

מדינת ישראל  
 משרד הפנים  
 ועדת משנה א'  
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב  
 ישיבה מספר 78

**תאריך הישיבה : יום שלישי, כ' אייר, תש"ע, 4/5/10**

**מקום הישיבה: דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה, קומה 13**

**תל אביב**

**בהשתתפות:** אדר' נעמי אנגיל - מתכנתת המחוז - יו"ר  
 גב' ולארי פוהורוליס - נציגת משרד הבריאות - חבר  
 מר עמי אמזלג - מינהל מקרקעי ישראל - חבר  
 מר טימור מגרלי - משרד השיכון - חבר  
 מר יעקב אשר - ראש עיריית בני ברק - חבר

**בנוכחות:** עו"ד חגית דרורי- גרנות - יוע"מ לוועדה המחוזית  
 גב' ענת אלשיך - לשכת התכנון

**אישור פרוטוקולים משנה א'**

**אדר' נעמי אנגיל:**

טוב, אישור פרוטוקולים: אתם קיבלתם את הפרוטוקול מ-15/2. יש הערות לפרוטוקול? אין הערות.

**מרחב תכנון מקומי בת ים**

**בהשתתפות:** גב' רנא חטיב - לשכת התכנון  
**בנוכחות:** אדר' שוקי פתאל - מהנדס העיר בת ים

**1. בי/79 א/ בינוי/ טופבאן: תכנית בינוי מלון טופבאן בבת ים - בי/79 א**

**בנוכחות:** אדר' יהודה פייגין - משרד פייגין אדריכלים  
 אדר' יואל פייגין - משרד פייגין אדריכלים

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הדיון שלפנינו זה בבת ים, תוכנית בינוי למלון טופל, בי/79/א בינוי. נמצא פה האדריכל פייגין. מדובר על אישור תוכנית בינוי למלון על פי הוראות התוכנית המאושרת. אנחנו בחנו. אני רוצה את ההוראה בתוכנית, ציטוט של ההוראה בתוכנית, שמכוחה אנחנו דנים. הוועדה המקומית היא המוסמכת להוציא היתרי בניה לאחר אישור תוכנית בינוי ע"י הוועדה המחוזית.

**גב' רנא חטיב:**

(דברים לא מובנים-רחוק מהמיקרופון)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני רוצה את ההוראות של 450 גם. שוקי, אתה רוצה להסביר בעניין הזה? ביחס בין תוכניות ומה הכללים שצריכים לחול על הבניין?

**מר שוקי פתאל:**

התוכנית 79, לא כל כך נראה פה איפה המגרש... בתוכנית 450.. זה מלון סאן שנמצא... זה מלון קולוני ביץ' ובעצם פה התיישב במלון החדש... אפילו לא נמצא בתחום 79. יצרו אותו בתוכנית 450. מספרו של המגרש זה 104. הכילו עליו הוראות של זכויות של 79, אבל כל שאר ההוראות של קווי בניין וכדומה, הן לפי 450 בעצם.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

טוב. הבנו את העיקרון. אנחנו נוודא אותו ובוא נבקש מהאדריכלים להסביר את תוכנית הבינוי וגם את הנושאים השונים שהיינו אתכם בתאומי תכנון קודם.

**אדר' יהודה פייגין:**

דרך אגב, זו תוכנית שכבר הייתה פה בוועדה. היא אושרה. היה אותו בניין. אנחנו צמצמנו אותו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

איפה ההחלטה הקודמת?

**אדר' יהודה פייגין:**

בבניין.... השני.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אנחנו מדברים על בניה מתחילתה, נכון? אתם באתם לאשר בינוי חלופי למה שאושר ב-99. מבחינתנו, הבינוי שאנחנו מאשרים הוא לתוכנית החדשה. אם יהיה צורך, נתייחס לקודמת, אבל הזכויות שמכוחן אנחנו דנים, הן הזכויות שבתוכנית המאושרת. אז בוא תסביר את מה שאתם עכשיו עושים.

**אדר' יואל פייגין:**

אנחנו פה מגישים מלון סוויטות נופש במבנה מדורג.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

איזה מגרש זה על פי התוכנית?

