורר :
אפשר יותר אפילו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד שאלה.

גב' סלים חמאד :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מבחינתי לפחות אחרונה. האם מתחם 5, כן? בו אתם מציעים להמשיך להגביה את השורה הראשונה של אורך רחוב וייצמן, האם אתם סבורים שהעומק או הרדידות של המגרשים האלה תאפשר לכם לעשות התערבות תכנונית משמעותית? זאת אומרת אם לא היה נכון - , אני מסתכלת בפרט על המקום שבו, איך קוראים לרחוב קטן אלכסוני? שנפגש בוייצמן.

מר מושיק גולדשטיין :
אין מקום לעבות אותו יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא יודעת. השאלה שלי אם אתם מבחינה תכנונית מקצועיים סבורים שהקפאתם שם מספיק שטח על - מנת לייצר פתרון? שיאפשר לכם לייצר פתרון תכנוני מהותי?

מר מושיק גולדשטיין :
לדעתנו ספס צריכים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יותר?

גב' טל איינהורן :

לא. אבל הדרך לאפשר מגרשים יותר גדולים היא על - ידי להכריח אנשים לאיחוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נו?

גב' טל איינהורן :
התכנית הזאת כל - כך מגבילה שאם יש משהו שלא עשינו, זה לא הכרחנו איחודים. כאשר מישהו
כבר בא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת לא השאלה.

גב' טל איינהורן :
ומאחד, אנחנו נקל עליו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא.

גב' שרית סולשיין :
אני מענה על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אני מבקשת רגע. אני רוצה שתהיה תשובה שלהם רגע.

גב' שרית סולשיין :
היה דיון על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש שם - , איפה?

גב' שרית סולשיין :
על הנושא הזה. היה דיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
על זה?

גב' שרית סולשיין :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
רחוב הצנחנים הוא רחוב שהוא פסגת האופי שרוצים לשמר. אנחנו רואים את הצבע האפור, לכן אם
יש מקום שלא צריך לתת לאיזה שהוא שיקול דעת, לאפשר שיקול דעת ברחוב וייצמן להרחיב
לעבות מגרשים ולבלוע חלקים מאיזה שהוא רחוב פנימי, זה דווקא רחוב הצנחנים. שם
גם זה אזור שהוא מאוד משמעותי מבחינת השיפועים שלו והמדרוניות שלו. המתכננים בצורה
מאוד מדוקדקת, כי בגרסאות קודמות מה שקרה זה שההיקף בלע את התווד. החליטו לסמן צריך
מאוד מדויקת בוייצמן גודל את המתחמים האלה עד 6. אז להגביל עכשיו נגיד ב - 6 ולהגיד אנחנו
לא מאפשרים עכשיו בכלל היתרי בנייה, זה עדיין מאפשר לאסוף אותם על - פי המתכונת הזו. לא
להגביל בוייצמן או לכלול עוד מגרשים שיש להגדרה, גם כן יאפשר לשקול שוב לעשות את זה יותר
דק. זה אפשרי. אני רק אומרת שכאן נעשתה איזו שהיא החלטה תכנונית שאומרת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל עוד לא ראינו כלום.

גב' נעמי אנג'ל :
לא ראינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

יכול להיות שזה אפשרי אבל זה הם לא ביקשו לעשות את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

גב' יעל דורי :

שאלה אם משחררים את - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' יעל דורי :

את ה - 4 המתחמים האלה, כבר נאמר כאן כבר שאין מענה לצורכי ציבור, אז השאלה באמת מה - ,
התוספת אוכלוסייה הזו שתהיה איך היא תשורת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' נעמי אנג'ל :

טל, טל יכולה לענות על זה.

גב' טל איינהורן :

לא. אני חושבת שכל המטרה של התכנית, אנחנו אמרנו את זה ברישא של הדברים. היום גבעת
רמב"ם לא מקבלת צורכי ציבור. זאת אומרת העירייה יודעת שהיא לא יכולה להתמודד עם
הביקושים הקיימים היום.

גב' יעל דורי :

נכון.

גב' טל איינהורן :

ואז כפו חוק ו - תמ"א / 38 לא הם ביקשו לעצמם, ויש גבול כמה. ואנחנו מנסים לעצור. לעצור
ולצמצם שם. במקום שב - 3 אלפים יח' דיור יהפכו ל - 6 אלפים יח' דיור, נעצור את זה ב - 4500
יח' דיור. זה מה שהתכנית עושה. בזה שהיא לא נותנת עוד קומות, בזה שהיא לא נותנת גידול, היא
לא נותנת הגבהה. היא לוקחת מהוועדה המקומית את שיקול הדעת של תוספת שתי קומות שהם
עד היום יכלו לתת את זה כמעט בכל פרויקט. זאת אומרת זה מה שהתכנית עושה. היח' למתחם
שגבעתיים מתה. אבל יש תנועה, צריך לבקר אותה, את כל המגרשים החומיפ שיש בתוך השכונה
אנחנו מעלים להם זכויות בנייה, אנחנו מבקשים שהם יעברו רה - ארגון ומיצוי. יש לנו נגיד בניין
שהוא לשימור שהיום בו היום כלום, להשמיש, להכניס, להזרים, לתת מענה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

השאלה שיעל, בואי, השאלה שיעל מעלה היא כדלקמן - היא אומרת אתם שמעתם 77 ו - 78 על כל
האזור.

גב' טל איינהורן :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בינתיים אתם מתכננים אותו. אתם במהלך התכנון כבר מזהים שאין לכם פתרונות לכל, אז למה
בעצם אתם משחררים אזורים?

מר חנוך זייברט :

אבל היא מבקשת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. בואו חברים זו השאלה. אני רק עוזרת לתרגם את השאלה. מה שאני מבקשת מכם זה את
התשובה.

גב' סלים חמאד :
אני מענה בקצרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' סלים חמאד :
1. מר מושיק גולדשטיין : תכנית הזאת היא עדיין תכנית מצמצמת יחס ל - תמ"א / 38. רוב האזורים שאנחנו כן משחררים אותם הם מקבלים זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות. אנחנו לא יכולים לפגוע - ,

גב' יעל דורי :
כבר פגעתם, כבר הקפאתם. אז עכשיו אתם משחררים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מתי אתם מגישים תכנית? זו השאלה.

גב' טל איינהורן :
אנחנו כרגע בשלב של עריכת מסמכים עם כוונה בתוך חודשיים להגיש מסמכי תכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. זאת אומרת רגע, האם במסגרת התכנית הזאת שאתם תגישו אתם תראו את מלוא הפרוגרמות של שטחי הציבור?

גב' שרית סולשיין :
בוודאי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
התשובה - , התשתית והיא כפולה, יעל. התכנית הגדולה איפה את רואה את הטורקיז לאורך רבין בדרך, ומה אתם חושבים 6 שראינו, אלה מתחמים שעל - פי העקרונות של תכנית המתאר, פינוי - בינוי כאילו התנאי לזה שיהיה פינוי - בינוי, זה שנוצרים מגרשים לשטחי ציבור עודפים על צורכי אותו מתחם עצמו.

גב' יעל דורי :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אז הוא מספק לאותם מקומות שיהיו ב - תמ"א / 38 או עוברים חיזוק בסדר. חיזוק ותוספת יח' דיור. לא נקרא לזה תמ"א / 38.

גב' יעל דורי :
אהמ - אהמ.

גב' נעמי אנג'ל :
ולא יכולים לתת צורכי ציבור. זה העיקרון של תכנית המתאר של גבעתיים, שהיא מתקדמת ותגיע אלינו. בעיקר כאן אמרה סלים היועצת המשפטית של גבעתיים, אמרה נכון - המגבלה הזאת היא על זכויות קיימות. זאת אומרת אותן זכויות שלמעשה הפגיעה בהן היא פגיעה אם היא תהיה על ידי תכנית, ולא כמו הזכויות לפי תמ"א / 38 הנוספות שהן מותנות. הן לא זכויות הוקנו למישהו בחלקה. מה שאפשר לבנות פה זה למעשה כמעט רק על הזכויות המאושרות האלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רק אני רוצה רגע להתייעץ עם הוועדה המקומית. אנחנו דנים עכשיו ב - 3 תכניות. מה אתם מעדיפים כאילו?

גב' יעל דורי :
זה לא יהיה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אני רוצה להקריא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא רוצה כי אני רוצה דיון פנימי. נדמה לי שהדרך היעילה היא להציג את כל 3 הנושאים ואז אנחנו נכנס לדיון פנימי אחד על הכול.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי? אז בואו נעבור להבא.

מר דני מועלם :
אני מהעירייה אני מבקש זכות דיבור.

גב' יעל פרי :
מי אתה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באיזה מסגרת? אנחנו לא בדיון בהתנגדויות. אנחנו כרגע במסגרת 77 ו - 78. אנחנו במסגרת 77 ו - 78 אזור - ,

מר דני מועלם :
אם יש אפשרות לדבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לך באמת אבל מאוד - מאוד בקצרה. דקה.

גב' יעל פרי :
שמך לפרוטוקול בבקשה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שמך לפרוטוקול.

מר דני מועלם :
שמי אדריכל דני מועלם אני גם תושב השכונה, שכונת רמב"ם וגם מתכנן הרבה מאוד בעיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר דני מועלם :
אני רוצה לדבר בעיקר על אזורים 1, 2 ו - 4.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר דני מועלם :
(לא ברור, רחוק מהמיקרופון) לדעתי הם ישימים לתכניות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר דני מועלם :

מדברים על לשחרר את האזורים האלה. האזורים האלה לא ישתחררו. 1, 4 ו- 3 לא ניתן יהיה לעשות בהם הריסה ובנייה. מבנים קיימים. במקרים מסוימים כן יהיה אפשר לעשות עיבוי של בניינים, זה כן. אלא הזכויות התב"עיות במדויק במתחם 3 ששם מורידים קומה מהתב"ע, הזכויות התב"עיות אני לא בטוח (לא ברור) הזכויות התב"עיות, יח' הדיור יהיה מאוד קשה לבנות אותן. אני חושב שאזור 3 נשאר בו רק קטע אחד של רחוב עבונה לצד המערבי שלו, כמעט כולו בנוי זה לא נכון לבוא להגביל את החלק היחיד שנשאר לבנות בו, זה החלק הצפון מערבי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבקשת רגע לשאול. כרגע קיימת הקפאה על הכול.

מר דני מועלם :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבקשה הנוכחית מבקשת לשחרר חלק מהשטחים במגבלות מסוימות. האם הטענה היא - , אם אני מבינה נכון, שאתה אומר אתם לא משחררים את זה מספיק, עדיין המגבלות שנשארות הן כאלה שלא מאפשרות לפתח?

מר דני מועלם :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה מה שאתה אומר?

מר דני מועלם :
כן. זה מה שאני אומר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי.

מר דני מועלם :
המגבלות כפי שאושר והוצגו פה עכשיו, אני מכיר אותן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר דני מועלם :
המגבלות של הריסה ובנייה לא עומדות בכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר דני מועלם :
אני מדבר על אזורים 1, 3 ו- 4.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר דני מועלם :
אני מתמקד באזור 3. באזור 3 הקומות המותרות הן קומה אחת פחות.

גב' נעמי אנג'ל :
אתה אמרת את זה פה כבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנו. הבנו.

מר דני מועלם :
או - קיי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר דני מועלם :
קווי בניין לא מאפשרים לבנות. קווי בניין הם הרעה מקווי בניין של התמ"א הזו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה ברור.

גב' נעמי אנג'ל :
דני, כל מה שאתה אומר זה הטיעונים שהם יכולים להיות רלוונטיים כאשר דנים בתכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :
לא משנה אם זה דיון להפקדה או נקודתי או בתכנית. אנחנו עכשיו יש שתי אפשרויות - כלום או הסרה מסוימת של המגבלות. מי שרוצה להמתין לתכנית, ימתין לתכנית.

מר דני מועלם :
טוב. אני שמח שהיא אמרה שזה ייקח חודשיים. אם זה חודשיים (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. תודה רבה. תודה רבה. אני מבקשת להציע כרגע שאנחנו נעבור לתכנית הבאה. אחר - כך זו שאחריה, אנחנו אחר - כך נכנס לדיון פנימי ונכריע בשלושתן. כן?

גב' נעמי אנג'ל :
הדיון הבא זה על התכנית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הדיון הבא צפון מערב.

גב' נעמי אנג'ל :
צפון מערב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' שרית סולשיין :
אז תתחלפו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. פה בעצם בנסיגה לתכנית הקודמת אנחנו על הכרזה ראשונה על 77 ו - 78. נכון?

גב' שרית סולשיין :
כן. צפון מערב גבעתיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
כאן בתכנית השנייה שאנחנו מדברים עליה, שזה צפון מערב גבעתיים, 0505818 - 503. היא גם תכנית בהכנה של משרד הבינוי והשיכון יחד עם עיריית גבעתיים. באזור שהוא גובל בתל - אביב ורמת - גן. באזור של שכונת בורוכוב חלק ממנו. האזור הזה אנחנו תכף נראה במצגת, שוב אזור

שהתכנית הכוללת דיברה על עירוב ותכנון מפורט שצריך לבחון בין תכנון קרוב למע"ר של תל - אביב, יותר בחפיסה מע"רית של עירוב שימושים מע"רי ולמעשה בנייה חדשה צפופה, יכולה להיות גם גבוהה, ואזורים שהם אזורים שהם יותר באופי של כמו תמ"א / 38 של בינוי כאלה ואחרים. עם תוספות. התכנית הזאת גם כן היא קדמה לתכנון, מזהה כבר איפה היא תרצה לעשות חדש ואיפה היא תרצה לעשות ישן והמטרה היא להגביל הוצאת התרי בנייה וזו החלטה ראשונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. לא נשאר מה להגיד?

מר רונן משורר :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מצוין. נעבור להבא.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, נשאר. כי אנחנו אמרנו מה תנאים ולא הסברנו את ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר אורי דאלי :
טוב. המינהל כולכם יודעים, אפשר לדלג על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. זה טעות קונספציה.

מר אורי דאלי :
אה, כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא כולם יודעים את המיקום.

מר חנוך זייברט :
איפה המסעדה של אור יהודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. כולם מכירים את המסעדה.

מר אורי דאלי :
גבעתיים כולם יודעים.

דובר :
פרבר של תל - אביב, לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר אורי דאלי :
דרום מערב גבעתיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר אורי דאלי :
שגובלת בתל - אביב רמת - גן.

גב' נעמי אנג'ל :

אורי, תדבר אלינו שגם הרמקול יקליט.

גב' יעל פרי :
לא שומעים לפרוטוקול.

מר אורי דאלי :
צפון מערב גבעתיים, גובל בתל - אביב על ערבי נחל, רמת - גן ובית הקברות למעשה ווייצמן. זו תכנית המתאר שהחלק שלנו הנגזרת שלה אתם רואים כאשר החלק המזרחי הוא למעשה נופל בגבעות של הכלליות של תכנית המתאר, לגבי העיסוק של תמ"א / 38. עם בינוי מחדש או לא. ועליו יחולו הכללים של מגובשים במסגרת תכנית המתאר. החלק המערבי, הוא חלק של בינוי אינטנסיבי, באזור הזה. כאשר אליו הוא בכנה. תהיה תכנית מפורטת שתקבע גם את הנושא של - , מיועד להסדרת כל המערכת של העיבוי.

גב' נעמי אנג'ל :
ההצעה פה שיהיה ברור להקפיא היתרים לחלוטין.

מר אורי דאלי :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
עד שיקבעו האזורים.

מר אורי דאלי :
כן.

גב' סלים חמאד :
לא היתרים. (לא ברור) תכניות תקופת, זה שהוועדה המקומית קבעה אותם כן (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת לא שאתם כותבים.

מר אורי דאלי :
זה לא מה שהיה כתוב.

גב' סלים חמאד :
מה?

גב' נעמי אנג'ל :
זה לא נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני חושבת שכדאי שתהיה התאמה בין מה שאתם שולחים אלינו, בין מה שאתם מציגים לוועדה.

גב' סלים חמאד :
יש לכם את ההחלטה של הוועדה המקומית מ - 11?

גב' נעמי אנג'ל :
יש לנו את ההחלטה. כן. יש לנו גם את הדיון במכינה שעשינו. לפי זה, בדיוק מה שקיבלנו, הצעה. ההצעה שגובשה יחד אתכם, הייתה היות והאזור הזה הוא מחלק באופן מאוד חד עד שנימק איפה יהיה תמ"א / 38 ואיפה לא, באיזה צורה ובאיזה עוצמות, מה שסוכם להציע לוועדה, זה 77 ו - 78 של הוצאת היתרי בנייה לחיזוק מבנים קיימים, לא תותר תוספת שטחים מכוח תמ"א / 38 לרבות תוספת ממ"ד.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איפה החלטה של הוועדה המקומית?

גב' נעמי אנג'ל :

בכל מקרה, דיברנו אתכם שמשך התנאים יהיה קצר ל - 9 חודשים.

מר אורי דאלי :

או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

נשוב ונדון עם התקדמות התכנון.

מר אורי דאלי :

זה לא מה שזכור לי גם כן. אני משתתף בכל המכילות. זכור לי שדובר על לא להוסיף תוספת שטחים לפי תמ"א / 38, לא דיברנו על זה בכלל.

גב' נעמי אנג'ל :

כולנו היינו שם זה בדיוק מה שנאמר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יש 4 סעיפים.

גב' נעמי אנג'ל :

לפי כך, אני אומרת, אם - ,

מר אורי דאלי :

אחרי התכנית שלנו.

גב' נעמי אנג'ל :

אז רגע, שנייה. אז אהיה רק יותר חד - משמעית. זה בדיוק מה שנאמר במכילה, אבל אם אתם רוצים להדגיש מה אמרה הוועדה המקומית, אז בבקשה.

מר אורי דאלי :

כמו שאנחנו רוצים, הכול להפקיד החלטת הוועדה המקומית. זה המדיניות של ראש העיר והעירייה וזה מה שאנחנו מבקשים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. אז בואו תציגו. אנחנו חבר'ה, אנחנו בישיבת מליאה, אנחנו צריכים לשמוע את עמדת הוועדה המקומית. בבקשה, להציג את עמדת הוועדה המקומית.

גב' שרית סולשיין :

או - קיי. רגע. את לא רוצה קודם לשמוע על התכנית?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני - ,

גב' נעמי אנג'ל :

כן. אנחנו רוצים לשמוע את עיקרי התכנית כדי שאם יהיה צורך הכריע איזה שהוא נושא שנוכל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. הוא אומר שאני רוצה את החלטת הוועדה המקומית. חברים, זה לא - , אתם לא - , אי - אפשר להפוך כל פעם את ישיבת המליאה לישיבת מכילה. אנחנו כרגע שומעים את עמדת הוועדה המקומית.

דוברת :

יכול להיות שרוצים להציג עמדה אחרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יכול להיות אבל זה לא הדיון כרגע. הם אומרים עמדת הוועדה המקומית. כן. בבקשה, מכיוון ששוב אנחנו באיחור בלוחות זמנים שלנו, יש לי העובדה נושאים רבים לפנינו. אם אפשר להגדיר ממש

בקצרה את גבולות המתחם, מה מאפיין אותו, ומה באמת מטרות התכנון, ולוחות זמנים שאתם מתכוונים אליהם.

מר אורי דאלי :

אז הגבולות בית קברות עלית הנוער, רחוב בורוכוב בצפון כי פה לא ניתן לממש בגלל צפיפויות אחדות העבודה פה. התחום הזה גובל בכצלסון, זה דרך קיימת. זה התחום שאנחנו רוצים להכניס אותו לתכנית לפינוי - בינוי אינטנסיבי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר אורי דאלי :

עכשיו, עקרונות של התכנית.

דובר :

רגע. מה הזה החלק החום?

גב' אילנה אלרוד :

מה זה הצד השני?

גב' שרית סולשיין :

הכתום הזה האזור - ,

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

מר אורי דאלי :

כל השטח הזה זה למעשה שטח שמקבל עליו את כל המגבלות והנחיות הבנייה, כלליות בהתאם לתכנית המתאר, ליישום בשאר השטחים .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זאת אומרת אתם מציעים לקדם כאן תכנית שתהיה מורכבת משני חלקים.

גב' שרית סולשיין :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חלק אחד הוא חלק משמר מרקם, חלק שני הוא חלק שמייצר שינוי תכנוני מהותי נקרא לזה.

מר אורי דאלי :

מדובר אפילו על עוד נקודה שאם תכנית המתאר תתקדם מהר, אז יכול להיות שאפשר יהיה להריץ תכנית מפורטת רק על השטח הזה, וזה שיהיה בכלל מחוץ ל - ,

גב' נעמי אנג'ל :

לא נכון.

מר אורי דאלי :

לתחום התכנית.

גב' נעמי אנג'ל :

כי זה תכנית לפי סעיף 23.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. תני רגע לכל הוועדה להבין. או - קיי. עכשיו האם הנה 77 ו - 78, האם ה - 78 התנאים שאתם מציעים, הם זהים לכל המתחם?

מר אורי דאלי :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם בכל המתחם אתם על - פי הצעתכם, יהיה ניתן להרוס ולבנות יש פה תכניות תקפות?

מר אורי דאלי :
בתחום הזה לא ניתן יהיה כרגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז זה לא מוגדר בהחלטת הוועדה. לכן אנחנו נכנסים פה לאיזו שהיא מערכת מבלבלת אותנו בין מכינה להחלטת הוועדה. אז בואו תסבירו לנו מה מבקשים.

גב' סלים חמאד :
הנה אז קודם - כל - , ההחלטה בקשה והוא היא מאוד פשוטה. בכל המתחם הזה לא יהיו בקשות להיתר מכוח תמ"א / 38. מקבל לא תאשר בקשות להיתר מכוח תמ"א / 38 בכל האזור הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי.

גב' סלים חמאד :
הבקשות להיתר בנייה שהוגשו לוועדה המקומית ואושרו על - ידה, יוחרגו. מה שאושר על - ידי הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה הטות מעבר.

גב' סלים חמאד :
אלו הוראות מעבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הלאה.

גב' סלים חמאד :
דבר נוסף שכל בקשה שכן ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכניות תקפות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל פה יש לי שאלה. אני יכולה בגלל זה אני חידדתי שאלתי אם אתם מבחינים בין אזור שמיועד לפינוי - בינוי לבין אזור שמיועד לבנייה על - פי מצב קיים. כי כאשר אתם בונים, מאשרים הריסה ובנייה במרקם קיים, בסדר. שומרים מרקם. אבל כאשר אתם מאפשרים הריסה ובנייה לפי תכניות תקפות, במרקם שמיועד פינוי - בינוי את מסכלים את עצמכם.

גב' שרית סולשיין :
אני אוסיף משהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה אתה מוסיף כאן?

גב' שרית סולשיין :
אני הגשתי בקשה, מכתב לנעמי, לאחר שיחה גם עם מתכננת תכנית המתאר נעמה מאליס וגם עם ראש ה - , עם יושב ראש הוועדה ראש העיר. שהאזור הכתום שנקרא לב העיר, לא יגנס להקפאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא יכנס להקפאה.

גב' שרית סולשיין :
הוא לא יכנס להקפאה. שם נאמץ את המדיניות לפי סעיף 23 שאנחנו מאמצים עכשיו בעירייה וגם לפי תכנית הנפחים של תכנית המתאר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז שימו לב, אני שומעת עכשיו כבר גרסה 3.

גב' שרית סולשיין :
זה בקשה שלי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא רק אני, חברי הוועדה כולם.

גב' שרית סולשיין :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם אתם רוצים רגע לצאת החוצה לחשוב ולחזור?

גב' שרית סולשיין :
לא, לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או אתם רוצים להיות ברורים?

מר חנוך זייברט :
כן. כן.

גב' שרית סולשיין :
כן.

מר חנוך זייברט :
תעשו לכם סדר. צריך הצעה טובה. תגידו מה אתם רוצים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא מצליחה להבין.

גב' שרית סולשיין :
5 דקות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
קחו 5 דקות.

מר חנוך זייברט :
תחלקו לשני אזורים נפרדים. אל תגידו שזה אזור אחד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רק אולי נקריא את החלטת הוועדה המקומית.

גב' שרית סולשיין :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי נדמה לי שזה שונה. אז החלטת הוועדה המקומית לא מבחינה בעצם בין האזורים השונים. לא מבחינה בין אזור פינוי - בינוי לאזור של מרקם כמו שכאן. בנוסף לזה מה שהיא אומרת מעבר למגבלות של לא להוציא לפי התמ"א, זה שיאפשרו הריסת מבנים ובנייה של מבנים חדשים בהתאם לתכניות תקפות ו / או תכניות נקודתיות. שיאפשרו תוספות בנייה תוקף זכויות תב"ע בלבד בהתאם לקווי בניין מאושרים ללא הקלות. אז אתם - , לכן אם תציין את זה, אז אין הקפאה.

גב' סלים חמאד :
ההקפאה היא בגלל התמ"א.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה? הרי אתם, אתם מציגים את הכוונה שלכם להגיש תכנית שעושה פינוי - פינוי מאוד משמעותי.

גב' סלים חמאד :
הוועדה המקומית כאשר התקבלה ההחלטה.

מר חנוך זייברט :
אז תביאו חדש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' סלים חמאד :
נסדר את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו נדון ואם הם ירצו לשנות מההחלטה שלנו הם יפנו אלינו מחדש להקלה בתנאים. זה בסדר גמור. אנחנו נדון היום.

מר חנוך זייברט :
אנחנו נדון בשבוע הבא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נדון תכף בדיון הפנימי בסדר?

מר חנוך זייברט :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אולי נעבור לקוסלובסקי.

גב' שרית סולשיין :
אבל תתייחסו למכתב ששלחתי לנעמי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו נתייחס למה שנראה לנכון להתייחס בדיון הפנימי.

מר חנוך זייברט :
אנחנו נדון בינתיים בסעיף הראשון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. רק את קוסלובסקי, יש להם עוד נושא אחד שהם רוצים להציג.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש מישהו בחוץ לתכנית של קוסלובסקי.

גב' שרית סולשיין :
לא, לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין אנשים נוספים? או - קיי. לעניין הדיון הבא אני רוצה להגיד רק לפרוטוקול, שאני גרה בסביבה הקרובה של האזור של קוסלובסקי. לא בתוך תחום התכנית, ולא גובל. אבל בסביבה הקרובה. אני לא רואה בזה מניעה מבחינתי לדון בתכנית. אבל לי חשוב שהדבר הזה יהיה ברור ועל השולחן וידוע לכולם. האם למישהו יש עניין? נעבור לנושא

גב' נעמי אנג'ל :

גבעת קוסלובסקי שזה הגבעה בין מזרח גבעתיים שאפשר להתבונן ממנה לכל הכוונים, בעיקר מערבה. זה בשטח שהוא שטח מרקם עירוני, יש בו במצב מאושר גם יעוד שב"צ, גם יעודים סחירים בעיקר מגורים. יש גם ייעודי שצ"פ, אבל הדבר העיקרי זה שהעירייה שהיא בעלים של חלק מהשב"צ בלבד, חלקו יש חלקים ממנו שהם בבעלות של עיריית תל - אביב כי יש לה שם פארק מים. שני יעודים, סחיר וציבורי. ויש פרטיים שקנו ליד זה, ויכול להיות שגם יש אחרים. אבל בגדול גם העירייה רואה את זה כמתחם ציבורי גדול.

גב' אילנה אלרוד :

שים את התכנית למעלה. לא רואים כאשר היא למטה.

גב' נעמי אנג'ל :

שהיא רוצה לתכנן אותו שטח פתוח, עם ערכים - , בבקשה?

דובר :

לא, פשוט אמרת משהו שאני לא בטוח שהוא נכון.

גב' נעמי אנג'ל :

תתקן אותי אחרי סיומי. אני מציגה בשביל להסביר את המורכבות של השטח. כאשר האינטרס של העירייה והיא מצהירה על זה כבר דורות של ראשי ערים אבל בוודאי הוועדה המקומית הנוכחית, לראות בזה שטח ציבורי, לאפשר לציבור ולרבים ליהנות גם מהנוף שלו וגם הערכים הציבוריים שבו. כמובן לשמור על אינטרסים כמו מאגר מים וכדומה. אבל לשלב את כל האינטרסים הציבוריים האלה בתכנית של העירייה.

מר חנוך זייברט :

זה שטח חום?

גב' נעמי אנג'ל :

כן. שהכוונה שלו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

על - פי תכנית המתאר חום ירוק.

גב' נעמי אנג'ל :

הכוונה שלה היא להסתכל , שטח שהוא בעיקר פתוח, אם צריך אפשר אז מוסדות ציבור, בעדיפות האחרונה באותם אזורים שהם גם היום סחירים, לשקול שינוי כזה או אחר. זו המטרה.

מר חנוך זייברט :

תכנית המתאר, זה (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לגמרי.

גב' נעמי אנג'ל :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' נעמי אנג'ל :

עכשיו, בשלב הזה שהעירייה מכינה את התכנית, מכיוון שישנם כבר ברקע גם רצונות תכנוניים וגם רצונות להיתרים היה הרי נכון לקבוע את הנושא של ההיתרים לפי סעיפים 77 ו - 78. זה כמובן יאפשר גם לוועדה המקומית אם באה תכנית להבין אם היא רוצה לקדם אותה או להמליץ עליה, או לסרב לה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' נעמי אנג'ל :
המחשבה התכנונית שלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אתם רוצים להציג?

גב' סלים חמאד :
טוב. אז אני אדבר ממש - ,

גב' נעמי אנג'ל :
יש את האדריכל שלכם.

מר אריאל בלכר :
אני ממש בקצרה. כפי שכבר הוצג, לפי סעיף 77 ו- 78 מבקשים לתכנן את האזור. על כן התנאים לפי סעיף 78 יהיו שלא יינתנו היתרי בנייה למעט מבני ציבור בתאי שטח עם העירייה.

דובר :
אני שגם - ,

גב' סלים חמאד :
זה לא מבנה ציבור.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, לא. אז אני - , הדיון היה שלא יהיו פה שום היתרי בנייה חוץ מזה מבטיחות, הנגשה ותחזוקה. נגישות ותחזוקה. בלי הקלות כשימושים חורגים גם כן. כדי שהעירייה תוכל להסתכל על הבקשה הזה בצורה נקייה ביותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר אריאל בלכר :
הכול לתקופה של שנתיים או שתהיה תכנית אחרת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. יש מי שרוצה לומר משהו לפני שאנחנו נכנסים לדיון פנימי על 3 התכניות? כן.

מר אריאל בלכר :
אני רוצה רק על התכנית הראשונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר אריאל בלכר :
שבמכינה ישבנו עם משרד אדריכלים קורין, ושם באמת המשרד ערך טבלאות בין מה שהוא הציע לבין מה שהוועדה ביקשה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר אריאל בלכר :
3 סעיפים העליתם ודנתם, סעיף אחד שלא הועלה זה נושא צפיפות. עד עכשיו החישוב של יח' הדיוור, היה לפי מכפיל מסוים. ובמהלך ה - , במכינה הם החליטו לשנות שזה לא לפי מכפיל אלא זה יהיה לפי צפיפויות לדונם. יש לזה השפעה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה הוקרא בטבלה על - ידי נעמי.

מר אריאל בלכר :
אה, הסעיף הזה גם היה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אתה מדבר על ה - 30 יח' דיור לדונם?

גב' אילנה אלרוד :
כן. 30 יח' דיור לדונם.

מר אריאל בלכר :
כן. אמרנו לפי יח' דיור ולפי חלוקה של גודלי דירות במקום הזה.

גב' נעמי אנג'ל :
אמרנו הפנינו בתמהיל הדירות להחלטה שלכם מספטמבר 2012. זה מדיניות ידועה לכולם, זו מדיניות פחותה. ונתנו את המספרים האלה של הצפיפות בשביל שאתם לא תתעסקו בויכוחים כאלה או אחרים. זה היה הדיון המשותף שלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. כרגע אנחנו נכנסים לדיון פנימי ב - 3 התכניות ברשותכם.

גב' שרית סולשיין :
5 דקות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא. אני כבר לא רוצה ש - (לא ברור)

מר מושיק גולדשטיין :
צריך להבין את המשמעויות. אנחנו גם כוועדה מקומית, קיבלנו גם לגבי התכנית של גבעת רמב"ם, באזור 2 ו - 4, תוספת קומה עם הרחבה. זה הוועדה המקומית. בתכנית השנייה של מערב העיר. להפריד בין ה - ,

גב' שרית סולשיין :
אזור פינוי - בינוי.

מר מושיק גולדשטיין :
אזור פינוי - בינוי ל - תמ"א / 38.

גב' נעמי אנג'ל :
מכיוון שהתכנית לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נעמי, נעמי, תני לי. מכיוון שאתם - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אתם לא מגדילים את הקו הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מכיוון שאתם בהחלטת הוועדה המקומית לא נתתם את ההבחנה הזו, מכיוון שנוצרה פה באמת איזו שהיא אי - הבנה בין הדברים, בפנינו ולדרישתכם עומדת בפנינו החלטת הוועדה המקומית, בצדק.

מר מושיק גולדשטיין :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו נדון נקבל החלטה. אם ככל שתצטוו לקבל, שנקבל החלטה הדברים יתחדדו בפניכם יותר. אין בעיה.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

מר מושיק גולדשטיין :
לגבי גבעת רמב"ם יש החלטת ועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' שרית סולשיין :
הבעיה שהחלטת הוועדה (מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, הכול בסדר. חברים, אין בעיה עם 77 ו - 78 שכל חודש תביאו - , תבואו אלינו. זו לא הבעיה. אבל אנחנו רוצים להתקדם.

גב' שרית סולשיין :
הבעיה היא זה מוקפא, זה מוקפא וכל העיר מוקפאת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ברור. תודה רבה, יום טוב. שלום.

גב' שרית סולשיין :
לכן מראש הצעתי להוציא חלק מהתכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה, שלום.

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני אסביר רגע. אני מבקשת רגע להסביר מה נדמה לי שקרה כאן. הייתה להם התלבטות אם להעלות את זה לדיון היום, מה שאנחנו הבאנו כשאלה, זה אם יש כרגע הרבה היתרים בצנרת, שעשויים לסכל להם את הליך התכנון. הם אמרו שכן, בגלל זה הם ביקשו לא להוריד את זה מסדר היום, שנדון היום. אני רואה פה 3 מצבים. מצב ראשון התכנית של גבעת רמב"ם שזה המצב הקל. כי יש תיאום.

מר חנוך זייברט :
אבל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו משחררים חלק מהתנאים.

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה בואו ניקח אחד - אחד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. בסדר.

גב' אילנה אלרוד :
לא הכול בייחוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל אני רוצה רגע את הראייה הכוללת ו אז אנחנו נעבור אחד - אחד. באמת בנושא הזה נעמי כבר קראה חלק מההחלטה. היא מוסכמת להבנתי היא מוסכמת אין לי איתה בעיה. למתחם השני, אני ממליצה כרגע שאנחנו נקבע את ה - 77 ו - 78 כפי שתואם במכירה. הם יגישו בתוך שבועיים הצעה מתקנת שמשחררת או לא משחררת חלק מהדברים.

מר חנוך זייברט :
אפשר - ,

מר אלעד פנחס :
אפשר לדבר על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה רוצה שלא נדון בזה? מה זה משנה?

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

מר אלעד פנחס :
הדבר הכי בעייתי זה שהם רוצים לשחרר את זה שיהיה ניתן לבנות.

מר חנוך זייברט :
לא.

מר אלעד פנחס :
זה תכניות קיימות.

מר חנוך זייברט :
לא בכל, בחצי.

מר אלעד פנחס :
גם בחצי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם בעצמם לא ידעו מה חצי, הם לא הגישו את החצי. עזוב. נשים את ה - 77 ו - 78, ברגע שתהיה להם המלצה מתקנת הם יבואו ויתקנו. אין בעיה. אותו דבר קוזלוב.

מר חנוך זייברט :
אין בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לכן יש לנו כרגע 3 החלטות קלות. לא בכדי אמרתי את זה. תקשיבו ברגע שיש לכם כל החלטה מתקנת, אין בעיה. תחזרו.

מר חנוך זייברט :
יש המלצה על 77 ו - 78.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה, בחלק האמצעי, אני חושבת שזה כל - כך ברור שיש שם חלק של תמ"א / 38.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. זה לא ברור בכלל.

מר חנוך זייברט :
זה לא כתוב בהחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אילנה, זה לא רק שזה לא ברור,

מר חנוך זייברט :
גם בהחלטה זה לא מופיע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם עצמם עוד לא דנו בזה. הם מראים לי שם - , הם מראים שם שליש עיר שהולכת לפינוי - בינוי,
אני לא יודעת מה זה הדבר הזה.

מר אלעד פנחס :
לא, למה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא ברור לא מתכנית המתאר, ולא מכלום. הוא הראה היום סקיצה ולכן זה לא ברור. בגלל זה את
ראית שזה גם לא עמד בפני הוועדה כאשר הם החליטו את זה. לכן ניקח החלטה ה - 77 ו - 78,
יבואו להסדיר אותו.

גב' נעמי אנג'ל :
הצוות שהיה פה בתכנית גבעתיים - , טוב. אתם - , תראו, בואו.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' נעמי אנג'ל :
אתם במקרה אמרתם את הדבר הכי נכון. כי - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא במקרה. זה בחוכמה רבה.

גב' נעמי אנג'ל :
על גבעתיים, על גבעתיים אנחנו מכינים לצד תכנית המתאר, תכנית עקרונית לפי סעיף 23 ל -
תמ"א / 38. לכן אמרתי שהוא בעצם צודק. תכנית המתאר הוא התכוון לזה.

גב' יעל דורי :
אבל מה עם מה ששאלתי על שטחי ציבור גבעת רמב"ם?

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו לא בדיון בתכנית עכשיו.

גב' יעל דורי :
אבל משחררים להם.

גב' נעמי אנג'ל :
גבעת רמב"ם היא שכונה לשימור. שימור מרקם. זה קצת כמו רובע 3 הבניינים שהם לא לשימור
אבל להיום לשמור על איזה שהוא אופי.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
האינטרס שלנו - , האינטרס שלנו בגבעת רמב"ם הוא למקסם את כמות הבניינים שיש בהם
תוספות. ולא בהכרח הריסה ובנייה מחדש.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
אם למקסם הריסה ובנייה מחדש בלי חניה תת - קרקעית, כך שנשמור את האופי הירוק. לעשות עבודה מאוד - מאוד עדינה. אז יש בדרום ובצד המערבי, שני מתחמים השם מתחמי פינוי - בינוי שהם נותנים מענה לצורכי ציבור, ויש להם (לא ברור) לתת להם צורכי ציבור. שהם בתכנית המתאר - ,

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
תכנית המתאר תבחן אותם.

גב' יעל דורי :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו רגועים. אנחנו כרגע באמת רק בשחרור של - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. נעמי, לעניין ההחלטה הראשונה, בעצם את כבר הקראת את התנאים.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. אני לא אקריא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם הושמעו גם בהקלטה. כי זה היה פומבי. אני רוצה, יש נקודה, אני הייתי מבקשת בניגוד להצעה, להגדיל את ההקפאה. את ההקפאה את משררת את התכנון, באזור של במפגש של רחוב הצנחנים לרחוב וייצמן, עד לצומת שבין קוראים לזה?

גב' נעמי אנג'ל :
זה לא שום דבר שנוגע ברחוב הצנחנים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את לא במילים מה אני אומרת. אני מבקשת להקפא, להקפא, גם להרחיב את ההקפאה עד לצומת של המגדל ואיך קוראים לרחוב הקטן השני?

גב' נעמי אנג'ל :
חביבה רייך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חביבה רייך. בדיוק. זה רק עוד 5 מגרשים. אני רוצה להקפא אותם. זה. את רואה? את זה.

דוברת :
אזור א'?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני חושבת שאת זה ושני אלה, זה מצטרף להקפאה. התכנון צריך להיות - , יכול להיות שנשחרר אותם. אבל כרגע בשלב הזה, אני חושבת שזה צריך להיבחן במסגרת השטח. עכשיו, אם ביקשו להגדיל כאן את הכתם המוקפא, ל -

גב' נעמי אנג'ל :
אני לא רוצה לאפשר את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את מה? את מה שהם מבקשים?

גב' נעמי אנג'ל :
חביבה רייך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. את אמרת - , למה זרקת לי את זה? הם מבקשים להגדיל את רחוב רמב"ם וחביבה רייך. זה
אני לא יודעת מה העמדה.