**אדר' יואל פייגין:**

מגרש 104.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הכתוב-בתוכנית המאושרת 450, וזה נושא שלא עלה לפני כן כשאתם הצגתם את הבינוי. אנחנו התייחסנו לגופו של הבינוי, אבל כתוב-מגרשים 101,103,104 הינם מחוץ לתוכנית ותוכנית זו אינה חלה עליהם. התוכנית מייצרת משהו שלא קיים. אם זה כל מחוץ לתוכנית, אז זאת אומרת שהוא צריך איזה שהיא תוכנית של שינוי יעוד, כי על פי התוכנית המאושרת, חלק מ-104 ישנו והחלק האחר הוא של דרך...

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

התוכנית אומרת, מישהו אחר יעשה את העבודה הזאת או עשה את העבודה הזאת. אני לא אומרת לגבי המגרש הזה שום דבר. היא לא אומרת. היא מוציאה אותו מחוץ לקו הכחול.

**מר שוקי פתאל:**

אנחנו הבנו מהיועצים המשפטיים שזו תוכנית שהיא בעצם, מה שמחוץ לתוכנית זה כל הנושא של הזכויות שהן מוגדרות לפי 79.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

באופן ברור, התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול. זה ברור אפילו אם לא היה כתוב בהוראות. לאזור הזה חלות כמובן 79/א, זאת אומרת-אמרת-ככל שיש סתירה, ההוראות של התוכנית הזאת חלות, אבל פה אין סתירה. במגרש שאתם מציגים אין סתירה, כי חלה רק 79/א.

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אנחנו לא ננהל שני דיונים.. תראו, אם נעשו פעולות שונות, כל הפעולות שנעשו צריכות להיבחן, אבל מה שבטוח, אני אומרת לכם את זה, תיכף אני אוודא את זה עם היועמ"ש, שאנחנו בנושא הזה, אני שמחה שרנא בדקה את זה ואפילו אם זה ברגע האחרון, כי אנחנו הנחנו כשאני ישבתי והסתכלתי אתכם על הדברים, הסתכלתי על הבינוי לגופו של עניין. לא הסתכלתי על הוראות התוכנית בתאום של התכנון של זה, אבל אם צריך, צריך להגיש מהר תוכנית ולעשות את השינוי. אנחנו לא יכולים, אם הדברים האלה קורים, לא ניתן יהיה לאשר בינוי. אני מנסה לראות רגע אם יש משהו אחר שכתוב ואני לא ערה לו. נכון לעכשיו אני מבקשת להוריד את הנושא הזה מסדר היום עד שאנחנו נעשה בירור, כי על פניו זה נראה...

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מטרות התוכנית הן כלליות. בסופו של דבר הולכים להוראה הכי פרטנית והכי מפורטת, ואם במקרה נשכח משהו במטרות התוכנית, אז זה לא צריך להיות, אבל לא שם מסתכלים. זו המטרה. באזור מלונאות: מגרשים 100,102,105,106. נושא הדיון בתוכנית הזו הוא 103,104 ולכשאני בודקת בסעיף 6, הוא מפרט ואומר במפורש, מגרשים מס' 103,101,104 הינם מחוץ לתוכנית ותוכנית זו אינה חלה עליהם. בנוסף, כשאני חוזרת לתשריט, אכן אני רואה שהוא לא חל עליהם.

**עו"ד חגית דרורי:**

אני מניחה שהציעו להכליל את 104 ולכן היה פתיח של ה-60 דונם וגם את האחרים, ובמהלך קידומה של התוכנית הוציאו אותם.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אולי כך...

(מדברים ביחד)

**עו"ד חגית דרורי:**

אין דבר כזה. המגרש הזה שינה את ייעודו. היה שם יעודים אחרים. צריך תוכנית לעשות את זה.

**אדר' יהודה פייגין:**

אבל זו התוכנית הזו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

יהודה, זה לא יעזור. אני רוצה להגיד לך עוד דבר. יש לנו תקדימים אחרים וכבר נאמר שגם אם בתוכנית מסמנים מחוץ לקו הכחול, בין אם זה בנספח תחבורה או בתשריט, אז זה תמיד עלה בנושא של מטלות תחבורתיות. מסמנים דברים שלא אושרו בתוכנית אחרת שמחוץ לקו החול, אז זה בשביל להראות כוונות, בשביל לתעד איזה עבודה תכנונית שנעשתה, רעיונות לתכנון עתידי, אבל אין לתוכנית שום נפקות, שום אמירה מחייבת מחוץ לקו הכחול. זה לכל אורך הדרך המשפטית והתכנונית.

**אדר' יהודה פייגין:**

אבל כתוב פה באופן מפורש, אזור מלונאות כולל 3 מגרשים שאינם בתחום התוכנית. זאת אומרת, הוא אמר..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הוא שאמרת. יש פה כוונות, יש פה רעיונות..

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בנושא הזה הוא חד משמעי. אנחנו לא נדון היום בתוכנית הבינוי, כי זה לא סתם שזה לא מלונאות, זה שטחים שחלקם הגדול שטחים ציבוריים ושטח פרטי פתוח כהגדרתו בתוכנית 79, שהוא לא מקנה זכויות והוא בעצם שטח הפרטי הפתוח, הוא בעצם סוג של שטח ציבורי כי הייעודים בו ב-79/א זה קייטנות עירוניות ושל מוסדות ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחק ומבנים הקשורים לתכליות האלו, אולמות התעלמות וספורט, מסעדות ובתי קפה, מועדונים, בריכות שחיה, חנויות וקניוסקים, מלתחות, מבנים לנופש ומרגוע. זה בעצם סוג של שירותי חוף וספורט ונופש לציבור הרחב בשטח הפרטי הפתוח. אז אני שמחה מאוד שאנחנו בנושא הזה נעשה עבודה מסודרת והדברים האלה יתבררו עד תום. אנחנו נסיים את הדיון ואנחנו נקבל בעניין הזה החלטה בדיון פנימי.

**מר שוקי פתאל:**

נעמי, אני מציע גם שהיועצים המשפטיים, גם של העירייה וגם שלכם, יתנו חוות דעת שתיבחן.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כן, בסדר.

**מר שוקי פתאל:**

כי דעתם לא הייתה כזאת.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בנושא הזה אנחנו נסיים את הדיון ואנחנו נקבל בעניין הזה החלטה בדיון פנימי. שמענו את הרעיון, שתהיה חוות דעת של היועמ"ש, אז אני אודה לכם אם תיתנו לנו לקיים דיון פנימי. מהנדס הוועדה יכול להישאר. זה שיקול שלך אם אתה רוצה להישאר או לצאת. אני מבקשת להפסיק רגע את ההקלטה.

**\*\*\*\*הפסקת הקלטה לצורך התייעצות בין החברים****אדר' נעמי אנג'ל:**

תראו, הוגשה לנו תוכנית בינוי למלונאות שאישור התוכנית בינוי שלה הוא לפי תוכנית 79/א, אבל כשאנחנו בדקנו לקראת הדיון היום, לא לגופו של הבינוי, אז מסתבר שהמגרשים האלה ב-79/א לא היו קיימים אלא יעודים שצ"פ, שפ"פ, שהקראתי את ייעודיו, שהם יעודים תומכים בחוף ובפנאי ונופש ליד החוף וספורט ליד החוף, ודרך ציבורית. שלושת היעודים האלה בוודאי לא מאפשרים להקים מלון, כאשר בתוכנית 450 שבאה אחריה, מחוץ לקו הכחול... מתוארים מגרש 103,104 שהם נשוא המלון הזה, והתוכנית בפירוש מציינת שהיא לא חלה בהם, והגושים והחלקות שלה לא כוללים אותם, ועל כן אין בה סעיף לדיון בתוכנית בינוי במגרש שייעודו המלונאי לא בא לעולם. הוא מחוץ לקו הכחול של 450. הוא בא כרעיון, ככוונה. אומרים לנו שהעסקה הזאת אושרה ע"י שר הפנים. גם שהתקיים והיה פה דיון באיזה שהיא תוכנית בינוי ב-99. זה היה סמוך למועד של האישור של ב/450. אני רק ראיתי שהם באותה שנה. לא הסתכלתי בדיוק על התאריכים והחודשים.

**עו"ד חגית דרורי:**

אנחנו אישרנו תוכנית בינוי או שרק התקיים פה איזה שהוא דיון?