גב' נעמי אנג'ל :
אני אסביר. בצד - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם רוצים עברונה, סליחה.

גב' נעמי אנג'ל :
בצד המערבי שקרוב ל - (לא ברור), לדעתי אנחנו לא רוצים לאפשר את ההקפאה כי המסר הוא
מייד, שזה אזור של פינוי - בינוי, ועוד שאנחנו צריכים לשמור אותו עם המסה הגדולה של
השכונה שמקבלת את איכות הבנייה ואת ה - תמ"א / 38. לשמור אותו על לב של השכונה, בקיצור.
את החלק הזה שהם רצו להוסיף. לכן אני אומרת, לא - , לא לקבל את העמדה. לגבי האזור של
וייצמן בגלל האפשרות שצריך לשקול, ההקפאה מאפשרת גם לשקול את האזור שהוא האזור הכי
רגיש שבסופו של דבר של ממש כמו רובע 3.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :
אז להקפיא יותר, לשמור יותר, במצב הקיים, אז יכול להיות ש - , אז באמת זה הגיוני לעשות את
ההרחבה הזאת אם אני רוצה את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה מעיד על עברונה. המשמעות היא 6 מגרשים.

גב' נעמי אנג'ל :
מה שדניאלה אומרת זה אם זה רחוב הצנחנים, לקחת גם את הקטע הזה ולא רק את השורה הצרה,
להגיד כאן לא להוציא היתרי בנייה, כרגע, כדי לשמור על שיקול הדעת אם מחמיר יותר או - , אני
חושבת שזה הגיוני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
מה?

מר אלעד פנחס :
כל המשולש הזה.

גב' נעמי אנג'ל :
רחוב הצנחנים זה ככה. ככה. בסדר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר?

גב' נעמי אנג'ל :
לעומת זאת כאן זה חלק בסיסי של השכונה הוא לא יהיה שימור מחמיר בשום צורה. הוא לא צריך
להצטרף לכל האזור המגדלי, כזה או אחר. זה כבר ממש חודר אל תוך השכונה.

גב' אילנה אלרוד :
לאורך רחוב וייצמן יש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היה.

גב' נעמי אנג'ל :
יש הקפאה.

גב' אילנה אלרוד :
יש הקפאה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני הצעתי להרחיב אותה קצת.

גב' אילנה אלרוד :
הבנתי. ראיתי.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב.

דוברת :
הקפאה בשנתיים או - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או עד הגשת תכנית.

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. רגע. עוד לא קראתי את זה. בטבלה שאני הקראתי אני לא אקריא אותה שוב. אני מוסיפה כי באיחוד מגרשים קו בניין צידי צריך להישמר 4 וחצי מטר. זה ביקשה הוועדה המחוזית להחמיר יותר באיחוד מגרשים. בשלב הזה. ואני מוסיפה אנחנו בהקלטה, נכון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אני לא רוצה להגיד פעמיים. אנחנו נגדיר את הגבולות של התכנית, כמובן בתשריט בפרסום, רכב בין רחוב וייצמן במזרח, שלום במערב, תחנת יצחק בצפון ודרך רבין בדרום. המטרה של התכנית היא שמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה, כמתחם עירוני ששומר על רוח המקום, תרבותו, מורשתו הבנויה וההיסטורית. קביעת הוראות בינוי - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא צריך להקריא את כל זה.

גב' נעמי אנג'ל :
לא צריכה. 77 לא שינינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רק ה - 78.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. נכון. רק רקע. התנאים הם לשנה או עד הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם. מהנדסת העיר תעדכן את מתכנתת המחוז בתוך חודשיים מה המועד של הדיון בהמלצת הוועדה המקומית לתכנית, ותכלול את לשכת התכנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זהו. זה תכנית תקפה.

גב' נעמי אנג'ל :
עכשיו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רק אומרים שהתכנית תתוקן באופן, מתחם 5 יתוקן באופן שיצורפו אליו המגרשים הגובלים ברחוב הצנחנים והמסומנים כרגע בצבע תכלת, משני צידי רחוב הצנחנים וגבולות של רחוב עמידר ורחוב עברונה

גב' נעמי אנג'ל :
זה להגיד?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
זה עברונה

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. מדובר בסך - הכול ב - 7 מגרשים. בסדר?

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי. בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הלאה. צפון מערב. גם יש לנו החלטה קצרה מאוד.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. טוב. צפון מערבה אני לא מקריאה את הרקע. כן אני מקריאה כי זה פרסום ראשון לפי סעיף 77.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז רגע. רגע. תעצרי רגע. כי יש לנו שאלה רגע.

גב' שי - לי לוי :
רק לגבי הסעיף רקד האם לא כדאי לעשות את זה באישור הוועדה? כי המתחם הוא הוועדה להתחדשות עירונית. כי המתחם תוקצב וקיבל תקציב על - סמך זה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
לא.

גב' ערן :
על - סמך קריטריונים. ברגע שאתם משנים את גבולות המתחם.

גב' נעמי אנג'ל :
לא צריך. התכנית תבוא אלינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :
ההיפך.

גב' ערן :
אני לא רואה בזה בעיה. הגבולות של המתחם לא משתנים ומשנה את הגבולות של ההקפאה. מדובר על ההקפאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ברגע שתהיה התחדשות עירונית, כאשר תוגש תכנית כמובן שנדון בה וזה.

גב' שי - לי לוי :
אז אבל יש צורך באישור הוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. למה?

גב' נעמי אנג'ל :
למה? היא לא מוסד תכנון.

גב' שי - לי לוי :
היא לא מוסד תכנון, אז למה היא הגדירה את הגבול?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. הוועדה הזו הגדירה את הגבול, המליאה. הוועדה להתחדשות עירונית מהווה ועדת משנה. דרך אגב, ערן אני לא חושבת שאתה יכול לשבת כאן.

גב' ערן :
אני?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה לא חבר ועדה.

גב' ערן :
אני חבר ועדה. יש לי כתב מינוי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן? יופי. היא בעצם ועדת משנה של המליאה. היא נפרדת כמובן אבל ה - 77 ו - 78 הוא באחריות ובסמכות המליאה.

גב' שי - לי לוי :
אני לא מדברת על ההכרזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איזה כרזה?

גב' שי - לי לוי :
על גבולות שלו.

גב' נעמי אנג'ל :
זה לא משנה. אנחנו לא משנים את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל זה הוועדה הזו.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו לא שינינו את הגבולות שלו. אנחנו רק קבענו איזה מגבלות נעשה כדי שנוכל להכין את התכנית המיטבית על - פי הכרזת המתחם בוועדה הבין משרדית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה - ,

גב' שי - לי לוי :
אבל יש פה הוספה של כמה מגרשים.

גב' נעמי אנג'ל :
לא.

גב' שי - לי לוין :
זה במסגרת הקו?

גב' נעמי אנג'ל :
בתוך הקו הכחול. חוץ מזה, יש לנו סמכות לשנות את הקו הכחול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. בואו נתקדם. הבנו הכול בתוך הקו הכחול. כל הדיון היום זה איזה מגרשים משחררים מהקפאה ואיזה ממשיכים להיות מוקפאים. אנחנו פשוט הוספנו כמה מגרשים שהן ימשיכו להיות מוקפאים כי הפשרה שלהם עלולה לסכל את התכנית העתידית. זה הכול. בסדר? הלאה.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עכשיו אנחנו בהבא. בצפון מערב.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. 503 0505818. שוב זה ותכנית של עיריית גבעתיים ומשרד הבינוי והשיכון. נגיד את הרקע בהתחלה וההחלטה היא לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ל"צפון מערב העיר גבעתיים" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה שמטרתה - קביעת מתחמים לפינוי ובינוי ותוספת יח"ד תוך יצירת תמחיל מגוון של יח"ד. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה מכוח תמא/38. הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר לאורך הרחובות ערבי נחל, עליית הנוער וכצנלסון. הגדלת שטחי רצפות לצרכי ציבור, יצירת מערכת צירים ירוקים, יצירת מערכת דרכים ורחובות בעלת מאפיינים המעודדים הליכתיות. לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית עפ"י סעיף 78 לחוק כדלקמן: תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים, הנגשה ובטיחות בלבד. לא תותר תוספת שטחים מכח תמא/38 ותכניות מאושרות לרבות תוספת ממ"ד. תוקף התנאים: 9 חודשים, הוועדה תשוב ותדון בתנאים בהתאם להתקדמות התכנון. החרגת התנאים: התנאים לא יחולו על בקשות להיתר שהוחלט לאשרם בוועדה המקומית טרם החלטה זו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. זה המעבר. זאת אומרת - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אני אומרת טרם החלטה זו. ההחלטה מפורסמת בתוך 3 ימים היא תהיה פומבית, יכול להיות שהפרסום יתעכב ואנחנו צריכים לשמור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר גמור. טרם קבלת החלטה זו.

גב' נעמי אנג'ל :
אמרנו שזה 9 חודשים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עכשיו, אני רק רוצה, את 3 ההחלטות אנחנו מפרסמים אותן. נכון?

גב' יעל פרי :
ב - 3 ימים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי זה לא כתוב. אה, סליחה. כתוב לפרסם הודעה. יופי. עכשיו אנחנו ב - 3.

גב' נעמי אנג'ל :
3 זה קוזלובסקי. 5030543967. שוב מה שאמרנו קודם, קידום התכנית על - ידי העירייה של שטח איכותי טבעי ונופי. ההחלטה - לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית ל"גבעת קוזלובסקי" וסביבותיה

עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה שמטרותיה - פיתוח מתחם גבעת קוזלובסקי כשטח המשלב בתוכו שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ציבור מבוניים וערכי טבע עירוניים. שימור ערכי טבע עירוניים וערכים נופיים לרבות מבטים עירוניים ייחודיים. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה והוראות ופיתוח. לקבוע עפ"י סעיף 78 לחוק תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית כדלקמן - לא תותר הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות מאושרות. לא יותרו הקלות ו/או שימושים חורגים. תותר הוצאת היתרי בניה למטרות בטיחות, נגישות ותחזוקה בלבד. תוקף התנאים: לשנתיים או עד הפקדת התכנית המוקדם מבניהם. גבולות התוכנית: על - פי התשריט המצורף לבקשה, למעט הרחובות "המעייץ" ו"עמל" שיגרעו מתחום הקו הכחול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. אנחנו לנושא הבא. 3 דקות הפסקה לוגיסטית.

(הפסקת הקלטה)

הנחיות-לתסקיר-תל-השומר : הנחיות לתסקיר בית חולים תל השומר

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דקה אחת.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים אנחנו בנושא תל - השומר. אני חייבת לתזכר.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. אני אתן את הרקע בקצרה מאוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
קודם - כל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
נמצאים איתנו פה מהנדסת העיר ואדריכל העיר ונמצא פה בוא תציג את עצמך.

מר אור שני :
אור שני ראש מינהל תכנון ופיתוח ה - (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ומשה כהן שהוא מנהל הפרויקט מטעם המינהל של החידוש וסטטוטוריקה של בית - החולים תל - השומר ו - ?

גב' קירה אורן :
קירה אורן עורכת התסקיר מאתוס.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. אנחנו הורינו בישיבה קודמת על להכין הנחיות לתסקיר, ההנחיות לתסקיר הוכנו על - ידי המשרד להגנת הסביבה. ואנחנו רוצים לאשר אותן כעת. חמי, תתנו לנו בקצרה. אבל בגדול, אנחנו יודעים שמדובר על בית - חולים, קיים. בדיקה סביבתית, דברים שמתקשרים לנושא של קרקע. אני רק אגיד ברקע שהצוות שכהן מנהל אותו, שאדריכלים זה קולקר - כהן - אפשטיין ואנשי מקצוע נוספים, עובד בצורה מאוד מאומצת וזריזה. כאשר הכוונה שלנו היא לעשות תכנית אחת קצרה תכליתית אל תוך תחום בית - החולים, שתאפשר כינוס פנימה של פונקציות שהן היום בתחום שיכן הרופאים ומונעים הקמת דיור להכשרה או מקשים על הקמת דיור מעבר לדיור להכשרה בתחום התכנית. תכנית מאוד חשובה מבחינה תחבורתית, אבל בעיקר מה שאנחנו עכשיו נותנים את ההנחיות זה לתכנית הגדולה שנותנת את אפשרות הפיתוח ארוך הטווח של בית - החולים, וכליל ניהול והתנהגות של מאוד חשובים יהיו כך שהוועדה המקומית תוכל למלא את תפקידה והיא מאוד רוצה למלא את תפקידה מול בית - החולים כמו שצריך. אז חמי, לעניין הנחיות ומה שאתה רוצה להגיד.

מר חמי שטורמן :
כן. נתחיל ונאמר שפנו אלינו בשלב מוקדם יחסית בכל הנושא של הסכם בתכנית הפינוי, של שיכון הרופאים לטובת יח' הדיור והפתרון התחבורתי כל - כך חשוב לאזור הזה. פנו אלינו לצורך תכנית קטנה יותר להסדרת מצב קיים. ואנחנו נענינו לתת את הפתרון הדחוף הזה לשימושים ומתקנים מאוד ספציפיים שהוצגו לנו. בעיקר מבנה המטבח והמכבסה, להוציא אותם מגבולות תכנית שיכון הרופאים ולהעביר אותם אל תוך מתקן בית - החולים. הסכמנו, שלצורך כך אנחנו נעשה - , ניתן הנחיות למסמך סביבתי. כל מה שמעבר לזה יהיה במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה. עכשיו אני מנצל את ההזדמנות מכיוון שבימים אחרונים היה לנו דיאלוג עם היועצים הסביבתיים וזה אמנם

לא דבר רשמי, אבל אנחנו הוצג לנו תשריט של המתחמים מבקשים להעביר בשלב הסדרת הקיים, על פניו נראה שיש שם הרבה יותר מתקנים ומבנים מתוכננים ממה שהוצג לנו. אז אני מנהל אזור ההזדמנות להגיד כאן מבחינה רק מה דחוף וחירום למתקנים הספציפיים שהוגדרו כפי שהוצאנו גם התייחסות במכתב ב - 3 למאי. כל מה שמעבר לזה, אם הוא לא נדרש באופן מיידי אז הוא צריך להיות עם מסגרת התסקיר, כפי שסוכם. מעבר לכך, יש עוד אלמנט אחד בהנחיות עצמן שבאותה פגישה עם היועצים הסביבתיים הוחזרו אלינו כמה בקשות לתיוקנים להנחיות התסקיר, הן לא בקשות מהותיות מדי. אני יכול לציין אותן פה. מבחינתי על - מנת שהנחיות יהיו כמה שיותר טובות, אפשר להטמיע את ההנחיות האלה במסגרת ההחלטה. אם אתם רוצים אני אקריא לכם את עיקרי ההנחיות. יש פה בקשה לשימוש באוטו - פוטו מותקן, שינויים באיכות אוויר שבמדידות יהיו 5 שנים במקום 10 שנים. בקשה להוריד את המדידות לחניונים תת - קרקעיים ועיליים על זה עוד אין לי תשובה, אני צריך לבדוק את זה עם רכז איכות אוויר שלנו. בקשה שלא יהיה סקר טבע עירוני אלא נוסח של בדיקה אקולוגית, כפי שבדרך - כלל נהוג לעשות במסמכים סביבתיים סקירה אקולוגית בגבולות בית - החולים. מה עוד יש פה? יש פה בקשות להתאמות בנושא בחינה רדיואקטיבית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. זה עניינים די טכניים.

מר חמי שטורמן :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אל תכנס ל זה.

מר חמי שטורמן :
אני אומר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם ממליצים.

מר חמי שטורמן :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם ממליצים, אתם הגשתם את ההנחיות לסקר.

מר חמי שטורמן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה אומר יש עוד מספר נקודות שנמצאים ברמה של העדכונים הטכניים.

מר חמי שטורמן :
רובם טכניים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר חמי שטורמן :
יש פה למשל נושא של - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אבל המסגרת הדינונית שלנו כרגע, אנחנו כמליאה צריכים לאשר או לא לאשר את ההנחיות שלך לתסקיר.

מר חמי שטורמן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם עכשיו צריכים ללכת לעשות את התסקיר.

מר חמי שטורמן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ברור שבזמן הכנת התסקיר יכול להיות שיהיו דברים כאלה ואחרים, שזה באמת במסגרת העבודה מולכם. אנחנו כרגע צריכים כן או לא לאשר את ההנחיות לתסקיר.

מר חמי שטורמן :
כן. אבל צריך - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ההנחיות ניתנו.

מר חמי שטורמן :
אבל צריך יהיה לשנות כמה מהנוסחים בהנחיות כדי שזה יתאים להערות שניתנו לנו. אז מבחינתי - , אפשר לומר שזה יעשה תיקונים ברשימת נושאים בתיאום מולנו. מאחר והם לא דברים מהותיים. מבחינתי אפשר לעשות את זה לכתוב את זה בהחלטה. אם זה בסדר אז אפשר להשלים. אין מניעה לאשר את ההנחיות לתסקיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר משה כהן :
אני רוצה להגיד.

מר חמי שטורמן :
אני אשמח לקבל התייחסות.

מר משה כהן :
אני רוצה להגיד מספר מילים. אני אומר מספר מילים. קודם - כל, אנחנו פעלנו בהתאם להחלטות שהתקבלו בוועדת העבודה. הסיכום היה שאנחנו נבחר יועץ סביבתי שיכין את התסקיר, לתכנית הגדולה, היועץ הסביבתי יבוא דברים עם חמי ואלעד, ינסו לראות מה הם הנושאים שצריך לעשות בהם תיקון ואכן הדבר הזה נעשה, ואין בעיה. אבל מה, אנחנו עושים בעצם שתי תכניות. אנחנו עושים תכנית אחת שהיא התכנית הגדולה לטווח של 20 שנה שהולכים לטפל בכל הבעיות של בית - חולים תל - השומר, על - פי פרוגרמה של משרד הבריאות ובית - החולים. זה דבר שלוקח באופן טבעי הרבה זמן. אנחנו במסגרת הדיונים שהיו עם מתכננת המחוז, בית - החולים, עיריית רמת - גן, חיפשנו דרך להסדיר את המצב הקיים בבית - החולים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רק שאני מבינה שזה לא הדיון היום.

מר משה כהן :
לא. לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תמקד אותנו.

מר משה כהן :
אבל הוא חשוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבינה. אני מבקשת רק בסופו של דבר למקד אותנו .

מר משה כהן :

אני ממקד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בהחלטה שעומדת בפנינו היום.

מר משה כהן :
אני ממקד. עכשיו, במסגרת תכנית ההסדרה נקרא לזה תכנית ההסדרה, הייתה לנו רשימה חלקית של מבנים שאנחנו חייבים להעתיק אל תוך בית - החולים, ואז עלתה השאלה מה אנחנו צריכים לעשות כדי לאפשר את הדבר הזה? כאשר עמדת המשרד להגנת הסביבה הייתה תסקיר. אז - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אנחנו לא בהחלטה הזאת היום, אנחנו לא בדיון הזה. כאשר אם אתם היום מקבלים הנחיות להכנת תסקיר. תכינו איזו שהיא תכנית זריזה, חשובה, אחרת - ,

גב' גילי טסלר :
אבל שלא נאלץ לחכות עד סוף ההחלטה הזו. כי אם אנחנו עכשיו נכנסים אל תוך לוחות הזמנים של הכנת התסקיר, ובמקביל אנחנו מכינים משהו על - מנת לנייד חלק מהשימושים אל תוך בית - החולים ולאפשר את מימוש תכנית שיכון הרופאים שהיא חשובה לכולנו, זה אומר שאני לא יכולה עד תום התסקיר כנראה.

מר חמי שטורמן :
את לא צריכה לחכות.

גב' גילי טסלר :
או - קיי.

מר חמי שטורמן :
אנחנו סיכמנו שמתחמים מסוימים יעברו.

גב' גילי טסלר :
אז אני צריכה - ,

מר חמי שטורמן :
אבל מוצגים שם 15 מבנים חדשים. זה לא מה שסוכם.

גב' נעמי אנג'ל :
סליחה. אני לא מקיימת את הדיון הזה עכשיו. זה לא דיון התכנון.

גב' גילי טסלר :
אבל זה לא קשור בכלל לתסקיר.

גב' נעמי אנג'ל :
סליחה. סליחה. יש סיכומים לידיעת הוועדה לגבי תכנית קצרת הטווח.

מר חמי שטורמן :
נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
מה היא. זה נעשה. מידע שניתן למשרד להגנת הסביבה ולי. מה הבנייה שעוברת פנימה ולאיפה

גב' גילי טסלר :
אנחנו לא דנים על - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו נבקש לראות את הדברים האלה מעודכנים, ואז ההנחיות הספציפיות שאתה נותן לתכנית קצרת הטווח ישתנו או לא ישתנו. זה לא פה.

מר חמי שטורמן :

כן. אני רק רוצה לציין שההסכמות במכתב המה - 6 למאי 2017.

גב' נעמי אנג'ל :
אבל זה לא קשור.

מר חמי שטורמן :
זה מה שצריך לקבוע, זה המסגרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

מר משה כהן :
אם המשמעות של הדברים שדניאלה - ,

גב' גילי טסלר :
אם אפשר להתקדם עם זה במקביל לזה, שזה לא - ,

מר חמי שטורמן :
בטח. זו הייתה המטרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שימו לב מה קורה, אנחנו כרגע בדיקה במליאה שכל מה שהוא עושה זה לאשר הנחיות להכנת תסקיר. זה מה שיש פה. כל דבר אחר שתרצו להביא, מצוין.

מר משה כהן :
100 אחוז.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר?

מר משה כהן :
נגיע לדיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כאשר תביאו - ,

גב' גילי טסלר :
לגבי (לא ברור) אחרים ותסקירים, יש משהו שאנחנו עושים במקביל ואנחנו מעירים את תשומת לב הוועדה, ואנחנו מאשרים את ההנחיות, אבל דעתו לכם, ששיש במקביל איזה שהוא מהלך - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תהליך נוסף במקביל.

גב' גילי טסלר :
בדיוק.

מר חמי שטורמן :
אין בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת אתם חשוב לכם שיירשם ש - ,

גב' גילי טסלר :
חשוב לנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שהוועדה המחוזית רשמה לפניה כי מקודם במקביל הליך.

מר חמי שטורמן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מהיר ל - ,

מר משה כהן :
תכנית הסדרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תכנית הסדרה למתחם תל - השומר.

מר חמי שטורמן :
מצב קיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בית - חולים מצב קיים. כן?

גב' גילי טסלר :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. תודה. דיון פנימי. כי גם הדיון הבא בעצם , אנחנו נעשה דיון פנימי.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו לא נגיד שהוועדה רשמה בפניה את זה. אנחנו נגיד שכל שיהיה - , שתתקדם התכנית להסדרה ק - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לטובת ה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
היא תקבל את ההנחיות הסביבתיות הספציפיות שלה.

מר חמי שטורמן :
נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
היות והיא תכנית שמטרותיה הן קצרות טווח. הן חלקי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. גם טוב. גם טוב.

גב' גילי טסלר :
תנסחו את זה בצורה כזאת שהוועדה 1. לא (לא ברור) את זה היום.

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אבל בואו נעבור ישר לנושא הבא. שהוא גם מעניינה של הוועדה המקומית. אין לנו מוזמנים חיצוניים נכון?

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. אני רוצה להקריא את הצעת ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. לא צריך להתחיל להוציא אותם ולהכניס אותם. מי שמבקש לקיים דיון פנימי, ראו שאנחנו יכולים לגשת ישר להחלטה?

גב' אילנה אלרוד :
אפשר, הלאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים.

גב' נעמי אנג'ל :
בבקשה. לאשר את הנחיות לתסקיר שהוגשו ע"י המשרד להגנת הסביבה מיום 9.3.17 בתנאים הבאים - יש להתייחס בתסקיר לשימושים הרגישים בבית החולים כפי שעולה ממכתבה המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית רמת גן מיום 23.4.17 וביניהם: מכלי סולר, מרכזי אנרגיה, אתרי איסוף פסולת, אחסון חומרים מסוכנים, מתקניי דליקים ומסוכנים. הנחיות המשרד להגנת הסביבה יעודכנו בהתאם למפורט במכתב של היועץ הסביבתי של היזם מיום. 29.10.2017. סקר אקולוגי על - ידי אקולוג מוסמך. הערה : הוועדה רושמת בפניה כי מקודמת תכנית להסדרת השימושים בבית החולים, והנחיות המשרד להגנת הסביבה למסמך סביבתי ימסרו בנפרד ללשכת התכנון.

מר חמי שטורמן :
(לא ברור) את ההערות שביקשנו מאיתנו.

גב' נעמי אנג'ל :
פרטנו.

מר חמי שטורמן :
לא. סקר טבע עירוני הוא 4 עונתי, ביקשו לעשות את זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה.

מר חמי שטורמן :
אני לא יודע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מי קבע שבסר טבע עירוני זה 4 עונתי?

מר חמי שטורמן :
כן. זה הנחיות של החברה להגנת הטבע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
החברה להגנת הטבע היא מוסד סטטוטורי מוסמך?

מר חמי שטורמן :
לא. זה פורמט המקובל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סקר אקולוגי. בסדר. סקר אקולוגי.

גב' נעמי אנג'ל :
סקר . אמרנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם מבקשים שבמקום טבע עירוני יהיה כתוב אקולוגי.

מר חמי שטורמן :

כן. מה לגבי - , מה עושים עם ההערות האלה? צריך לציין שיש הערות וצריך להטמיע אותן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שמה?

דוברת :
ככל שיהיו הנחיות נפרדות?

מר חמי שטורמן :
לא. ההערות שאני הצגתי קודם.

גב' נעמי אנג'ל :
לאשר, אתם הגשתם את ההערות?

מר חמי שטורמן :
לא. משהו שביקש מאיתנו.

גב' נעמי אנג'ל :
בתנאים הבאים - 1. יש להתייחס ל - (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עדכון.

גב' נעמי אנג'ל :
2. לעדכן על - פי הערות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
מה זה הערות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
על - פי הבהרות, על - פי הבהרות המשרד להגנת הסביבה.

מר חמי שטורמן :
סביבתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כפי שניתנו במהלך הדיון.

מר חמי שטורמן :
או - קיי. 100 אחוז.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר?

גב' ולרי פוהורילס :
אני רוצה רק לוודא. משרד הבריאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר חמי שטורמן :
שאלתי את חמי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' ולרי פוהורילס :
גם נושאים להנחיות לתסקיר, שגם נושאים של מים, ביוב, מי תהום יהיו חלק מהתסקיר. שזה יהיה כתוב. שזה יירשם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' יעל פרי :
מה את מבקשת שיירשם?

גב' נעמי אנג'ל :
תרשום לעצמך, תעדכן בהתאם להנחיות.

מר חמי שטורמן :
אין בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. אנחנו בנושא הבא.

גב' נעמי אנג'ל :
עותק הנחיות המתקנות יישלח למזכירות הוועדה כמובן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר?

גב' ענת :
אלה הערות שאמרת בעצם? אז אני אומרת רק על - פי מכתבים מיום זה וזה. לא חלק כן וחלק לא. או - קיי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סיימנו את זה. תודה רבה. הנושא הבא.

גב' נעמי אנג'ל :
תודה רבה לכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הנושא הבא.

תכנית - רג/ 340 /ג/ 36 : תוספת שימוש גן ילדים באזור מגורים א ו-1א

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים הנושא הבא שלנו זה בעצם הארכת תוקף של תכנית, תכנית אנחנו בגני ילדים.

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי. אנחנו ב - רג/ 340 /ג/ 36. התכנית הזו היא תכנית להוספת שימוש של גני ילדים לאזור מגורים א ו - א 1. התכנית אושרה בשנת 2012. התוקף שלה היה ל - 5 שנים. אנחנו עכשיו לקראת תום התוקף. ועל - פי דיווח של מהנדסת העיר לא הוצאו היתרי בנייה על - פי התכנית הזו, במשך השנים הללו. מהנימוק של מינהל ההנדסה הוא שלא היה ניתן לעמוד בתנאים של קבלת היתר בנייה שהתכנית קבעה. לאור ההתכלות שלה מציעה העירייה תכנית חלופית, שהתנאים שלה הם קצת שונים. היא הולכת להביא אותה לפנינו. היות ועד שהיא תביא אותה לפנינו, אנחנו לא רוצים ליצור איזה שהוא (לא ברור) ויש לנו את הסמכות לכך, אנחנו רוצים בוועדה להאריך את תוקפה של התכנית המאושרת, שהתוקף שלה היה עוד 3 שבועות, ב - 19 בנובמבר. וכדי לאפשר שימושים בינתיים עד לאישור התכנית החדשה, להאריך אותה לשנה נוספת או עד לאישור התכנית 5060528091.

גב ענת אלשיך :
מה זאת אומרת?

גב' נעמי אנג'ל :
שהם יביאו את התכנית החדשה הם יגידו מה הם רוצים לשנות. זה לא. הארכה. לפי סמכותנו.

גב' אילנה אלרוד :
להאריך לעוד שנה נוספת.

גב' נעמי אנג'ל :
את התכנית הקיימת. אנחנו מאריכים אותה בעוד שנה. כאשר תבוא התכנית החדשה נדון בה.

דוברת :
אני מבין פשוט אמרתם לא הצליחו לעמוד בתנאים ואז הם רוצים לשנות. זה מה שהבנתי ממה שאמרת. תוספת של גני ילדים. נכון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. הכול בסדר.

דוברת :
אני לא מבינה מה ההסברים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

דוברת :
איפה אנחנו עכשיו?

גב ענת אלשיך :
סעיף 11 בסדר היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית - 506-0528091 :הארכת שימוש לגן ילדים עפ"י תכנית רג/340/ג/36/א תקפה

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו בתכנית 506-0528091 והוועדה המקומית תסביר איזה תכנית היא רוצה להפקיד, איזה שינויים לעומת התכנית הקודמת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

קודם - כל, אני רוצה לברך את יושבת הראש .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תודה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

עוד פעם לחזור ולהיפגש. בצמתים שונים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

סיבוב על סיבוב.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

רמת - גן סובלת מחוסר כבוד בשטחי ציבור. והתכנית הזאת היא תכנית שהותקנה לפני 5 שנים. באה להוסיף שימושים של גני ילדים במבנים צמודי קרקע. כדי לא להידרש להליך של שימוש חורג, למרות שהיא חייבה פרסום והכול. אבל כדי שיובן בכל רחבי העיר שזה שימוש שנדרש, וההתנגדויות באמת צריכות להצטמצם לתחומים מסוימים של הפרעה. אם זה לא סביר. לא כמו שבעצם קיומו של גן ילדים. לתכנית הוכנסו כמה תנאים שכנראה בגללם לא אפשרו הוצא אפילו היתר אחד במשך 5 - 6 שנים. תנאים אמר קשים. דוגמת הגבלה של 20 ילדים. ללא התחשבות בכלל בגודל הבית והמגרש, אלא הגבלה אוטומטית ל - 20 ילדים. צורך בחיזוק המבנה נגד רעידות אדמה. בדרך - כלל מדובר על בתים שמשכירים אותם. הרי זה לא בית של בן - אדם שבונה לעצמו ואז הוא מחזק אותו לרעידות אדמה וזה שווה לו, אלא זה בית שכור. מי יחזק נגד רעידות אדמה? ממ"ד זה גדול משהו לא פשוט. אני מבינה את הצורך, אבל מי יבנה ממ"ד בבית שכור? מדובר בדרך - כלל על בתים ישנים. יש עוד כמה תנאים שלא היו קלים אבל אפשר לעמוד בהם. התייחסות של היח' לאיכות הסביבה לנושא אקוסטיקה, זה קירות אקוסטיים או דברים כאלה זה דברים שאפשר לעמוד.

מר חמי שטורמן :

מה לגבי ממ"ד? יש פתרון לגן ילדים?

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

ממ"ד שוב, אני אומרת.

מר חמי שטורמן :

בטיחות.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

רגע. שנייה. אנחנו בתכנית החדשה, ביקשנו להוריד את מה שאי - אפשר לעמוד בו. 20 ילדים, למשל היה לנו מקרה שהגיע לבית - משפט לאחרונה. זה גם עורר את התכנית הזה מחדש שהיא תכנית שקצת נשכחה כי אף אחד לא הגיש על - פיה. הגננת אמרה אני 20 ילדים זה לא כלכלי. אני אסביר הגשנו בבקשה לשימוש חורג, שינויים מהצורך לחיזוק, תוספת ילדים ל - 40 וכן הלאה וכן הלאה. כל מה שרשום בתב"ע שהוא מגביל, הגשנו את זה בהליך של הקלה. הגענו לוועדת ערר בעקבות שכנים שהתנגדו ואמרו לנו אי - אפשר, לא יכול ללכת בהליך כזה, ממילא התכנית הזאת מתכלה. תכינו תכנית חדשה, זה מה שאנחנו באמת עושים עכשיו. וזהו, אכן אנחנו מגיעים לכאן - ,

מר ארז טל :

זה חיזוק במספר ל - 20 ילדים, חיזוק נגד רעידות אדמה אבל אני שואל מה הפתרון לילדים מבחינת בטיחות, ביטחון מבחינת ממ"ד? איך יתנו להם מענה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

כן. אנחנו בכל מקרה, את התנאי הזה גם בהתייעצות עם לשכת התכנון, לא הורדנו. השארנו אותו. אנחנו נתייעץ. עם פיקוד העורף. אולי ימצאו פתרונות, חיזוק, מקלטים סמוכים, אולי היו פתרונות בעבר של התחייבות הגן שלא בזמן מלחמה כאילו, לא - , לא להפעיל אותו. יש כל מיני פתרונות. במצוקה שאנחנו נמצאים במצוקה אמיתית אמיתית - היינו אצלך.

דוברת :

נכון. בקומות.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

גן ילדים ייחודי, אין כזה בארץ. הראשון.

גב' ולרי פוהורילס :

נכון.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

גובה של 5 קומות. זה לא מרצון להתבלט, אלא מרצון מחוסר יכולת וחוסר למצוא קרקע פנויה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זאת אומרת כרגע, דרישה של פיקוד העורף נשאר?

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

כן. כן. היא נשארת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

אנחנו מבינים שבעצם - , כן. שיש בה צורך. איפה זה?

מר ארז טל :

הנה. אישור מהנדס בניין בדבר חיזוק מבנה וכל דבר. בפרט זה עמידות בפני רעידות אדמה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

זה לא נשאר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה נכלל אבל זה לא - ,

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

זה אני לא הסכמתי.

מר ארז טל :

גם היה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :

לא. רעידות אדמה לא, פיקוד העורף כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא היה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
שנייה. איפה זה בהמלצה?

גב' אילנה אלרוד :
יש היום מקלטים טרומיים שאפשר להוסיף אותם כמו באופן חיצוני. השאלה א - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אבל ברוב מקרים אין מקום.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
העלות שלהם היא מאוד גבוהה, בסביבות ה - 500 אלף ש"ח.

גב' ולרי פוהורילס :
ואין שטח מספיק.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
500 אלף ש"ח. מי יכניס ב - , במקום שכור? אבל שוב, אם משהו שוכר אולי לא יודעת, ל - 20 שנה אולי, יש הבדל. אז לכן הנה, אנחנו ביקשנו - ,

גב' אילנה אלרוד :
500 אלף ש"ח? נראה לי מוגזם.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
בסעיף 8 בהמלצה, בהמלצה לוועדה המחוזית, להסיר מהתכנית הוראות בדבר נחיצות לעמוד בתקן 413. מהסיבות שהזכרתי. לגבי אני לא רואה כאן את הנושא של ה - , פיקוד העורף. אבל אותו - , טוב. נכון?

מר ארז טל :
בתכנית התקפה יש ממ"ד?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר ארז טל :
בואו נראה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע.

מר ארז טל :
תקן 413 לדעתי פוטר מבנים שמוגדרים כמבנים - ,

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
שנייה. אין אותו בתכנית אבל יש אותו בתקנות. תקנות התכנון והבנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אתם מחייבים - ,

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
היא לא יכולה לשנות - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כל השאלה שעלתה זה אם אנחנו עושים שינוי בתקנות? התשובה היא לא.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לכן התכנית לא מתייחסת לזה. מאחר והתקנות חלות

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר? אלה הם הדברים.

מר חמי שטורמן :
יש לגבי אקוסטיקה?

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
כן. אקוסטיקה, אחד מהתנאים בתכנית התקפה תנאי להיתר בנייה יהיה התייעצות עם יח' סביבתית, התייחסות לנושא היבטים סביבתיים. משאירים את זה.

מר ארז טל :
הגשת התכנית לאישור החלקה לאיכות הסביבה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
לאיכות הסביבה. כי כאן בתכנית התקפה היה מן תנאי קצת דרקוני. התייחסות הקשורים לשימוש המבוקש לגן ילדים, כגון קיר אקוסטי משותף עם השכן. קיר אקוסטי - ,

מר חמי שטורמן :
אפשר להוריד את זה.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
ברור.

מר שמעון בוחבוט :
כל עוד יש תיאום זה מספיק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' ולרי פוהורילס :
מה לגבי מספר ילדים?

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
זהו.

גב' ולרי פוהורילס :
ביחס לגודל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הורידו את זה.

מר ארז טל :
לפי תקן של משרד החינוך ומשרד הכלכלה.

גב' ולרי פוהורילס :
או - קיי. זה מאוד חשוב.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
כן.

מר ארז טל :
זה דברים שמשתנים.

גב' ולרי פוהורילס :
לא להשאיר את זה 20.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר ארז טל :
זה דברים משתנים.

גב' ולרי פוהורילס :
בדיוק.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
לפני 5 שנים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' עליזה זיידלר - גרנות :
התכנית יחסית חדשה. בכל מקרה, השארנו את הצורך בפרסום ולא , זה לא ירד. אלא אם כן
תמצאו שלנוכח ה - , באמת מצוקה אם גם להוריד את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים, נכנס לדיון פנימי. אם למישהו יש עוד שאלות? לא. דיון פנימי ונעבור לנושא הבא.

דיון פנימי

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים: שימושים : מגורים - שימוש עיקרי. גן
ילדים/ מעון יום- שימוש משני. סביבה: לכל בקשה לשימוש של גן ילדים במבנה המרוחק עד 150
מ' מזכות דרך מס' 4, מס' 20 ומס' 471 יצורף דוח איכות אויר וחווות דעת היחידה הסביבתית
לדו"ח. המלצות היחידה הסביבתית יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו חלק מתנאיו. תנועה וחניה - תנאי
למתן היתר בנייה יהיה הסדרת מקום להעלאה והורדת ילדים ככל הניתן, בהתאם לתנאים
הפיסיים ברחוב, וזאת עפ"י חוות דעת אגף התנועה בעירייה או כל הסדר אחר לשביעות רצון
מהנדס העיר. הקלות מ - תמ"א / 3 - הוועדה מחליטה לאשר את ההקלות הבאות עפ"י סמכותה
לשימוש של גן ילדים/מעון יום: קו בניין 491 רוקח מזרח יהיה מ - 150 ל - 75. ההמלצה למועצה
הארצית מ - 75 ל - 50. פרברית מהירה 20 אילון, אישור מ - 150 ל - 75 והמלצה למועצה הארצית
מ - 75 ל - 50. אותו דבר. אפשר לעשות את זה ב - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
לגבי כביש 4 - זה מ - 150 ל - 75 בסמכותנו, המלצה למועצה הארצית מ - 75 ל - 35. למה הבדל
ביניהם? ב - 471 אלון שדה - , למה ההמלצה למועצה הארצית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה פה 20 פה 50.

גב' נעמי אנג'ל :
כן. ובאחד זה 35.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בהתאם לתכניות תקפות.

גב' נעמי אנג'ל :

לגבי 471 פרברית מהירה - מ - 150 בסמכותנו והמועצה הארצית להקל מ - 50 ל - 20. זה בדיוק מה שהמועצה הארצית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. אפשר לקרוא.

גב' ולרי פוהורילס :
רק בקשה קטנה. להוסיף אישור משרד הבריאות להיתר בנייה.

גב' ענת אלשיך :
רגע. לא שומעים.

גב' ולרי פוהורילס :
זה לא פה. זה שייך למשרד הכלכלה. האוכלוסייה הזו אוכלוסייה שמופקרת לגמרי. הרבה מאוד מגני הילדים נפתחים בלי פיקוח בכלל. במיוחד מעונות יום עד לגיל 3. מאוד חשוב שמשרד הבריאות יבוא ויבדוק את כל התחום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל את רוצה להגיד שבכל זאת - ,

גב' ולרי פוהורילס :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא אחריות של הוועדה המקומית?