**מר עמי אמזלג:**

אושרה תוכנית בינוי.

**עו"ד חגית דרורי:**

למלון?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

750, החליטו לתת לה תוקף ב-1/2/99, ובפועל היא הובאה... לאישור רישום במאי 99, זאת אומרת שהפרסום היה קצת אחרי כן. הדיון בנושא של תוכנית הבינוי מכוח כביכול הדיון הראשון בשנת 99 והובאו מסמכים לפה ב-2001.

**עו"ד חגית דרורי:**

ואנחנו אישרנו אותם, נעמי?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ב-99 אושרה תוכנית הבינוי למלון טופבאן התנאי זה להכין תוכנית פיתוח ואישור מנהל תעופה אזרחית ואכלוס. זה היה ב-2/5/99. לכאורה, כתוב-תוכנית עיצוב ארכיטקטונית.

**עו"ד חגית דרורי:**

גם אנחנו מכירים בתוכניות האחרות. אנחנו יודעים שיש שם בתי מלון אחרים שהגיעו לאישור. אנחנו כבר פועלים די אוטומט.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

גם 79/א, גם כשהיה עיצוב ארכיטקטוני. אני חושבת שבכל מקרה, זה מקורו בטעות אבל האישור הזה נשאר כנייר בכל מקרה, ולא פעלו לפיו. עכשיו באו לפעול. אז במובן הזה שלא פעלו לפיו, זה כבר טוב.

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

טראו, אנחנו חייבים בעניין הזה לדעת, אלא אם כן אתם חושבים אחרת, לעשות בדיקה בנושא הזה, בדיקה מאוד מסודרת משפטית, גם את הנושא של עסקת שר הפנים. אני כבר אומרת שעל פניו אם יתברר שצריך לעשות השלמות תכנון, אנחנו נבחן אותו לאור כל מה שאנחנו נבין מחוות הדעת הזאת. ככל שיידרש לעשות תכנון, אנחנו נעשה אותו בזריזות. אני כבר אומרת, לא בהכרח התשובה היא שניתן יהיה לתכנן פה, אבל אנחנו נבדוק את זה במלואו וככל הנדרש, היועמ"ש שלנו יודעת מתי היא צריכה או להתייעץ או לקבל מסמכים נוספים. ביקשנו מהאדריכלים ומהיזם, אני מבקשת ממך, שוקי, שזה יגיע דרך הנושא של אם יש אישור עסקאות שר פנים או מסמכים אחרים שהם רלוונטיים. אנחנו מבקשים לקבל את זה עוד השבוע.

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אמרנו את ההחלטה קודם. אנחנו ננסח אותה גם יחד איתך.

הפסקת הקלטה

**עו"ד חגית דרורי:**

הציע שוקי שעו"ד ברוש של הוועדה המקומית יגיש חוות דעת מסודרת. אני בעד, כדי שנקבל את כל המסמכים, את כל הנתונים ונבחן את הכול. אולי בכל זאת בדיון כזה מהיר פספסנו משהו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי, אז אנחנו לא נחליט על חוות דעת משפטית שלך, אלא נחליט על הגשת..

**עו"ד חגית דרורי:**

אם טעינו בעבר בזה שאישרנו עסקה ובה שאפילו אישרנו תוכנית בינוי, ולא בדקנו את מקור הסמכות ולא הייתה לנו סמכות, אז טעינו. אי אפשר לחזור על הטעות רק בגלל שטעינו פעם..

**מר יעקב אשר:**

זה פן אחד. דבר שני הוא... (דברים לא מובנים)

**עו"ד חגית דרורי:**

ולכן באה נעמי ואמרה, ככל שאכן אנחנו צריכים להשלים את המהלך התכנוני הזה, אז אנחנו נסייע לעשות את זה מהר ככל האפשר, להשלים את המהלך, להגדיר את המגרש כמגרש למלון, ככל שזה נכון תכנונית, להביא את זה לוולחוי"ף ולבקש את אישורם בהקדם ולקדם את זה מהר.

**מר יעקב אשר:**

אם יתברר שבאמת זה טעות... האם מבחינה תכנונית... יש בכלל מה לדון בתוכנית הזאת? אם זה שטחי ציבור.. (דברים לא מובנים)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני לא יכולה לענות לזה עכשיו. אמרתי שבגלל שזאת הרגישות, אנחנו נבחן את זה. אני מזכירה לכם, הייתה לנו תוכנית גם כן של סוג של שירות ציבורי, כמו זה של המוניות בשצ"פ למשל, תחנת מוניות. זה גם כן שירות לציבור בתחום של שטח ציבורי. לעומת זה, מלונאות באזור החופי, זה שימוש שהוא שימוש שמאוד תורם לחוף. אנחנו צריכים לראות אם יש פה לגיטימיות לתכנון או אין לגיטימיות לתכנון, ואח"כ אם התכנון ראוי או לא ראוי.

אנחנו עושים פסק זמן של 5 דקות בדיון. חגית תנסח את העקרונות של מה שאני אומרת עכשיו: אנחנו נקבל חוות דעת עד שבועיים, מהיועמ"ש של הוועדה המקומית-לנושא הזה, ואם צריך לצרף מסמכים היסטוריים, לצרף אותם, ושחוות הדעת הזאת תתייחס למצב הסטטוטורי של המגרש ותתייחס אליו בכל ההיבטים לאור המסקנות שלה, כולל הנושא של תמ"א 13 והוולחוי"ף בהקשר הזה. על חוות הדעת הזאת, אליה תתייחס היועמ"שית של הוועדה המחוזית כדי לקבוע מה המשך ההליכים שצריך להיות כאן.

**עו"ד חגית דרורי:**

אני מציעה שאנחנו נסכם שככל שהמסקנה המשפטית תהיה שאכן המגרש לא יועד כדין למלון, אז זה לא בסמכות הוועדה הזאת ואין טעם להחזיר את זה אליכם.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ברור, נכון.

(מדברים ביחד)

**עו"ד חגית דרורי:**

תוכנית הבינוי תידחה בהיעדר סמכות לאשרה. בכל מקרה אחר, הוועדה תשוב ותדון.

**מרחב תכנון מקומי גבעתיים****בהשתתפות:**

גבי אמירה מלאמנט - לשכת התכנון  
גבי טלי דותן - לשכת התכנון  
אדר' רבקה בלידשטיין - לשכת התכנון

**בנוכחות:**

אדר' ש. גרציאני - מה"ע גבעתיים  
מר משה גולדשטיין - מ"מ ראש העיר גבעתיים  
מר רונן משורר - עיריית גבעתיים  
עו"ד תמר לרנר - עיריית גבעתיים

**2. 463 / 8020 / 7: צמצום תקן חניה - קולנוע שביט גבעתיים****בנוכחות:**

עו"ד ענת בירן - ב"כ הבעלים  
מר יובל גייער - נציג הבעלים

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הבקשה היא בגבעתיים, בקשה 4638020/7 לצמצום תקן חניה, קולנוע שביט בגבעתיים. אני מבקשת מרבקה ומאמירה להציג את הבקשה.

**גב' רבקה בלידשטיין:**

הבקשה מדברת לעניין קולנוע שביט בגבעתיים.. מבקשים להפוך חלק מהאולם... (דברים לא מובנים- רחוקה מהמיקרופון). פנו לועדת ערר וועדת ערר המליצה לאשר הפחתת תקן חניה. התקן נדרש 32 מקומות חניה ולמבקשים יש בתוך המגרש חניה 12 מקומות חניה שלהם. חלק הולך לשימוש אחר, שיש שם גם אולמי הדרכה. גם ועדת ערר בדקה אם ניתן לבצע חניה תפעולית, חניה לפריקה וטעינה והחליטה שכן זה ניתן.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אולם הדרכה, למה?

**גב' רבקה בלידשטיין:**

אני לא יודעת, לא כתוב פה. ועדת ערר החליטה, במקום שזה יעמוד אולם שומם, עדיף להפעיל את זה, כי מבקשים מרכול שהוא ישמש לדיירי הסביבה, כחנות, ולא ניתן בסביבה, לפחות עיריית גבעתיים לא נתנה לנו, אם יש בסביבה חניונים ציבוריים, לא ניתן להפעיל את התשלום לקרן חניה. אז המליצה לנו לאשר פטור מחניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מה הייתה המהות של הדיון בוועדת הערר?