גב' ולרי פוהורילס :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היתר בנייה לגן?

גב' ולרי פוהורילס :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לגן?

גב' ולרי פוהורילס :
כן. כן. זה היתר בנייה אבל שההיתר יבוא לחוות הדעת משרד הבריאות.

גב' נעמי אנג'ל :
לחוות הדעת משרד הבריאות.

גב' ולרי פוהורילס :
אנחנו חלק מהלופ הזה. אני רוצה שזה יכתב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם היום בלופ?

גב' ולרי פוהורילס :
כן. היום אנחנו ב - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז למה צריך לקבוע את זה?

גב' ולרי פוהורילס :
למה? כי הרבה פעמים הרשות לא מעבירה את זה למשרד הבריאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה.

גב' ולרי פוהורילס :
מאוד חשוב. זה אוכלוסייה רגישה במיוחד.

גב ענת אלשיך :
מה?

גב' נעמי אנג'ל :
חוות דעת משרד הבריאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חוות דעת משרד הבריאות תנאי להיתר בנייה.

גב' ולרי פוהורילס :
תנאי להיתר בנייה.

גב' נעמי אנג'ל :
כמה זמן?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לתנאים סניטאריים.

גב' ולרי פוהורילס :
פרק זמן קצר. בדיוק. כולל התכנון ותנאים סניטאריים.

גב ענת אלשיך :
תכנון?

גב' ולרי פוהורילס :
כן. אנחנו בודקים לפי תקנים של משרד הכלכלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תנאים סניטאריים ולא לתכנון.

גב' ולרי פוהורילס :
לתכנון. הרי יותר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם לא נכנסים לתכנון של הגן.

גב' ולרי פוהורילס :
אני בודקת את התכנון של הגן. אם יש מספיק תאי שירותים, כיורים, החדר, החצר, אם החצר מספיק גדולה. לפי התקן של משרד הכלכלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אם יש תקן -

גב' נעמי אנג'ל :
חוות דעת משרד הבריאות.

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה, לילדים ותינוקות נבקש זה בטח חשוב.

גב' ענת אלשיך :
אתם יכולים לציין את המשפט באיזה תחומים?

גב' ולרי פוהורילס :
זה גם חוות דעת.

מר שמעון בוחבוט :
תכנון ותנאים סניטאריים.

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר. חוות דעת משרד הבריאות בתוך 15 יום.

גב' אילנה אלרוד :
כתוב שם פיקוד העורף זה? כל מה שדיברנו?

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' ולרי פוהורילס :
היתר בנייה אתה בודק תכנון, אתה לא בודק תנאים סניטאריים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חוות דעת בתוך 15 יום.

תכנית - 0244954-506 :רג/1684 -תכנית מתאר-שיכון ותיקים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב. חברים התכנית הבאה, עוד פעם כמו גבעתיים, גם רמת - גן עשתה 77 ו - 78 על שכונות וגם היא באה היום לאחר, עם התקדמות התכנון לבוא לאפשר לשחרר והלקל חלק מהמגבלות שחלות. בואו נקרא להם.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

גם צריך לחזור להחלטה של דובנוב 18 מהבוקר. הם נכנסים?

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יאללה. בוא תספר לנו.

מר ארז טל :

טוב. ותיקים. שיכון ותיקים - שיכון ותיקים בלי להיכנס יותר מדי להיסטוריה שלו, שיכון ותיקים אחת מהשכונות הישנות שלנו, משנות ה - 50. בדיוק כשמה כן היא. התכנית הזאת השכונה כמו - , כמו גם שכונות אחרות בעיר רמת - גן, עברו במהלך שנים אחרונות התעוררות של כל מיני מיזמי התחדשות עירונית. במסגרת ההכנה של תכניות שכונתיות, השכונה הזאת קיבלה - , היא נהייתה אחת מהשכונות בגלל שזה שכונה יחסית פשוטה, אז בדומה לכמה שכונות דומות שהיו יחסית בסיטואציה לא מורכבת מאוד, הוכנה להן תכנית מדיניות. התכנית הזאת עברה בוועדה המקומית במרץ 2017 והיא אושרה במרץ 2017 כתכנית אב. כשבעצם אנחנו ביקשנו להתאים את סעיפי 77 ו - 78 שהכרזנו על השכונה, כדי להתאים את זה בעצם למתווה שאושר בתכנית האב שזה מה שאתם רואים כאן. עכשיו, יש פה הרבה צבעים אבל בגדול זה סיפור די פשוט. הליבה, אתם רואים שיש פה בעצם שני - , שני אליפסות שלמעשה זה יקבע של צמודי קרקע. יעוד זה א - 1. צמודי קרקע שתי קומות עם חדרים על הגג. אותם על התכנית באה ואומרת מקבעים מצב קיים. כלומר ההתחדשות פה זה על - בסיס שמותר להם לפי תב"ע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כל הצהוב זה צמודי קרקע.

מר ארז טל :

כן. כל הצהוב וגם יש על - בסיס אבא הלל יש שם עוד איזה אזור קטן, מעין ריבוע כזה בכניסה בין שני הצמודים של הכחולים, השערים מה שאנחנו קוראים להם, שזה גם כן אזור של א - 1. זאת אומרת שהתכנית הבאה ואמרה איפה שזה היה א - 1 יישאר א - 1, בואו אנחנו לא - , לא עושים פה כל מיני דברים.

גב' אילנה אלרוד :

בקיצור, אין פה שום תוספות.

מר ארז טל :

בדיוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הלאה

מר ארז טל :

עכשיו, אזורים אחרים בעצם יתר האזורים של השכונה, יש לנו פה בעצם את הליבה איפה שצבוע סגול, יש כאן את השצ"פ הראשי של השכונה, יש פה שצ"פ מאוד איכותי. סביבו יש אזור מסחר. באזור המסחר, היות ואזור המסחר הוא מצד אחד אזור מסחרי, מצד שני הוא נמצא מצד אחד, צמוד לשצ"פ, מצד שני מוצמד למגורים א - 1 והרעיון היה לאפשר כאן את הבינוי גבוה יותר, אבל לעשות את זה באופן שלוקח בחשבון את צמודי הקרקע שגובלים אליו. אז כאן באה האמירה של התכנית ואומרת פה - ,

גב' אילנה אלרוד :
זה שצ"פ?

מר ארז טל :
זה שצ"פ. כן.

גב' אילנה אלרוד :
זה נראה פה כמו כביש.

מר ארז טל :
לא, לא. זה שצ"פ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא ייעודי קרקע.

מר ארז טל :
זה לא ייעודי קרקע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה את רואה.

מר ארז טל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה תכנית בנייה.

מר ארז טל :
זה בעצם מהגינה ראשית של השכונה.

גב' אילנה אלרוד :
או - קיי.

מר ארז טל :
היא גם מאוד - מאוד יפה. בעצם יש את החיבור מה שאת רואה את ההמשך שלה, עד - , עד גדות הירקון, זה גם כן זה מעין - ,

מר חמי שטורמן :
למה צריך?

מר ארז טל :
זה מאוד - מאוד יפה.

גב' אילנה אלרוד :
כל הפס הארוך הזה?

מר ארז טל :
כן. כן. אפשר לעמוד - ,

גב' אילנה אלרוד :
זה קיים?

מר ארז טל :
כן. כן. אנחנו רוצים לשמור את הדבר הזה. זה דבר מאוד יוצא דופן במיוחד ברמת - גן, אז אנחנו בעצם ההתחדשות שם באזור הסגול אנחנו מאפשרים פה התחדשות כי זה אזור ביעוד מגורים מסחר. זאת אומרת עם חזית מסחרית, אז יש פה אנחנו אומרים 6 וחצי קומות. זאת אומרת זה לא,

זה לא מאפשרים לעלות לגובה אבל לא בצורה - , לא בצורה בלתי סבירה. עכשיו, מסביב רחוב רוקח שנמצא ממערב, ורוד בורוד כזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תגיד, מה אתה אומר אם תיגש לשם ותצביע לנו אז על זה?

מר ארז טל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם נעשה שוויון הזדמנויות כלפי עיוורי צבעים. גם להם מגיע.

מר ארז טל :
או - קיי.

גב' אילנה אלרוד :
הם לא יכולים להיות בוועדה הזמן, עורי צבעים.

מר ארז טל :
או כאלה שלא יודעים לזהות בין ורוד לבורוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
וגם תעלה קצב. כי יש לנו עוד תכניות.

מר ארז טל :
יאללה. אז זה יהיה זריז. כן. זה כל המעטפת זה מעטפת שהיא בעצם ביעוד מגורים ב'. מגורים ב' אנחנו אומרים כזה דבר, אומרים באזור הזה של המגורים ב', כאן כל אבא הלל במקור התכנית באה ואמרה פה נעשה בינוי עוצמות הבנייה הן הרבה יותר משמעותיות, אחר - כך התכנית הזאת עברה שיתוף ציבור. יש כאן תושבי שכונה שהם מאוד דעתנים אבל אני שם את הדעתנות שלהם בצד, הם דיברו בעיקר די לעניין. הם בא ואמרו פה אל תשימו לנו כאן חומות של 105 - 20 קומות. זה דרך אגב, אני אומר במאמר מוסגר, לאורך אבא הלל בדופן השנייה שזה שכונות הגפן במרחב גנים, פה אנחנו כן מאפשרים בינוי הרבה עוצמתי של מתכתב עם בנייה לגובה. אבל כאן בדופן הזו אנחנו בעצם רוצים לקבע מצב קיים וכן לאפשר התחדשות עירונית, בצורה יותר מצומצמת יחסית. לכן העסק הזה כאן נע בין 6 וחצי ל - 7 וחצי קומות לאזור הדופן הזו. גם פה אותו דבר 6 וחצי עד 7 וחצי קומות. יש לנו אנחנו כן מתייחסים ל שיערים. שיערים האלה מה שצבוע בכחול, אנחנו מאפשרים כאן בינוי קצת יותר גבוה. אנחנו סתם למשל, פה הבינוי הוא 9 קומות על רוקח ומה שצמוד לצמודי קרקע זה 6 וחצי קומות. יש לנו כאן עכשיו, בואו נסתכל דווקא על האזורים שהם אזורים מוזרים כאלה. יש כאן בתוך הליבה של ה - א - 1 יש כאן תקועים באמצע 5 מגרשים של מגורים ב'. תיאורטית מגורים ב' של רמת - גן זה רווי מאוד. זה מייצר כאן משהו שהוא נטע זר לסביבתו. בעצם התכנית באה ואמרה את האזור הזה למשל אנחנו כן מאפשרים להם קצת יותר, אבל לא הרבה יותר. אז פה למשל אמרנו 3 שטחי וחצי קומות. אנחנו מאפשרים להם ככל שהם רוצים להתחדש, תוספת של עוד קומה אחת ממה שבנוי בפועל. תלוי במה בנוי. כאן אותו כנ"ל איפה אנחנו מאפשרים להם בין 4 וחצי ל - 5 קומות כי זה גובל וזה לא נמצא בדופן (לא ברור) יותר. כנ"ל לגבי כאן. בגדול, אלה הדברים. דבר אחרון כאן יש קבוצה של מבנים שיש להם תב"ע חלה ישנה, ישנה אבל דווקא לא אחת מהישנות. אז פה בעצם מאפשרים להם התחדשות על - ידי עיבוי ועל - ידי תוספת של 2 קומות. עד כאן.

גב' יעל דורי :
אז מה. אז כל הכחולים?

מר ארז טל :
התכנית זה שיערים. האזור הזה מכיוון שהוא ק - ,

גב' יעל דורי :
לא. זה 9. אלה.

מר ארז טל :
פה. אלה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם 9?

מר ארז טל :
לא. 6 וחצי, 6 וחצי, ו - 6 וחצי.

גב' יעל דורי :
איפה מוסדות ציבור?

מר ארז טל :
מוסדות ציבור יש כאן על - בסיס השצ"פ, יש כאן בית - ספר אני חושב.

גב' יעל דורי :
על השצ"פ בית - ספר?

מר ארז טל :
כן.

גב' יעל דורי :
חשבתי שזה גינה איכותית.

מר ארז טל :
סליחה, בית - הספר פה.

גב' יעל דורי :
אה.

מר ארז טל :
בית - ספר פה. דרך אגב, ותיקים אחת מהבעיות שלהם זה שהילדים של חרוזים השכנה, פה כל הילדים מגיעים לכאן. אז עשינו כאן עכשיו סיפור שאנחנו רוצים להרחיב, להוסיף עוד אגף לבית - ספר והתושבים פה של ותיקים מתנגדים כי הם אומרים אתם מוסיפים את האגף הזה כי אתם בונים כיתות לחרוזים. אבל זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה היה החתך. בסדר. תודה רבה על ההרחבה. יש למישהו איזה שהן שאלות? לא. תודה רבה. נכנס לדיון פנימי.

גב' יעל דורי :
רגע. מה רוצים עכשיו?

מר ארז טל :
לאשר את ה - 77 ו - 78 באופן שיקבע את המצב. יאפשר לנו עכשיו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. הם ב - 77 ו - 78. תקשיבי, את תכף תשמעי.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היה קודם הקפאה שלמה, עכשיו רוצים - ,

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כמו בזה. יאללה. מי מקריא החלטה?

דיון פנימי

גב' נעמי אנג'ל :

כן. אנחנו מחלקים לכם, חילקנו לכם את ההחלטה על כל המספרים מפורטים. אני אתן רק כל פעם איזה שהוא ראש פרק. בלי להקריא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם לא צריך. הוא הסביר את הכול.

גב' נעמי אנג'ל :

נכון. אבל ההחלטה היא בפני הוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו לא הולכים לקרוא חלקה - חלקה.

גב' ענת אלשיך :

אמרתי שנתתי את ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. בסדר.

גב' נעמי אנג'ל :

אז ההחלטה היא על עדכון התנאים להוצאת היתרי בנייה על - פי סעיף 78 - ביעודים מגורים א, א - 1, א - 1 המיוחד, א. ביעודי מגורים א, א, 1א, 1א מיוחד - יותר מימוש זכויות בניה ויח' דיור ע"פ תב"ע בלבד. יותר חיזוק הבניין ללא תוספת זכויות מתמ"א/38. מגורים ב' היתר בנייה לפי מכפיל עד 2.25, קומות עד 7 קומות. קווי בניין מוגדרים לכל הכוונים. אני לא אקריא. קומת קרקע בנסיגה מינימאלית של 2 מטר מקו בניין וללא בליטות מקווי בניין. מגורים ב' באזורים אחרים מוגדרים סעיף ג' - מכפיל 2.25. קומות 6 וחצי. מה זה ה - 6 וחצי ברוטו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כולל קומת קרקע.

גב' נעמי אנג'ל :

אה, בסדר. אז - ,

מר שמעון בוחבוט :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :

אז סליחה. זה - , זה קצת ז'רגוני. אני מבקשת שזה יהיה ברור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :

65. בלי ברוטו. 6 וחצי כולל קרקע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' נעמי אנג'ל :

במקום ברוטו. תוספת יח' דיור למסחר על - ידי מפתח של דירה אחת לכל 50 מטר מרובע מסחר קיים. חניה לשטחי מסחר לא תוצמד, תהיה פתוחה לציבור הרחב. ביעוד המסחרי בפועל שלא כולל מסחר, לאור גודל מבנים מומלץ חיזוק בלבד שכולל תוספת של עד ל - 2 וחצי קומות. מה זה חיזוק בלבד? עם תוספת של עד 2 וחצי קומות? זה לא חיזוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בלי הגדלה של קווי בניין?

גב' נעמי אנג'ל :

חיזוק ללא - , ללא חריגה ממתאר הבניין הקיים. קו הבניין הקיים. למעט חיזוק, למעט חיזוק צמוד קירות חיצוניים כי לפעמים אתה צריך. כולל תוספת של עד ל - 2 וחצי קומות. תוודא את זה אחר - כך. מגורים ג' - בנייה לפי מכפיל עד ל - 2.25, קומות על 6 וחצי ברוטו. קווי בניין מוגדרים , קומה חלקית לכיוון הרחוב. היעוד מגורים ג' - בנייה בשערים של השכונה. מכפיל 2.25 קומות עד ל - 7 וחצי ברוטו, 6 וחצי (לא ברור) השכונה. מוגדרים קווי בניין. גובה לכיוון צמודי קרקע הוא פחות , הוא עד ל - 6 וחצי קומות. ביעוד מגורים ג' שכולל חזית מסחרית - בנייה מכפיל עד ל - 2.25, עד ל - 6 וחצי קומות לכיוון צמודי קרקע, עד ל - 9 ברוטו לכיוון רחוב רוקח. צמודי קרקע קווי בניין ונסיגות. מגורים מיוחד - לאור גודל המבנים, יותר חיזוק שכולל תוספת של עד 2 וחצי קומות ביחס לקיים. במגורים ב' לאורך אבא הלל מכפיל עד ל - 2.25, קומות עד ל - 6 וחצי ברוטו. מוגדרים גם באבא הלל וגם לכיוון (לא ברור) קווי בניין. בנייה לפי מכפיל 2.25 קומות 7 ברוטו. לאבא הלל (לא ברור).

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

מגורים ב' 12 בניינים, מימוש זכויות בנייה תקפות בלבד, מספר קומות לא יעלה על 4 וחצי ברוטו. יותר בינוי של רג / מק / 340 / ג / 11. מגורים ב' - שני בניינים בכתובות. חיזוק מבנה קיים, תוספת של קומה וחצי בלבד. לכל היותר 5 וחצי קומות. מגורים ב' 3 בניינים עם כתובות - חיזוק מבנה קיים עם תוספת של קומה וחצי בלבד. 3 וחצי קומות. מגורים ד' יח' דיור על - פי התב"ע בלבד. הנחיות כלליות - למרות הפירוט שלעיל, במקרה של אי התאמה בין מספר הדירות בהיתר הבנייה של הבניין הקיים לבין שיוך המגרש לקבוצת תנאים, תגבר ההנחיה בדבר מספר הדירות, ועל המגרש תחול קבוצת התנאים המתאימה. במידה ובחישוב יח"ד מתקבלת תוצאה שאיננה שלמה מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה. במגרש בו נמצא מבנה קופת חולים כללית, בכתובת: אבא הלל 77 יש הגדרה של חלקות. החלקות ביעוד מגורים ב', בבעלות אחת. יש לבצע תב"ע לשימור , איחוד חלקות, שינוי ייעוד, תוספת זכויות וקומות, בהתאמה תידרש הפרשה לצרכי ציבור. תוקף התנאים: למשך שנתיים או עד להפקדת התכנית, עפ"י המוקדם מביניהם. נשמח אם תכבו את ההקלטה רגע.

(הפסקת הקלטה)

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו עוד פעם בשיכון ותיקים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו לא נשנה יותר. אבל שיביאו תכנית. שיביאו תכנית.

גב' נעמי אנג'ל :

never say never על התכנית הזאת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. אבל בואו נגיד בפעם הבאה הם יצטרכו לנמק איפה התכנית.

גב' ענת אלשיך :

כאשר הם יבואו אליך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית - 506-0316745 :מקדונלד 18- תכנית בסמכות ועדה מחוזית

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, התכנית הבאה מקדונלד 18.

גב' נעמי אנג'ל :
עם אנשים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ראיתי הגיעו הרבה אורחים. בואו נכניס אותם. אני אומר רק מזכירה לכולנו הדיון עכשיו הוא בתכנית להפקדה, אנחנו לא בדיון בהתנגדויות, לא בדיון בערר. אנחנו בדיון בתכנית להפקדה. נדמה לי שלאור המהומה ששמעתי בחוץ, ינסו להפוך את זה לדיון להתנגדויות. אבל אנחנו עוד לא שם.

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר.

גב ענת אלשיך :
אני קוראת להם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. רגע. תעצרי. לא. שמעון תעזור לי

מר שמעון בוחבוט :
אנחנו מדברים על תכנית שמוסיפה זכויות בנייה לתכנית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו בהשגה. לא בהפקדה.

מר שמעון בוחבוט :
לא, אנחנו בהפקדה. אבל סמכות של הוועדה המקומית.

גב' נעמי אנג'ל :
יש השגה לפי 62 / ג.

מר שמעון בוחבוט :
היא החליטה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
שנייה. אז - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי.

גב' נעמי אנג'ל :
יש השגה. הנוהל של הדיון הזה, שהמשיג מדבר, הוועדה המקומית עונה, המשיג מגיב שוב. כמו בדיון להתנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
ועכשיו, אם את רוצה - , אנחנו - , את רוצה ולוועדה חשוב לשמוע גם את נגיד תהיה פה המועצה לשימור אתרים, את דעתה בעניין, אז נשמע אותם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :

אבל הדיון הוא בהשגה הוא דיון להפקדה במתכונת של דיון להשגה. כך שגם ההשגה נשמעת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
גם דנים לגופו של עניין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. בכל זאת אני רוצה שאלה.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דיון בהפקדה. שנייה.

גב' נעמי אנג'ל :
השגה על המלצת הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שהייתה - ,

מר חמי שטורמן :
מה המלצת הוועדה המקומית ?

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו נשמע תכף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. המשיג כאן הוא היזם ?

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת יש לנו פה יזם אל מול הוועדה המקומית.

מר שמעון בוחבוט :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת שאנחנו שומעים קודם את היזם, אחר - כך את הוועדה המקומית ואחר - כך את המשיג שמשיב.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. אבל אנחנו לא בדיון בהתנגדויות.

גב' נעמי אנג'ל :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת שכל עשרות אלפי התושבים שהגיעו אנחנו לא שומעים אותם. בשלב הזה.

גב' נעמי אנג'ל :

נכון.

גב' יעל דורי :
אבל זה לא כתוב בסדר היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה זאת אומרת?

גב' יעל דורי :
לא כתוב שזה דיון בהשגה או משהו כזה. כלומר אנשים ש חושבים שזה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
פה כתוב לי שזה דיון בהפקדה.

גב' יעל דורי :
בדיוק. גם לי.

גב' נעמי אנג'ל :
דיון בהפקדה.

גב' יעל דורי :
אבל העניין הוא ברגע שחשובים שזה מתכונת רגילה של דיון פנימי ודיון חיצוני, ואפשר - ,

גב' נעמי אנג'ל :
יש מתכונות רגילה של דיון פנימי ודיון חיצוני אבל בתור המתכונת הזו יש מתכונת משנה בגלל שזה דיון בהשגה, אז אנחנו קובעים כללים מסוימים אחרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה זה דיון בהשגה? פעם איזה סעיף?

גב' נעמי אנג'ל :
סעיף 62 / ג.

גב' יעל דורי :
למה זה לא כתוב? אנשים באו בגלל שהם חשבו שהם יוכלו להישמע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת אנחנו כרגע בדיון לפי סעיף 62 / ג?

גב' נעמי אנג'ל :
נכון. היחידים שנשמעים בצורה יותר רחבה, בדיון בהשגה, זה המבקשים כי אנחנו לא רוצים שהוועדה המקומית תסתום את הפה, החוק ביקש שהוועדה המקומית לא תסתום את פיו של מישהו שחושב אחרת ממנה. כי התכנית היא בסמכותנו. החוק נתן את האפשרות הזו כאשר הוא עשה את התיקון לחוק בעניין ה - ,

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
להזכיר לכם שזה נבע מהיסטוריה שרק הוועדות המקומיות היו מגישות תכניות.

גב' יעל דורי :
כן. אז עשו את תיקון 43. אני יודעת.

גב' נעמי אנג'ל :
עשו את תיקון 43 וזה לא הספיק.

גב' יעל דורי :

אבל אני מדברת מהצד השני.

גב' נעמי אנג'ל :

הצד השני הם יצטרכו לבוא להתנגדויות.

גב' יעל דורי :

אבל הם הגיעו לפה.

גב' נעמי אנג'ל :

אבל הם הגיעו פה לא בגלל שהם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הם הגיעו כי הם הגיעו. בגלל זה היה לי חשוב לי לחדד את המסגרת הדיונית.

גב' נעמי אנג'ל :

לא הזמנו אותם.

גב' יעל דורי :

אבל זה לא כתוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה?

גב' נעמי אנג'ל :

לא פרסמנו.

גב' יעל דורי :

זה לא כתוב.

גב' נעמי אנג'ל :

לא פרסמנו.

גב' יעל דורי :

בדרך - כלל בדיון חיצוני שומעים אנשים.

גב' נעמי אנג'ל :

לא פרסמו שזה בדיון בהתנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יעל, האם כתוב כאן שזה דיון בהתנגדויות?

גב' יעל דורי :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. האם אנחנו בוועדת התנגדויות?

גב' יעל דורי :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. אנחנו ישיבת מליאה דנים בתכנית. כאשר - , הנה. כאשר הסעיף אומר מגיש תכנית רשאי להשיג בפני הוועדה המחוזית על המלצה של הוועדה המקומית לדחות תכנית או להפקידה בשינויים, ב - 15 יום מיום שנמסרה לו המלצת הוועדה המקומית. זה הדיון.

גב' יעל דורי :

אבל לא כתוב לפי סעיף 62 / ג בסדר? בדרך - כלל גם אם לא כתוב, אנשים שמגיעים ורוצים מבקשים להישמע, בדיון חיצוני אז אפשר לאפשר להם להישמע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדרך - כלל כאשר אנשים יכולים להגיע לדיון חיצוני.

גב' יעל דורי :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה עוד לא נותן להם זכות דיבור.

גב' יעל דורי :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בוודאי שלא השגה.

גב' יעל דורי :
את צודקת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני אומרת עוד פעם יעל, דיון להפקדה הוא לא דיון להתנגדויות.

גב' יעל דורי :
את צודקת לגמרי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' יעל דורי :
אני מדברת על כך שבדרך - כלל כאשר הגיעו אנשים לדיונים חיצוניים, בוועדה, גם זו וגם אחרות, אז הם נשמעים.

גב' נעמי אנג'ל :
לפעמים כן ולפעמים לא.

גב' יעל דורי :
גם בצורה קצרה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
זה תלוי בנסיבות.

גב' יעל דורי :
נכון.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
ההפקדה, ההפקדה למעט מקרים חריגים כאשר מדובר במשהו מאוד משמעותי, למשל אם יש בעל קרקע שמרגיש שיכולה להיות לו פגיעה ממשית, של בעל קרקע שיש לו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. ברור.

גב' יעל דורי :
את צודקת. אני לא מדברת על החוק, על החוק היבש. אבל בדרך - כלל הנוהל היה שבדרך - כלל אם מגיעים אנשים, שומעים אותם. אפשר להגביל את זה, אולי עדיף פעם הבאה לכתוב לפי סעיף כך וכך אז אפשר היה להסתכל ולהבין שלא בטוח שיישמעו. בסדר?

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
בכל מקרה. זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אף פעם לא בטוח שנשמעים.

גב' יעל דורי :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יעל, את חושבת שיש איזה שהוא מצב של מישהו או שסבירות להפוך דיון להפקדה, לדיון בהתנגדויות?

גב' יעל דורי :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' יעל דורי :
אני לא מדברת על דיון בהתנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את כן. את אומרת שאם באים אנשים הם מצפים שישמעו.

גב' יעל דורי :
זה עניין של שיתוף ציבור מינימאלי .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא? לא.

מר שמעון בוחבוט :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שיתוף ציבור מוגדר מצוין בחוק.

גב' יעל דורי :
הוא לא מוגדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה דיון בהתנגדויות

גב' יעל דורי :
בדיוק. נכון

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא נעשה על - ידי ועדת התנגדויות. זה לא הוועדה הזו.

גב' יעל דורי :
נכון. אבל לפעמים לוועדה שווה לשמוע עמדות או מידע אחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל יעל, עם כל הכבוד, זה לא סדרי הדיון של מליאה.

גב' יעל דורי :
נכון. אני יודעת. אני אומרת שבדרך - כלל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני לא יודעת בדרך - כלל.

מר חמי שטורמן :
אני מבין את כל המתכונות. מה ש - (לא ברור).

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה?

גב' נעמי אנג'ל :
זה דיון ציבורי בחוק התכנון והבנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סליחה. הוועדה המחוזית (לא ברור) בזה. אתה מדבר ספציפי על זה?

גב' נעמי אנג'ל :
אני לא יודעת מה קרה לכם. אתם נשמעים כאילו אתם לובי של מישהו פה.

מר חמי שטורמן :
אני אומר שאפשר לתת פה לנציג מהם להגיד את דבריו. זה לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין בעיה. אולי - , לא יודעת. אנחנו נשקול את זה.

מר חמי שטורמן :
זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני אשקול לגופו.

מר חמי שטורמן :
אולי יש משמעות ציבורית לזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. סימן שיש אולי הסתייגות ציבורית. אני לא יודעת מה זה סימן.

מר חמי שטורמן :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חבר'ה, אני לא יודעת מה זה סימן. אנחנו היום בעונה בכלל. כן? בואו לא נשכח, בטח בתכנון והבנייה מקום שהופכים את המילה שיתוף ציבור לדבר שאני לא בטוחה שזה מה שכולנו מתכוונים אליו.

גב' יעל דורי :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו, זה הופך גם לכלי פוליטי זה הופך להרבה דברים.

מר חמי שטורמן :
גם התנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבחינת, לי חשוב לחדד שאנחנו כרגע דנים בתכנית - ,

גב' יעל דורי :
להפקדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
במסגרת המליאה כאשר המסגרת היא תכנית להפקדה.

גב' יעל דורי :
נו בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו לא בדיון בהתנגדויות. אנחנו לא בוועדת התנגדויות. שיתוף ציבור זה דבר שידוע ומוכר בחוק, זה לא השלב.

מר חמי שטורמן :
כן. בהתנגדויות אנחנו לא מגדירים שיתוף ציבור כי גם יש על חשבון על הפקדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה?

מר חמי שטורמן :
שיתוף ציבור בדרך - כלל הוא נעשה בשלבים מוקדמים יותר, כי בשלב ההתנגדויות כבר יש איזו שהיא החלטה על הפקדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חמי, באמת.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו לא באנו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לאן אתה לוקח את הדיון עכשיו?

מר חמי שטורמן :
אמרת ששיתוף ציבור - ,

גב' נעמי אנג'ל :
בואי, אפשר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חמי, לאן אתה לוקח את הדיון? אנחנו דנים תכף בתכנית.

מר חמי שטורמן :
אני מחדד את מה שאת אמרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה לא מחדד שום דבר.

מר חמי שטורמן :
בעיניי כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, אתה לוקח את למקומות אחרים שלא אמרתי ולא התכוונתי אליהם.

מר חמי שטורמן :
אמרת שיתוף ציבור - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אני אמרתי - , טוב. האם - , הגדרה בחוק, האם אתה מכיר הגדרה אחרת?

מר חמי שטורמן :
לא בחוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יפה. נקודה. נקודה. באמת. באמת אני שואלת לאן אתה לוקח את הדיון?

מר חמי שטורמן :
אני רק מחדד משהו שאת אומרת. את דעתי עליו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. או - קיי.

מר חמי שטורמן :
זה הכול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יאללה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
יש פה ועד וזה שרוצה להגיד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק. ברור.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אני רוצה רק לחדד שאנחנו נמצאים במה שדניאלה הציגה כדיון בהשגה אבל בפועל בסוף אנחנו מבחינה מהותית אנחנו בפועל בסוף כמו בדיון בהפקדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דיון בהפקדה.

מר חמי שטורמן :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר? עכשיו, בואי תכניסי אותם.

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים, צהריים טובים. אנחנו בתכנית 0316745 - 506. אנחנו בתכנית 0316745 - 506 מקדונלד 18. תכנית בסמכות הוועדה המחוזית והיא יושבת כאן בהשגה על - פי סעיף 62 / ג על החלטת הוועדה המחוזית - , הוועדה המקומית.

גב' נעמי אנג'ל :
הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נעמי?

גב' נעמי אנג'ל :
אתן את המסגרת המלאה. את התכנית יסבירו המבקשים תכף. במקדונלד 18 זה מגרש שיושב מצד אחד בחלק הגבוה שלו בשכונת מקדונלד, במפלס של קומה - קומה וחצי עד 2 הנמוך ביותר על ז'בוטינסקי, זה מגרש שמקשר בין שכונה פנימית צפונית ובין ז'בוטינסקי. יש תכנית מאושרת שקבעה פה בניין בגובה מוגבל, בקומות מוגבלות, מגורים. התכנית ההיא גם הפרשיה מערבית למגרש שטח של שצ"פ ומבני ציבור של גני ילדים. הגיעה אלינו הבקשה על התכנית שהיא תכנית שמשנה את התכנית המאושרת, מוסיפה תעסוקות, מוסיפה יח' דיור. אנחנו נראה גם אם יש התייחסות לגובה. יש את אותו גובה סליחה, ללא שינוי. ואנחנו נראה, נשמע נבין גם את ההבדלים. הדיון הוא דיון להשגה, היות ויש פה שוני מהחלטת הוועדה המקומית מבחינת תמהיל השימושים. הוועדה המקומית מאוד מדגישה היום תעסוקות על ז'בוטינסקי, יותר. אז אנחנו נשמע במתכונת

של השגה. אנחנו שומעים את המבקשים, שהם המשיגים, אנחנו שומעים אחר - כך את הצגת הוועדה המקומית, אחר - כך אנחנו שומעים שוב את המבקשים וכלל שיש לחברי הוועדה שאלות לכאן או לכאן אנחנו שואלים בדיון כמו בדיון להפקדה רגיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. תציג תכנית.

גב' נעמי אנג'ל :
תציגו את עצמכם גם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גידי בר - אוריין :
אדריכל גידי בר - אוריין .

מר בר מור :
עורך דין בר מור.

גב' ענת בירן :
עורכת דין ענת בירן.

דובר :
יזם (לא ברור)

מר שלום בן - אליעזר :
יזם שלום בן - אליעזר.

מר עומר :
אדריכל עומר (לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר גידי בר - אוריין :
טוב. זה המגרש. רחוב מקדונלד. רחוב ז'בוטינסקי. הלאה. הלאה. קצת תמונות מהאזור. רואים פה את רחוב ז'בוטינסקי. בניינים שסמוכים. רואים את האזור הזה של - , של המתאר, זה רחוב מקדונלד שרץ פה. הלאה. עוד תמונה מהמגרש לכיוון ז'בוטינסקי, שאנחנו רואים פה את הפרש הגבהים. בין ז'בוטינסקי לבין ה - 0.00 שלנו.

מר חמי שטורמן :
מצפון, כן? מבט מצפון?

מר גידי בר - אוריין :
יש פה אתם רואים את החץ. החץ לכיוון מקדונלד. לכיוון צפון. זה רחוב מקדונלד. גם המגרש נמצא גם מעל מקדונלד מאוד גבוה. רואים פה את השיקוע בין מקדונלד לבין ה - 0.00 של המגרש. הלאה. פה ניתן לראות זה בניין קיים. זה מעבר שמוביל לוקח את ההפרש בין מקדונלד לבין ה - 0.00 של הבניין שנמצא מעל ז'בוטינסקי. זה בית בכור, הבניין הצמוד אלינו, קומה מסחרית עם עוד כ - 15 קומות. מעל זה של מגורים. מבחינת מדיניות גובה בז'בוטינסקי אנחנו רואים שאנחנו על הקו של התכלת הזו, זה מ - 21 עד 30 קומות. הלאה. סימנו פה את הבניינים סמוכים שהם כבר גבוהים. כל הכחולים הנאם. אנחנו רואים שאנחנו בסך - הכול נמצאים על רצף של בנייה גבוה יחסית. מבחינת תב"ע בתוקף כרגע מה שיש המגרש עצמו הוא 945 מטר. מותר פה לעשות מגורים מיוחד פלוס חזית מסחרית. זכויות 2700 מטר מרובע עיקרי, 1465 מטר מרובע שירות על קרקעי, 285 מטר מרובע עיקרי למסחר מתחת למפלס כניסה קובעת. עוד מעט תראו את זה בחתך אז תבינו את זה. חוץ מזה, בסך - הכול 11 קומות מעל קומת כניסה פלוס קומת גג פלוס 2 קומות חניה, 2 קומות חניה וסחף, צפיפות 30 יח' דיור לדונם. קיימת זיקת הנאה ברוחב של 6 מטר בקצה הצפוני, כדי להגיע לשטח חום שנמצא בצד הצפוני. פה אנחנו רואים את התב"ע הקיימת היום, שבעצם לקחה ונתנה פה שטח חום, נתנה פה זיקת הנאה שמוביל הדרך הזאת שראינו קודם שעולה ופונה פה, זה

שיקול דעת בשביל להגיע לאזור החום. פה מסמנת הריסה ובנייה של 17 הקומות האלה שהצגתי קודם. התב"ע שאנחנו מציעים אנחנו לקחנו את הקו הכחול כולל הדרך הזו. כי אנחנו רוצים לעשות בה שינוי ולאפשר נגישות. בניגוד למה שהיה קודם, שניתן היה לנסוע פה עם מכוניות ואנחנו מבטלים את זה. אנחנו משאירים פה את זיקת ההנאה להולכי רגל, פה מציעים בניין שהוא משולב תעסוקה, מסחר, מגורים. הלאה. פה אפשר לראות בתקציר, בסך - הכול אנחנו מבקשים, אנחנו מבקשים תוספת שום 1400 מטר מרובע למגורים. מתוכם 100 מטר מרובע למועדון דיירים. תצו של 550 מטר מרובע עיקרי למסחר. מתחת למפלס הכניסה הקובעת. זאת אומרת זה מעל ז'בוטינסקי אבל מתחת ל - 0.00 העליון. תוספת של 650 מטר מרובע עיקרי לתעסוקה. במפלס הכניסה הקובעת. ו - 564 מטר מרובע למרפסות. אנחנו מבקשים תוספת שטחי שירות. מבקשים תוספת צפיפות של 17 יח' דיור, במקום 30 - 47. ממוצע ליח' דיור 85 מטר מרובע עיקרי. זאת אומרת, עם ממ"ד זה מגיע ל - 97. מפלס הכניסה הקובעת אנחנו הנמכנו אותו טיפה כדי לארגן את נושא הנגישות. מורידים אותו ל - 36. כתבתי את זה פה, תיקון מתוך הגשת שביל גישה ממקדונלד והנמכת מפלס קומת כניסה ל - 36. הלאה. סך - הכול בסוף מה יהיה לנו? יהיה לנו 4 אלפים מטר מרובע מגורים, 640 - 564 מטר מרובע עיקרי למרפסות, לפי 12 מטר מרובע ממוצע למרפסת. פלוס 100 מטר מרובע עיקרי למועדון דיירים. 650 מטר מרובע עיקרי לתעסוקה, ו - 835 מטר מרובע למסחר. סך - הכול יח' דיור כמו שאמרתי קודם, 47 לפי ממוצע של 85 מטר מרובע. הוספנו פה ייקבע פה - , בהוראות התכנית כי התכנית ממצה את כל זכויות הבנייה ולא ניתן יהיה להוסיף עליה זכויות הבנייה מכוח תכניות אחרות, למעט תכניות בנייה עבור חדרי יציאה לגג, מכוח תכנית 21 / ג / 340 / רג. הלאה. פה אני מראה בסך - הכול בפשטות מה יש לנו. יש לנו נפח שכרגע קיים בבניין. עם דירוג לכיוון מקדונלד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא בבניין, בתכנית המאושרת.

מר גידי בר - אוריין :
התכנית המאושרת, סליחה. כן. הבניין עצמו זה וילה כרגע. התכנית המאושרת זו הקופסה, אנחנו מבקשים לבטל את הדירוג הזה, ליישר את הבינוי.

מר חמי שטורמן :
אתם למשנים מהתכנית נכון? רק משנים את הגובה. את התוספת מגורים.

מר גידי בר - אוריין :
לא. יש גם שינוי קטן בתכנית.

מר חמי שטורמן :
בקו של הבניין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
קווי בניין אתה משנה?

מר גידי בר - אוריין :
לא. קווי בניין לא משנים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז אתה לא משנה תכנית.

גב' ענת בירן :
לא. גם לא גובה.

מר גידי בר - אוריין :
גובה אנחנו לא משנים בכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם אתה משנה את פתרון הכניסה לחניה?

מר גידי בר - אוריין :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי אני לא הצלחתי להבין אותו. כי אתה אומר שבשביל שהיה אמור להיכנס לחניה.

מר גידי בר - אוריין :
אני אראה. אני אראה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תראה.

מר גידי בר - אוריין :
אני אראה בדיוק את הפתרון

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר גידי בר - אוריין :
מבחינת תמהיל דירות - אז יש פה דירות של 12 דירות של 5 חדרים, 22 של 4 חדרים, 1 של 3 חדרים ו- 12 של חדרים. בסך - הכול 47. הלאה. זו , זה גבול התכנית. זה מפה טופוגרפית. הלאה. או - קיי. מבחינת גבהים מה שאנחנו רואים פה שהנמכנו את זה לגובה 36 את ה - 0.00. הצהוב הזה זה תעסוקה. פה רחוב ז'בוטינסקי. שתי קומות מסחר. שתי קומות תעסוקה או קומה וחצי, כל השאר מגורים. פה קבור בתוך השטח הזה, חניון אוטומטי שהכניסה אליו אני אראה, אני אראה עוד מעט. פתרון החניה. הלאה. זה השביל שאנחנו מראים פה איך אנחנו אחר - כך גם יהיה קלוא אפ, איך אנחנו מנגישים אותו באמצעות רמפות ומדרגות. הכניסה לחניה היא חור פה בתוך השביל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אהמ - אהמ.

מר גידי בר - אוריין :
וכניסה ישר אל תוך המתקן האוטומטי שנמצא פה עוד מעט תראו אותו. הקטע הצהוב זה קטע מסחר. הלאה. סליחה, תעסוקה. יש פה הגדלה של האזור שנכנסים בו עם המכונית. כל הסיפור הזה זה אדריכלות נוף שאמורה להיות מונגשת. כל השביל הזה אמור להיות מונגש. הלאה. זה פתרון החניה מהנקודה ההיא שראינו קודם, כניסה לפה, כולל מעליות, חניות, אמצעים סובב את המכונית. המסחר נמצא שתי קומות על ז'בוטינסקי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מז'בוטינסקי אין כניסה לרכב למגרש?

מר גידי בר - אוריין :
לא. אין כניסה לרכב וגם הלובי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא למעלה.

מר גידי בר - אוריין :
נמצא למעלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם בתכנית התקפה היום ה - 0.00 נקבע מרחוב מקדונלד?

מר גידי בר - אוריין :
כן. כן. אותו דבר. הלאה. זה מפלס, המפלס של ז'בוטינסקי. אתם רואים פה את האזור המסחרי ואת המתקן חניה אוטומטי, שעכשיו הוא תופס כבר את כל המגרש. הלאה. אני רוצה לחזור רגע אחורה, ללובי, להראות את הלובי. כן. דניאלה לשאלתך, פה הלובי. שנמצא פה במרום השביל הזה להולכי רגל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני שואלת כי אמרת שאתה הורדת קצת את ה - 0.00.

מר גידי בר - אוריין :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לעומת התכנית התקפה.

מר גידי בר - אוריין :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת בעצם אתה מנמיך את ה - 0.00?

מר גידי בר - אוריין :
אני מנמיך את ה - 0.00 . כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל נשאר עם אותו מספר קומות ואותו גובה.

מר גידי בר - אוריין :
כן. השביל הזה יהיה נגיש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תראה את זיקת ההנאה בבקשה שאתה מראה.

מר גידי בר - אוריין :
זיקת הנאה נמצאת פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה היא מחברת?

מר גידי בר - אוריין :
פה יש שטח חום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רואה, תסביר לוועדה.

גב' יעל דורי :
רגע. איך מגיעים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רק עוזרת ל - ,

גב' יעל דורי :
איך מגיעים עם רכב לשטח החום?

דובר :
יש גישה מהצד השני.

גב' יעל דורי :
מה זה מהצד השני?

גב' נעמי אנג'ל :
סליחה. יש לכם פה הצעה, אתם רוצים להראות אותה באופן מסודר.

דובר :

אני - ,

גב' נעמי אנג'ל :

לא, אתה לא יכול לדבר באופן כזה.

דובר :

לא. אמרתי לגידי שאפשר לראות את זה בקודמים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אולי במצב סטטוטורי תקף. מצב מאושר.

מר גידי בר - אוריין :

הנה. פה זו זיקת ההנאה.

גב' אילנה אלרוד :

לא. איך מגיעים לשטח החום בעצם?

מר גידי בר - אוריין :

הנה, מצד שמאל את רואה שביל.

גב' יעל דורי :

זה לרכב?

דובר :

רכב וגם רכב הצלה.

גב' יעל דורי :

זה ברוחב?

דובר :

יש. יש לזה אישור של כיבוי אש שהמעבר פה מאפשר. יש שם גן ילדים ובזמנו כאשר ביקשו מאיתנו בתכנית הקודמת, לאפשר מעבר פה לרכב הצלה זה היה הרעיון, בשביל זה אפשרו - , בשביל זה אז ביקשו מאיתנו זיקת הנאה, לא היה שם מעבר לרכב כיבוי אש והצלה. נכון לרגע זה, בגלל שהגן הזה כבר פועל כמה וכמה שנים, אז אפשר או שם מעבר כניסה לרכב כיבוי והצלה. דרך אגב, דרכנו לא ניתן היום להכניס רכב כיבוי והצלה בגלל הפרשי המפלסים. לכן יש אישור מכיבוי אש שכל כניסה כיבוי והצלה נעשית רק דרך הכביש המוביל. לא דרכנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב. כן, אם אפשר - ,

מר גידי בר - אוריין :

כן.

גב' נעמי אנג'ל :

גידי, יש סטטוטוריקה עם קומפילציה בהיקף? השביל הזה מה היעוד שלו ?

דובר :

הקרקע היא קרקע שהופקעה עוד לפני 60 שנה היא רק שיש מה בזמנו את הכניסה שלנו. יש שם בזמנו הסדר בין ראש העיר שהיה קבינצי לבין בעל קרקע, שאמר שבתמורה לכך שהוא יסיר את ההתנגדות שלו לבני, של האחים בכור, זה יהיה קרקע שתמשש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תקשיב, אתה לגמרי זורק אותנו לכל מיני מקומות. באו נחدد רגע את השאלה. ממה שעולה פה, ממה לפחות שאני הבנתי אז אני מבקשת שתתקן אותי אם אני טועה, התכנית בתקפה היום במגרש הזה, נדרשת זיקת הנאה למעבר גם לרכב חירום. בעצם אתם מבקשים לבטל את זה ולהפוך את זה לזיקת הנאה למעבר להולכי רגל בלבד.

דובר :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת מכיוון שאתם מבקשים לשנות את המפלסים. לטענתכם, והוועדה המקומית כמובן תתייחס, יש לגן ילדים הזה אישור גישה לרכב חירום משביל אחר.

מר גידי בר - אוריין :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עד פה הבנו את זה ?

מר גידי בר - אוריין :

עד פה הבנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי

מר גידי בר - אוריין :

אני רוצה להגיד רק שכל זה היה בתיאום עם הוועדה המקומית. בזמנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הכול בסדר. הוועדה המקומית בלי עין הרע פה, היא תתייחס. כן.

דובר :

עוד הערה קטנה אחת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא. אם אפשר - ,

מר גידי בר - אוריין :

אז הלאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מעדיפה, אני מעדיפה לשמוע את הדברים פשוט במסודר, כדי שנחסוך זמן לכולנו. או - קיי ?
כן. אעלה הדברים מבחינתך ?

מר גידי בר - אוריין :

כן. נשאר לי רק עוד שתי הדמעות סתם להראות. אה, רגע, זו קומה טיפוסית. אתם רואים שיש פה עיקרון של מרפסות בפינות. לדירות שיכולות להשתנות. הלאה. ככה זה נראה מכיוון צפון מזרח. רגע. זה מדרום מזרח. זה האזור המסחרי זה החיבור עם אותה אפילו קרניז כזה, של בכור. עוד שתי קומות אחת תעסוקה ואחת מסחר. גם זה גם תעסוקה. וכל השאר מגורים. זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ברור. חברי הוועדה, קודם. לא. סליחה. קודם בואו נמשיך את הוועדה המקומית.

גב' ענת בירן :

יש לנו עוד כמה דברים. או שאולי נשיב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אולי בתגובה לוועדה המקומית, כי יש לכם זכות להשיב אחר - כך. בסדר ?

גב' ענת בירן :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם הכול בסדר אז מצוין. אם לא אז נדבר.

מר ארז טל :

אני אגיד רק דבר או שניים שיש לי מה להגיד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר ארז טל :

אני אבקש גם שתמר טוכלר תיתן את ההתייחסות שלה. כי יש פה מבנה לשימור.

גב' ענת בירן :
אין פה מבנה לשימור.

מר ארז טל :

יש פה מבנה לשימור. אבל תכף אני אעשה איזו שהיא סקירה קצרה. המצב הקיים יש פה צמוד קרקע אחד. צמוד קרקע אחד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה מצב קיים בפועל.

מר ארז טל :
בפועל.

גב' נעמי אנג'ל :
זה לא מצב סטטוטורי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מצב סטטוטורי לא.

מר ארז טל :

רגע. רגע. המצב המאושר, סטטוטורי, יש כאן תכנית יחסית חדשה, נקראת רג / 1293 / א' משנת 2008. התכנית הזו משנת 2008, בעצם שינתה תכנית שהייתה לפניה, רג / 327. שפלי התכנית הישנה, מותר - , מותר במגרש הזה לעשות 12 יח' דיור ב - ק' פלוס 6 פלוס גג. עם 1181 ד' מטר מרובע שטחים עיקריים וכו'. התכנית החדשה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. ממתה - 327 ?

מר ארז טל :

ה - 327 אני לא יודע בדיוק. זה מ - , כן. שנות ה - 70. תכנית יחסית ישנה. התכנית החדשה משנת 2008 בעצם שינתה את זה, הפכה את ה - ק' פלוס 6 פלוס גג, הפכה את זה ל - ק' פלוס 11 פלוס 4. שזה קומות חניה ומסחר. והגדילה את היקף יח' הדיור כמעט השלישה אותן ל - 30 יח' דיור לדונם. קבעה היקף שטחים מאוד יפה, סל שטחים יפה. 2700 מטר מרובע שטחים עיקריים, עוד 285 מטר מרובע עיקרי למסחר, עוד 65 מטר מרובע לשירות. תכנית יחסית חדשה, 21.8.08. התכנית הזאת בעצם לכאורה, אפשר היה להגיש היתר בנייה אבל לא, יש פה - , יש פה למעשה ממש סלט. היה 12 יח' דיור, הפך להיות 30, עכשיו מה שנתבקש במקור זה היה 60 יח' דיור. אני לא יודע כרגע כמה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
47.

מר גידי בר - אוריין :
47.

מר ארז טל :

47. זה היה 55, זה היה 45, 47. זה כל פעם משתנה. אבל יכול להיות שאם אנחנו נאשר את זה, אז עוד 5 שנים אנחנו נקבל עוד תכנית ששם יהיה לא 60, יהיה 120 יח' דיור כי זה שיטה לא רעה להשביח נכס של דונם. שכל פעם הולך וגדל. עכשיו, אנחנו מסתכלים על הדבר הזה, מבחינת,

מבחינת מה בעצם - , מה טוב לנו בתכנית הזו? מה יוצא מהתכנית הזו? אז בעצם לא הרבה. התכנית הזאת היא תכנית פוגענית היא תכנית שבעצם לוקחת הלכה למעשה מקטע של דרך, דרך ציבורית, הופך אותה לדרך גישה פרטית, כבדרך אגב למעשה, משמנך, זיקת הנאה שהייתה להולכי רגל ולכלי - רכב, לרבות רכב חירום, הופך אותו לזיקת הנאה להולכי רגל בלבד. על הדרך היא גם עושה עוד כמה דברים. היא מוסיפה לנו עוד יח' דיור, ללא שום הצדקה תכנונית. כלומר אין פה שום הצדקה תכנונית, והצדקה תכנונית שאני הבנתי, זה צו השעה. שזה הצדקה שהיא מעין איזה ברירת המחדל. אין לנו מה להגיד, אז אנחנו אומרים צו השעה והכול בסדר. עכשיו, אני אומר כזה דבר, אני אומר צו השעה אפשר להגיד לחלק מהערים. לרמת - גן אני חושב שקצת קשה להגיד צו השעה שאנחנו מדברים על מצב שבו האוכלוסייה של רמת - גן הולכת להשתלש בטווח של 20 ומשהו שנים קרובות. אנחנו מעדיפים שתוספת יח' הדיור יהיו בדרך של התחדשות עירונית, ולא בדרך של להפוך יח' דיור אחת שהיא יכולה להיות 30, עכשיו היא רוצה להיות 47.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בכל זאת, שאלה, ארז.

מר ארז טל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בכל זאת אני מבקשת דבר ראשון, כמובן שאלה ראשונה שתעלה על - ידי הוועדה המחוזית היא האם מה מוצע כאן, כי כמובן אתה יודע, כל אחד רשאי ליזום תכנית.

מר ארז טל :
ברור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ותכניות נבחנות - ,

מר ארז טל :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
על - פי מגמות תכנון עדכניות וכיוצא בזה. להבנתי, רמת - גן מקדמת תכנית מתאר. ואז השאלה הראשונה היא האם זה תואם או לא תואם את המגמות כפי שהן משתקפות בתכנית המתאר?

מר ארז טל :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
קודם - כל.

מר ארז טל :
אז שאלה מאוד רלוונטית, התשובה היא לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אז בוא תסביר לנו.

מר ארז טל :
עכשיו, אנחנו כרגע - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למעלה. בואו נשמע.

מר ארז טל :
אנחנו כרגע מקדמים בעצם כמה מהלכים במקביל. חוץ מתכנית המתאר הכוללת שאנחנו מקדמים, אנחנו מקדמים גם תכניות מדיניות שכונתיות, תכניות אב שכונתיות. גם לתל בנימין אנחנו מכינים תכנית אב שנקראת רג / 1400. זו תכנית זה להבדיל מתכניות האב בשכונות אחרות,

בתל בנימין אנחנו עושים אותה סטטוטורית ואנחנו מגדירים אותה כתכנית שימור של תל בנימין. כי השכונה הזאת היא באמת שכונה יוצאת דופן בנוף העירוני האולטרא צפוף של רמת - גן. כל שכונה שונה אחת מהשנייה. השכונה הזאת היא שכונה די ייחודית מהבחינה הזו שהיא הצליחה לשמר על - , לשמר מרקם יחסית די אחיד, די סימפטי, מוגבל בגובהו, ואנחנו מנסים כן לראות איך אנחנו משמרים אותו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם בדופן של ז'בוטינסקי?

מר ארז טל :

יפה. עכשיו, האתגר הגדול של התכנית הזאת - מה אנחנו עושים בדפנות של השכונה? אז אנחנו הלכנו זיהינו ממש בפינצטה את הדפנות השונות. יש חלק הדפנות שזה מעשה עשוי. כלומר למשל צמוד למקדונלד 18 יש את המגרש הפינתי שיש שם כבר הלכה למעשה בינוי כבר קיים גבוה. אז ברור שאת הבנייה הגבוהה אנחנו לא הולכים להרוס. גם פה יש תכנית כשחלה. תכנית שחלה אנחנו לא באים ואומרים כרגע, כרגע אין לנו כוונה. אני אומר את זה בכנות. אין לנו כוונה לשנות סטטוטורית תכנית שחלה. אבל יחד עם זאת, אנחנו צריכים לראות איך אנחנו כן מצמצמים או לפחות עושים (לא ברור) מחכים עד שתכניות באות ומתגבשות לכדי אמירות קונקרטיות מעשיות. אנחנו יכולים לפעול על - פיהן. עכשיו, דרך אגב אני יכול להגיד במהלך ישיבות העבודה שלנו עם מתכנתת המחוז, בחודש האחרון, נפל לנו אסימון ובהכרח הוא נפל קצת מאוחר אבל סטטוטוריות שהוא נפל מאוחר מאשר לעולם לא. שאנחנו צריכים להסתכל בכלל על כל תחום ז'בוטינסקי בזום אין על כל הרחוב. כי על הרחוב הזה בעצם יש 4 תכניות שכונתיות למעשה 5. בורסה יושבת עליו, תל בנימין יושבת עליו, הגפן ונחלת בנימין יושבים עליו, לב העיר יושב עליו, ושכונת ראשונים. זאת אומרת אנחנו מסתכלים כאן על 5 שכונות ששונות אחת מהשנייה בצורה קיצונית בהתייחסויות שלהן, בעוצמות שלהן ובאופי שלהן. לכן אנחנו באנו ואמרנו לנעמי וגם עליזה כתבה לה מכתב, שאנחנו מבקשים, עשינו את זה בקונטקסט של תכניות אחרות, כי דרך אגב זו לא היחידה. יש לנו -

גב' נעמי אנג'ל :
קונטקסט של ז'בוטינסקי.

מר ארז טל :

נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
לא קונטקסט ש - ,

מר ארז טל :

אני מדבר על קונטקסט של ז'בוטינסקי. ז'בוטינסקי זה מקדונלד מצד אחד, ז'בוטינסקי מצד שני. יש כאן על ז'בוטינסקי המון יוזמות תכנוניות. עכשיו, חלקן אנחנו לא רואים איתן בעיה, אבל חלקן הן יוזמות הרסניות ממש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בכל זאת, אם אפשר לחדד לגבי השכונה הזו. הרי יש פה תכנית תקפה אתה אומר שאין לכם שום כוונה לפגוע בתכניות תקפות. התכנית התקפה נותנת בעצם כפל ז'בוטינסקי 3 קומות מסד וכלפי.

גב' נעמי אנג'ל :
מקדונלד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מקדונלד היא נותנת נגישות כזאת או אחרת.

מר ארז טל :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ובניין מוגו. מה שהתכנית הזאת עושה, היא מוסיפה 107 יח' דיור ומשנה באמת 0.00 שזה דבר שרוצים לטעון עליו. התכנית עצמה, מה שהיא עושה כאן כן? לעומת התכנית התקפה, לא מאוד משמעותי. לכן פה אני בכל זאת - ,

מר ארז טל :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בהיבט התכנוני .

מר ארז טל :
תראי, אנחנו יש לנו הרבה יוזמות אני מדבר על ממשקים בין תכנון לרישוי. זאת אומרת בקונטקסט של תמ"א / 38 וכל מיני פטנטים כאלה של סעיף 23 נקודתי. היו פה הרבה, היה לנושא המון בקשות. זה היה ממש מחלה כזאת. עשרות בקשות של איחוד חלקות. שתי חלקות, שני מגרשים מתאחדים למגרשים שנעים בגודלם בין 800 מטר מרובע ל - 1000 מטר מרובע. זה בדיוק המצב הזה. מתאחדות ומקבלות זכויות לפי סעיף 23. עצרנו את הדבר הזה. אבל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין לו כל - כך עם מי להתאחד.

מר ארז טל :
פה הם גם לא צריכים. הם דונים. זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר ארז טל :
זה בעצם קונטקסט שהתקבל באיחוד חוק טיפוסי של מה שהיה עד לפני שנה שנתיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נו?

מר ארז טל :
בכל התכניות האלה היום גם השאריות שלהן, אנחנו מכניסים גן ילדים. אני מסתכל פה, יש פה שטחי ציבור? לא. למה? לא צריך שטחי ציבור. יש פה 47 יח' דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר ארז טל :
היום יש 30. גם ה - 30 האלה היה ראוי להיות את המענה לצורכי ציבור. אבל בוודאי כאשר שמגדילים צורכי ציבור. עכשיו, חד - משמעית פרוגרמאטית פה גם צריך פה. אז איפה גן ילדים? אין. למה צריך? בשביל מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז מה עמדת הוועדה המקומית, לעניין הזה? האם הוועדה המקומית דנה בזה?

מר ארז טל :
אז אנחנו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו פה הרי בדיון בהשגה.

מר ארז טל :
אנחנו מסתכלים כאן, אני אגיד לכם מה עמדת הוועדה המקומית. עמדת הוועדה המקומית שאת התכנית הזאת צריך לדחות. במתכונתה. הוועדה המקומית לא היה התנגדות אילו התכנית הזאת הייתה מוסיפה זכויות לתעסוקה ומסחר. כי זה כן תועלת ציבורית. שרמת - גן צריכה בצורה, בצורה מאוד - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בקומות עליונות?

מר ארז טל :

בקומות תחתונות דווקא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בקומות תחתונות הם מציעים תעסוקה ומסחר.

מר ארז טל :

כן. אבל לא מספיק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, לא מספיק?

מר ארז טל :

כן. אבל לא מספיק. יש שם - , אני מזכיר, התכנית שחלה, נתנה כאן זכויות של 285 מטר מרובע מסחר. ככל שהתכנית החדשה הייתה מציעה תוספת של זכויות לתעסוקה ומסחר, הוועדה המקומית הייתה באה ואומרת מה לעשות 30 יח' דיור לא נתנו? בסדר. אנחנו נאלצים לחיות עם זה. אני תכף שנייה אגיד משהו על הנושא של המבנה לשימור. כי יש כאן מבנה לשימור. המבנה לשימור בתכנית, בתכנית התקפה היה מבנה לשימור, שנעשה לה - , נעשה לו תיק תיעוד, תיק התיעוד הזה היה חסר, היו פרקים ממנו שהיו חסרים שם. עקב החוסר באותם מיעדים הוועדה המחוזית אישרה את התכנית הזו, אישרה את התכנית לרבות סימון של מבנים להריסה. אבל זו תכנית תקפה. אבל עכשיו פותחים את התכנית אז בואו נדבר על זה. יש פה מבנה לשימור שראוי לשמר אותו. יש פה רכס כורכר, שראוי לשמר אותו. התכנית כרגע נמצאת על קו 0 אל רכס הכורכר.

מר חמי שטורמן :

לי יש שאלה אליך. אם אתם אומרים שנעשתה פה עבודה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. אני באמת מנסה להבין.

מר חמי שטורמן :

שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בואו קודם אני חושבת שלפחות שהדבר החשוב ביותר זה להבין מה שהם אומרים.

מר ארז טל :

אז מה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה שאתם אומרים זה ככה, אם היזם רוצה להוסיף 17 יח' דיור, מה שלא בא לנו על זה כוועדה, בואו נפתח את הכול מחדש, כאילו אין תכנית תקפה. אותם הבניינים שהיום מסומנים להריסה, כי בלעדיהם אי - אפשר לבנות את התב"ע הקודמת, עכשיו נקבע אותם לשימור. אתם אומרים תוספת של 17 יח' דיור מבחינתנו, פתיחת כל הסיפור מחדש. אלא אם תוסיפו פה תמהיל של מסחר ותעסוקה, ואז אנחנו חיים עם זה כרשות. עד פה אני בסדר?

מר ארז טל :

בערך.

מר חמי שטורמן :

זה ענה בערך על חצי מהשאלה שלי.

מר ארז טל :

בערך אבל נדייק.

מר חמי שטורמן :

רגע. זה ענה על חצי מהשאלה שלי. כי יש איזו שהיא סתירה בדבריו. מצד אחד אתה אומר שיש פה דברים מהותיים שצריך לבחון אותם, מצד שני אין בכוונתכם לשנות את התכנית הסטטוטורית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר חמי שטורמן :
אז בוא תבהיר את זה.

מר ארז טל :
אז אני מבהיר.

מר חמי שטורמן :
אם אתה אומר שזה רכס כורכר לשימור.

מר ארז טל :
כן. אין פה שאלה בכלל. אנחנו אומרים כזה דבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא קצת להחזיק מקל מ - 5 קצותיו?

מר חמי שטורמן :
יש אפשרות לשינוי סטטוטוריקה? יש אפשרות לשינוי סטטוטוריקה?

מר ארז טל :
התכנית היא פוגענית. התכנית היא פוגענית ראוי לסיים את התכנית במתכונתה נקודה.

גב' נעמי אנג'ל :
איך היא פוגענית?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני גם מנסה להבין.

מר ארז טל :
תכנית - ,

גב' יעל דורי :
בתל - אביב עושים את זה כל הזמן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
במי היא פוגעת?

מר ארז טל :
היא פוגעת במרחב, היא פוגעת בצבור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איך?

גב' יעל דורי :
סליחה. ארז - ,

מר ארז טל :
היא לוקחת את זיקת ההנאה, מפגיעה הערכיות של זיקת ההנאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זו לא השאלה, חבר'ה ותורכם יהיה להשיב.

מר ארז טל :

זה לא השאלה. היא מוסיפה עוד יח' דיור ללא מענה בכלל לשטחי ציבור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר ארז טל :
היא נמצאת בקו 0 לרכס כורכר. אני לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית התקפה נמצאת בקו 0 לרכס כורכר.

מר ארז טל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא התכנית ה - , התכנית הזה לא משנה את המצב הזה.

גב' יעל דורי :
אבל התכנית היא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
פגיעה ברכס כורכר נעשתה בתכנית התקפה. או עוד פעם שאני לא מבינה נכון.

גב' יעל דורי :
את מבינה נכון. אבל העניין הוא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יעל תורך יגיע.

מר ארז טל :
התכנית הזאת מוסיפה עטו יח' דיור קרי עוד מכוניות, עוד עומס תחבורתי. היא לא נותנת לדבר הזה מענה. יש פה רמזור בדרך ללא מוצא, במקום שהוא לדעתי, בתרו אחד שלא מבין גדול בתחבורה, הוא בעייתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית מוסיפה 17 יח' דיור.

מר ארז טל :
הוא ברחוב צר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבינה נכון?

מר ארז טל :
זה 50 אחוז מה - , זה 50 אחוז. עכשיו, תראי, תיאורטית 17 יח' דיור זה לא הרבה. אבל נמצא מופצצים ביוזמות תכנוניות לא רק שם, הבניין ליד. הבניין של מס הכנסה. יש שם יוזמה גם כן מגניבה. עוד 17 קומות, כאילו למה לא? גם פה רוצים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לי שאלה.

מר ארז טל :
למה לא עוד 17 קומות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה אתם לא עושים 77 ו - 78?

מר ארז טל :

זה מה שאנחנו רוצים. אנחנו כרגע מקדמים תכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש 77 ו - 78?

מר שמעון בוחבוט :
ארז מציג עמדה של הוועדה המקומית שלפניה עורכי התכנית שהיא מציגה, עוד 30 יח' דיור. לא עוד 17. 17 יכול להיות התוספת של ה - 17 - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה שמגיע אלינו.

מר ארז טל :
התכנית שמדונה אצלנו, היא , תכנית שהציעה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי. אתם מתנגדים ל - 17 גם?

מר ארז טל :
בוודאי. מכיוון שזה לא משנה את המהות. הפחיתו עוד קצת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר ארז טל :
אני לא - ,

מר חמי שטורמן :
עדיין לא ברור לי למה אתם לא מציעים שינוי סטטוטוריקה. אפילו אם זה ניווד זכויות.

מר ארז טל :
אני חושב שלא צריך להיות פה שינוי סטטוטורי. זה בדיוק הנקודה.

מר חמי שטורמן :
אבל אם יש מבנה לשימור, ולא מתאים התכנית לשכונה, השאלה למה האפשרות הזו לא עלתה לכם ?

מר ארז טל :
תראה.

מר חמי שטורמן :
לא ברור לי.

מר ארז טל :
אז אני שואל אותך - איך עושים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש תכנית תקפה.

מר ארז טל :
יש סטטוטוריקה תקפה. מה אני עושה? אני הולך - ,

מר חמי שטורמן :
אולי ניווד זכויות.

מר ארז טל :

או - קיי. זה משהו שהוא ראוי לשקול אותו.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. ממש לא. סליחה רגע.

מר ארז טל :
אבל יש להם כרגע תכנית שהם יכולים להגיש בקשה להיתר בנייה. אז שיגישו. אבל אנחנו כרגע מדברים על תכנית שהם הגישו. הוועדה המקומית התייחסה לתכנית הזאת. היזמים התעלמו מעמדתה של הוועדה המקומית לכן אנחנו נמצאים פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' ענת בירן :
לא התעלמו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. או - קיי.

מר ארז טל :
עכשיו, אני כן רוצה לגעת ברשותכם במבנים לשימור. היית רוצה שתמר יוכלו כמה מילים על העניין הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רק חייבת להגיד. טוב, קודם - כל, אני מבינה שתמר היא יועצת שימור של לשכת התכנון. זה דבר אחד. אי - אפשר - , אתה לא יכול להפעיל את יועצת השימור של לשכת התכנון.

גב' ענת בירן :
אני לא מבינה כל - כך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. ענת רגע. באה הוועדה המקומית באה להגיד עמדה ואתם תענו לה. אני רק מבינה שוב, אנחנו דנים היום לא בתכנית אחרת, אנחנו דנים בתכנית הזו. התכנית הזאת היא תוספת של 17 יח' דיור. להבנתי, של 17 יח' דיור, לתכנית תקפה שאין בה שום שימור. לכן אני רוצה להבין באמת על - בסיס מה אתם מביאים עכשיו - ,

גב' יעל דורי :
שינוי תחבורתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את העניין הזה.

מר ארז טל :
שימור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שהוא בכלל לא עומד לדיון.

מר חמי שטורמן :
שימור.

גב' אילנה אלרוד :
הוא לא רלוונטי.

גב' תמר טוכלר :
רגע. אני רוצה להגיד. קודם - כל, מאז 2007 מאז התקדמנו עם התכנית, נאמר ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אבל אני באמת לא חושבת שזה המקום לפתוח את היריעה כי אם היינו דנים בביטול, אני באמת, אם היינו דנים היום בביטול של תכנית תקפה, זה טיעון אחד. אנחנו לא שם. היום אנחנו בדין שמוסיף 17 יח' דיור ועוד קצת מסחר, לתכנית תקפה.

מר ארז טל :
עוד 1400 מטר מרובע לתעסוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. מצוין. לתכנית תקפה.

מר ארז טל :
כן.

גב' תמר טוכלר :
אני מבינה. עם זאת, אני אומרת שכבר אז התכנית באמת לא אושרה, הוגש ערר, ועדת ערר סיירה במקום, קבעה שאסור להוסיף מעבר ל - , לקומות שהוצגו אז למקום. הוועדה המקומית נטתה גם להסכים לא להוסיף. כי ההשלכה הבניין אמור לשבת לכאורה על ז'בוטינסקי, אבל השלכות שלו מאוד משמעותיות לגבי שכונת תל בנימין. עכשיו, במהלך השנים כתוצאה מתהליך שהתפתח פה בוועדה המחוזית, היום הרבה מאוד ניסיונות להקים מגדלים סביב השכונה. יש כבר שני מקרים שגבוהים. אבל הקריטי זה רחוב ביאליק, ורחוב ז'בוטינסקי. היו כאן כמה החלטות במהלך השנים שהוועדה המחוזית. אם קצרה היריעה, אני יכולה להביא חומר שהוא, שדיברו על החשיבות של שימור השכונה. יש הרבה מאוד החלטות של העירייה לגבי שימור השכונה. הייתה החלטה שעושים תכנית כוללת לשכונה, שהיא כוללת בדיקה של תיעוד היסטורי, סקר, בדיקה תחבורתית, צמחיה וכו' ובונים מדיניות ותכנית. שנמצאת בהכנה בימים אלו. כאשר התחילו ב - 2007 עוד לא הייתה ועדת שימור בעירייה, עוד לא היה את הסקר הגדול רק התחילו את התהליך. הסקר שהוביל את הרשימה של העירייה, עשו 77 ו - 78, הבניין הזה סך - הכול אושר פה ב - 77 ו - 78. שעשו במסגרת קידום תכנית לשכונה, הבניין הזה נכנס ב - 77 ו - 78. שהוא עדיין חל על שכונת תל בנימין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ממתי הוא?

גב' תמר טוכלר :
הוא לפני כמה? 3 שנים? משהו כזה. עכשיו, רגע. עוד לא הוציאו את זה. עוד לא הוציאו את זה, הוא עדיין מופיע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. אני שואלת. האם רשימה - , האם ה - 77 ו - 78 - ,

גב' תמר טוכלר :
מתי היא? מ - 2007?

מר גידי בר - אוריין :
2013.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם המצב הסטטוטורי - , סליחה. סליחה. הוועדה המקומית, אני פה רוצה לדעת את הוועדה המקומית. האם המצב הסטטוטורי היום הוא שעל התכנית התקפה חל 77 ו - 78 שמונע את מימושה?

גב' ענת בירן :
ממש לא.

מר ארז טל :
אני חושב של - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי אי - אפשר להטעות את הוועדה.

גב' תמר טוכלר :

לא. אני לא אומרת בשביל להטעות את הוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז אני מבקשת להבין. יש פה היום 77 ו - 78 על המגרש הזה?

גב' ענת בירן :

ממש לא.

מר גידי בר - אוריין :

לא.

גב' תמר טוכלר :

אנחנו יודעים שהמגרש הזה הוא חלק מהקו הכחול של תל בנימין. ובמסגרת הקו הכחול של תל בנימין, המתחם הזה נמצא. עכשיו, אחד הדברים שעלו וגם מול בודקת הסקר שהיא זיהתה את החשיבות של הבניין ולא כל החומר עמד הפניה. עכשיו מוסיפים את הבקשה לעשות שינוי בתכנית, אם התכנית יצאה לדרך נהדר. אבל היא לא יצאה לדרך. היו כמה ניסיונות במהלך השנים, לא יצאה לדרך ועכשיו כן פתחו את התכנית כדי לבקש תוספת. במסגרת הזו מכיוון שזה - , אמרנו שבואו, אנחנו רוצים לבדוק את זה. בואו נבדוק רגע את תיק התיעוד שעל - סמך תיק התיעוד הזה נאמר שאין חשיבות למקום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז לא דנים בבניין.

גב' תמר טוכלר :

מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו לא דנים בבניין אם הוא ראוי או לא ראוי לשימור. כי זו לא מהות התכנית. מה שאת אומרת, מה שאני מבינה ממך,

גב' תמר טוכלר :

כן?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה שיש החלטה של עיריית רמת - גן, לקדם תכנית שימור על כל השכונה.

גב' תמר טוכלר :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

והמגרש הזה נכלל בתוכה.

גב' תמר טוכלר :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה מה שאני מבינה. תודה.

גב' תמר טוכלר :

זה משהו מאוד קריטי לגבי השכונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הבנתי.

גב' תמר טוכלר :

עוד משפט אחד שאני רוצה להגיד. יש הרבה מאוד החלטות גם לגבי חשיבות רכס הכורכר שם, כולל של העירייה ויש דוחות ויש מכתבים של החברה להגנת הטבע וכו', שחשוב להגן עליו. בתוך כל הדיונים שהיו לאורך כל הדרך, הסיפור של בית וגם רואים את זה בתוך התמונה, זה לא סתם עוד בית, זה הבית היחיד שקיים של משפ' גולדברג שהוא הקים את כל השכונה הזו. הבית עם שני מפלסים שהגיעו עד ז'בוטינסקי, שכלל צמחיה וגן מדהים שתכנן יוסף סגל. יש הרבה מאוד שרידים שנשארו בשטח. הם לא מתועדים בשום מקום, אף אחד לא דן בהם, היו שני מעברים שלהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הסיבה, אם אני מבינה - ,

גב' תמר טוכלר :
כל?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד פעם, תמר. את עוד פעם מכניסה אותנו אל תוך הבית. אבל הבית להבנתי, שוב, התכנית שאנחנו דנים בה עכשיו, היא תכנית שהיא שינוי של תוספת של 17 יח' דיור, לתכנית תקפה שמסמנת אותו להריסה. בגלל זה שאני שבה ואני שואלת, האם יש 77 ו - 78 על המגרש הזה ? במסגרת תל בנימין? זו השאלה.

מר ארז טל :
לדעתי לא. אבל אני לא בדקתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין.

מר חמי שטורמן :
לגבי רכס כורכר, האם המבנה בתכנית בהתקפה מ - 2007 בעצם הו על רכס כורכר ? או שהוא ב - ,

גב' יעל דורי :
הוא במקומו.

מר ארז טל :
לא, לא.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. רגע. רגע. חברים, יש לכם זכות תגובה ? אני מבקשת עוד פעם.

גב' תמר טוכלר :
כן. אבל חמי, יש משמעות גם לנושא התחבורתי.

גב' יעל דורי :
זה במקומו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי. הבנתי את השאלה אבל כאשר את אומרת יש 77 ו - 78 אנחנו צריכים לדעת אם יש. אומרת הוועדה המקומית אין אז אין. קודם - כל.

גב' תמר טוכלר :
אתה בודק את זה, אבל למיטב הבנתי זה גם בדיונים שהיו בעירייה אז גם כן.

מר חמי שטורמן :
אני רוצה להבין בכל זאת.

גב' תמר טוכלר :
כן.

מר חמי שטורמן :
רכס כורכר התכנית התקפה היא עליו? במקומו?

מר גידי בר - אוריין :
ממזרח.

גב' תמר טוכלר :
יש מקטע. גם אם אתם מסתכלים, תראו במצגת שלכם, תלכו כמה תמונות לאחור, אפשר לראות את רכס כורכר. יש שני מראות שרואים את רכס כורכר. אחת כאשר אתה נמצא בתוך רחוב מקדונלד, רואים את החתך שהראו אותו קודם מהדרך. ויש את כל הגוש על רכס כורכר שרואים אותו מרחוב ז'בוטינסקי, שהוא אמור להיות גם הנגשה מרחוב ז'בוטינסקי לשכונה.

מר חמי שטורמן :
הבניין החדש יושב עליו? לידו?

גב' תמר טוכלר :
על חלק מאותו רכס.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חמי. בסדר?

מר גידי בר - אוריין :
לא נכון.

גב' תמר טוכלר :
כן נכון. הוא יושב על רכס כורכר.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

דובר :
את מטעה את הוועדה.

גב' תמר טוכלר :
למה אני מטעה את הוועדה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ההמלצה החמה שלי לכולם, לעשות את מה שאני עושה. להיכנס ל - Google earth לראות בדיוק איך הבניין יושב את ולא יושב על הסביבה שלו. זה עושה את החיס מאוד קלים לכולם. כן?

גב' תמר טוכלר :
דניאלה, יש לי רק בקשה אחת, יש מכיוון שזה באמת המקום שם הוא מאוד - מאוד מורכב. זה גם הרחוב שם, גם המבטים שם וגם הטופוגרפיה שם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבינה שבהמשך זה גובל באמת, ההמשך של זה - זה סדרה שלמה של מגדלים, תחנת דלק וכיוצא בזה?

גב' תמר טוכלר :
כן. נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
תראו, יכול להיות שבסיטואציה אחרת בזמן אחר, ההחלטות היו אחרות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באמת תסתכלו על זה.

גב' נעמי אנג'ל :

אם מה שאת אומרת זה נא לשקול מחדש עכשיו השטח איננו, עכשיו שאין זכויות ואת מוכנה גם לקחת על עצמך את הנושא הזה או איזו שהיא אחריות מול הוועדה המקומית רמת - גן כי התכנית הקיימת הזכויות היום לא התכלו ולא מתכלות, זה רק דוגמה למה אני כל הזמן ממליצה לוועדה לעשות תכניות שמתכלות. כאשר רוצים לעשות שינוי תכנון, צריך להיות נקי משיקולים וכדומה. אבל במקרה הזה זה חלק ממערכת השיקולים גם של הוועדה המקומית, קרוב לוודאי שגם הוא והזו תשקול את זה. לכן אנחנו דנים בתוספת זכויות ושינוי בינוי של תכנית קיימת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תקפה.

גב' נעמי אנג'ל :
תקפה. זו המסגרת. לא במצב של קרקע - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בתולה היפותטית עם וילה. כי זה לא המצב הסטטוטורי, לכן אין לנו שום יכולת לדון כאילו זה המצב.

מר ארז טל :
77 ו - 78 חל על המגרש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
77 ו - 78 חל על המגרש.

מר ארז טל :
חל על המגרש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. תודה.

גב' ענת בירן :
איזה 77 ו - 78?

גב' נעמי אנג'ל :
77 ו - 78 של מה?

גב' ענת בירן :
של מה?

גב' נעמי אנג'ל :
של תל בנימין.

מר ארז טל :
של רג / 1400 / א.

מר גידי בר - אוריין :
זה אושר במקרקעין ?

מר ארז טל :
כן. אושר. גוש 6205 יש פה רשימה של רשימה של חלקות שחלקה 726 חלה. זה נמצאת בפנים.

גב' ענת בירן :
מה כתוב לגביה?

מר ארז טל :
להקריא לך את המטרה של הזה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' ענת בירן :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם ה - 77 ו - 78 מייצר מגבלות על היתרי בנייה

מר ארז טל :
על היתרי בנייה כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר ארז טל :
לפני אנחנו מדברים על תכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני יודעת. אני יודעת. בכל זאת אני שואלת.