**גב' אמירה מלמאנט:**

המהות של הדיון הייתה בקשה לשימוש חורג מהיתר, כאשר התב"ע, יש פה תוכנית למתאר-53, זה אזור מסחרי שבין היתר מותר לעשות בו שימוש לחנויות מכירה... של מוצרי חלב, ירקות, פירות, בשר, דגים, מעדנים, ממתקים ודוכני מאכל.. זאת התב"ע.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

שזאת התוכנית המפורטת שמכוחה אפשר להוציא מתוכה..?

**גב' אמירה מלמאנט:**

אבל יש שימוש חורג מתב"ע ושימוש חורג מהיתר. פה זה שימוש חורג מהיתר. ההיתר היה לבית קולנוע. יש החלטה של הוועדה המקומית מ-26/1/09, שהיא דחתה את הבקשה, כאשר הנימוקים של הוועדה המקומית..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מה היא דחתה? את הבקשה להפוך את אולם הקולנוע...?

**גב' אמירה מלמאנט:**

כן, זה ערר על סירוב היה בוועדת ערר.

**גב' רבקה בלידשטיין:**

סליחה נעמי, ועדה מקומית המליצה שכן יהיה שימוש למשרדים. אז ועדת ערר בדקה ואמרה, למשרדים יצטרכו יותר מקומות חניה ממה שלמרכול, והמליצה כן להישאר עם..

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הוועדה המקומית קיבלה בקשה לשימוש חורג מהיתר כאשר ההיתר המקורי היה קולנוע. התבקשה באותה בקשה לשימוש חורג מהיתר, לאפשר מסחר מהסוג שאפשר, מכירה של תוצרת חלב וירקות, בשר... זה מרכול, סופרמרקט.. התבקשה את כל מה שיש בבניין לפי ההיתר, לשנות לשימוש הזה, שהוא מותר על פי תוכנית, לא על פי ההיתר. הוועדה המקומית סירבה, אבל אמרה שהיא מוכנה לאפשר משרדים.

**גב' אמירה מלמאנט:**

אני מצטטת את החלטת הוועדה המקומית מ-26/1/09: "לא התקבלו הסכמות בעלי הנכס בחלקה בה נידונה. לא הוצבו חנויות... לתקן. השימוש החורג מהווה פגיעה משמעותית באופי הסביבה ובאיכות החיים של הדיירים באזור. לא הוצג פתרון לטיפול באשפה. לא הומצא פתרון לטעינה ופריקה של סחורות.

**גב' טלי דותן:**

זה לא הנושא שעומד לדיון פה. לנו אין סמכות לשנות את ההחלטה של ועדת ערר. יש לנו רק סמכות להגיד האם אנחנו דורשים כופר חניה או לא דורשים כופר חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אי מתן פטור, פירושו שאם אין חניה בתחומי המגרש, אז יהיה תשלום לקרן חניה.

**עו"ד תמר לרנר:**

אין קרן חניה, אין תשלום לקרן חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

תיכף אתם תפרטו את שלכם. אבל אני עדיין לא מבינה את החלטת ועדת הערר.

**גב' אמירה מלמאנט:**

החלטת ועדת ערר מפרטת את כל השתלשלות העניינים, את המצב התכנוני, את כל מה שנעשה. הבניין הוא מורכב מ-2 אגפים, אגף מסחרי שמצוי בקומת קרקע ובקומת ביניים שפונה לרח' עמישב, שיש שם חנויות ובקומת הביניים יש סניף של קופת חולים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

קיים היום בפועל?

**גב' אמירה מלמאנט:**

כן. אולם נשוא הערר מצוי במפלס הקרקע. החזית שלו פונה למגרש חניה. מעל שתי הקומות האלה מצוי אגף מגורים שהכניסה אליו היא ממקום יותר גבוה, מרח' יותר גבוה שנקרא מצולות ים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה גם על פי ההיתר המקורי?

**גב' אמירה מלמאנט:**

כן.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אז מה החליטה ועדת הערר? הרי היא החליפה את החלטת הוועדה המקומית.