מר ארז טל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי יש גם תכנית תקפה. לכאורה הם יכולים היום לבנות על - פי תכנית תקפה.

מר ארז טל :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
והאם ה - 77 מטיל את המגבלה הזו?

גב' תמר טוכלר :
התכנית התקפה היא על תכניות חדשות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. זה אמור להיות על היתרי בנייה. בגלל זה אני שואלת. האם ה - 77 ו - 78 תקף היום מטיל מגבלות, על תכנית תקפה?

גב' נעמי אנג'ל :
אם העירייה רוצה לתכנן היא כוללת את השטח הזה, יש עליו 77 ו - 78 זה אומר - ,

מר ארז טל :
בילקוט פרסומים 712.

גב' נעמי אנג'ל :
זה עונה על השאלה שנשאלה מהצד הזה של החדר קודם, על הנושא של או למקם או לנייד זכויות למקום אחר. זאת אומרת אם הוועדה המקומית מתכננת היא באמת יכולה לחשוב באופן מכליל. ויותר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
רב תחומי יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' תמר טוכלר :
טוב. אבל הנקודה היא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, תמר סליחה את סיימת.

גב' תמר טוכלר :
סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוועדה המקומית אתם גם סיימתם. אתם מתנגדים לתכנית.

מר ארז טל :
אפשר רק לסכם בכמה מילים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אז אני מבקשת לשמוע כמובן את היזם.

מר ארז טל :
אז בעצם מה היה לנו כאן? היה לנו כאן התווסף גובה, זה 17 קומות במצב המוצע במקום 16. התווספו יח' דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. זה לא מה שהוצג עכשיו.

מר גידי בר - אוריין :
לא, לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או שאתה מתייחס להחלטת הוועדה המקומית.

מר ארז טל :
לא. אני מדבר על - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
פה הם הציגו כאילו הם לא מוסיפים גובה.

מר ארז טל :
למה? יש כרגע בתכנית ק' פלוס 11 פלוס 4 נכון?

מר גידי בר - אוריין :
לא, לא. שים את ה - , יש שקופית שמשווה. אפשר לראות את זה בוודאות, ארז. הנה. הנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' ענת בירן :
על עניין של הגדרות.

מר גידי בר - אוריין :
זה - זה. זה קיים, זה אנחנו לא משנים.

מר ארז טל :
אני מקריא מתוך ההוראות של התכנית. זה ק' פלוס 11 פלוס 4. תתקנו אחותי אם אני טועה. ק' פלוס 11 פלוס 4. זה היה במקור. עכשיו זה ק' פלוס 12 פלוס גג פלוס 3 קומות תעסוקה, חניה ומסחר.

גב' ענת בירן :
זה מתחת ל - 0.00.

גב' נעמי אנג'ל :
אתם תענו לעניין הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
ארז אני חושבת שאתה הצגת, תתקן אותי, הצגת 3 היבטים של הוועדה המקומית. אחד שהוועדה המקומית אם מסתכלים על התכנית הזאת, נקודתית, היא רוצה באופן משמעותי תעסוקה ולא מגורים.

מר ארז טל :
נכון.

גב' נעמי אנג'ל :
השני זה שהוועדה המקומית מכינה עכשיו מסמך מדיניות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תכנית לכל ה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
לרוב ז'בוטינסקי. וה - 3 זה שהוועדה המקומית מכינה תכנית לכל תל בנימין במסגרת זה, חל סעיף 78 גם על המגרש הזה.

מר ארז טל :
נכון. אבל אני אוסיף רק, שככל שאתם מחליטים לדון בכל זאת, לאשר את ההפקדה של התכנית, צריך לקחת בחשבון שיש פה התכנית היא תכנית לוקחת ולא תכנית נותנת. מהבחינה הזאת צריך לעשות שם איזונים משמעותיים ביותר.

גב' נעמי אנג'ל :
שזה דבר 4.

מר ארז טל :
כדי שהתכנית הזאת תהפוך להיות ראוייה בצורה כל שהיא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. כן. יזמים, מתכננים.

גב' ענת בירן :
כן. עורך דין ענת בירן אבל אני מבקשת שגם היזם יגיד כמה מילים. טוב. כמה דברים. קודם - כל, אם נרצה לעשות קצת סדר, מבחינתנו, איך אנחנו רואים את זה. אנחנו הגשנו תכנית אחרי תהליך מאוד ארוך של תיאום. אמנם בוועדה המקומית גם היו חלופי גברי במהלך התקופה הארוכה שבה היזם מנהל מגעים מולה. אבל היזם לא יצא לדרך, הוא יספר את זה גב' יותר טוב ממני, בתיאום עם מהנדס העיר הקודם שסבר כי על המגרש הזה על ז'בוטינסקי, להסתפק ב - 30 יח' דיור זה ממש בזבוז ולכן ביקש ממנו שיוסיף, או אני לא יודעת מה זה ביקש ממנו, אבל הוא בהחלט אני יכולה להגיד דחף אותו או - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני באמת ק - ,

גב' ענת בירן :
עודד אותו. אני פשוט רוצה להזהיר עם המילים. לבקש להגדיל את הצפיפות לפחות במקום הזה. היו ניסיונות בהתחלה לעשות את זה דרך תמ"א ואחר - כך לא דרך תמ"א, בתכנית כזאת ואחרת. בסופו של דבר זה הגיע כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית. והתכנית הזאת צרפנו סיכומי ישיבות, אני לא רוצה יותר מדי לנאום על זה, אבל יש סיכומי ישיבות גם מול המחוז. כאשר מתכננת המחוז

בהחלט נתנה אור ירוק לתוספת זכויות לצורך מגורים כאשר היא גם קבעה כמה המגורים ומספר וכמויות, ייקבע בתאי שטח עם הוועדה המקומית. אבל הדבר הזה לא נעשה מתוך איזו שהיא בשיטת סלאמי או בצורה שמוצגת כאן באופן שירי, או באור שליל על - ידי אדריכל העיר. עכשיו, גם אדריכל העיר עם כל הכבוד לו, הוא אדריכל חדש. יש כאן קושי, יש כאן קושי ליזם כאשר הוא צריך לעבור, זה לא רק פה, זה מהרבה מאוד רשויות אתה עובר, מחייבים אנשי מקצוע והם כל אחד מגיע והחדש מגיע עם איזה שהוא סיפור שהוא מספר לעצמו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. עורכת דין בירן, הוא מייצג האדריכל החדש, או לא חדש, מייצגת עמדת הוועדה המקומית.

גב' ענת בירן :
אבל זה לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז בואי תתייחסי לעמדת הוועדה המקומית.

גב' ענת בירן :
מכיוון שאפילו מה שאומר היום האדריכל, זה גם לא מה שכתוב בהחלטה. כמה שדובר עכשיו על הנושא של השימור, זה בכלל לא עלה, לא בוועדה המקומית, גם לא בוועדת השימור שאפילו המליצה להוסיף קומות.

גב' תמר טוכלר :
סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. בסדר.

גב' ענת בירן :
שישבה בה גם גב' תמר טוכלר. אז אני אומרת - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אבל ענת - ,

גב' ענת בירן :
אנחנו לא יודעים כבר - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אבל ענת רק שנייה אחת.

גב' ענת בירן :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו יודעים יפה מאוד להבדיל בין עמדה מקצועית על נושאים שאנחנו שאלנו, לבין מה שאמרה הוועדה המקומית. עם כל הכבוד, אני בוחנת דעות לגופו של עניין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :
לא מסתכלת על פניהם של אנשים וגם לא עם עורך דין מסוים שמופיע לפניי, ובזה הרגע פעם ראשונה שהוא מופיע או לא מופיע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' ענת בירן :
לא הבנתי אם ההערה הזאת מופנית כלפיי או לא. אני לא מבינה לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, לא.

גב' ענת בירן :
אני אומרת, אני אומרת דבר כזה - אני מייצגת עכשיו יזם, הייתי שמחה שתכנסו רגע לנעליו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עולות כאן. אנחנו בואי נזכור לכולנו עוד פעם.

גב' ענת בירן :
כל פעם תוקפים אותי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. השאלה שלי אליך.

גב' ענת בירן :
אפילו רגע לתת תשובה? ישבנו בשקט, אנשים פה על כל - כך הרבה דברים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
השאלה שלי, גם הקשבנו לכם בהרחבה רבה קודם וגם נקשיב לכם עכשיו. אבל על - מנת למקד את הדיבור, עלו פה בעצם 4 נקודות כפי שמתכננת המחוז סיכמה אותן. פעם אחת הכוונה של הוועדה המקומית לעשות איזו שהיא תכנית לכל ז'בוטינסקי, פעם שנייה 77 ו - 78 מתוך כוונה לתכנן את כל תל בנימין, פעם שלישית התאמה / אי - התאמה לתכנית המתאר שנמצאת בהליך, כי נסיבות אכן משתנות ועם 3 עולה השאלה אם יש או אין תמורה ציבורית שמאזנת את הבקשה שמשיבה את המגרש. אלה הדברים. אם אפשר להתייחס אליהם.

גב' ענת בירן :
אבל אני רוצה להתייחס קודם - כל לעובדה שחלק מהנקודות שהועלו כאן, שהכול בסדר. שכל אחד יגיד מה שהוא רוצה, אבל אני יכולה גם לענות על זה. כאשר אני באה ואומרת רבותיי, אנחנו הגשנו השגה על החלטה של הוועדה המקומית. ההחלטה של הוועדה המקומית מדברת בעד עצמה. היא לא מדברת על שימור בכלל. היא לא אומרת שום דבר לעניין הזה של ה - 77 ו - 78 היא לא חוזרת בה, היא לא חוזרת בה מהעובדה שיש תב"ע בתוקף שמותר לבנות 30 יח' דיור. כל מה שאמרה החלטת הוועדה המקומית, זה שהוועדה המקומית לא - , לא תומכת היום בתוספת דירות אלא היא רוצה תוספת תעסוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' ענת בירן :
לכן השאלה שנשאלה כאן מצד חברי הוועדה, אני גם טוענת כלפי אדריכל העיר, שאני לא אומרת, זכותו להביע את דעתו. אבל צריך לעשות הבחנה בין דעתו כרגע לבין עמדת הוועדה המקומית שעליה הגשנו השגה. אם הוועדה המקומית הייתה מכונה ומוכנה לאפשר תוספת זכויות לתעסוקה, אז זה לא עולה בקנה אחד עם הטענה שצריך לשמר פה את הבניין. עכשיו, אין בשום מקום בהחלטות לאורך השנים, לא נאמר כי צריך לשמר פה את הבניין. להיפך כאשר היו דיונים על 77 ו - 78 על רשימת השימור של רמת - גן, הבניין הזה הוצא. אני הייתי בדיונים עם היזם פה. הוצא מרשימת השימור, בגלל שיש פה כבר תכנית בתוקף. שמאפשרת לבנות 30 יח' דיור. עכשיו, לא רק שועדת השימור של הוועדה המקומית דנה לא אמרה דבר וחצי דבר, כנגד בנייה, היא אמנם לא - , לא הסכימה שיוסיפו דירות ביחד עם מקומות חניה, דרך אגב, לא הייתה לה התנגדות שיוסיפו יח' דיור רק בלי חניות. היא גם הסכימה שהבניין יהיה אפילו יותר גבוה. אז קשה אמר ליזמים אפילו לדעת למה לענות. כי כל - , כל דיון בכלל מחליטים איזה שהן תזות חדשות לגמרי. אני אומרת אל תתפוס יזם עכשיו כאשר הוא בא מבקש עוד 17 יח' דיור. נכון, ביקשנו עוד 30 יח' דיור. אבל אחרי שהיינו בישיבות עם מתכננת המחוז והועלה המספר 47 אנחנו מתיישרים למספר 47. אנחנו חושבים שעל ז'בוטינסקי ואני רוצה רגע לדבר על התכנון, חושבים שז'בוטינסקי נכון ומתאים אם יש בו מגרש שיש בו זכויות, ויש בו קומות למלא עוד קצת את הקומות. לא פוגעים כאן

בקונטור של הבניין. לא פוגעים בגובה. למצות את המגרש הזה בצורה כזאת שיהיו עוד דירות. הן יהיו דירות קטנות, אנחנו גם לא מבקשים לגבי הדירות האלה תוספת חניה. אם המדיניות של הוועדה היא לתת פחות חניה. זה נכון לתת דירות קטנות בז'בוטינסקי. עכשיו, מה אומרים לנו? הם אומרים לנו מה אתם רוצים? זה בסך - הכול מגרש עם בניין - , עם דירה אחת. כל המבנים התכנוניים הפכו פתאום להיות מבחנים כמו תמ"א. אם יש לך מגרש ריק, אז מה, ואסור לך לבנות? זה מה שאומרת למעשה, אומרת הוועדה המקומית. אני שומרת על הזכויות שלי ל - תמ"א / 38. כאשר באים בתמ"א הם אומרים מספר הדירות הוא לא משנה כי אנחנו לא עוסקים כאן בקלקולציות חשבונאיות אלא בתכנון. אנחנו באים עם מגרש בהנחה אפילו שהוא ריק, אין עליו אפילו יח' דיור אחת. מה זה משנה? באים עם תב"ע, כמו פעם. זו גם התחדשות עירונית, לקחת מגרש ולבנות היום בניין שזה היה הבניין שיעמוד עליו במשך 30 - 40 שנה הקרובות, כדאי למצות אותו. עכשיו, כאשר אנחנו מדברים על ציפוף הערים ועל דירות קטנות, זה לא זה לא סיסמאות ואם זה סיסמאות זה לא סיסמאות שלנו. הן סיסמאות סליחה שאני אומרת, של משרד האוצר, של הממשלה, מינהל התכנון, של ועדות תכנון. אז אנחנו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שאלה רגע.

גב' ענת בירן :
בסך - הכול מה שאנחנו רוצים לבקש, אני אומר באמת, אנחנו מבקשים את אותן 17 דריו שזה ס"מ שעלה בדיונים אצל מתכננת המחוז. אנחנו כבר ירדנו מה - 60. לא מבקשים את זה אפילו. אנחנו גם פה בתכנית שלנו ביקשנו תוספת גם לתעסוקה, אנחנו חושבים שהמיקום הזה על ז'בוטינסקי הוא מתאים, לכן זה מה שאנחנו מבקשים שתאשרו לנו. אנחנו חושבים שזה סביר. גם שזה תהיה, זו טעות לא לתת את זה ולא לתת את המקסימום שאפשר לתת בתוך המגרש איזה, בקונטור הקיים ובגובה הקיים. זה לא ישפיע בכלל על הרחוב. בשום צורה ואופן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רוצה רק באמת לחדד לאור מה שאת אומרת, ולאור גם קריאה נוספת של החלטת הוועדה, ופה הוועדה המקומית כלומר ארז כאשר אני קוראת פה את החלטת הוועדה שלכם, החלטת הוועדה דיברה ככה - היא אמרה שגובה, שההמלצה של הוועדה היא להגביל את גובה הקומות ל - 17 קומות ממפלס ז'בוטינסקי, זו הייתה עמדת הוועדה המקומית. כאשר בנושא מדיניות תכנון לשכונת תל בנימין המליצה הוועדה שגובה הקיים, ועדת השימור שגובה המבנים במקטע זה בדרך ז'בוטינסקי לא יעלה על 17 קומות ברוטו. ושכך כמו מגדלי התאומים ובית בכור, שמספר קומות זה מאזן את צורכי הפיתוח של רחוב ז'בוטינסקי כציר מטרופוליני לבין הרצון למזער את הפגיעה באופי השכונה כצמודת קרקע. זאת אומרת שעמדת הוועדה המקומית, בואו רגע, עמדת הוועדה המקומית כפי שהיא נקבעה ביחס למגרש הזה, היא שהבינוי לאורך ז'בוטינסקי צריך להיות 17 קומות לכל אורכו כולל המגרש הזה. זו העמדה.

מר ארז טל :
כן. אני יודע. היא גם קבעה בסעיף 2 שכל תוספת שטחי בנייה מעבר למאושר תהיה למסחר ותעסוקה בלבד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' ענת בירן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה דבר אחד לגמרי.

גב' ענת בירן :
זה - ,

מר ארז טל :
זה מסחר ותעסוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ארז, ארז. זה מצוין וזה יפה. אבל כאשר אתה מגיע לכאן, לתת את עמדת הוועדה המקומית, מאוד קשה מול כאשר זו עמדת הוועדה, לבוא לומר ובמובלע גם להביא סיפור חדש על שימור שבואו נפתח את התכנית.

מר ארז טל :
לא, לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין החלטה כזו.

מר ארז טל :
יש פה את סעיף 8 הגשת תיק תיעוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא מדבר על תיק תיעוד.

מר ארז טל :
בהתאם להחלטת ועדת השימור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תיק תיעוד. אף אחד פה לא דיבר על לשמר את הבניין, גם לא החלטת הוועדה המקומית.

מר גידי בר - אוריין :
בקשה לתיק תיעוד הייתה שלכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היא רק אמרה תעשו תיק תיעוד.

מר ארז טל :
כן.

מר גידי בר - אוריין :
בקשה לתיק תיעוד הייתה שלכם.

מר ארז טל :
תיק תיעוד - ,

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, יש פה עוד שאלות? הדברים ברורים.

גב' יעל דורי :
כן. נעשה כלומר אנחנו מכירים כולנו 2650 בתל - אביב, במהלכים של ניוו זכויות שעושים מכוחה. הבקשה אם אתם חשבתם או נקודתית או רוחבית, לעשות את המהלך הזה ברמת - גן?

מר ארז טל :
כן.

גב' יעל דורי :
כי זה יז בדיוק המקרה הקלאסי.

מר ארז טל :
התשובה היא כן. למרות שאצלנו הסיטואציה היא קצת שונה משל תל - אביב, מבחינת ערכי הקרקע. אנחנו כל נמצאים בדיאלוג עם רשות מקרקעי ישראל במסגרת שני הותמ"לים שנמצאים אצלנו בסירקולציה במזרח העיר - 1038 ו - 1023 כדי לקבל - , להגיע איתם לדיאלוג להיקף מסוים כזה או אחר, במגרשי השלמה. הם מתנים את הדבר הזה בתכנית, בהסכם גג. אז גם עם זה אנחנו נמצאים בדיאלוג איתם.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

מר ארז טל :
אבל חד - משמעית עמדתה של מהנדסת העיר שהדבר הזה הוא מתווה ראוי ונכון להכליל אותו פנימה. שני המועמדים הפוטנציאליים, אנחנו מבקשים יותר לנושא של ניווד זה או מבנים לשימור לדוגמה, או לחלופין, יש לנו בעיה של הרכב שטחים חומים בתוך העיר, שהם שטחים חומים בבעלות שהיא לא בעלות העירייה, היא בעלות פרטית. אז לעשות את ה - ,

גב' יעל דורי :
הבנתי. שיישארו חומים.

מר ארז טל :
בדיוק.

גב' יעל דורי :
הבנתי.

מר ארז טל :
זאת אומרת להשאיר את החומים כי החומים נמצאים ממש ממוקמים בכל מיני מקומות ממש אסטרטגיים. אנחנו יכולים להשתמש בהם ממש כחומים. אבל כרגע אנחנו לא יכולים כי הם בבעלות פרטית.

גב' יעל דורי :
הבנתי. ולגבי המקרה הזה?

מר ארז טל :
במקרה הזה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין חום. אין חום ואין שימור. חוץ מזה הכול טוב.

מר ארז טל :
אני - , אני חייב להגיד שכאן מהבחינה הזאת היה לנו (לא ברור) עם מתכננת מחוז לפני כשבועיים. אנחנו יצאנו עם שיעורי בית אבל לא הספקנו לעשות אותם כי הדיון הזה נעשה מהר.

גב' ענת בירן :
היזם רוצה להגיד מה

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אני מבקשת רגע לעצור. אני חושבת שהתמונה ברורה. אבל בואו נשמע רגע את חברי הוועדה . אם קודם - כל יש להם שאלות נוספות.

גב' יעל דורי :
כן. השאלה מה - , לגבי התחבורה. כן. אני פשוט לא מבינה מה קורה שם.

גב' שני משיח :
אני לא הבנתי משהו שקשור לדרך הזו. הדרך שמובילה. היום זה נראה שהיא בעצם נותנת מענה למבנים קיימים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' שני משיח :
בעצם בתכנית שלכם, אתם בעצם אתם מבטלים את הדבר הזה. השאלה אם נעשתה בדיקה - , זה מעבר להערות אחרות שיש לי שאני לא רוצה להיכנס את זה לפה. איזה מענה אתם נותנים בכלל לדירות האחרות? יכול להיות שאין להן בעיה. יכול להיות שיש להן חניות משלהן.

מר ארז טל :

הכניסה והיציאה זה בדרך חד - סטרית, זה רמה חד - סטרית. זה בכלל אני הייתי שם היום בבוקר ברחוב שמוביל כגישה לזה, זה פשוט קטסטרופה. זאת אומרת הייתי צריך 8 פעמים לעשות סיבוב כדי לעשות פרסה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא הבנתי.

גב' שני משיח :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית הזאת - , בואו תסבירו לנו מה התכנית הזאת - ,

מר גידי בר - אוריין :
מבחינת ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם נחסמת נגישות למגרשים גובלים? דרך הפתרון שלכם?

מר גידי בר - אוריין :
הנתיב הזה של - ,

גב' יעל דורי :
אין חוות דעת תחבורתית?

מר אשר :
הנתיב הזה של התנועה הוא נתיב של משרת אך ורק את הבניין הזה. אך ורק. באים מכביש שהוא הרבה יותר רחב, נכנסים אל תוך הנתיב ונכנסים לבניין. מגיעים פה למתקן חניה אוטומטי, המתקן חניה האוטומטי כבר מוציא את רכב לכיוון יציאה שלו. זאת אומרת אין תמרון בתוך המגרש. יש כניסה ויציאה.

גב' יעל דורי :
מה עם השאלה שלי לגבי - ,

מר אשר :
אם אתה מגיע באותו זמן יש אזור המתנה שיכול להמתין והרכב שיוצא יוצא והרכב שנכנס.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, סליחה. סליחה. ארז אתה לא יכול לנהל את הישיבה הזו. סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באמת לא.

מר ארז טל :
סליחה.

גב' נעמי אנג'ל :
סליחה אשר, אתה לא עוזר לעצמך. השאלה הייתה אחרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מאוד בסיסית, האם השביל הזה נותן גישה או לא נותן גישה למגרשים גובלים?

גב' נעמי אנג'ל :
במצב הקיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן - כן , לא - לא.

מר אשר :
לא, לא. לעולם לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבקשה. שני עוד שאלה?

גב' שני משיח :
לא. אבל השאלה יש לי היא גם כי היום בתמונה גם רואים שהיום חונים שם. בעצם הוא נותן מענה לחניות לבניין הגובל. ככה זה נראה לפחות. השאלה האם הגדול הזה נבדק? כי יכול להיות שאין להם חניות בבניין, אני לא יודעת.

מר אשר :
הדבר הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש פה תכנית תקפה העושה שם שביל.

גב' שני משיח :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התכנית התקפה היום.

מר אשר :
עושה שם רמפה.

גב' שני משיח :
עושה שם דרך ציבורית שמאפשרת חניה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' שני משיח :
גם לבניין שליד.

מר גידי בר - אוריין :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר אשר :
אין לה רוחב לחניה.

גב' יעל דורי :
לא הבנתי, גן ילדים איפה משאירים את הילדים? לוקחים אותם?

גב' שני משיח :
הם אומרים שהמצד השני.

מר גידי בר - אוריין :
לספק חניה לבניין על - פי התכנית המקודמת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גידי בר - אוריין :

אנחנו הצענו מכיוון שראינו שזה נורא קשה להיכנס לחניה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גידי בר - אוריין :
הצענו פה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, אי - אפשר לקיים פה 4 דיונים בבת אחת. לא עובד. כן?

מר גידי בר - אוריין :
במקום שזה יהיה דרך עם אספלט רק לבניין שיכנס לחניה, אנחנו הצענו חניה הרבה יותר אלגנטית, לאפשר לציבור להשתמש בדרך הזו כאיזה מן פארק או משהו כזה. איזה גן קטן וזיקת הנאה לאזור. שהחום שממילא יש לו גישה של רכב ממקום אחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. שאלות נוספות?

מר גידי בר - אוריין :
אנחנו, מבחינתי אפשר להחזיר את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שאלות נוספות חברי הוועדה?

גב' יעל דורי :
אני חוזרת תחבורתית. כאילו מקדונלד זה רחוב די צר. או - קיי? יש שם עכשיו כניסה לגן ילדים, נכון? דרך השביל הזה. כולם עוצרים במקדונלד.

מר אשר :
לא רק השביל הזה.

גב' ענת בירן :
לא.

גב' יעל דורי :
הורים שמביאים את הילדים שלהם לגן.

מר גידי בר - אוריין :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חבר'ה, תשימו לב. קודם - כל, באמת. איך קוראים ליזם? אדון יזם?

מר אשר :
אשר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אדוני היזם, כל פעם שאתה קופץ, אתה מפריע לעצמך.

מר אשר :
או - קיי. סליחה. לא אקפוץ יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי? ההתלהבות יתר לא עוזרת. יתרה מזאת, כל פעם שאתם מקיימים המון דיוני ביניים - לא עוזר. תנו לנו לנהל ולסיים את הדיון. יעל?

גב' יעל דורי :

או - קיי. גם מקדונלד שהוא רחוב די צר, וגם הכניסה הזאת לגן ילדים, שני השימוש האלה ביחד, לא ברור לי איך בבוקר יש שם תנועה נורמלית של הורים שמביאים את הילדים שלהם לגן, במקדונלד, צריכים לעצור 10 - 20 מכוניות, גם אלה שצריכים לצאת ולהיכנס. אם כל נושא התחבורתי הזה נבדק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אולי אם באים בהולכי רגל?

גב' יעל דורי :

אולי לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. מדובר פה שוב, אני מזכירה לכולנו, אבל תכף תתייחסו לזה. מדובר בבקשה הזו שעומדת בפנינו.

גב' יעל דורי :

אהמ - אהמ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תכנית מאושרת.

גב' יעל דורי :

אהמ - אהמ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה שמבוקש כאן זה להוסיף 17 יח' דיור.

גב' יעל דורי :

לשנות את המערך של התחבורה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא המערך של התחבורה.

גב' יעל דורי :

אם מבטלים - ,

מר חמי שטורמן :

זיקת הנאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הם מראים זיקת הנאה, או - קיי? להולכי רגל ומראים שמחוץ למגרש החום, מחוץ לתחום התכנית, יש שביל נוסף שמספק גישה לרכב חירום. המגרש החום להבנתי, באף מצב בואו תתקנו אותי אם אני טועה, לא הייתה לו זכות דרך שמביאה מכוניות עד אליו. אני טועה?

מר ארז טל :

אבל היה את האפשרות לעשות את זה ברכבי הצלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

האם זה קורה היום?

מר ארז טל :

לא. לא יודע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין.

מר ארז טל :
לא אמרתי, לא יודע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא יודע, טוב.

גב' יעל דורי :
או - קיי. אני חשבתי שהכניסה למכוניות רדיוס גן הילדים היא דרך זיקת ההנאה שהייתה אמורה להיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז התשובה היא הבנתי, לא וגם זה לא קורה היום.

מר ארז טל :
רגע. דרך אגב, היום המבנה הזה של השב"צ כאן, הוא יחסית קטן, אבל לפי התכנית הכלל - עירונית שלנו לשטחי ציבור, אנחנו יכולים להוסיף על המבנה השב"צי הזה עוד 3 קומות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מצוין. אבל - ,

מר ארז טל :
נכון. אז מאוד יכול להיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הכול טוב. רק שלא תורך עכשיו, לא נשאלת.

גב' יעל דורי :
טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נתת לי הסברים מלומדים רבים על החלטות הוועדה המקומית, וכל מיני מחשבות אחרות, אנחנו לא שם כרגע. כן? עוד שאלות של חברי הוועדה.

גב' יעל דורי :
אני יודעת שמאז 2008 התכנית שם כללה את הבניין הזה. אבל יש כאן גם ערך טבע עירוני שגם נכלל בעבודה של רמת - גן שזה רכס כורכר כזה. זה לא ה - , משהו שאפשר להתעלם ממנו. אז אם יש איזו שהיא דרך לשמר אותו, במסגרת השינוי או משהו אחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את שואלת כרגע את המתכנן האם ניתן לשמר את גבעת הכורכר.

גב' יעל דורי :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מתכנן? מתכנן?

מר גידי בר - אוריין :
צריך לבדוק את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התשובה היא לא, בקיצור. עוד שאלות של חברי הוועדה? עוד חברי הוועדה? שאלות של חברי הוועדה? לא. כן, יזם. מילה אחורה ונכנס לשאלה.

גב' נעמי אנג'ל :

רגע. יש לי שאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
במכילות נאמרו מספר דברים. אחד מהם היה להתרחק עם הבנייה מרכס הכורכר. באותה הזדמנות בלי לשנות את מספר הקומות. לא ראיתי שהתייחסתם. עד עכר הייתה לזה הסכמה. דבר שני שאם אין צורך תחבורתי בדרך הזו, אז העדפה של הוועדה המקומית לסיטואציה כזאת של איזה שהוא שביל שהוא יותר נוח ונעים ללכת אל האזור הירוק, ואל גני הילדים, הוא בהחלט יותר סימפטי. זה - , זה שני דברים שעלו. לגבי כל השאר תתייחס.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר גידי בר - אוריין :
אין בעיה להזיז את קווי הבניין. אין בעיה להזיז את קווי הבניין. נושא שני - ,

גב' יעל דורי :
מה זאת אומרת?

גב' אילנה אלרוד :
איפה בדיוק רכס הכורכר הזה? יש פה בניין, יש פה בניין.

מר גידי בר - אוריין :
פה.

גב' אילנה אלרוד :
אבל פה יש גינה ציבורית שלא משתנה.

גב' יעל דורי :
הבניין נצמד לשם.

מר גידי בר - אוריין :
הירוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תראו את זה בתמונות. רואים את זה היטב בתמונות מרחוב ז'בוטינסקי. רואים את הבכור, ורואים את הגבעה. יש תמונות שרואים מצוין את בכור.

מר גידי בר - אוריין :
למטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה השביל הקיים.

מר גידי בר - אוריין :
אחד אחורה, עוד אחד. זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הנה.

מר גידי בר - אוריין :
זה רכס הכורכר אם אני מבין נכון.

גב' יעל דורי :
כן.

מר גידי בר - אוריין :
זה המגרש שלנו.

גב' ענת בירן :
זה מחייב התקרבות לבניין השכן. אתם חושבים שההתקרבות נראית לכם סבירה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שאלו שאלה, הנה לכם תשובה. או - קיי?

גב' ענת בירן :
אבל לגבי ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

גב' ענת בירן :
רגע. לגבי ה - ,

מר גידי בר - אוריין :
לגבי מה ש - , אנחנו ראינו ערך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גידי בר - אוריין :
אנחנו ראינו ערך בחיבור הרגלי בין אחד רלוונטי ורכס הכורכר, כאיזה מסלול של טיול רגלי. תאמנו את זה דרך אגב עם הוועדה בזמנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. משפט סיום. באמת אחרון.

מר אשר :
א. לגבי הנושא של שימור רכס הכורכר אז בתב"ע התקפה נתנו לזה - , נתנו לזה מקום. זה גם רשום שאנחנו צריכים לפתח את כל המדרגות שעולות מרחוב ז'בוטינסקי לכיוון מקדונלד למעלה, וגם במסגרת התב"ע, זה מצוין ואנחנו כאילו אמורים לעשות את זה בתב"ע התקפה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה קיים בשביל וזה קיים בתכנית המוצעת גם.

מר אשר :
זה קיים בתכנית.

מר חמי שטורמן :
לא הבנתי איך זה קשור אל רכס הכורכר.

מר אשר :
רכס הכורכר אנחנו התבקשנו בזמנו בתב"ע הקודמת. אני הייתי גם בשקר עם החלק של - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה מוכן בבקשה לחדד את זה? כי מבדיקה שנעשתה אצלנו להבנתי, זה לא נמצא בתחום התכנית ואתם לא מציעים שביל כאמור.

מר אשר :
אנחנו ק - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ואתם לא משמרים את העיקרון הזה?

מר אשר :
אנחנו נתבקשנו בשלב הזה כאשר הגשנו את התכנית, לא להתייחס לעניין הזה. כי בתב"ע
הקודמת זה מצוין. אז כאשר הגשנו כרגע את התכנית אמרו לנו נדון בזה שלב יותר מאוחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה זה שלב יותר מאוחר? מי ביקש? על מה אתה מדבר?

מר אשר :
אהמ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יזם אחד ביקש את היזם השני?

גב' ענת בירן :
היו דיבורים.

מר אשר :
על כל מקרה, בתב"ע, בתב"ע התקפה יש התייחסות לעניין הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אבל בתב"ע הנוכחית שאתם מגישים, נעלם כל השביל וכל הכורכר וכל השימור. לא נשאר
כלום. טוב. הבנו גם את זה. תודה רבה, אנחנו נכנסים לדיון פנימי.

מר ארז טל :
העברנו לכם את ה - 77 ו - 78.

מר גידי בר - אוריין :
אפשר רגע להעביר לקומת קרקע?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. אי - אפשר. אפשר לצאת החוצה. גם ככה זה נמשך יותר מדי.

מר גידי בר - אוריין :
זה השביל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל הוא לא בקו הכחול שלך.

מר גידי בר - אוריין :
ביקשו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא יודעת מי ביקש, אני בטוחה שביקשו, אבל לא אנחנו.

גב' ענת בירן :
אנחנו לא יכולים ליזום תכנית על קרקע שלא שלנו. הקו הכחול זה על המגרש שלנו בלבד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר אשר :
זו הייתה התשובה שלי לעניין.

דיון פנימי

גב' שני משיח :

אני חושבת שהגדלת יח' הדיור ובינוי (לא ברור) הוא חשוב מאוד, בטח על - , יש שם תחנה של נת"ע קרובה, ותחבורה ציבורית. אבל אני חייבת להגיד שאני קצת מסכימה עם מהנדס העיר שהתכנית צריכה שיהיה תכנון, התכנון של כל השכונה, זאת אומרת כן היה צריך או להמתין עושים התכנית הזאת, עד שדיברה את ה - , את המדיניות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. כבר קבעו את המדיניות. במדיניות של התכנון של כל השכונה, ככה הם כותבים פה.

גב' שני משיח :

הם לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הם סבורים של - ,

גב' שני משיח :

בסדר. אני לא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שגובה, אני בגלל זה ציטטתי. גובה המבנים במקטע הזה על דרך ז'בוטינסקי, לא יעלה על 17 קומות ברוטו. הם כותבים שיהיה בדומה לגובה הבנוי במגדלי התאומים ובכור, ושמספר קומות זה מאזן בין צורכי הפיתוח של רחוב ז'בוטינסקי כציר מטרופוליני ראשי, לבין הרצון למזער את הפגיעה באופי השכונה כצמודת קרקע. להימנע מהצללה דרומית. זאת אומרת שהוועדה המקומית נתנה היטב את דעתה.

מר חמי שטורמן :

ממתי ההחלטה הזו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מאפריל, עכשיו לפני חצי שנה.

גב' נעמי אנג'ל :

רגע. תשמעו רגע. אני לפני שמדברים, אני רוצה - ,

מר חמי שטורמן :

הוא אומר דברים אחרים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זו בעיה מאוד גדולה שאומרים דברים שהם מאוד שונים מהחלטת הוועדה. החלטת ועדה יש לה תוקף.

גב' נעמי אנג'ל :

שנייה. אני רוצה שאנחנו לפחות ננטרל מעצמנו מהתזזיתיות שרמת - גן גם אם היא מנסה להשתחרר ממנה, היא עדיין לוקה בה במידה מסוימת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אפשר להעלות את המצגת?

גב' נעמי אנג'ל :

רמת - גן רוצה לעשות מדיניות של רחוב מקדונלד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בואו נכנס רגע להתייעצות פנימית.

גב' נעמי אנג'ל :

כן.

(הפסקת הקלטה)

גב' נעמי אנג'ל :

לבחון את תל בנימין וגם לבחון את השוליים שלה. היא רוצה ובאמת כתבה לי מהנדסת העיר כי אני ביקשתי ממנה שהיא תרשום את זה, לאור זה שיש לנו לפחות 3 תכניות על ז'בוטינסקי באזורים שונים שלו. ביקשתי שבאמת יקדמו מדיניות לז'בוטינסקי, כי אי - אפשר כל שכונה שמקימים מדיניות יש לה שוליים על ז'בוטינסקי ולא יתכן שתקבל את האופי, ז'בוטינסקי יקבל את האופי של מה שיש בשכונה או ציר ברמה מטרופוליטית משמעותית. אז אנחנו - , אבל רמת - גן לפעמים נוטה כבר להגיד דברים מוגמרים למרות שהיא עוד לא עשתה את העבודה. אז עם כל הכבוד, למה שהם אמרו פה, דבר אחד. אני חושבת שאנחנו חייבים לדון בתכנית הזו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :

חייבים להחליט בה כי יש לנו פה זכויות קיימות ויש פה אפשרות לשפר תכנית קיימת. זה לא יהפוך להיות לא החלום שהיה או יכול להיות לכל אחד מאיתנו על זה, אם לא הייתה תכנית. במציאות ואנחנו צריכים להסתכל למציאות לעיניים שזה התכנית המאושרת. יש אפשרות לספר. היות והם אמרו לנו שהם מדברים על דירות קטנות, אז בהתחלה הם אמרו דירות קטנות הרבה אז הסתכלנו ובעצם זה היה המון דירות לא קטנות. אז אנחנו נראה לנו שאפשר פה גם לאכול את העוגה וגם קצת שהיא תישאר שלמה במובן מסוים. להגדיל מגורים בלי להעלות בקומות, להישאר באותן 17 קומות שהסתבר שהן היו, אנחנו ידענו שהן מכילות נפח יותר גדול מזכויות הבנייה, שבביל ארכיטקטורה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
להקטין את יח' הדיור.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו יכולים להוסיף יח' דיור קטנות, להעלות מ - 2700 מטר מרובע ל - 600 מטר מרובע לדיור, עם עוד 15 יח' דיור קטנות. עשינו שם חשבון ושם יש לנו מספר. זה שלא שאני יודעת שהוא לא 17, הוא לא 13. 15 זה נראה לנו בטוח. בניתוח של הדברים.

מר חמי שטורמן :
מה לגבי תעסוקות?

גב' נעמי אנג'ל :

רגע. להוסיף תעסוקות מז'בוטינסקי - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ומסחר.

גב' נעמי אנג'ל :

ועוד ומסחר. אז מאחורי החזית היוצאת ז'בוטינסקי, ישבו חניות שהן יושבות בין גב ההר בין הקומות של התעסוקה ומסחר. לא מפריעות לאף אחד. להזיז אכן קצת מזרחה את הבניין, להרחיק אותו מצוק הכורכר, לאפשר את השביל הציבורי הזה שהם מראים בשטח הירוק. אז באמת גישה משכונת תל בנימין מאוד נעימה, דרך השטח הכורכרי אל ז'בוטינסקי. שלא הם יעשו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
וגן ילדים.

גב' נעמי אנג'ל :

הם מוסיפים גן ילדים.

מר שמעון בוחבוט :
לא הם, אנחנו.

גב' נעמי אנג'ל :

בסדר. אנחנו, אנחנו נקבע להם שהם מוסיפים גן ילדים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת אומרת קרקע מלמעלה.

גב' נעמי אנג'ל :
כאן נראה הגיוני. זה מצד השכונה של המגורים. וכן לשנות את הרחוב הציבורי, לכניסה לחניה
ובמקום גן ליניארי כזה, שיהיה מאוד נעים ללכת גם בגן הילדים החדש הזה, גם בגן הקיים בשטח
הירוק. גם לאותו אזור של הכורכר ולרדת. וגם הם פותחים מסחר, אם הם יפתחו מסחר במפלס
מערבה, בית קפה או משהו כזה. אז יהיה שם משהו מאוד נעים, וזה לא על ז'בוטינסקי עם כל
המסה שלו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ושצ"פ.

גב' נעמי אנג'ל :
אלא משהו עם נוכחות שכונתית יותר ונעים. נראה לנו שאפשר לעשות את זה וזה יהיה טוב לכולם
ויאזן נכון את האינטרסים השונים. זו ההצעה שאנחנו מביאים.