**גב' אמירה מלמאנט:**

אמת. אנחנו שמענו את המתנגדים, הזמנו אותם, נכנסנו בנעלי הוועדה המקומית וקיבלנו את ההחלטה במקומה. הזמנו לצורך זה את המתנגדים ושמענו אותם לפחות פעמיים. ועדת הערר, לא אני, לא נכחתי אבל גם סיירה במקום. נוסף לזה, ועדת הערר התייעצה עם יועץ תנועה, וזאת בעצם הייתה הבעיה הקרדינאלית שעמדה בפנינו, ואז אנחנו ענינו לנושא של פתרון אשפה, ענינו לנושא של פתרון חניה תפעולית, שזה היה מאוד מסובך אבל מצאנו את הפתרון, ולנושא חניה יש בפועל 12 חניות. החזית של אותו מקום, יש חניון ציבורי פתוח לכלל הציבור, כאשר 12 חניות מהן הן בבעלות אותו מבקש. חסרות לי עוד 22 מקומות חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אבל על איזה שימוש החליטה ועדת הערר?

**גב' אמירה מלמאנט:**

סופרמרקט, מינימרקט בשטח 780 מ', מרכול, כאשר הרצוי שעומד מאחורי זה, גם בדקנו את הנושא של חלופת משרדים, שהמקום הזה עומד בשימונו תקופה ארוכה, כמה שנים. אין אפשרות להשכיר את זה



למשרדים ונוסף לזה, גם המשרדים יצטרפו חניה וגם יבואו עם הנושא של התקן. התרשמו שכל העניין הוא היה באמת התנגדות מאוד מאוד מאסיבית של הדיירים שגרים סביב, וכאשר אנחנו רואים את זה כועדת ערר, ראינו את זה כסוג של מרכול עירוני שקיים בכל ערי המטרופולין, כולל בת"א, כולל בצירים ראשיים. אז אישרנו אבל המליצה ועדת ערר, והמדובר בהמלצה של הוועדה, לתת רק 22 מקומות חניה, וזה נושא הדיון היום.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

טוב. אפשר לבקש את הצגת הנושא ע"י המבקשים? אח"כ נשמע את הוועדה המקומית, אבל קודם את ההשלמה של תיאור הבקשה.

#### עו"ד ענת בירן:

עו"ד ענת... התיאור היה פחות או יותר מדויק. יש בניין שנקרא "מכוני קולנוע שביט". היה בו בזמנו קולנוע שביט. מדובר בבניין שבנוי בשני אגפים, אגף אחד הוא אגף מסחרי ומעליו יש אגף נפרד למגורים, שכמו שאמירה הציגה, הכניסה אליו היא מרח' מקביל. באגף המסחרי יש את הקומה או את המפלס, אני לא רוצה לדקדק פה במונחים, של הקולנוע ויש חזית של חנויות פעילה ויש מעליו עוד קומה שהיום נדמה לי זה קופת חולים מכבי, הסניף המרכזי. הרבה מאוד שימושים מסחריים באגף המסחרי הזה, כששטח בית הקולנוע ההיסטורי עומד ריק כבר הרבה שנים. אני מבינה שבאיזה שהוא שלב הוא הפך להיות אולפני הסרטה, אבל כבר הרבה שנים הוא עומד ריק. הבקשה של החברה שרכשה את השטח הספציפי הזה, קולנוע שביט בע"מ, היא להפוך את זה למרכול. חלק מהשטח של הקולנוע הושכר באמת כמרכז הדרכה של פלאפון, ויתרת השטח, המאסה של השטח זה כ-700-800 מ', זה מיועד למרכול. הבקשה הייתה לשימוש חורג מהיתר, כיוון שעל פי התב"ע השימוש הזה מותר. בוועדה המקומית התנגדו לאורך כל הדרך. הגענו לוועדת הערר. היו מס' דיונים. אתם יכולים לראות את זה בהחלטה, כי יש כאן תאריכים של 5 ישיבות. אני אפילו לא יודעת אם זה כולל את הביקור במקום, כך או לא. מינו את אפרים ויינברגר כיועץ מטעם הוועדה. עשו הרבה מאוד עבודה כדי לוודא ולבדוק אם השימוש ראוי ומתאים ונכון ואישרו אותו לאחרונה. עכשיו הנושא של מקומות החניה-הבניין הזה ניבנה הרבה שנים לפני שבכלל הומצא תקן ונחקק תקן והוא לא עומד בשום תקן.