גב' שני משיח :
יש לי הצעות גם.

גב' אילנה אלרוד :
רגע. את מוסיפה עוד שטח?

מר שמעון בוחבוט :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
מוסיפים שטח בלי להעלות לגובה.

מר חמי שטורמן :
בתכסית.

גב' אילנה אלרוד :
האם הם בשטח שהם ביקשו, לא מיצו את כל הנפח של הבניין?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו נותנים להם פחות ומחלקים תפוז אחרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם ממלאים את זה. בין הבקשה שלהם לבין העמדה בעצם של רמת - גן, מה שלשכת התכנון
בראשות נעמי עשתה, זה היא גיבשה הצעת ביניים של מה שנקרא לוקחת את הטוב מכל העולמות.
פעם אחת מחזקת את המסחר והתעסוקה, פעם שנייה מוסיפה יח' דיור אבל הופכת אותן לקטנות,
פעם שלישית מכניסה מטלה ציבורית בעצם בצורה של גן ילדים. זאת אומרת, ומשפרת את הקשר
בין הפרויקט הזה לסביבה שלו.

גב' אילנה אלרוד :
אבל יפה. מה ששאלתי אם יש פה תוספת לא של יח' דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש תוספת של יח' דיור, כן.

גב' אילנה אלרוד :
אלא אם יש תוספת של שטח. זאת אומרת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' אילנה אלרוד :
מה שהם ביקשו לא מילא את כל הנפח של הבניין. כי אם ה - 17 קומות נשארו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' אילנה אלרוד :
היה מדורג.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' אילנה אלרוד :
זאת אומרת כאילו יש פה איזו שהיא השלמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון. מ - 2700 עלינו ל - 3600.

גב' אילנה אלרוד :
זה באותה מסגרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שטח עיקרי.

גב' אילנה אלרוד :
זה מה שאני מנסה להבין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
יש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו מדברים פה על משהו שהוא נקודתי שבנקודתי שבנקודתי. כשאנחנו בסוף מסתכלים על המהות, של מה שאנחנו דנים בו מזה שעה וחצי, זה על תוספת של 17 יח' דיור.

גב' אילנה אלרוד :
זה שום כלום, נו. זה שום כלום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תחליטו.

גב' יעל דורי :
כן. כי זה מקום רגיש.

גב' אילנה אלרוד :
אין מה לדבר שצריך לאשר את זה, זה ממש לא מהותי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
המקום היא כבר לא רגיש, הוא הפסיק להיות רגיש.

מר חמי שטורמן :
מה רגיש? ז'בוטינסקי? מה רגיש בז'בוטינסקי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בשנות ה - 60 חברים.

גב' יעל דורי :
רכס כורכר, נקבע אפילו בעבודה של רמת - גן - ,

מר חמי שטורמן :
הוא לא נוגע בו. הוא מחוץ לקו הכחול.

גב' יעל דורי :
מה זה לא נוגע בו? א. זה עלה.

מר חמי שטורמן :
מה זה עלה? בבניין - ,

גב' אילנה אלרוד :
אוי תעזבי, ז'בוטינסקי זה רחוב כזה ראשי.

גב' יעל דורי :
אני לא - ,

מר חמי שטורמן :
הבניין יושב על מגרש מגורים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר חמי שטורמן :
מאז ומתמיד במגרש מגורים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבניין הזה מיועד ל - 6 קומות משנות ה - 60. ב - 2008 הוא הפך ל - 11 קומות פלוס. אבל מאז ומתמיד המגרש הזה יושב על ז'בוטינסקי, רק הרחוב הראשי של רמת - גן. זה הכול

גב' אילנה אלרוד :
אין ספק שצריך לאשר את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רק רכבת קלה ורק מערכת הסעת המונים, רק בנוי על, הדופן הזו בנויה כמעט במלואה בבנייה של 17 קומות.

גב' יעל דורי :
דניאלה, זה ברור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אף אחד לא הולך לבטל את ה - , זה ברור?

גב' יעל דורי :
זה בסדר.

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה, ברור שצריך לאשר את זה.

גב' יעל דורי :
אבל כל הנושא התנועתי פה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בואו נעשה יום עיון מההתחלה, היום אנחנו נעשה יום עיון רק על המגרש הזה.

גב' יעל דורי :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז אפשר להתקדם?

גב' יעל דורי :
אבל תנועתית, זה לא פתור. באמת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
17 יח' דיור פתרו תנועתית.

גב' שני משיח :
לא.

גב' יעל דורי :
גן ילדים.

גב' שני משיח :
מה שרציתי לבקש רגע.

גב' יעל דורי :
תוספת מסחר, ותעסוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
פתור תנועתית.

מר שמעון בוחבוט :
הוא הופך את הדרך הזו ליותר טובה, יעל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו במגרש שהוא כל - כך קטן וכל - כך נקודתי, אומרים שהחניה תהיה פה על - פי התקן התקף. ואנחנו נמצאים פה באזור שהוא מוטה הסעת המונים. התקן הכי מופחת שיכול להיות.

מר שמעון בוחבוט :
לא, הוא הופך את הדרך הזו ליותר טובה.

גב' יעל דורי :
הבעיה זה עם הגישה.

מר חמי שטורמן :
יעל, בתכנית תקפה כל הרכבים נוסעים על הדרך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יועץ התחבורה, אני באמת נראה לי שלהטריד את משרד התחבורה - ,

גב' שני משיח :
לא, רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בתכנית עם תוספת של 17 יח' דיור.

גב' שני משיח :
רגע. אפשר להשלים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' שני משיח :
לא שמעת. למה את ישר זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מכיוון שאנחנו בשעה וחצי איחור על תכנית של כלום.

גב' שני משיח :
בסדר. אבל דניאלה, אבל לא אמרתי כלום בתכנית הזו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' שני משיח :
אני מבקשת שאושר שיועץ התחבורה של המחוז, או שיעבירו אלינו לבדוק את הפתרון של הכניסה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לחלוטין, באמת מתנגדת לבזבז את זמנו היקר של משרד התחבורה.

גב' שני משיח :
אז אני אומרת או יועץ תחבורתית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
להתעסק בתכנית נקודתית.

גב' שני משיח :
אבל אמרתי או יועצת התנועה של - , של הוועדה המחוזית. אמרתי את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' שני משיח :
אין לי בעיה שזה. אבל אני חושבת שיש שם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל למה אני צריכה את יועצת התחבורה שלי להטריד באמת, להטריד.

גב' שני משיח :
כי אני חושבת שהפתרון - , שצריך להסתכל על הפתרון הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני חושבת שהדבר הזה מן הראוי שהוא ייעשה על - ידי הוועדה המקומית, שהם רמת - גן, שיש לה את המנהל - , את המהנדס תנועה שלה.

גב' שני משיח :
אז אני לא מבינה אבל אנחנו מחליטים את ההפקדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שיבחן.

גב' שני משיח :
או שהם מחליטים? אני - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו מחליטים.

גב' שני משיח :

אם אנחנו מחליטים אז אני - , אני חושבת שהוועדה צריכה להסתכל על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז או להעלות את זה להצבעה אם זה מה שחשוב לנו לעשות.

גב' שני משיח :
טוב. אני לא מבינה לעשות מזה כזה עניין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי גם היועצים שלנו, אני אגיד לך למה.

גב' שני משיח :
אני אסיים את הערה שלי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
להבנתי

גב' שני משיח :
אני אסיים את ההערה שלי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' שני משיח :
זה קרוב לקו של הקו האדום. נת"ע העבירו הערות. הן לא הוטמעו בתכנית.

מר שמעון בוחבוט :
הוטמעו.

גב' נעמי אנג'ל :
יש תיאום עם נת"ע.

מר שמעון בוחבוט :
בהצעת ההחלטה רשום הטעמת הערות נת"ע.

גב' שני משיח :
בסדר. אני לא ראיתי את הצעת ההחלטה. אני אומרת את זה ואני לא מבינה מה לעשות כאילו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. אני אומרת.

גב' שני משיח :
זה נורא פשוט.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי יש שיקול, באמת יש שיקול דעת, יש תראו, שימו לב לנטייה אנחנו ככה בקלות, בקלות רבה מאשרים תכניות ל - 5 אלפים יח' דיור. של

גב' אילנה אלרוד :
נו זה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כמו שאנחנו בקלות רבה מאשרים תכניות במיליארד ש"ח.

גב' אילנה אלרוד :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כאשר זה מגיע לקטנות אז אנחנו נתפסים. על זה אנחנו יכולים לבזבז שעות.

גב' שני משיח :
דניאלה, זה ממש לא נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כפי שאנחנו עושים בתכנית הזו.

גב' שני משיח :
זה ממש לא נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. בואו נצביע.

דוברת :
רגע. רגע. יועץ התנועה של הוועדה ראה את התכנית? עבר על התכנית?

גב' אילנה אלרוד :
אין פה שאלות של יועץ תנועה.

מר שמעון בוחבוט :
לא. למה? למה? אני אתן ליועץ התנועה לראות תכנית?

גב' יעל דורי :
אתם עושים עכשיו גן ילדים, אתם עושים מסחר ותעסוקה.

דוברת :
במבט של היתר.

מר שמעון בוחבוט :
כולה 17 יח' דיור.

גב' יעל דורי :
אבל זה לא רק 17 יח' דיור, זה גם מסחר ותעסוקה.

מר שמעון בוחבוט :
לא, אין פה חניות למסחר ותעסוקה.

גב' נעמי אנג'ל :
אין חניות.

מר שמעון בוחבוט :
ברגל. בהסעת המונים לתעסוקה ומסחר. רק פריקה וטעינה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אני - , אני - ,

גב' שני משיח :
הבנתי של זה יהיה. אל תעשו את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי.

גב' שני משיח :
העמדה המקצועית שלי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר. הבנו. בואו ניגש להצעת ההחלטה.

גב' שני משיח :

אני חושבת שמשרד התחבורה צריך להסתכל על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי.

גב' שני משיח :

אתם לא רוצים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא יעשה את זה במסגרת ההיתר.

גב' שני משיח :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היתר בנייה.

גב' אילנה אלרוד :

יש לי רק דניאלה.

גב' שני משיח :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד 3 ימים נעשה - ,

גב' אילנה אלרוד :

לא ביקשה גן ילדים. שאלתי - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא לדבר על תת"ל / 160, מיוחד, למה? יש לנו את מקדונלד 18.

גב' שני משיח :

בסדר. דניאלה, אנחנו רוצים להגיד את העמדה שלנו. בשביל זה אנחנו פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל שימו לב מה לוחות הזמנים. אולי כדאי לעשות הצבעה.

גב' אילנה אלרוד :

הוועדה המקומית לא ביקשה גן ילדים. זה סמוך לגן ילדים. השאלה היא אם מידיעתכם את המכלול, חסר שם גן ילדים? בבניינים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מידיעתנו את המכלול, ברמת - גן ובגבעתיים ובבני - ברק אלה 3 הישובים עם חוסרים גדולים ביותר של שטחי ציבור בכלל, ושל גני ילדים בפרט.

גב' נעמי אנג'ל :

אמרה את זה גם עליזה. עליזה אמרה את זה בדיון הקודם. היא דיברה על מבנה של 5 קומות של גן ילדים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' נעמי אנג'ל :

ברמת - גן חייבים לפזר גני ילדים. בכל מקום. אין בכלל ספק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. הצעת החלטה.

גב' אילנה אלרוד :
את יכולה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נגמור. חברים, להקליט. החלטה.

גב' נעמי אנג'ל :
506 - 0316745. התכנית המאושרת קבעה זכויות בנייה של 700,2 מ"ר עבור 30 דירות ועוד 285 מ"ר למסחר במבנה בן 16 קומות וקומת גג חלקית ממפלס רחוב ז'בוטינסקי. התכנית הנוכחית מבקשת להוסיף שטחים למסחר תעסוקה ומגורים ולהוסיף יח' דיור, ללא שינוי גובה. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח' דיור: מגורים - זכויות בניה מ"ר עיקרי: 3600 מטר מרובע עיקרי מגורים פלוס 540 מטר מרובע למרפסת בלבד פלוס 100 מטר מרובע מועדון דיירים שיירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין 835. מ"ר שטחים עיקריים למסחר + 650 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. מזכירה לכם היה לפני כן 285 מטר מרובע. יתאפשר ניוד שטחים בין תעסוקה ומסחר, ובלבד שתשמר חזית מסחרית לרחוב ז'בוטינסקי. יח' דיור לא יעלה 45 יח' דיור. מבני ציבור ייקבע בקומת הכניסה למגורים שטח של 120 מ"ר עיקרי עבור כיתת גן וחצר צמודה בשטח של 130 מ"ר או בשטח שייקבע עפ"י הנחיות משרד החינוך. בינוי - 12 קומות מעל קומת כניסה (רח' מקדונלד) וקומת גג חלקית. גובה אבסולוטי בהתאם לתכנית המאושרת רב/1293.א. קו הבניין המזרחי יהיה 4 מ' וקו הבניין המערבי יהיה 3 מ'. תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל לכל אורך הדופן הצפונית של החלקה שרוחבה לא יקטן מ- 6 מ'. שימור תנאי להיתר בנייה - ,

מר שמעון בוחבוט :
שכחת סעיף ה'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין פה סעיף ה'.

מר שמעון בוחבוט :
זה סעיף שאת הוספת , מרפסת גג.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה.

גב' נעמי אנג'ל :
לא יותרו מרפסות גג לכיוון, לכל הכוונים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
על - מנת לצמצם את המופע של הרחוב.

גב' נעמי אנג'ל :
אה, את אומרת לכיוון צפון. לכיוון צפון .

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. לכיוון השכונה רציתי לצמצם את המופע. שימור: תנאי להגשת היתר בניה להריסת המבנה בתחום התכנית יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לבית עדה אוארבך. חלחול והחדרת מי נגר - התכנית התת קרקעית לא תעלה על 85 אחוז משטח המגרש. תנועה וחניה - תקן החניה לרכב למגורים בלבד יהיה 1:1. בנוסף חניה פריקה וטעינה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. 1 ל - 1 למגורים.

מר חמי שטורמן :
למגורים, כן.

גב' נעמי אנג'ל :
למגורים בלבד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מסחר ותעסוקה על - פי התקן בדיוק בלי, אז צריך לכתוב את זה.

גב' נעמי אנג'ל :
מסחר ותעסוקה - 0. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים עפ"י התקן התקף, ויהיה תקן מינימלי.
תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים : תאי שטח עם חברת נת"ע.

מר שמעון בוחבוט :
לא. הטמעת הערות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הטמעת ההערות של חברת נת"ע.

גב' נעמי אנג'ל :
אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחי לגובה המבנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לפי תכנית תקפה.

גב' נעמי אנג'ל :
אל תתערבו באמצע, תעירו לי בסוף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אי - אפשר בהקראה. קריאות ביניים השלכם לא נשמעות.

גב' נעמי אנג'ל :
כללי - תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים. במידה ולא יוצא היתר בנייה למבנה המגורים בתוך תקופה זו
התכנית תתכלה ויחולו עליה התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. התכנית ממצה את
כל זכויות הבנייה ולא ניתן יהיה להוסיף עליה זכויות בנייה מכוח תכניות אחרות, למעט זכויות
בנייה עבור חדרי יציאה לגג מכח תכנית רב/340/ג/21.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
תיאום עם היועץ המשפטי.

גב' נעמי אנג'ל :
מה שחסר לי פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
לגבי קו הבניין המזרחי מבחינת הבינוי, מתאפשר, אמרנו שזה לא חובה אבל מתאפשר להפנות
חזית מסחרית גם לצד לכיוון מערב. במפלסים האלה. המטרה של נסיגה של קו הבניין זה
התקשרות לפיתוח העתידי של הדרך המיטבית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התקשרות?

גב' נעמי אנג'ל :
חיבור נכון. ממשק נכון.

דוברת :

שימור רשמתם?

גב' נעמי אנג'ל :
אמיתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל אני לא מבינה משהו. הרי התכנית חופרת אל תוך רכס הכורכר. זה מה שהיא עושה.

מר חמי שטורמן :
אבל יש שם מצב קיים. אם להתרחק ממנו.

דוברת :
כל היה מתרחקת אבל הם אמרו שזה מקובל עליהם.

גב' נעמי אנג'ל :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא מה שהחתכים הראו, אבל בסדר. טוב. הם יגיעו אלינו בהתנגדויות. תודה רבה. אנחנו עוברים לתכנית הבאה.

מר חמי שטורמן :
זה מופיע בהחלטה?

גב' יעל דורי :
אפשר בבקשה שאני - ,

מר חמי שטורמן :
יש בהחלטה הזאת (לא ברור)

גב' נעמי אנג'ל :
כן. כן. 3 מטר, אמיתי.

מר שמעון בוחבוט :
קו בניין מערבי.

גב' יעל דורי :
שאני מסתייגת מההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר גמור.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נציגת החברה להגנת הטבע מסתייגת.

גב' יעל דורי :
לא, הארגונים שעניינם שמירה על הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה?

גב' יעל דורי :
הארגונים שעניינם שמירה על הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הארגונים שעניינם שמירה על הסביבה מסתייגת מההחלטה, תודה. אנחנו בתכנית הבאה.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנית - תתל/ 61 ב : קו מתח עליון 161 ק"ו - אור יהודה - בארות יצחק

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תכנית - תתל/ 61 ב : קו מתח עליון 161 ק"ו - אור יהודה - בארות יצחק.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. רינת פה. אני לא יודעת אם יש פה - , אני חושבת שמשפחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לפרוטוקול, כן.

גב' ענת אלשיך :
חברת חשמל פה, שחר כאן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה החלטה כל - כך ארוכה?

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. בסדר. ענת, דובנוב 18 תרשמי החלטה של לשוב ולדון.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו באור - יהודה.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. נמצאת איתנו חברת חשמל - אריה קייזר ושחר ניצן. נמצאים מאור - יהודה - ,

מר אריה עמרם :
אריה עמרם.

גב' נעמי אנג'ל :
אה, נכון. ונמצא אפי?

מר אפי גוטמן :
גוטמן.

גב' נעמי אנג'ל :
גוטמן מאור - יהודה, מהנדס העיר משה לוברבוים. אנחנו נמצאים ב - תתל/ 61 ב שזה קו חשמל שהוא מגיע מכביש 40 לאזור של יהוד, דרומית ליהוד עד לכביש 4 מבחינתנו שזה קו שהוא בסופו של דבר זה התקשרות למעגנות ולתכנית של כביש 4. אנחנו שנים חיכינו לתת"ל הזה, אם אתם זוכרים, אנחנו טיפלנו ואישרנו מדיניות שהייתה דו - מחוזית. אני ודניאלה בשני המחוזות פעלנו יחד וגם מיכל הייתה שם. למסדרון 412. תכנית הגבול הדרומי של יהוד, עד לנתב"ג. בתוך המסדרון הזה ביחד עם מה שיהיה כביש 46, 412, נחל, פארק שרואים את הפארק המטרופוליני בתמ"מ, אזורי הצפה, אזורי הצפה שונים, נדמה לי שזהו. אנחנו גם צריכים להעביר את המסדרון של התשתיות. שנים ניסינו ובסך - הכול עשינו איזה שהוא תיאום של הדברים האלה ביחד. כולל נעשה תיאום לכביש 46 שהוא יהיה ב - תמ"א / 47. חברת החשמל קיבלה את יש להגיש את התת"ל הזה לחוד, במטרה להתאים אותו לתכנון העדכני הידוע בכל עת. התכנון הידוע העדכני בינתיים הוא השתכלל מאוד. יש לנו את תת"ל / 1045 שזה מערב אור - יהודה, כולל השטח של הדפו העתידי שכבר - ,

דובר :
1046.

גב' נעמי אנג'ל :

1046 סליחה. עם הדפו, הדפו הזה הוא גם חלק מהתת"ל שיש על הקו הסגול בחלק המזרחי. תת"ל / 70 שהוא כבר הועבר לתיאומים שונים והוא מוכר וידוע. התכנית הכוללנית של אור - יהודה שהתקדמה, תכנית כוללנית של יהוד שהתקדמה, וכמובן תמ"מ / 5 / 5 שהוחלט כבר לאשר אותה והיא בתיקון מסמכים. למה אני אומרת את זה? כי הדברים האלה היו - ו - , ו - תמ"א / 47 שזה כביש 46. כל הדברים האלה היו כולם על השולחן בצורה זו או אחרת, יש גם הרבה תכניות מפורטות באור - יהודה, אף אחד מהם לא מופיע ברקע של המסמכים שערכה חברת החשמל, מה שמאוד - מאוד הקשה עלינו אני חייבת להגיד, לתת חוות דעת שהיא גיאוגרפית במהותה ומתייחסת לדברים שיש בשטח ולתכנון. בוודאי לשטחים הפתוחים. אבל קרבה לבינוי וכדומה. זה מאוד מפריע מקשה ובצורה שעובדים היום מוסדות התכנון שלא מוכנים לקחת חזרה, וזה אפילו הקשה לבדוק חלופות. אני אומרת את זה כי צריך לראות, אם זה נדרש או לא נדרש. אנחנו ננסה אחרי נשמע אתכם, להמליץ לוועדה המחוזית איך לתת המלצה שלא בהכרח דורשת לתקן מסמכים, אבל זה יהיה מאוד משמעותי. על הפרק עמדו מההתחלה הנושא של הטמנה או קו עילי. או איזו שהיא שילוב ביניהם. נושא שאנחנו רצינו תמיד שהקו יתרחק מהבינוי. כמה שיותר. אנחנו יודעים שבינתיים יש לנו פה שטחי הצפה ויש לנו גם אזור נחל. אז בואו נראה, תראו לנו אתם את התת"ל. אז אנחנו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני רק מזכירה לכולנו, שאנחנו היום בדיון, אנחנו בדיון - , התת"ל הופצה להערות הוועדות המחוזיות, הוועדות המקומיות, אנחנו בדיון בהערות הוועדות המקומיות שיחד איתן תגובש עמדת הוועדה.

גב' נעמי אנג'ל :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני מציעה שתציגו ממש.

דוברת :

מחוז מרכז כבר דן ונתן את עמדתו.

מר חמי שטורמן :

אני רק מבקש שגם למיטב ידיעתי הוכן מסמך סביבתי בתכנית הזאת, אז אם אפשר בהקשרים לציון את ה - , רק במקומות שנעמי אמרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. בואו נתחיל בזה שאנחנו נשמע את אור - יהודה. קודם - כל, סדר הדיון אנחנו שומעים את הוועדה המקומית, זאת ההתנגדות היחידה שקיבלנו. שומעים את התייחסות המתכננים, לאחר מכן ככל שיהיו שאלות נתייחס אליהן.

מר חמי שטורמן :

גם מסמך סביבתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני שוב מזכירה, אנחנו לא דנים בתכנית, אנחנו דנים בהשגות.

מר חמי שטורמן :

אני יודע. רק מה שרלוונטי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אור - יהודה.

מר משה לוברבוים :

כמו שאמרתי את זה גם בכתב, זה מה שנקרא ידוע, התכנית הזאת היא קריטית לתושבי אור - יהודה. היא מוציאה את הקו הקיים היום, מתח עליון, מעל העיר הקיימת. כלומר, אין בכלל ספק שתכנן יוסיף כמה מילים סגן ראש העיר אפי גוטמן, כמות השנים שהוא מלווה את התהליך הזה, זה - זה בנפשו של התושבים. לכן אין ספק שאור - יהודה תומכת בתכנית הזאת, ורוצה שבאמת היא תקודם בשיא המהירות, לטובת התושבים. זה פשוט 161 אלף וולט שעוברים מעל עיר, ועכשיו עומד לפירוק. זה פשוט לא צריך סליחה מילים לדבר הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון. לכן כדי לייעל מאחר ומכל התכנית הזאת, ההערות שלכם ממוקדות בקטע מאוד קטן.

מר משה לוברבוים :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
וספציפי. אני מציעה שתמקד ישר שם.

מר משה לוברבוים :
בדיוק. ולזה היה המשפט השני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי.

מר משה לוברבוים :
המשפט השני זה - , תחזור חזרה.

דוברת :
יש את שקף הזה שרואים את הכביש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רואים את זה מצוין בקו הכחול. מפורטת אי - אפשר להבין כלום. לכו חזרה לקו הכחול.

מר משה לוברבוים :
יש לך את ה - , רגע.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי.

מר משה לוברבוים :
אז אם אפשר שנייה אחת לפתוח את המצגת. אני אעשה את זה ממש 4 דקות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא זה.

דוברת :
זה לא זה, זה - זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אתם יודעים בדיוק מה הבקשה שלהם.

דוברת :
עם הכביש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק. זהו , זהו.

גב' נעמי אנג'ל :
זה כאן.

מר משה לוברבוים :
או - קיי. אז אני מסתפק בזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוא, אנחנו נעזור לך לקצר עוד יותר לוחות זמנים. כי יש לנו עוד המון דיון. המהות של הבקשה של אור - יהודה - הם אומרים הקטע הזה נמצא צפונית לכביש 46 / 412, הדרימו אותו כי הועלה פה על ייעודי קרקע. זו הבקשה.

מר משה לוברבוים :
עכשיו, אני רוצה אפילו למקד את זה. כבר הייתה ישיבת מכינה שעשינו פה בלשכת התכנון, ובאמת רצינו לראות מה המקסימום שהחצייה התת - קרקעית, הוא תת - קרקעי הקטע הזה כולו, שהחצייה לדרום של 412 הנוכחי תהיה במקסימום מערבה. ישבתי עם המתכננים, יש פה את מאגר המים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מובן, מובן, בואו נשמע את תגובת חברת החשמל.

מר משה לוברבוים :
רגע. רק משפט אחרון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר משה לוברבוים :
יש פה את מה שנקרא מתקן השהיה של רשות ניקוז, שמוגדר באזור הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר משה לוברבוים :
הקטע הצמוד ביותר ממזרח, למתקן השהיה, כי ברור לנו שכנראה שם זה - זה. זו היא הבקשה שלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופיו. ברור.

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. אני ראיתי גם עמודי חשמל שם - ,

מר משה לוברבוים :
שמה?

גב' נעמי אנג'ל :
אם זה מוטמן את - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו נשמע את התייחסות חברת החשמל רגע.

מר משה לוברבוים :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מיקדנו את ה - , מיקדנו את הבעיה של אור - יהודה.

מר משה לוברבוים :
אמת ויציב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אור - יהודה אומרת הקו חיוני, דחוף, מפריע לנו בקטע המערבי שלו. עולה לנו על שימושי קרקע וייעודי קרקע בין אם מפותחים ובין אם לא, הדרימו אותו מעבר לתוואי. חברת החשמל מה יש לכם להגיד על זה?

מר שחר ניצן :

מעבר לנחיצות של הוצאת הקו מהאוכלוסייה, שהקו באמת מפריע ויש פה גם תמונות, לא עברנו על המצגת אבל יש פה גם - , אפשר לראות את המרחק של קו החשמל מהבתים הקיימים, מבני ציבור והפרעה לתושבים. יש לקו הזה גם נחיצות מערכתית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אין שאלה. אין מחלוקת. ולכן בואו נתמקד רגע במקום שבו זו הבעיה.

מר אפי גוטמן :

תדבר על הקרבה שלו, לא על המרחק.

מר שחר ניצן :

בקטע הזה כמו מהנדס העיר אמר שזה קטע תת - קרקעי. אנחנו לא רואים בעיה כשטחים שהם שטחים פתוחים גם היום, חניה שצ"פ וכדומה, כל פגיעה שתהיה אם תהיה פגיעה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתם לא רואים בעיה בתוואי כפי שהוא היום.

מר שחר ניצן :

קודם - כל, אנחנו לא רואים בעיה עם התוואי כפי שהוא קיים, מבחינתנו לאשר את התכנית כי אנחנו לחוצים על זה בגלל אספקת חשמל בין היתר גם אור - יהודה, יהוד וכל האזור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר שחר ניצן :

וכל הותמ"לים שמתקדמים. לכולם. מעבר לזה, אם היה לנו בעולם אוטופי, זמן חופשי, היינו עושים עוד ומחכים שהכביש יאושר ושהכול יאושר ועושים את התכנון המיטבי. אבל באיזה שהוא שלב, לפני שנה - שנה ומשהו, החליטו די, מספיק אי - אפשר יותר עם הקו הזה. וצריך להקים אותו. כן אנחנו בשלב התכנון המפורט של הקו, ככל המילה תתקנו אותי, אפריל 2018 תחילת ביצוע. מודעים לבעיה הזו של הקטע הקצר הזה של חציית הכביש. יש רצון שזה יהיה יותר מערבה. לכן אנחנו בתיאום עם מתכנני תמ"א / 47 שהם המתכננים של כביש 46 בתכנית שלהם הסכמנו שיהיה את התיקון, כביכול לתת"ל הזו. על - מנת לא לעכב את התת"ל שאנחנו נוכל לבצע בתוואים ובמקומות שזה כן מוסכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה מכני שהתת"ל - , הות"ל הבהירו שהמשמעות של מה שמבקשים אור - יהודה, היא שינוי קו כחול.

מר שחר ניצן :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לכן זה הפקדה מחדש.

מר שחר ניצן :

בדיוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ולכן זה מאוד - , על לוקחת מאוד לעכב.

מר שחר ניצן :

הפתרון יהיה במסגרת תמ"א / 47.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עכשיו צריך את העמדה שלכם. כי אתם אומרים מצד אחד מאוד חשוב, מאוד דחוף. מצד שני, אומרת חברת החשמל או אומרת המדינה אפשר לתקן את זה, אבל במסגרת תמ"א / 47 שזה לא עומד כאן לדיון כרגע.

מר שחר ניצן :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן? ואומר הו"ל שינוי הקו הכחול היום יעכב משמעותית מתן תוקף לתכנית, כי המשמעות היא הפקדה מחדש. כן? אלו הדברים. נכון?

מר שחר ניצן :
עוד מה שאמרתי, מה שאמרתי בהתחלה, השטחים מצפון לכביש 412 זה שפ"פ, שצ"פ, - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבקשה אם אתם יכולים להתייחס גם.

מר שחר ניצן :
חניה, תת - קרקעית שם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם אתם יכולים להתייחס גם להערות של לשכת התכנון שאומרת בעצם, התכנית הוצגה אבל ייעודי הקרקע לא נכונים.

מר שחר ניצן :
אם זה ככה אנחנו צריכים לתקן את זה.

דוברת :
יש תכניות מפורטות מאושרות שלא התייחסתם אליהן.

גב' נעמי אנג'ל :
תראו, אני רוצה לחזור רגע למשהו של אור - יהודה. אם צריך לעשות הפקדה מחדש או פרסום של הקטע הזה בלבד, לתת תוקף לכל השאר, ורק את הרקע הזה להפקיד מחדש, אז כן זה מה שצריך. אני רוצה להסביר גם למה אנחנו בעניין הזה לדעתי, נתמוך במה שאומרת אור - יהודה. קודם - כל, כדוגמה, במקום שיש ציר ירוק ויש בינוי בדיוק מצפון לתוואי, עוד מזרחית לשטח של הדפו, אז - ,

מר שחר ניצן :
אין פה דיפו אבל.

גב' נעמי אנג'ל :
מה?

מר שחר ניצן :
בתכנית שהופקדה.

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. יש פה דפו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש דפו.

גב' נעמי אנג'ל :
אני אסביר לך למה יש פה. אבל תכף נגיע לדפו. בקטע שמדבר עליו מהנדס העיר, היה מגרש פרטי, בא יזם עם מגרש פרטי, אמרנו לו פה יש ציר ירוק על - פי תמ"מ / 5. הלך יזם פרטי הסג את הבניין שלו אחורה, כדי שיהיה ציר ירוק. שכלל את ואמר יש להם בניין יותר מצומצם. אבל הוא יושב על ציר ירוק. קרענו את הציר הירוק הזה, העירייה כבר תכננה אותו עשתה אותו הכול על - פי תכנון מאקרו מטרופוליני, שהולך לעשות את הדבר הזה. אז איזה יופי? באה תשתית ארצית מטרופולינית, מתיישבת על הדבר הזה, אומרת איזה יופי בגלל שזה לא בניין אז אפשר להתיישב על זה. אבל זו לא עינות, זו ישות. זו ישות. אלה הפנים של אור - יהודה בכניסה שלה. אמנם זה הכניסה החדשה תהיה יותר מערבית אבל זו עדיין תהיה כניסה. יש פה משהו שהוא גם לא נכון מבחינה הציבורית. לא יכול להיות שעיר מנסה לשפר את מצבה, לעשות יזמות נאורה, בסוף

מה שהציבור צריך לקבל, אז שוב, שמים את התשתית כמו שתמיד שם באור - יהודה. עכשיו, אני רוצה לדבר על הדפו. הדפו הזה הוא על המפה, ועל מפת השאלות ששואלים זה מה 10 שנים.

מר משה לוברבוים :
אני יכול להקריא לך מתוך תמל / 1046 שתי שורות?

גב' נעמי אנג'ל :
ו - תמל / 1046 - ,

מר משה לוברבוים :
זה הופקד ביום חמישי. כתוב ככה - שטח זה מכון לשימוש כדפו, ככל שייקבע בתכנית מתאימה ככל שתכנית זו תקבע את הדפו המיועד לשטח הזה במיקום אחר, אז יתוכנן השטח למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורתי, בכפוף לקבוע ב - תמ"א / 4 / 2.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון.

מר משה לוברבוים :
נכון? עכשיו, גם אנחנו יודעים עם ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים, אני רוצה להתקדם באמת.

גב' נעמי אנג'ל :
בסדר. אבל אני אומרת מה שהדפו הזה היה ידוע הוא ב - תמ"מ / 5 / 5 שהופקד. לא ראיתי שאתם ב - תמ"מ / 5 / 5 הגשתם לו איזו שהיא התנגדות. אבל - , ולכן הוא היעוד. עכשיו, הדפו הוא פולגון. פולגון אני לא יכולה להזיז חלק ממנו. קו הדפו אני יכולה להסיט אותו בלי לפגוע בפולגון. אני לא יכולה, לא יהיו לנו שטחים נוספים של הרכבת הקלה שאם נצטרך אותה. יש לנו פה קו כחול, יש לנו פה קו סגול, אנחנו לא יודעים לאיזה ממצאים זה שמיש. אולי יהיו עוד בקווים בעתיד. אלה שטחים יקרים מפז עבור תשתית מטרופולינית לאומית שהיא חשובה בדיוק כמו החשמל, ואולי יותר ממנה בגלל הנושא הזה של פולגון לעומת קו. לכן הבקשה להסיט את הקו דרומה ל - 46 ומערבה לכביש הכניסה הראשי, זה מה שנקרא אריאל שרון אחר - כך המשך, באור - יהודה, היא מאוד משמעותית ואת הקטע הזה צריך להפקיד מחדש? כן. המלצתי לוועדה היא להגיד להפקיד מחדש את הקטע הזה, או לפרסם את הקטע הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עוד נקודה אחת. אני רק רוצה להבהיר הקו כפי שאתם מציעים אותו בתוואי הזה, הוא מוטמן.

מר שחר ניצן :
כן. בוודאי. לכן אין שום פגיעה בשימושים הקיימים. הם כמו שהם היום ככה הם ייראו אחרי שזה יתקדם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. או - קיי. טוב חברי ועדה שאלות התייחסויות?

גב' נעמי אנג'ל :
אפשר לשים דפו ללא שום מגבלה?

מר שחר ניצן :
אין שם דפו.

מר חמי שטורמן :
לקו של אור - יהודה או בכלל?

מר שחר ניצן :
קו הבניין ב - תמל / 1046 מתואם עם מגבלות. אנחנו מתואמים עם תמל / 1046.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

מר שחר ניצן :
למיטב ידיעתי, בדיון שהייתי אתמול בות"ל, אתמול. עם נת"ע מקודמות שתי חלופות 5 ו - 6.
שהקו הזה התכנית הזאת מפריעה להן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סטטוטורית יש פה דפו. לכן סטטוטורית - ,

מר שחר ניצן :
סטטוטורית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתה יכול לומר שהות"ל הותמ"ל כרגע יש את החלטת הותמ"ל, גם היא מכירה בקיומו של הדפו.
כולנו ערים לכך שמחפשים מיקום אחר, שמתקיימים דיונים. אבל אתה לא יכול להגיד
סטטוטורית אין דפו כמו שיש קושי מאוד גדול בלהציג קו כחול על רקע סטטוטורי חסר. אנחנו פה
- , אבל זה לא משנה כרגע.

מר שחר ניצן :
זה לא משנה. אבל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני חושבת שהדברים ברורים.

מר שחר ניצן :
עצם התכנית ולכן - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא הדיון. הדיון הוא , הדיון הוא שבאה הוועדה ללשכת התכנון, ובאה אור - יהודה ואומרת,
התכנית חשובה מהירה חיונית, תורידו את הקו דרומה. האם יש משהו לא ברור? או שאלות לחברי
הוועדה?

מר חמי שטורמן :
לא רק לנקודה הזו אלא בכלל הקו כולו. אני רוצה להבין , קצת קשה להבין כי לא רואים פה את
התוואי העתידי עם 46 על הרקע. אבל במסגרת ההליך של התכנון, הרי יש פה גם את הקרבה לנחל
שהוא גם צורך לאומי, אזורי, גם לטובת תושבי אור - יהודה כמובן. האם נבדק חלופה של התוואי
של כולו? חלקו? בחלק הצפוני יותר? לא צמוד למגורים? או רק מיועד למיטב הבנתי שטח פתוח?
האם זה נבדק?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא הבנתי.

מר שחר ניצן :
מצפון ל - 46?

מר חמי שטורמן :
כן. צמוד אליו מצפון לו. לא על הנחל.

מר שחר ניצן :
החלטת הות"ל הייתה, אחרי שהיו לנו חלופות מצפון ל - 46. התכנית הוגשה לות"ל עם שתי
חלופות מצפון, לדרום. הות"ל החליט להפקיד את התכנית עם חלופה מדרום לכביש 46.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חמי, אנחנו - , הנושא הזה כבר היה.

גב' נעמי אנג'ל :

למה פה הוא עבר ?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דנו כבר בהרבה מאוד חלופות. אנחנו לא דנים בתכנית. אנחנו בתכנית מופקדת.

מר חמי שטורמן :
נכון. אבל במסגרת ההערות אני רוצה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אולי אני לא מבינה נכון, שחר.

מר חמי שטורמן :
אני רוצה לדעת מכיוון שזה ממש על ק הנחל. מדוע נבחרה החלופה הזאת שהיא בעצם - ,

גב' נעמי אנג'ל :
של מה ?

מר חמי שטורמן :
חלקה לא מוטמן. של קו צמוד במקומות מסוימים, ממש משיק לו. אני רוצה להבין.

מר שחר ניצן :
בשבוע הבא במועצה הארצית עולה כביש 46 ההחלטה על החלופה הנבחרת, שם רוצים להסיט את הכביש עוד יותר דרומה. גם אם מסיטים את קו החשמל עוד יותר דרומה.

מר חמי שטורמן :
בסדר. אני לא רוצה לקחת דוגמה של משהו גרוע במשהו גרוע יותר. אני רוצה להבין מה היה הרציונאל מכיוון שזה ממש נוגע בנחל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
אני רוצה לשאול בעניין הזה.

מר חמי שטורמן :
אני אשמח לקבל תשובה מה היה השיקול. כאילו למה בסוף זה הוחלט מדרום ?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נראה לי שאולי כדאי לכם בשביל זה לקרוא את הפרוטוקולים של הות"ל, שהוא המוסד שהחליט על זה. לאחר שבחן את כל החלופות.

מר חמי שטורמן :
כן. אבל - ,

מר שחר ניצן :
על - מנת לא לפגוע בפיתוח עתידי.

מר חמי שטורמן :
מה ?

מר שחר ניצן :
על - מנת לא לפגוע או לפחות לפגוע כמה שפחות, בפיתוח עתידי של השטחים מצפון לכביש 46.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני חייבת להגיד גם להגיד שההחלטה הזאת תאמה את עמדת שתי הוועדות המחוזיות דאז.

מר חמי שטורמן :

ושאלה נוספת מדוע לא כל הקו הוטמן? אלא רק חלקו?

מר שחר ניצן :

בהתאם להנחיות של רגולטורים של חברת החשמל, של מערכת החשמל, שטחים פתוחים, קווי 161 מסוג כזה הם קווים עיליים. ולכן, הקטעים התת - קרקעיים שאנחנו רואים בתכנית, הם רק בגלל מגבלות נתב"ג.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לנושא הזה פרטה קודם מתכננת המחוז שזה שהדבר הזה הוא הות"ל החליט בשונה מעמדת שני המחוזות, שהיו בעמדה שמן הראוי להטמין את הקו לכל אורכו. או - קיי? אלה השאלות? עוד שאלות.

גב' נעמי אנג'ל :

אני לא (לא ברור) בעניין הזה.

גב' מיכל מזוז :

האם התוואי תואם עם תכנית המתאר אור - יהודה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה?

גב' מיכל מזוז :

האם התוואי תואם עם תכנית המתאר אור - יהודה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי. הוא יוצא מאור - יהודה.

גב' נעמי אנג'ל :

לא. היא שואלת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה.

גב' מיכל מזוז :

יש (לא ברור) עם תכנית המתאר. האם יש תיאום?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

דרומית ל - 47?

גב' מיכל מזוז :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

דרומית ל - 47?

גב' אילנה אלרוד :

רק תחתון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ל - 46.

גב' מיכל מזוז :

כל הגוש הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

האם היה תיאום מול תמ"א - , מול תכנית המתאר של אור - יהודה? זו השאלה.

מר שחר ניצן :

מיטב ידיעתי כן. כולל עוד פעם, כמו שאנחנו מבקשים, חלק מהתכנית - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שעוד אין לה שום תוקף, כן?

מר שחר ניצן :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי היא עוד לא הגיעה אלינו.

גב' נעמי אנג'ל :
יש מסמך כל שהוא בעניין הזה?

מר שחר ניצן :
צריך לבדוק את זה.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' נעמי אנג'ל :
אז אפשר לקבל ו / או לקבל תשובה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. עוד שאלות?

גב' נעמי אנג'ל :
רגע. מר אפי גוטמן רצה להתייחס.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר אפי גוטמן :
אני לא בא לדבר בצדדים של תכנונים, כמו אדריכל או - , מה שאני יודע זה שהתכנית הזאת צריכה להיות מאושרת בת"ל כמה שיותר מהר. תושבי אור - יהודה ניצלים כבר 21 שנים מתחת לקו הזה. חושבת שצריך באיזה שהוא קטע קטן לא יודע, להפקיד אותו מחדש, אחר - כך, אחרי שהתכנית תאושר, שחברת החשמל תוכל לקבל צו התחלת עבודה, זה מה שחשוב.

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי. אז אני רוצה להצטרף למה שאומר כרגע אפי ויכול להיות שאני ארכך את העמדה. כי אני רוצה ללמוד מכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
זה נכון שאם הקו מוטמן ברגע שהוא צפוני ל - 46 אפשר להטמין מתחת לקטע שהוא של תכנון נופי, ולא (לא ברור) זה בסדר גמור, זה - , זה יותר טוב מאשר טוב. השאלה שלי היא בתחום של הדפו, מה האם זה יוצר מגבלות ומצמצם את השטח שמיועד לדפו?

מר שחר ניצן :
אני יכול להגיד רק שאנחנו מתואמים עם מתכנני תמל / 1046 כולל קווי בניין שהם הכניסו לתכנית, שלהם, במרחק מקו החשמל.

גב' נעמי אנג'ל :

נת"ע חיוו את דעתם לגבי הקו הזה?

דרומית ל - 47?

מר שחר ניצן :

אני לא יודע אם בקטע הזה מודעים לתכנית. אנחנו בתהליך תיאום מאוד אינטנסיבי איתם לגבי מה שדובר על חלופה 5 - 6 של הדפן.

גב' אילנה אלרוד :
יש לי שאלה.

מר חמי שטורמן :
רגע. שנייה.

גב' אילנה אלרוד :
מה הן המגבלות של קו תת - קרקעי?

מר חמי שטורמן :
לא רק תת - קרקעי, מה מגבלות אם יש לשימושי קרקע, בייעודי קרקע עתידיים באזורים שהוא קרוב לאזורים?

גב' אילנה אלרוד :
העילי והתחתית.

מר חמי שטורמן :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
מה המרחקים? מה המגבלות?

מר חמי שטורמן :
האם יש בינוי יותר לכיוון מזרח? האם הוא מייצר איזה שהן מגבלות לשימושים רגישים שקרובים אליו?

מר שחר ניצן :
הקו יוצר מגבלות לפחות בהיבטים סביבתיים של שהייה ממושכת של אנשים כפי שידוע לך. מרחק של 20 מטר מציר הקו. אסור שהייה ממושכת של אנשים. אין בעיה עם פיתוח ירוק, אין בעיה עם פיקניקים, אין בעיה עם חניה, אין בעיה עם פיתוח נופי. אי - אפשר לשים שם את הבוטקה של השומר.

מר חמי שטורמן :
אבל יש שם שימושים קיימים כבר?

גב' נעמי אנג'ל :
אין בעיה עם שימושים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שצ"פים ומגרשי חניה. חברים אני חושבת שהבנו את הדברים, אנחנו נכנס לדיון פנימי.

גב' אילנה אלרוד :
רגע. קו תת - קרקעי, איזה מגבלות יש לו?

מר שחר ניצן :
לפי - , לפי המשרד להגנת הסביבה, התרי הסוג מכוח מחוק קרינה בלתי מיינת, שנותנת התרי הקמה והיתרי הפעלה, המגבלות הן בין 10 מטר ל - 20 מטר, מציר הקו. בתלוי בתכנון מפורט המפורט של הקו ובבדיקות שיערכו.

מר חמי שטורמן :
ומעליו? ומעליו? זמני שהייה בלתי מוגבלים?

מר שחר ניצן :
ברצועה הזאת של ה - 40 מטר, 20 מטר זה תלוי באופן הנחת הקו. תלוי בהסכמה של המשרד להגנת הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר שחר ניצן :
שהייה ממושכת אסורה.

גב' נעמי אנג'ל :
שחר, נטיעה אפשר?

מר שחר ניצן :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
אז בעצם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הביצוע הוא קידוח מתחת נכון?

מר שחר ניצן :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
וגם הדפו שיש שם, אם זה שטחי חניה, יכול להיות שטחי חניה של קרונות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין מניעה.

גב' נעמי אנג'ל :
הגדרות, כל הנושא הזה יכול להתקיים שם.

מר שחר ניצן :
נכון.

מר חמי שטורמן :
הם לא מדברים על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
סליחה?

מר חמי שטורמן :
הם לא מדברים על הדפו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הדבר הזה עלה - ,

מר משה לוברבוים :
2 מטר. כאילו החפירה של הכבלים הם ברוחב של 2 מטר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. מה אתם עושים cut and cover ? או שאתם קודחים?

מר שחר ניצן :
בכלל מה רק במקומות ספציפיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל רגע. רגע. אם יש שצ"פ מפותח עם פסלים ופיתוח?

מר שחר ניצן :
צריך לבדוק. צריך לבדוק כל מקרה לגופו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה?

גב' נעמי אנג'ל :
מה הרוחב של הקו?

מר שחר ניצן :
2 מטר אם זה מע - ,

גב' נעמי אנג'ל :
2 מטר?

מר שחר ניצן :
רצועת הקו. רצועת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אפשר להוסיף כתנאי שככל שיעשו את זה דרומית לכביש, שיעשו את זה בדחיקה. צפונית לכביש.

מר חמי שטורמן :
צפונית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

גב' נעמי אנג'ל :
אפשר לבקש שבתחום של הדפו גם אתם תגנו עליו בכל מקרה, בהגנה שהוא יהיה בתוך שאול?

מר שחר ניצן :
אנחנו עושים הגנות בטון.

גב' נעמי אנג'ל :
או - קיי.

מר שחר ניצן :
זאת אומרת - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אז אני לא רואה סיבה להגביל.

מר שחר ניצן :
זה לא עוזר לקרינה, זה עוזר להגנה על כבלים.

גב' נעמי אנג'ל :
הגנה מכאנית והגנה של נטיעות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. תודה רבה. אנחנו נכנסים לדיון פנימי. יום טוב לכולם.

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חבר'ה, אנחנו עוד סיימנו. יש לנו עוד דיונים.

גב' נעמי אנג'ל :
טוב.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
תראו, אחרי מה שהם ענו, מכיוון שגם אנחנו רוצים לעשות את הקו הזה, נראה לי שאנחנו יכולים להגיד שני דברים - ולקצר מאוד - 1. זה שאנחנו רואים חובה להוסיף את ההטמנה לכל אורך הקו כאפשרית. זה שהם מציעים לעשות את ה - למעלה / למטה למעלה / למטה אבל שלא יבטלו את החלופה להטמין בכל מקום שלא צריך שינוי תכנית, אלא ישנו את דעתם פעם או אפילו מחר. זה אחד. 2. שבאותו חלק שהם עברו צפונה, הם יעמיקו את ההטמנה, ויעשו כיסויים והגנות שיאפשרו לא להגביל נטיעות ואתל השימושים שונים שדפו יכול להזדקק להם במקום הזה. וגם השצ"פ המפותח כדי שלא יהיו עליו מגבלות. נראה לי שאנחנו בשיטה הזו להגיד את העיקר, לא נתעסק עם התפל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר? כי חשוב. עכשיו, חבר'ה, לפני שאנחנו נכנסים לנושא הבא. אם אתם זוכרים חלקכם - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אנחנו ממשיכים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שהיו פה אמיצים ומתמידים ומהבוקר, אז היה לנו בבוקר - בבוקר דובנוב 18 עם החניה.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון.

גב' אילנה אלרוד :
נכון.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

החלטה בבקשה - 3917 / 87 / 7 : בקשה להיתר- רח' דובנוב 18, ת"א-יפו

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שלא קיבלנו החלטה עד עכשיו. אז לאור קשיים משפטיים כאלה או אחרים, לא קשיים, לאור העניין של הניסוח כי בכל זאת מדובר כאן בערר, אנחנו רוצים להגיד לשוב ולדון בתכנית בבקשה הזו. אנחנו נביא את זה לדיון פנימי. לשוב ולדון בדיון הפנימי. אנחנו נביא את זה לדיון הבא עם הצעת ההחלטה המסודרת. או - קיי? כי היינו פשוט - , אנחנו חייבים להבטיח כי המענה המשפטי שניתן כאן, הוא אכן סגור ושלם. בסדר? או - קיי. עכשיו, בינתיים, ענת תתקן את ההחלטה בקטנה לפי מה שסיכמנו.

גב' נעמי אנג'ל :

בסדר. זה לפרוטוקול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו לא קראנו את זה? הנה, יש לך פה עוד החלטה של הירקון 35.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 854
שהתקיימה ביום 30.10.2017 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תיקון החלטה בתכנית - 0476994-507 :רחוב הירקון 35א תל-אביב

גב' ענת אלשיך :
רק את הסיפא.

גב' נעמי אנג'ל :
בירקון 35 מעבים את הסעיף האחרון. לאור העובדה כי התכנית מהווה חלק מתכנית גדולה יותר שאושרה זה עתה, הטומנת בחובה תרומה ציבורית משמעותית - (לא ברור) רחוב הירקון, (לא ברור) הקמת בית - מלון, מובהר כי התכנית מסכלת את התכנית המאושרת, אינה נותנת פתרון למתחם בכללותו, וכן לא נותנת מענה לצורכי ציבור. בכך מחליטה הוועדה לדחות את התכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים אנחנו ב שתי תכניות אחרונות. כאשר, אחת - , שתיהן בבת - ים. שתיהן תכניות בעלות ערכים חברתיים ציבוריים יוצאים מהכלל. באחת מהן אני לא משתתפת.

גב' נעמי אנג'ל :
שה - 3 לא מוכרת בו ועדה להתחדשות עירונית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה.

גב' נעמי אנג'ל :
2 את משתתפת, ב - 3 לא.

גב' יעל דורי :
איך 3? יש 2, לא? יש עוד 2. מבנים יבילים ועוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. אחת חשובה ואחת אולי פחות. אז יאללה.

תכנית - 0422329-502 :בי/577/2 - מבנים יבילים בשטחים ציבוריים בתחום רחוב בן גוריון

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התכנית הראשונה היה תכנית - 0422329-502 :בי/577/2 - מבנים יבילים בשטחים ציבוריים בתחום רחוב בן גוריון. כן.

נכנסים מוזמנים

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו בוועדה אישרנו בזמנו, תכנית של מבנים יבילים, כאשר בתכנית לא נכללה הסביבה החופית, ובמיוחד 100 מטר הראשונים של החוף. וב - 100 מטר הראשונים של החוף זה השצ"פ מיוחד, לא שטח ציבורי בין אם הוא דרך או שב"צ או אפילו איזה שהוא שצ"פ רגיל. לא משנה אם זה בשטח החופי, או מעל המצוק. בתחום השטח הזה, לא אישרנו. בת - ים גישה ערר, הערר נדחה על - ידי המועצה הארצית, ונקבע שאכן בתחום חופי לא יהיו המבנים היבילים. הוגשה אלינו עכשיו מחדש, התכנית בסביבה החופית. אם כי גרסה קצת אחרת. התכנית הזאת מבקשת גם דברים נוספים. ואנחנו אני מציע שתציגו אותה, אבל אני על ההתחלה שמה בפני הוועדה זו הבעייתיות. המועצה הארצית אישרה עוד בקושי יבשה הדיו על אישור הוועדה המחוזית והמועצה הארצית, על התכנית הקודמת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

מר גורי נדלר :

טוב. כמו שנעמי אמרה, אני אעשה את זה ממש קצר. כמו שנעמי אמרה - ,

גב ענת אלשיך :

שם.

מר גורי נדלר :

גורי נדלר.

דובר :

גורי נדלר?

מר גורי נדלר :

כן. על - ידי בת - ים. אנחנו הגשנו פה לפני 3 שנים תכנית שכללה את האזור החופי, לא מדובר על - , אני רק אדגיש, לא מדובר בחוף הים, מדובר בתחום שהוא במהותו עירוני ובחלקו בנוי. כביש טיילת שנמצאים במפלס העליון במפלס העיר. למעשה הם חלק מהמרחב העירוני של בת - ים לכל דבר ועניין. התכנית בכל מקרה לא כוללת את חוף הים עצמו, על זה אנחנו לא מדברים. לא המצוק ולא החול. אני מדבר כרגע על השטח רחוב בן - גוריון, הבתים משני הצדדים שלו וטיילת שמצידו השני. חלק מהשטח הזה נמצא מחוץ לקו ה - 100 מטר והוא כלול בתכנית שהוגשה ואושרה, חלק נשאר בחוץ לאור החלטת הוועדה. חשוב לי להגיד שבתכנית המקורית שהגשנו כללנו גם את השטח, ביקשנו גם בו להסדיר את הנושא של בניית מבנים יבילים זמניים. בסופו של דבר לאור החלטת הוועדה כאן, כל התחום שבתוך ה - 100 מטר יצא משטח התכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. רק צריך להגיד.

מר גורי נדלר :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ששני מוסדות. שגם עררתם על ההחלטה הזו.

מר גורי נדלר :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ושוועדת משנה לעררים גם היא דחתה את הבקשה.

מר גורי נדלר :

נכון. אנחנו הבנו את זה, כי אף אחד בבת - ים לא מזלזל בחשיבותה של הסביבה החופית. אני חושב שאנחנו הוכחנו את זה בפעולות תכנוניות בשנים אחרונות. זה לא שאין מקום לשפר, אבל בהחלט יש שיפור משמעותי בשנים הללו. היות וזה בתחום התכנון שעליו הוועדה הזו אמונה. אנחנו הבנו את ההחלטה בערר, שאין להתייחס למה שבתחום ה - 100 מטר כמו מה שמחוץ ל - 100 מטר. לפי כך הבאנו תכנית שאומרת שהכללים שיחולו בתחום ה - 100 מטר יהיו אחרים מהכללים להסדרת מבנים יבילים מחוץ ל - 100 מטר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר גורי נדלר :

התכנית הזאת לא אומרת מה שהיה הוא שיהיה, אלא בתוך תחום ה - 100 מטר יהיו כללים אחרים, ל - אם ומתי מותר להציג.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל גם כאשר זה היה בתוך התכנית, הקודמת,

מר גורי נדלר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם שם ביקשתם אותם הכללים או לא?

מר גורי נדלר :
ביקשנו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תראה, מה שאנחנו צריכים להבין זה מה נשתנה. זה אחד. באמת מה נשתנה. מאחר ומה שאתם מבקשים פה להבנתנו, אולי אנחנו טועים פה, נדון על - ידי שתי ועדות שאחת היא הוועדה המחוזית והשנייה היא משנה לעררים, ונדחה. אז מה השתנה לעומת מה שהיה אז? דבר שני שאנחנו מבקשים להבין, זה אם מקודמת היום תכנית מפורטת לטיילת? אז עולה השאלה למה לא להטמיע תסביר בה? כי כפי לפחות חלקנו מבינים את זה, ההנמקות אז היו שלא ניתן שבגלל שהטיילת ומרחב קו ה - 100 מטר ואנחנו רואים בהחלטות שונות של בית - משפט שמחזקות את זה, הוא כל - כך רגיש ועוד מדובר באזור כל - כך כל - כך ייחודי, מה הראוי להתייחס לזה לא לעשות תב"ע מקבילה אבל גורפת, אלא לעשות תכנית מפורטת שאומרת איך ואיפה וכמה. זו השאלה.

מר גורי נדלר :
בסדר. אני רוצה בכל זאת להרחיב קצת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גורי נדלר :

להבהיר מאיפה באה התכנית הזאת. מאיפה באה המחשבה מראש לכלול את האזור הזה אמנם בכללים אחרים אבל גם בתכנית הקודמת. בחיים העירוניים של בת - ים, יש משמעות לקו ה - 100 מטר, אבל צריך להבין שמדובר בקו שרירותי. בת - ים לא נבנתה מעבר ל - 100 מטר. חלק מהחיים של העיר נמצאים בתוך תחום ה - 100 מטר. חלק קטן, צר מאוד. בעיקר ממרכז העיר צפונה, אבל יש זה קו - , הקו של חוף הים האזור ה - , שבו צריך לנהוג הרבה יותר בזהירות, ממש אחרת, הוא לא נמצא בדיוק ב - 100 מטר, יש מקומות שהוא עדיין יותר ויש מקומות שהוא פחות בהם. קו ה - 100 מטר כקו מחייב, הומצא אחרי שבנו את רחוב - , את הרחוב של הראשי בת - ים. זו נקודת המוצא לדיון. בסדר? אנחנו ב - , בתכנית הזאת, מבקשים להבהיר כי מטרתה היא להכניס את החלק שהוא אמנם בתוך ה - 100 מטר אבל במהותו הוא חלק עירוני, כן? הוא חלק מהעיר. אל תוך אותם כללים ולתוך אותה מסגרת תכנונית שגם שאר העיר נמצאת בתוכו. בלי שום קשר, אנחנו עושים גם תכנית מפורטת לרחוב בן - גוריון, שכוללת הרבה יותר הנושאים מאשר את הנושא של

המבנים היבילים. למעשה אני חושב שלנושא מבנים יבילים לא התייחסנו בתכנית ההיא שכבר מקודמת, מתוך הנחה שיש תכנית כלל - עירונית שמסדירה את הנושא הזה. אולי אפשר להסדיר את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אולי זה המקום פשוט להפנים את זה. כי שם אתם בתכנית המפורטת לטיילת.

מר גורי נדלר :
אני - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כשאנחנו מסתכלים על קו ה - 100 מטר.

מר גורי נדלר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע.

מר גורי נדלר :
אני מקשיב. אני מקשיב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
קו ה - 100 מטר נקבע ב - תמ"א / 13.

מר גורי נדלר :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באה תמ"א / 13 ואומרת אתם רוצים לתכנן בתוך ה - 100 מטר? לכו תעסוקה תסקיר השפעה על הסביבה. זה נראה לכם רלוונטי? במסגרת מבנים יבילים? זאת אומרת באמת, מצד אחד פה ברגישות כי טיילת יש לבת - ים רק אחת.

מר גורי נדלר :
אהם - אהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כמו לכל הערים האחרות. אתם רוצים לעשות שם פעילויות של שדרוג שהן חיוניות באמת, אתם בתוך ה - 100 מטר. אתם לא ליד ה - 100 מטר. אתם בתוך ה - 100 מטר.

מר גורי נדלר :
אהם - אהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו רואים איך אתם לאט - לאט מקדמים תכנית פה ותכנית שם שנוגעת / לא נוגעת. לנו אין איזה שהוא מבט שלם על הטיילת הזו ובאמת עולה השאלה שאמיתית היא עולה, גם לאור ההחלטות הקודמות אבל גם מהותית, אם אתם מקדמים תכנית לטיילת כולה, למה לא ללכת להכניס שם את המבנים היבילים האלה ולסגור עניין עם הדבר הזה? כי פה, כי פה אני כבר אומרת לכם אנחנו מזהים קושי, קושי לאשר משהו, שנדחה על - ידי שני מוסדות התכנון יותר גבוהים.

מר גורי נדלר :
את הקושי הזה אני מבין. אני מנסה להגיד לכם שהמקום הזה הוא רלוונטי לדיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גורי נדלר :

אני מחזיר לך במילים שלך מדיון אחר בנושא אחר, אנחנו דנים בתכנית שהגשנו, לא בתכנית שלא הגשנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
צודק.

מר גורי נדלר :
אנחנו יש לנו את התכנית הזאת.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
התכנית שהגשתם היא עדיין - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
היא עדיין מתכנסת ל - 100 מטר. למרות שאתה - ,

מר גורי נדלר :
היא בתוך התחום.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
לא. מה שאני רוצה להגיד, הקו של ה - 100 מטר, בתחום של ה - 100 מטר יש לנו שהם מתנהגים כעיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ברור.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
לכן אני רוצה לקחת את הכללים שהכנו על - , שהכנו ב - בי / 577 בעיר בת - ים ולכן במקומות האלה. אבל אתם בסוף לוקחים את התכנית ואתם לא מייחדים אותה לאותם מקומות.

גב' דפנה לוי :
מייחדים, יש תאי שטח נפרדים.

מר גורי נדלר :
לא. אנחנו - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אבל אתם מבקשים עדיין מבנים יבילים בכל הרצועה של ה 100 מטר.

מר גורי נדלר :
נכון. אבל הגבלנו גם את השימושים, גם את הזמנים לתחום ה - 100 מטר.

גב' דפנה לוי :
את הכמות.

מר גורי נדלר :
גם את הכמות של מספר מבנים יבילים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אמרתם 4 מבנים 35 מטר.

מר גורי נדלר :
נכון. בתוך השטח. שוב אני אומר - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם זה שונה ממה שביקשתם בזמנו?

מר גורי נדלר :
זה שונה, אנחנו בזמנו - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
במה זה שונה?

גב' ולרי פוהורילס :
זהו, אפשר באמת? אנחנו גם ה - 100 מטר. אני רוצה באמת להצטרף לשאלה. מה היעוד של מבנים יבילים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' ולרי פוהורילס :
אנחנו לא שמענו מה המטרה שלהם.

מר גורי נדלר :
אז אפשר אולי רגע לעבור לתכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' אילנה אלרוד :
לא, מה המטרה? לא מה התכנית. מה אתה רוצה שיהיה.

מר גורי נדלר :
המטרה - , התכנית היא מגדירה מה המטרה וכמה מותר. אז בואו בשתי דקות.

גב' אילנה אלרוד :
האם זה יהיה דבר גרוע מאוד אם לא יהיו המבנים היבילים האלה?

גב' ולרי פוהורילס :
לא, בואו נשמע קודם - כל מה.

גב' אילנה אלרוד :
זה יגרוע הרבה מבת - ים? פחות 4 מבנים יבילים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו נראה.

מר גורי נדלר :
כמו שאמרתי, קו 100 מטר עובר בתוך מגרשים ברחובות פעילים. הלאה בבקשה. בתכנית המקורית החלק הזה היה מחוץ לקו הכחול ורצינו להסדיר רק ברצועה הזו שהיא בין תחום ה - 100 מטר לאיפה שעובר קו המצוק. הלאה. התכנית מחולקת בעצם לשני חלקים. הגבול - , הגבול המזרחי שלה, הוא קו ה - 100 מטר . הגבול המערבי שלה הוא קו המצוק, קו העיר, הפרדה בין העיר לים. בתוך הרצועה הדקה הזאת חילקנו לשני חלקים. הרצועה המזרחית בחלקה מדובר בבניינים שהם מחציתם כבר נמצאים בתכנית 577 הקודמת, הקו עבר על מגרשים או על בניינים. השללנו את המגרשים ונתנו הוראות דומות לאותן הוראות שהיו בתכנית הקודמת. כדי לסמן את הקו, בגבולות מגרשים ולא באמצע מגרשים. כל מה שנמצא מעבר למגרשים האלה, עד - ,

גב' ולרי פוהורילס :
הוא לא מתחיל בזה. אני לא מבינה.

מר גורי נדלר :

הצורך של זה בעצם רחוב בן - גוריון והטיילת, כאן הגדרנו כללים שונים והרבה יותר מחמירים, אתם יכולים לראות מה הן המגבלות הנוספות. לא תותר פעילות שדורשת חיבור לביוב, ל תותר הצבת כיסאות ושולחנות מחוץ. רחוב מעבר משרד שנשאר אחרי שמציבים מבנים יבילים הוא 10 מטר ולא כמו 3 וחצי נדמה לי שהיה בצד השני. וקביעת תנאים סביבתיים לנושא הגנה על המתקן והחזרה. הגבלנו את השימושים, רגע. סליחה. זה גם פה נכון?

גב' דפנה לוי :

השימושים בכלל התכנית הם אירועים ציבוריים זמניים ביוזמת העירייה, אבל לניהול עבודות ציבוריות. לא אפשרנו - ,

גב' אילנה אלרוד :

עוד פעם? עוד פעם?

מר גורי נדלר :

אני אסביר. אני אסביר.

גב' ולרי פוהורילס :

מה זה?

מר גורי נדלר :

התכנית הקודמת אפשרנו בתנאים גם מאוד מסוימים ומוגבלים, גם מבנים יבילים שמטרתם ניהול עבודות בשטח פרטי. פה אנחנו מאפשרים רק עבודות שהן ציבוריות או אירועי תרבות.

גב' דפנה לוי :

כל התכנית.

מר גורי נדלר :

גם בהתחלה של ה - ,

גב' אילנה אלרוד :

מה זה נקרא אצלך אירועי תרבות?

מר גורי נדלר :

זה מוגדר בתכנית.

גב' אילנה אלרוד :

מה גודל היבילים האלה?

גב' דפנה לוי :

אני אקריא. אירוע פתוח ונגיש לכלל הציבור ולטובתו, ביוזמת גוף עירוני. כגון פסטיבל, אירועי תיירות, פעילות חינוכית ותרבותית או אירוע תרבות אחר, באופן שלא יצור מטרד לסביבה בהתאם להנחיות היח' הסביבתית בעירייה. אירוע ביוזמה פרטית הפתוח לקהל הרחב כגון אירועי שיווק ומכירה, לא עונה להגדרה אירוע ציבורי.

גב' אילנה אלרוד :

מה הגודל?

גב' דפנה לוי :

35 מטר מרובע. זה בהתאם ליעוד הקרקע. אבל בכל החלק המערבי, על הטיילת זה 35 מטר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה יכול להיות שירותים ציבוריים למשל?

מר גורי נדלר :

שירותים ציבוריים? אני לא חושב.

גב' דפנה לוי :

כמו בתל - אביב.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

גב' נעמי אנג'ל :

אני לא מצליחה להבין את מה שאתם אומרים. אתם אומרים שאתם רוצים כאלה תערוכות?

מר גורי נדלר :

למשל - ,

גב' נעמי אנג'ל :

אבל אתם מבקשים להציב אותם ל - 14 יום. אז פתאום אנחנו מקבלים מבנה אחד ל - 120 יום.

גב' דפנה לוי :

נכון. לתיירות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ומה - ,

גב' נעמי אנג'ל :

לתיירות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מה ?

מר גורי נדלר :

לא, לא.

גב' דפנה לוי :

צריך להבין.

מר גורי נדלר :

מבנים יבילים הם לאירועים ספציפיים. אם יש תערוכה שמוצבת היא יכולה להיות שבועיים, אם יש אירוע הוא בדרך - כלל נמשך שבוע - 10 ימים. או יומיים שלושה. יומיים שלושה לא צריך להציב מבנים יבילים אבל לא חשוב. מדובר במשהו שהוא טיפה יותר ארוך. אנחנו ביקשנו הסברנו את בקשתנו, שיש מקרה אחד שבו אנחנו רוצים זמן ארוך יותר וזה נהוג אצלנו בקיץ, להציב מבנה יביל שהוא משמש מרכז מידע לתיירים למשך תקופת הקיץ.

דובר :

הקמפיינים נכון?

דוברת :

איפה הוא מוצב היום?

מר גורי נדלר :

נכון. בחוף הים.

גב' דפנה לוי :

בטיילת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יש לכם מקום ידוע שבו אתם שמים אותו?

מר גורי נדלר :

יש מקום שבו הוא מוצב היום. אנחנו בתכנית הזאת מאפשרים את הצבתו.

גב' נעמי אנג'ל :

רגע.

מר גורי נדלר :
מקום אחד.

גב' נעמי אנג'ל :
זה מבנה אחד כזה.

מר גורי נדלר :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
עכשיו, אז למשל למה שהזכויות שאנחנו נתנו ביחד במגרש לצורכי ציבור, איפה שיש גם את הגלריה. שם גם יש תערוכות, גם יכול להיות איפה שהתערוכות למעלה, מבנה של אינפורמציה. זאת אומרת גם צריך - ,

גב' אילנה אלרוד :
גם מודעין.

מר גורי נדלר :
נעמי, המבנה איזה הוא לא בטיילת. הוא נמצא בחוף. זה מבנה חוף הוא לא בטיילת. אפילו להציב שם גם מבנה.

גב' נעמי אנג'ל :
אז יש את המבנה שמהחוף נכנסים לגלריה.

מר גורי נדלר :
אבל זה נבקש בתכנית הבאה.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. אני אומרת שיש הזדמנות בינתיים, גם התגבשה וגם הוחלט להפקיד את התכנית של השטח הציבורי המשולב, עם שטח עילי במפלס הרחוב העליון, שזה כמו מפלס המצוק.

מר גורי נדלר :
כן.

גב' נעמי אנג'ל :
עם שטחים למטה, לתערוכות ולמידע של בניין די גדול קיים שאתם רוצים לשנות אותו.

מר גורי נדלר :
אני מבין את מה שאת אומרת. מי שמכיר את בת - ים, יש חלק בטיילת שהוא החלק הצפוני, רובו בדיוק באזור שאנחנו מדברים עליו, שהוא חלק הטיילת הפעיל. הוא זה שרווי מסעדות, פעילות ושם נמצאים האנשים. מבנה הריבירה למרות שהוא גם באמת יושב על בן - גוריון, ויש את השטח הזה שאנחנו עכשיו מייעדים אותו למבני ציבור, אפשר להציב שם מבנה. הוא לא במרכז העניינים. זה מרכז העניינים. שוב אני אומר אתם רוצים - , חשוב לי - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מאוד מבינה את הכוונות שלך.

מר גורי נדלר :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באמת אני מבינה.

מר גורי נדלר :
אני גם מבין את מה שאת אומרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו כמובן חייבים להסתכל לא רק על זה, אלא גם בקונטקסט יותר רחב.

מר גורי נדלר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בפני ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית עומדת כיום בקשה שונה אמנם במהותה, אבל אם זאת שהיא גם מתמודדת עם בנייה בתחום ה - 100 מטר. זאת אומרת הנושאים הם באמת נושאים שהם בעלי ולא בכדי כנראה, הם בזמנו נדחתה הבקשה שלכם לגבי הקטע הזה כי בעצם נדמה לי שמה שהוועדה אמרה אז, בגלל הרגישות תבואו תגישו לנו תכנית מפורטת על הטיילת ותנו שם את הכול.

מר גורי נדלר :
אני - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זהו, זה - ,

מר גורי נדלר :
אני קראתי את ההחלטה הזו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גורי נדלר :
לפני מספר שבועות, לא אתמול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

מר גורי נדלר :
אני לא זוכר במדויק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גורי נדלר :
אבל מאוד ברור מהחלטת הוועדה היא שאין להתייחס לתחום ה - 100 מטר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באותה צורה.

מר גורי נדלר :
כשטח עירוני כמו שמתייחסים לשאר העיר. אנחנו - , מה שעומד מאחורי התכנית הספציפית הזאת היא שאנחנו מציעים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גורי נדלר :
גישה שונה תחום הזה כי הוא בתחום ה - 100 מטר, שנובעת מתוך אותם עקרונות ואותן מוטיבציות עירוניות אבל מתייחסת ללא ספק בכללים אחרים, יותר בזהירות, ובלי שום קשר אנחנו גם נסדיר את כל מרחב חוף הים, אבל הנושא הזה שהוא כבר מוסדר בתכנית כלל - עירונית, ועולה מחדש כל קיץ, חשבנו שמן הראוי להסדיר אותו בצורה תכנונית מסודרת ייחודיות ושונה משאר העיר, גם למתחם הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עוד שאלה ברשותכם. זה היום אתם עובדים מציבים מבנים במסגרת רישיון עסק? כי זו גם אפשרות לתקופה מוגבלת.

גב' ולרי פוהורילס :
נכון.

מר גורי נדלר :
מציבים בעיר מבנים גם במסגרת רישיון עסק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם פה. כי רישיון עסק מגביל לכמה? ל - 30?

מר גורי נדלר :
זהו. יש מגבלה של זמנים.

גב' ולרי פוהורילס :
יש מגבלות של זמן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זהו פה אתם מציעים מגבלה יותר גדולה. בגלל זה אני שואלת.

מר גורי נדלר :
נדמה לי שזה היה לפי המגבלה 17 יום. אני לא עוסק בזה ביום יום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גם אני לא.

גב' ולרי פוהורילס :
זה היה מספר ימים נדמה לי.

מר גורי נדלר :
לדעתי זה היה כמה ימים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אירועים של 10 ימים שבוע.

מר גורי נדלר :
בכל מקרה - ,

גב' ולרי פוהורילס :
לא יותר מזה.

מר גורי נדלר :
בכל מקרה, כאשר באים להציב מבנה יביל בוודאי שרוצים לחבר אותו לתשתיות ונדרש היתר, אז נדרשות גם זכויות בנייה ומשם התחיל כל הבלגן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ברור. אבל פה אתם לא מציעים, אתם מציעים פה מבנה שלא יחובר לתשתיות.

מר גורי נדלר :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יוצב ל - 14 יום.

מר גורי נדלר :
נכון. נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם אומרים לא לביוב.

מר גורי נדלר :
לא. באזור הזה. בשאר העיר אנחנו כן מאפשרים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גורי נדלר :
באזור הזה לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. כן. כן.

מר גורי נדלר :
עוד פעם אני אומר, צריך גם לזכור באמת שהמוטיבציה לכל הנושא הזה של התב"ע של מבנים יבילים גם הקודמת וגם זו, הייתה להסדיר נושא שנתנהל בצורה לא טובה לא מספיק תכנונית ובצורה קצת לא ברורה אם אפשר להגיד. שנבעו מזה כל מיני תופעות בשטח שאנחנו לא אהבנו אותן וזה התחיל מדרישה של המחלקה המשפטית בבת - ים, להסדיר את הנושא הזה בצורה תכנונית. מכיוון שזה אזור חוף הים שהוא רלוונטי, חשבנו שמן הראוי להגיש גם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. רגע. הערות נוספות? כן אילנה.

גב' אילנה אלרוד :
רק לאחרונה אנחנו אישרנו כמה וכמה בניינים מהצד השני של בן - גוריון. לאורך הטיילת. עכשיו, מלון והיו עוד כמה פרויקטים לאורך. אין שום סיבה שבפרויקטים הגדולים שאתם מוסיפים שם המון זכויות בנייה לא תיקחו לצורכי ציבור או לאורך שפת הים מקום למודיעין, מקום לתערוכות, מקום לדברים כאלה. שטחי ציבור ששייכים לעירייה. שאנחנו עושים את זה כמעט בכל מקום שאנחנו מוסיפים המון זכויות. זה יהיה מהצד השני של הרחוב. יש לזה אותה נגישות באותה מידה, לא להפריע דווקא בתוך השטח של הטיילת שפונה לים, שיהיה בו מבנים.

מר גורי נדלר :
זה לא נכון.

גב' אילנה אלרוד :
מה חליטה גם ש - 4 מבנים בואו נגיד בת - ים גם יכולה להסתדר עם פחות 4 מבנים. מה גם שאתה רוצה מודיעין ואתה רוצה דברים כאלה, שהם לאורך זמן. זאת אומרת, העונה בארץ בעתיד, היא הרבה יותר. כי אצלנו בעצם אין חורף. יש איזה חודשיים בקושי שיורד קצת גשם. אז אפשר שהדברים האלה יכנסו אל תוך הבניינים מהצד השני של הרחוב. שם אתם יכולים לתת שטחים גדולים

גב' ולרי פוהורילס :
ותשתיות.

גב' אילנה אלרוד :
ותשתיות וכל מה שצריך, ולא להיות מוגבלים בכלל.

מר גורי נדלר :
א. אנחנו - , אני לא מכיר תכנית שאושרה לאחרונה. אבל תכניות שהן בדרך, אנחנו בוודאי - ,

גב' אילנה אלרוד :
יש תכניות בדרך. נכון?

מר גורי נדלר :

יש תכניות בדרך. אנחנו בוודאי מבקשים שטחים, אנחנו בוודאי נשתמש בהם לעניין הזה. אני חושב שמבנה זמני בתקופת הקיץ בצד השני של רחוב בן - גוריון, כל עוד הוא מאפשר תנועה חופשית, והוא נמוך. זה מוסיף לחוויה של הפעילות בעיר ולא גורע ממנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חברים תודה רבה. אני חושבת שהדברים ברורים.

מר גורי נדלר :
תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכנס רגע לדיון פנימי ותכף מיד אחרי זה אתם תחזרו אלינו.

מר גורי נדלר :
בשמחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עם התכנית הבאה שזה יהיה מעון פינקוס ואחר - כך יש עוד תכנית, בקיצור אתם מסודרים אצלנו עד 10 ביללה.

גב' אילנה אלרוד :
עם ארוחת ערב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עם ארוחת ערב. בסדר.

דובר :
דיון אחרון זה ועדה להתחדשות עירונית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. בואו חברים.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

דיון פנימי

גב' נעמי אנג'ל :
טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יאללה.

גב' נעמי אנג'ל :
כמו שאמר גורי, אמרה היועצת המשפטית להסדיר את זה בתכנית, אבל בתכנית מסדירים לפי תכנון. בתכנון לפי תמ"א / 13 אמר מסמך סביבתי, צריך לבדוק חלופות לאיזה בינוי, למיקומו. יש כמו שאילנה הציעה, או דברים שאני אמרתי, אלה דברים שנבחנים בתכנון. 506 היא תכנית כוללת לחוף שיש לה תסקיר, יהיה לה נספח נופי. תבדוק את כל הדברים שתכבד תעשה גם את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

גב' נעמי אנג'ל :
עד אז הם יכולים ברישיון עסק לעשות את זה.

גב' ולרי פוהורילס :
בהחלט.

גב' נעמי אנג'ל :

המבנים שהם הציעו לא אנחנו רואים שונים מרישיון עסק.

גב' ולרי פוהורילס :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מקובל?

גב' ולרי פוהורילס :

מקובל.

גב' נעמי אנג'ל :

עכשיו, בתחום הישוב איפה שכתום, שיתכבדו ויפקידו את ה - 577 שלהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יאללה החלטה.

גב' נעמי אנג'ל :

הוועדה המחוזית חוזרת על קביעתה כי תחום חוף הים הוא אזור רגיש מבחינה סביבתית. לפיכך, הצבה של מבנים יבילים באזור זה צריכה להיבחן על רקע תכנית כוללת לחוף הים כדוגמת תכנית בי/506 שבהכנה, אשר תכלול נספח נופי ונספח סביבתי, ותערך על רקע תסקיר ומסמך סביבתי לבדיקת חלופות לכל בינוי ולמיקומו. זאת ועוד, מדובר בנושא שנידון והוכרע לפני שנתיים בלבד בשני מוסדות תכנון שונים; הוועדה המחוזית והמועצה הארצית. לאור זאת, לא מוצאת הוועדה לנכון לאפשר הקמת מבנים יבילים בתחום הטיילת שברחוב בן גוריון (תא שטח מספר 1). באשר לתאי השטח 2-4, אשר מהווים חלק מהמרקם העירוני הבנוי של העיר בת ים, סבורה הוועדה כי יש הגיון בהכללת הכללים להצבת מבנים יבילים ארעיים הקבועים בתכנית המאושרת בי/577 על תאי שטח אלה, וזאת משום שבפועל אין הבדל בינם לבין שאר חלקי העיר. במידה ותוגש תכנית להצבת מבנים יבילים בתאי שטח 2-4 בלבד, הוועדה המחוזית תדון בה בחיוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לפי כך מובהר בזאת כי הוועדה המחוזית דוחה את התכנית כפי שהוגשה, בסדר?

גב' נעמי אנג'ל :

הוועדה המחוזית דוחה את התכנית במתכונתה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

במתכונתה זו. או - קיי. התכנית הבאה.

תכנית - 0372383 - 502: בי/ 720 מעון פנקוס בת-ים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תכנית - 0372383 - 502: בי/ 720 מעון פנקוס בת - ים.

נכנסים מוזמנים

גב' נעמי אנג'ל :
מוכן.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב. חברים אנחנו בדיון בתכנית - 0372383 - 502: בי/ 720 מעון פנקוס בת - ים. נעמי תיתן לנו ככה הקדמה ומהר - מהר תציגו לנו את התכנית כדי שמהר - מהר נדון בה.

גב' נעמי אנג'ל :
רחוב יוספטל, פינת כצנלסון. מזרחית לכצנלסון. המשך רציף לתכנית של ההתחדשות העירונית של רחוב יוספטל, שאנחנו הפקדנו לפני תקופה. תכנית בין מבצע קדש. במגרש הזה שהוא הגמישות שנותר כמו בקצה התכנית, ואז הוצא מחוץ לקו הכחול. אמרה הוועדה המקומית והיא אכן מגיעה אלינו באמצעות חברת עמיגור שתכף יציגו את עצמם אנשי המקצוע השונים. גיא יציג את כולם. לקחת בניין לדיון המיוחד לגיר המבוגר שחברת עמיגור אחראית עליו מטעם הממשלה, מחזקת אותו, מערבה אותו מוסיפה לו זכויות. יחד עם השימור שנעשה לו בחלק הדרומי, מוסיפה גם מגורים ומשכללת את המקום. להבנתנו, תכנית טובה ונכונה. שעושה שירות טוב וגם שמה על תוואי של מתע"ן רכבת, מגורים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. אז כדי שזה יהיה להבנת כולם אני מציעה שנעבור להצגת התכנית.

מר גיא טננבוים :
או - קיי. שלום לכולם אחר צהריים טובים. גיא טננבוים חברת עמיגור. כמה מילים קצרות על הפרויקט כולו כי הוא חלק מפרויקט לאומי של קבינט הדיוור, משרד הבינוי והשיכון, והסוכנות היהודית שנועד בעצם לייצר פתרונות דיור לטובת קשישים, נזקקים, זכאי משרדי הממשלה ודיור ציבורי. רק שנבין על מה מדובר. היום זקן קשיש שנאלץ ולא מקבל פתרון מגורים בעצם מקבל שכר דירה, סבסוד של שכר דירה ממשלת ישראל. הולך לשוק החופשי, שכר דירה ממוצע באזור המרכז אזורי הביקוש שם אנחנו בונים, 2000 - 2500 ש"ח. הוא מקבל 1000 ש"ח עד 1200 ש"ח סבסוד מהמדינה. מי שזכאי לזה זה זקן שחי רק מקבצת הזקנה שלהם. כולכם מבינים שהם צריכים להוציא כסף מהכיס שלהם. הכנסה פנויה נמוכה מאוד. הם צריכים לחשוב אם הם צריכים תרופות, אוכל או דיור. זה בעצם הברירה שלהם. במקרה שלנו, מי שיקבל את הפתרון דיור הזה, הוא ישלם עד 300 ש"ח 8 אחוז מקבצת הזקנה שלו. ברור לכולם מה זה בעצם אומר על ההכנסה הפנויה שלהם, וזה בעצם הפרויקט אנחנו בונים את זה בכל הארץ, 3 אלפים יח' דיור.

גב' אילנה אלרוד :
אנחנו בעד. תראה את ה - ,

מר גיא טננבוים :
אני רק נותן את הקונספט הכללי שנבין על מה זה. רוני זיילר אדריכל הפרויקט בבקשה. נעשה את זה הכי מהר שיש.

מר רוני זיילר :
איך זה מצגת? אז כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר רוני זיילר :
באופן כללי, המטרות - , המטרות ברורות. הסיפור הוא לשלב בנייה חדשה עם בנייה שהיא לשימור. מבנה לשימור. מבנה רוטליסטי שעשינו לו תיק שימור, בחנו את איכויות שלו וכך הלאה,

הפרויקט החדש משתלב איתו. בנוסף לכך אנחנו גם מייצרים על חשבון המגרש, מפנים חלק לזכות הציבור ומעבר הציבור, יש שם כיכר עירונית כלומר חלק גדול מהמגרש, מתחבר אל הרחוב ותהיה שם כיכר עירונית. באופן כללי מדובר בסך - הכול ב - 460 יח' דיור. 169 יח' דיור קיימות היום, כלומר 291 בבניין של 100 מטר גובה, 28 קומות - 29 קומות פלוס קומה אחת קומת מסד, קומת הלובי וחללי שירות. במסגרת הפרויקט הזה, יש גם שילוב של, יש שילוב גם של אופציה של מגורי סטודנטים. לפי איך שזה יסתייע, בבוא היום. יש לנו גם אלמנט של משרדים של איזה שהוא שטח של משרדים. קצת חנויות באזור הכיכר. כדי בכל זאת שהכיכר לא תעמוד. זה איזו שהיא הדמיה גנרית כזאת של הפרויקט. הכיכר החלק של כיכר הוא באזור הזה, הבניין הוא הבניין כמו שאמרנו, ברוטליסטי. המבנה הזה הוא מבנה מועדון כזה, כמו שרוזן נהג לעשות. אחד מהדיונים היה הנושא הזה של איך מחברים בין הישן והחדש. נתקדם. יש הנחיות שלמות של איך להתייחס לישן. הגענו לפתרון שהוא תפר שהוא פתרון קונבנציונאלי רגיל והיה דיון על ממה שעשוי התפר וגם איך אנחנו מתחברים שם וגם כן בחנו את זה הגענו לאיזו שהיא החלטה משותפת. זה היה עם קומה אחת למעלה ואחרי זה לבקשת הוועדה. הלאה. כן. עשינו משהו מסוג זה. עוד תקתוק. עוד אחד. זה השתפר. כלומר הכוונה שלי לפחות, זה עדיין לא הגיע לשם. אבל שהבניין ההיסטורי איך שהוא ידבר עם הדבר הזה. כלומר מגדל הוא כרגע בתחילת דרכו העיצובית, אבל בהרגשה שלי כאשר יסתכלו מרחוק יגידו זה המגדל של המבנה הזה ולא משהו אחר. לפחות אלה הן המטרות האדריכליות שלנו. זה היה שטח שהיה בתוך המבנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
המבנה הקיים בהצעתכם פותח חזית לרחוב?

מר רוני זיילר :
כן.

מר טימור מגרלי :
מוריד גדרות?

מר גיא טננבוים :
מוריד גדרות. היום יש שם דירות לבקשת הוועדה המקומית, אנחנו הם ביקשו לפתוח את הבניין, לחשוף אותו לציבור. אנחנו הסכמנו. אנחנו הורסים בעצם 7 דירות כדי לייצר שם חלל מסחרי. 120 מטר מרובע משהו כזה, כדי שיהיה שם איזה בית קפה קטן ועוד איזה משהו. אנחנו נפצה את זה אחר - כך במקומות אחרים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זהו?

גב' ולרי פוהורילס :
מדובר על דירות מגורים, לא על דיור מוגן?

מר גיא טננבוים :
אנחנו - ,

גב' ולרי פוהורילס :
זה כן דיור מוגן?

מר גיא טננבוים :
זה לא דיור מוגן. זה דיור גיל זהב שמיועד בדיוק אך ורק למגורים של אנשים עצמאים.

גב' ולרי פוהורילס :
דירות.

מר גיא טננבוים :
מגורים אך ורק עצמאיים. זה בעצם מגורים בקהילה.

גב' ולרי פוהורילס :
אהמ - אהמ.

מר גיא טננבוים :

ציבורי. זה אוכלוסייה מיוחדת. זה ציבורי אז זה מיוחד לדיור מיוחד.

גב' ולרי פוהורילס :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בעצם זה סוג של דיור חברתי לאנשים בגיל ה - 3?

מר גיא טננבוים :
כן. זה בדיוק זה. זה ציבורי לגיל ה - 3.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אתה יכול למקד? מה זה דיור ציבורי? דיברת על מספר (לא ברור)

מר גיא טננבוים :
לא. משרד ה - , מי שזכאי, מי שנותן את הפתרונות הללו והלקוחות בדרך - כלל מגיעים משני משרדים. משפט הקליטה ומשרד הבינוי והשיכון. שני אלה הם הקנדידטים העיקריים ללקוחות לצורך העניין. הם אלו ששולחים את החלוקה ואת ההקצאה המשרדים עושים. אני רק נותן את הביקוש.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אבל אמרת שזה דיור ציבורי.

מר גיא טננבוים :
דיור ציבורי פר אקסלנס.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
לא. אבל המינוח הזה הוא - ,

מר גיא טננבוים :
את שואלת אותי אם הוא מבא"תי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
זה מכוח נהלים? זה מכוח נהלים של - , זה מכוח נהלים הנחיות? של משרד הבינוי והשיכון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם במשרד השיכון - ,

גב' נעמי אנג'ל :
היא שואלת מה זה מהמונח הזה דיור ציבורי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
האם יש מונח כזה דיור ציבורי?

מר גיא טננבוים :
דיור מיוחד. אין. המבא"ת לא חשבו על זה. כאשר שוב אותו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לכן זה דיור מיוחד?

מר גיא טננבוים :
כן. דיור ציבורי להשכרה וכו' - וכו'. אנחנו בתקנון מגדירים בצורה מילולית מה זה אומר הדיור המיוחד הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' אילנה אלרוד :

משרד הבינוי והשיכון, משרד הרווחה זה ברור. כן? הביטוח לאומי ומשרד הרווחה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :

הוא לא אמר.

גב' אילנה אלרוד :

משרד הבינוי והשיכון - ,

מר טימור מגרלי :

משרד הרווחה לא מעורבים פה.

מר גיא טננבוים :

לא.

מר טימור מגרלי :

רק שני משרדי ממשלה. בינוי וקליטה. קליטה לעולים חדשים לפי קריטריונים מסוימים.

גב' אילנה אלרוד :

רגע. זה קליטה לעולים חדשים בגיל ה - 3. נכון? זה לא קליטה כוללת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

מר טימור מגרלי :

זה לא - ,

גב' אילנה אלרוד :

עכשיו.

מר טימור מגרלי :

זה לא קליטה ישרה שהייתה לפני כמה עשורים.

גב' אילנה אלרוד :

יפה. עכשיו, משרד הבינוי והשיכון הוא לא משרד שמיועד דווקא לגיל ה - 3. משרד הבינוי והשיכון הוא לכולם.

מר טימור מגרלי :

משרד הבינוי והשיכון מטפל גם באוכלוסיה לא רק עולים חדשים, אלא אוכלוסיה בגיל ה - 3 מעוטי יכולת. גם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בעצם מטפל בדיוור ציבורי.

מר גיא טננבוים :

אני אסביר רגע עוד משהו.

גב' אילנה אלרוד :

רגע, רגע גיא. אם ככה, אם אתם לוקחים אנשים מהגיל ה - 3 זה יהיה דיוור שלהם בואו נגיד עד סוף חייהם נכון?

מר טימור מגרלי :

כל עוד שהם יהיו עצמאיים.

גב' אילנה אלרוד :

אתה לא תוציא אותם משם.

מר טימור מגרלי :
כל עוד שהם יהיו עצמאיים.

מר גיא טננבוים :
נכון.

גב' אילנה אלרוד :
אז מה יקרה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הם יהפכו להיות גריאטריים.

מר גיא טננבוים :
אני מקווה שמדינת ישראל תשכן אותם במוסדות גריאטריים.

גב' אילנה אלרוד :
האם לא היה מן הראוי שיהיה שם לפחות איזה יח' קטנה של רופא ואחות? או משהו?

מר טימור מגרלי :
יש חדר טיפולים? יש איזה שהוא דברים?

מר גורי נדלר :
לא.

מר טימור מגרלי :
אין?

גב' אילנה אלרוד :
הבנתי שלא.

מר גורי נדלר :
לא.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
הם לא רוצים להיות דיור מוגן.

מר גיא טננבוים :
זה בדיוק - , תודה רבה. נכון.

גב' אילנה אלרוד :
לא. אבל זה - ,

גב' נעמי אנג'ל :
טוב. בואו נראה את התכנון.

גב' אילנה אלרוד :
לא. רגע. האם זה נכון לעשות ככה? משום שתראה, אנשים בגיל ה - 3 הם הרבה מזמנם בשלבי ביניים. הם עדיין עצמאיים אבל עדיין הם אנשים בגיל ה - 3. זאת אומרת לפעמים צריכים איזה שהוא טיפול, איזה שהוא דבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה שאילנה שואלת, האם התכנית מאפשרת שירותים תומכי מגורים לאוכלוסיה עצמאית בגיל ה - 3?

מר גיא טננבוים :

כנ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי נכון? הגדרתי נכון?

מר גיא טננבוים :
אני אקריא מהתב"ע בסדר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר גיא טננבוים :
יותר שימושים לדיוור מיוחד, גיל זהב, מגורים להשכרה ארוכת טווח, מגורי סטודנטים, תעסוקה ומסחר נלווה לשימושים אלו. התייחסו במפורש - תעסוקה, משרדים, קליניקה, מרפאות וכו'. בקומת איפה יהיו שטחים למסחר, מועדון וחדרי חוגים.

גב' אילנה אלרוד :
אבל לא, לא. זה לא דבר מובנה בתוך הבניין. אתה אומר שפה יהיה אפשר לעשות הרבה דברים - גם משרדים וגם קליניקות וגם מסחר וגם זה.

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
אבל אילנה.

גב' אילנה אלרוד :
זה לא מבטיח - ,

גב' מיכל פליגלר - שטיין :
משרד הבינוי והשיכון - ,

גב' אילנה אלרוד :
רגע. רגע.

מר טימור מגרלי :
אין מפרט של הדברים האלה.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, סליחה.

גב' אילנה אלרוד :
לא. אני חושבת שזה צריך להיות built in כמו שיש שם בטח מזכירה ומשרדים וזה.

גב' נעמי אנג'ל :
ברור.

גב' אילנה אלרוד :
הדבר הזה צריך להיות חלק בתוך הבניין.

מר טימור מגרלי :
זה קורה. למה להכתיב פה עכשיו?

גב' אילנה אלרוד :
בגלל שזה חלק חיוני אם אתה לוקח אנשים בגיל ה - 3.

מר טימור מגרלי :
אבל זה קורה. זה חלק מקצועי של אנשים שחיים על ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חזקה עליהם שהם ידעו לבנות את הפרוגרמה, אנחנו מדברים פה על חברה שהיא ממשלתית?

מר גיא טננבוים :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היא לא?

מר גיא טננבוים :
היא לא. נעשה סדר.

מר טימור מגרלי :
עמידר.

מר גיא טננבוים :
נעשה זה. עמידר היא ממשלתית, עמיגור היא סוכנותית, חברת בת 100 אחוז של הסוכנות. אנחנו בעצם הזרועה הציבורית של הסוכנות היהודית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר גיא טננבוים :
הסוכנות היהודית וממשלת ישראל עשו בעצם פרויקט משותף לעניין הזה. לא בנו פרוגרמה מיוחדת לדבר הזה. כלומר המבנים שאנחנו בונים עכשיו, הם מאוד - מאוד דומים למבנים שבנינו בעבר, במסגרת משרד הקליטה או יותר אחורה מזה, משרד הבינוי והשיכון. כל פעם - ,

מר טימור מגרלי :
כמו בנינו נכון?

מר גיא טננבוים :
כן.

מר טימור מגרלי :
לפני 20 שנה.

מר גיא טננבוים :
כן. זה שרסנקי היה שר הבינוי. אנחנו בנינו את זה .

מר טימור מגרלי :
דיור מוגן בשכונת עמידר.

מר גיא טננבוים :
אז זה היה דיור מוגן. אבל מאחר שתקנות חדשות של משרד הבריאות ומשרד הרווחה באו והגדירו מה זה דיור מוגן ודיור מוגן גם מחייב בהיקף מסוים מחלקות סיעודיות, דיור מוגן הוא זה שמחייב גם את כל הטיפולים שאת ציינת, מאחר והמשרדים האלה הגדירו שהם רוצים לתת אך ורק מגורים, אך ורק מגורים, זה התכלית של העניין הזה. מגורים, לא מעבר לזה. לכן התנה ויכוח. אגב, את נגעת בנקודה אמרו רגישה בין המשרדים. משרד הרווחה, משרד הבריאות באו ואמרו בבתי האלה מהטענות שאת ציינת. הטענות האלה צריכים לספק עוד שירותים. לעומת וצריך להבין, כל הדרישות הללו זה מגדיל את הפרוגרמה של השטחים, זה מגדיל את העלויות. זה בנייה ציבורית בכסף ציבורי. לכן הם הלכו ליועץ המשפטי לממשלה שבדרך - כלל משפט כאשר יש חילוקי דעות בין משרדים שונים. משרד הקליטה ומשרד הבינוי מצד אחד שאמרו מגורים פרופר נטו, כמו שאת לא באה ואומרת שכאשר בונים בניין ואחר - כך הוא מזדקן, את צריכה לייצר בבניין הזה איזה שהוא מרפאה. לעשות ומת המשרדים בריאות ורווחה ויש החלטה של היועץ המשפטי לממשלה משנת 2001 שאומרת - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מ - 2001?

מר גיא טננבוים :

2001, כבר אז היה ויכוח. אני יכול לתת לכם את זה. אנחנו הפרויקטים האלה זה פרויקטים פר אקסלנס למגורים. לכן המינוח הועבר בשנת 2002 מדיוור מוגן ציבורי, זה עבר לבתי גיל זהב. לא סתם אנחנו קוראים לזה בית (לא ברור). כי בתקנות בכל הדברים האלה, יש הגדרה מה זה דיור מוגן. אנחנו לא שם.

גב' אילנה אלרוד :

רגע. יש - , תראה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אילנה, אילנה. רגע. הוא ענה לך. עכשיו אנחנו לא מתחילים פה. נתן לך תשובה.

גב' אילנה אלרוד :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אחר - כך אנחנו נראה אם זה מוצא בעינינו או לא.

גב' נעמי אנג'ל :

אני רוצה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. שנייה.

גב' נעמי אנג'ל :

התקדמנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בדיוק. אני מבקשת להשלים להראות את הפרויקט, כדי שנוכל באמת להעלות את השאלות. ככל שעוד יש.

גב' נעמי אנג'ל :

בואו נציג את הפרויקט, את התכנית. נתקדם עם ההפקדה שלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר רוני זיילר :

בחנו הרבה חלופות איך להתחבר לבניין, היות המגרש הוא בסופו של דבר אמנם איזה 6.6 אבל עם כיכר ומה שיותר מסביב, הקומפלקס הוא רחב מאוד. בסיכומו של דבר בחנו כל מיני דברים ליד הבניין, נוגע בבניין וכך הלאה. הגענו, הגענו לקונפיגורציה. כל הדברים האחרים נעשו מונסטרים אדירים שם, לפי פרוגראמה של 12 וגם תחזרי אחד אחורה. הגענו לסיכומו של דבר משהו שהוא מתחרז עם שני האגפים האלה. מתיישב באופן סימטרי על המבנה מהכיוון ההוא. חושף את הבניין איך נקרא לזה במלוא הדורו ההיסטורי, לכל הרחובות. הקרקע שנשארה שם מעט מאחורה - ,

גב' אילנה אלרוד :

תכנית יפה.

מר רוני זיילר :

איך שהוא התחברנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר רוני זיילר :

נמשיך הלאה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יש לי שאלה רק. אם אתה יכול להתייחס במפלס הקרקע.

מר רוני זיילר :
כן. כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אתם נותנים חזית מסחרית, במבנה הקיים. אבל יש אם המבנה הנוסף הברוטליסטי.

מר רוני זיילר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
משהו שיושב בתוך הכיכר.

מר טימור מגרלי :
המועדון בעצם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אם הוא לא מקבל פתיחה אל הכיכר?

מר רוני זיילר :
כן. את יכולה לחזור אחורה? כלומר היום יש פה מגורים, יש פה יח' מגורים. אנחנו מפרקים את יח' המגורים עם טיח וזה. למעשה יהיו פה ויטרינות שקופות שהן - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. המבנה השני? הברוטליסטי?

מר גורי נדלר :
הכול נשאר כמו שהוא. לא נוגעים בו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל האם הוא פותח חזית לכיכר?

מר גורי נדלר :
לא. זה הכניסה למרכז. זה הכניסה למרכז.

מר גיא טננבוים :
למועדון. כן.

גב' יעל דורי :
יש שם קיר כזה עם מזגנים.

מר טימור מגרלי :
זה מועדון נכון.

מר גורי נדלר :
כן.

מר רוני זיילר :
יש שם לא כל הקירות צריך להיות משופעים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

(מדברים בו - זמנית, לא ברור)

מר רוני זיילר :
אני הייתי שמח אם זה יכול (לא ברור)

גב' נעמי אנג'ל :

בסדר. לא בהכרח. אני חושבת שזה נכון מאוד, לא נבלעים בדרך דלת אלא נכנסים למרחב שנותן לך כבוד כקבוצה שגרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר רוני זיילר :

קצת דהוי, אזור של המגדל הבסיס שלו הוא באזור הזה. ישנו עוד שתי חצרות. אנחנו חדרנו לחצר הזו אבל משני הצדדים למעשה פתחנו, פירקנו את מה שהיה אז או נפרק את כל מה שהיה פה בנוי. כך שנוספו שטחים שאפשר לשבת בהם ולהשתמש בהם. וגם יש איזו שהיא אפשרות לתנועה לשני הכוונים. זה בעקבות ישיבת הכנה שהייתה.

גב' יעל דורי :
מה יש במבנה?

מר רוני זיילר :
פה?

גב' יעל דורי :
כן.

מר טימור מגרלי :
זה מגורים.

מר רוני זיילר :
זה מגורים היום, אבל זה יש לנו תכף אני אראה לכם.

גב' יעל דורי :
כן.

מר רוני זיילר :
יש תכנית שלמה ממזרח לנו.

גב' יעל דורי :
אהמ - אהמ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הנה.

מר טימור מגרלי :
נדונה.

מר רוני זיילר :
תכנית פינוי - בינוי. כאשר אנחנו נמצאים כאן, בתכנית פינוי - בינוי על כל האזור הזה יש להם סדרה של בניינים ואנחנו למעשה נמצאים על אותו קו איך שהוא במקרה זה הסתדר.

גב' יעל דורי :
כי ראיתי קודם בחתך שאתם מעל הכביש כזה, לא?

מר רוני זיילר :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בואו, יעל, אני מבקשת.

מר רוני זיילר :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שימו לב מה קורה. כל אחד מתחיל לנהל דיוני ביניים. אנחנו לא שם. אני מבקשת להשלים להציג.

גב' יעל דורי :
או - קיי.

מר רוני זיילר :
זה למעשה אלה המגדלים, אנחנו נמצאים כאן. הכיכר נמצאת פה עם כמה חנויות שלה. יש פה איזה קצב של מגדלים נראה לי זה מעשה. יש עוד משהו?

מר גיא טננבוים :
הכול פשוט.

מר רוני זיילר :
זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה. אם יש הערות שאלות של חברי הוועדה.

דוברת :
אם התכנית כוללת הוראות להבטחת אחזקה וניהול משותף?

מר גיא טננבוים :
אין פה עניין של ניהול משותף. יש פה חברה שמנהלת. כל מי שגר שם שוכר מחברת עמיגור לצורך העניין את המבנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש פה רק השכרה. אין פה מכירה של יח' דיור.

מר גיא טננבוים :
אין.

גב' נעמי אנג'ל :
את צודקת. זה השכרה כאשר הבעלים מנהלים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה נשאר ביד אחת.

מר גיא טננבוים :
שבין ההסכם הזה הוא 40 שנה, הבניין הזה 40 שנה עומד לטובת מדינת ישראל ואנשים, סביר להניח שזה אחר - כך יחודש עוד ל40 שנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חכירה ארוכת טווח. כן.

גב' יעל דורי :
עניין של חוות דעת סביבתית של הצללה בעיקר. האם נבדקה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. טוב. הלאה.

גב' שני משיח :
הכניסה מיוספטל היא כניסה חדשה? יש לכם כניסה לחניה.

מר רוני זיילר :
כן. קיימת היום. רוצים להוציא אותה מיוספטל ולהעביר אותה לכצלסון.

גב' שני משיח :
לא הבנתי. בתכנית שהגשתם - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. תתייחסו למה התכנית מאפשרת ולא מאפשרת מבחינת החניה.

גב' שני משיח :
כי ראיתי שבתכנית כן יש מיוספטל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן?

גב' אלכסנדרה :
לגבי כניסה על - פי הערות אחרונות של יועץ תנועה של הוועדה המחוזית, אנחנו שינינו כניסה ויציאה מרחוב כצלסון, הכניסה הקיימת הופכת להיות רק לכניסה ויציאה לחירום לרכב חירום. כדי הדברים נמצאים בפנים, אנחנו מתואמים עם נת"ע. על - פי תקן נמצאת באזור א' כי אנחנו נמצאים לקו אדום של רכבת קלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. עוד שאלות?

מר יואב :
רוני, אתם מבקשים לאשר תוספת של 320 אחוז למסחר ותעסוקה? זאת אומרת השטחים שאתם מבקשים למסחר ותעסוקה על חשבון המגורים?

מר רוני זיילר :
לא.

מר יואב :
יש סעיף בהוראות שאתם מבקשים להמיר?

מר רוני זיילר :
יש כזה סעיף.

מר יואב :
אם אפשר לבקש או לחדד את זה בוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש לכם איזה עניין בזה? הוועדה המקומית! אתם - , נכנס לכם - ,

מר גורי נדלר :
יש משרדים שהוא - ,

גב' נעמי אנג'ל :
אני רוצה לשמוע.

מר רוני זיילר :
יש אלמנט של משרדים. המסחר הוא - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני לא יכולה לנהל ככה ישיבה.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

מר רוני זיילר :
יש לנו אלמנט של משרדים שהוא חלק מהפרויקט. הרעיון היה איזה שהוא סעיף שבדיונים עם העירייה איך שהוא הגיע לזה שאפשר לקחת מהמגורים למשרדים ולא להיפך. עכשיו, הדבר

היחיד שהוא - , אני לא בטוח שאת החברה מעניין, רצינו איזה שהוא שפיל במקרה בעניין של המשרדים שם. קצת יותר משרדים בתוך הפרויקט זה. מסחר אין לנו שום עניין במסחר. זה לא על חשבון יח' הדיור עלה, כי הברוטו / נטו מאפשר עוד איזה שהוא.

מר גיא טננבוים :

בוא נגיד ככה, שורה תחתונה, זה לא must.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא must זה בסדר. כן. או - קיי.

מר גורי נדלר :

כן. שני דברים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוועדה המקומית, כן.

מר גורי נדלר :

אחד מדובר במבנה שנמצא במקום הכי מרכזי בבת - ים, מול הקניון, על ציר הרכבת הקלה, מול אזור תעסוקה וכו'. הסטה של 100 מטר מאזור התעסוקה המתפתח שלנו. אנחנו היה לנו חשוב באמת לחבר את קומת קרקע על הרחוב. ליצור שם את הכיכר העירונית הזו. אפילו נגיעה של מסחר באמת מחברת את הבניין שהיום הוא מנותק, אל תוך החוויה העירונית. כמו כן לבקשתנו, התווספו גם שטחים שיכולים לשמש גם דיור סטודנטים להשכרה, אנחנו חושבים שזה עובד מצוין עם קשישים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. רעיון מצוין.

מר גורי נדלר :

אנחנו בסך - הכול מתייחסים לזה כאל מבנה, כמו שזה הוגדר, כמבנה לדיור להשכרה, לאוכלוסיות מיוחדות ועצמאיות שאנחנו מאוד רוצים אותם במרכז העיר שלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נהדר.

גב' אילנה אלרוד :

סך - הכול תכנית מאוד יפה.

מר גורי נדלר :

חצי משפט על השימור. אני אגיד רק שאנחנו גילינו בעבודה בתיק התיעוד שבעצם קומת קרקע של הבניין הזה, בעבר, הייתה מפולשת, הייתה פתוחה. מה שיש שם בקומת הקרקע זה למעשה תוספות. לכן הרשינו לעצמנו גם מבחינת מרחבים פתוחים, גם מבחינת מסחר, לשחק יותר עם החלק הזה של המבנה מאשר עם הקומות שלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יפה מאוד. אנחנו נכנס לדיון פנימי.

מר גורי נדלר :

אנחנו עוד נחזור.

(צוחקים)

דיון פנימי

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

גם יש לנו כאן מקליט סטודנט יקר שיש לו לימודים והוא יצטרך לצאת בזמן, לא רק הוא.

גב' נעמי אנג'ל :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נדמה לי שלגבי התכנית הזאת אין שום מחלוקת. בואו נלך להצעת ההחלטה.

גב' אילנה אלרוד :
רק דבר אחד אני מבקשת. להוריד את השטחים משרדים וכו', להשאיר רק קליניקות לרופאים.

גב' נעמי אנג'ל :
לא, לא.

גב' אילנה אלרוד :
כי כל השאר על חשבון מגורים אני חושבת שמגורים - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו נבטל את הגמישות, את ה - ,

מר יואב :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא נאפשר המרה. אבל שימוש מעורב בקומות קרקע נאשר.

גב' אילנה אלרוד :
זה לא שימוש - , רגע. זה לא שימוש בקרקע, בקרקע זה חנויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חבר'ה, יועצת שימור זה - לה - זרדה.

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבקשת בבקשה להיכנס אל תוך החלטה. בסדר?

גב' אילנה אלרוד :
דניאלה, זה חנויות בקומת הקרקע. מה שפונה לכיכר זה 3 החנויות שיש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' אילנה אלרוד :
השאר במגדל. אז לכן במגדל הם אמרו שזה לא מעניין אותם שיהיה שם מסחר, משרדים ועוד כל מיני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש שם 1200. בכל התכנית הזאת, מתוך 18400 מטר מרובע, לדיור מיוחד, עוד 3400 מטר מרובע שטחים שמתווספים לדיירים. לדיירים.

גב' אילנה אלרוד :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יש עוד 200 מטר מרובע מסחר שאולי צריך להגביל אותו קצת לפי מה שנראה שם. ו - 1200 מטר מרובע תעסוקה שתעסוקה זה כולל כל מיני. כל מה שאנחנו ממליצים, אנחנו ממליצים לא לאפשר המרה. הם הכניסו שם את אפשרות ההמרה של עוד מגורים לתעסוקה.

גב' אילנה אלרוד :

לא לאפשר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו רואים נייט. אבל 1200 מטר מרובע תעסוקה בתוך הצנטרום של הפילה של בת - ים על הציר הראשי ביותר, זה לא מה שיפיל או - ,

גב' נעמי אנג'ל :
זה גם המשרדים שלהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה חשוב.

גב' נעמי אנג'ל :
יש לנו יותר כמו במרכז תל - אביב. או דברים אחרים הולכים לערים אחרות במחוז.

גב' אילנה אלרוד :
תעסוקה יש שם הרבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר? טוב.

גב' אילנה אלרוד :
טוב.

גב' נעמי אנג'ל :
בבקשה.

גב' אילנה אלרוד :
אני חושבת שזה חשוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דיוור מיוחד. שימושים מעורבים.

גב' נעמי אנג'ל :
להפקיד את התכנית לאחר שתתקן ובתנאים הבאים: שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח' דיוור : 18400 מטר מרובע לדיוור מיוחד, 2300 מטר מרובע מרפסות עם סטייה ניכרת. 3425 מטר מרובע שטחים משותפים לדיירים. 460 יח' דיוור לדיוור מיוחד שכולל ה - 169 המאוסרות. יחידות "הדיוור המיוחד" מיועדות לאוכלוסיית קשישים שהינם זכאי סיוע בדיוור ציבורי ממשלתי. (לכל היותר 73 מבין יח' דיוור המתווספות ישמשו עבור מגורים לסטודנטים הרשומים במוסדות לימוד המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה, וינהלו עם יתר יח' דיוור. זה מנוסח בכוונה לכל היותר, כי זה לא יצא לפועל, אלא יח' כמו שאר היח'. תעסוקה 1200 מטר מרובע שטח עיקרי. מסחר 200 מטר מרובע שטחים עיקריים. בסוגריים לראות מה באמת מותר שם בקומת הקרקע. אנחנו נבדוק בשביל לראות שאנחנו לא מפספסים. האפשרות של המרת שטחי מגורים לתעסוקה ומסחר תבוטל. בינוי - 30 קומות כולל קומת הקרקע וקומה טכנית על הגג. בין הבניין ההיסטורי והמגדל יהיה נתק בגובה של 2 קומות. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע לכיוון הכיכר. בקומת הקרקע יורחב החלל פנוי מבנייה, זאת כדי לאפשר חדירה נוספת של אוויר ואור אל תוך הבניין. היתר הבנייה יכלול את הנחיות הוועדה המקומית, לאחר החלטת ועדת השימור העירונית, לשיפוץ המבנה לשימור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
השאלה אם זה לא עניין שצריך להיבחן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שתהווה תנאי?

גב' נעמי אנג'ל :
לא. זה התכנית עיצוב אדריכלי ההנחיה פה שתהיה בנספח הבינוי, שהיא מחייבת ולא מנחה. כל שאר מנחה קווי בניין וכו'. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות - ישמרו 15% לפחות של תכנית פנויה לחלחול מי נגר. שטח הכיכר יקבע כשצ"פ ויפותח ככיכר עירונית. תנועה וחניה - הכניסה לרכב תהיה מרח' כצנלסון בלבד, והכניסה מרח' יוספטל תותר לרכב חירום בלבד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע. רגע. שכחנו לשאול. הייתה לנו הרי שאלה.

גב' נעמי אנג'ל :
מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה, שצ"פ. סליחה. כלום, כלום.

גב' נעמי אנג'ל :
תקן החניה לרכב יהיה בהתאם למספר המינימאלי הנדרש על פי התקן התקף ומספר מקומות החנייה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף. תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים: השלמת התיאום עם נת"ע, בהתאם לחו"ד מ - 21.5. הטמעת הנחיות רת"א ממכתבה מ - 29.8. משרד הביטחון ממכתב מ - 15.8. תיאום מסמכי התכנית עם יועצת התשתיות של לשכת התכנון. תיאום מסמכי התכנית עם יועצת התחבורה של התכנון. השלמת תיאום תיק התייעוד לתכנית עם יועצת השימור של הוועדה. כללי - שטח לזיקת הנאה יירשם על שם הרשות המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עדיין יש זיקת הנאה? כי הכול שצ"פ.

גב' נעמי אנג'ל :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עדיין נשאר?

גב' נעמי אנג'ל :
נשאר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הכיכר הפכה לשצ"פ.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. אנחנו השארנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז אני שואלת אם עדיין.

גב' נעמי אנג'ל :
מה שמטופל על - ידי העירייה.

מר יואב :
היעוד הוא לא שצ"פ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו קבענו אותו שצ"פ עכשיו ברגע זה בהחלטה. בגלל זה אני שואלת.

גב' נעמי אנג'ל :
לא. אמרנו יפותח כשצ"פ על - ידי הרשות המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, סליחה.

גב' נעמי אנג'ל :
שטח - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני העליתי סימן שאלה.

גב' נעמי אנג'ל :
שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני העליתי שאלה במכינה למה השטח הזה שאין תחתיו מרתפי חניה, למה הוא בכלל שפ"פ ולא שצ"פ?

מר יואב :
הוא גם לא שפ"פ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
החלטה שלנו הייתה לפחות להמליץ להפוך אותו לשצ"פ. לא אמור להיות יפותח כשצ"פ, אמרנו יהיה שצ"פ.

גב' נעמי אנג'ל :
הנה, אנחנו עכשיו. טוב. זה חשוב.

גב' אילנה אלרוד :
עדיף שזה יהיה שצ"פ אז זה בטוח שזה יהיה כיכר מפותח וכמו שצריך.

מר יואב :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני העליתי את זה במכינה ואני חושבת שבאנו עם ההמלצה ברורה לעניין הזה.

גב' נעמי אנג'ל :
אבל גם גיא שאל?

נכנסים מוזמנים

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רוצים אותך דווקא.

מר גורי נדלר :
בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
קודם - כל את עמדת הוועדה המקומית לעניין. נושא מרכזי שעלה לנו במכינה זה השאלה למה כיכר ומדרכה ציבוריות, שאין מתחתן חניה, למה הם מסמונים זיקת הנאה ולא שצ"פ? כל יז בעצם שצ"פ שאמור להירשם על שם העירייה. לא רק זה, הוראות התכנית - , סליחה רגע. הוראות התכנית אומרות שהוא שפ"פ שיתוחזק על - ידי העירייה.

מר גורי נדלר :
כן. בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז השאלה היא למה זה לא פשוט שצ"פ? יירשם על שם העירייה ?

מר גורי נדלר :
לעירייה אין התנגדות שהוא יירשם על שם העירייה. אני חושב שהיעוד הראוי לו הוא לא שצ"פ אלא כיכר עירונית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר. קיבלת.

מר גורי נדלר :

הייתה בקשה של חברת עמיגור להשאיר את השטח ברשותה

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה?

מר גורי נדלר :

אני לא יודע. אבל מכיוון שמדובר בישות ציבורית ורשות מסודרת, לא חשבנו שזה משהו שחשוב לריב עליו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אלא שמחר מפריטים את זה ומוכרים את זה, או חלק נכבד מאוד מאחד הרחובות החשובים ביותר של בת - ים, הופך להיות חלק פרטי.

מר טימור מגרלי :
נכון.

מר גורי נדלר :

התכנית אמורה להגדיר באופן חד - משמעית את היכולת של הציבור להשתמש בו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. זאת אומרת שאם אנחנו מגדירים את זה שצ"פ או כיכר מבחינתכם, כוועדה, אין בעיה.

מר גורי נדלר :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

מר גורי נדלר :

הנקודה הזאת פחות חשובה לי. אבל אני בהחלט חושב שהיעוד לא חייב להיות זיקת הנאה, נהפוך הוא. הוא יכול להיות גם יעוד כיכר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מעולה. תודה רבה.

גב' נעמי אנג'ל :

אנחנו - , מה שאנחנו נעשה, אנחנו נקבע את זה כשצ"פ שיפוטח ככיכר על - ידי הרשות המקומית, ויירשם על שם הרשות המקומית. אם תעלה פה איזו שהיא בעיה עקרונית אנחנו נחזיר את זה לוועדה. כי לא שאלנו אותם. זה לא בהכרח בהתנגדויות, לא בהתנגדויות, לפני ההתנגדויות. אם נצטרך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין שום בעיה.

מר גורי נדלר :

שוב אני אומר, הבעלות פחות מטרידה אותי מכיוון שמדובר בבעלות ציבורית גם אם היא לא עירייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
היום.

מר גורי נדלר :
היום, נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל כאשר היא של העירייה, מובטח לנו שהמזרכה והכיכר יהיו של העירייה לעולם ועד.

מר גורי נדלר :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תודה רבה.

גב' יעל דורי :
עד שיחברו אותה לתל - אביב.

(צוחקים)

גב' אילנה אלרוד :
גם בתל - אביב לא משנים כיכרות.

גב' יעל דורי :
בסדר.

גב' נעמי אנג'ל :
תודה רבה. אנחנו נסיף בכללי סליחה הוראות רישום ששטחי ציבור על שם רשות מקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בוודאי. בוודאי.

גב' נעמי אנג'ל :
הוראות הפקעה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מקובל?

גב' נעמי אנג'ל :
עכשיו, אני אומרת לוועדה אם יהיה לעמיגור איזו שהיא בעיה, ואנחנו נראה אותה כבעיה, נחזיר אותה לדיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי. תודה רבה.

גב' נעמי אנג'ל :
עכשיו - , רגע.

(מדברים ביניהם מחוץ לדיון)

סיום דיון.