#### מר יעקב אשר:

רגע, אבל איך את רואה את החלטת ועדת הערר?

#### עו"ד ענת בירן:

החלטת ועדת הערר קובעת שהיא מאשרת את השימוש החורג מהיתר. היא דחתה את טענות של השכנים בכל מה שקשור להיבטים בינינו לבין השכנים, דחתה את כל הטענות בנושא מטרד, קבעה לעניין השימוש החורג שהמבחן, כאשר בוחנים בקשה לשימוש חורג מהיתר, בשונה משימוש חורג מתוכנית, המבחן צריך להיות בעיקר מבחן פונקציונאלי, אם השימוש הזה מתאים לבניין, אם הבניין מתאים לשימוש וכן הלאה, והדבר שעוד נשאר פתוח וכדאי אולי שתדעו, זה משך תקופת השימוש החורג. אנחנו ביקשנו שימוש חורג בלי לבקש לגביו קציבת זמן, כיוון ששימוש חורג מהיתר יכול להיות לצמיתות. בכל זאת הוועדה שאלה אותנו בכתב בהחלטתה, ואת הצדדים כמה זמן כל צד חושב שראוי שיהיה השימוש החורג הזה. הוועדה המקומית הודיעה שלדעתה מתאים שהשימוש החורג יהיה ל-12 חודש. אנחנו כתוצאה ממה שקיבלנו, אז גם אם היינו יכולים אולי לחשוב על קציבת השימוש החורג לתקופה, אמרנו שאם ככה, אנחנו מבקשים שימוש חורג לצמיתות כיוון שאם מדברים איתנו על 12 חודש, אנחנו נגיע להתגלגלויות משפטיות מדי שנה בשנה. אי אפשר להשכיר את המקום הזה לאף אחד לתקופות כאלה, כיוון שרק עלויות ההתאמה מחייבות לפחות 10 שנים אח"כ של הפעלת העסק, ואת זה הגשנו לוועדת הערר ועוד לא קיבלנו החלטה לגבי תקופת השימוש.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה שאני שואלת, שימוש חורג לא יכול להיות צמיתות או יכול להיות...?

#### עו"ד ענת בירן:

כאשר התוכנית מאפשרת, אז השימוש החורג מהיתר, הסעיף לא אומר שהוא צריך להיות לתקופה קצובה. כתוב שהוא יכול להיות לתקופה קצובה, ולמעשה הוא גם יכול להיות לצמיתות, וזה באמת תלוי-פעם אחת במה שמבקשים ואח"כ גם במה שמאשרים. יש פה שיקול דעת, לתת כל תקופה בין 0 לצמיתות. אני חוזרת לחניה. כמובן שהבניין הזה, מאחר שאנחנו מדברים רק על חלק מבניין והבניין הוא בניין משותף ומעליו מגדל מגורים, זה אומר שהוא בניין די גבוה. אי אפשר לשנות את ההיתר או לחפור או לעשות איזה שהן

התאמות. אנחנו חיים עם מה שיש. הטענה שלנו הייתה שאנחנו חיים עם מה שיש, עם בניין שניבנה בשנות ה-50. לא ניבנו בו בעצם מקומות חניה, בוודאי שלא לפי התקן. יש לו רכוש משותף, איזה שהיא רחבה שמשמשת בפועל לחניה וגם חלק מצמוד אלינו, שמשמש בפועל כחניה. הוא אפילו לא מיועד לחניה באופן תב"עי אבל בפועל זה מה שקורה שם, וגם נכנסים אליו כל מי שנכנס לחנויות. אין משהו אחר. זה מה שיש שם, זה פתוח. זה מה שיש. אמרנו ככה: כאשר אנחנו נמצאים בבניין שניבנה בעבר, אין לו מקומות חניה על פי שום תקן וכאשר התקן הנדרש לשימוש המותר בבניין, שהוא קולנוע, הוא הרבה יותר גבוה מהתקן שנדרש עבור השימוש החורג שאנחנו מבקשים, בקולנוע זה 1 ל-10 מ"ר. פה אנחנו מדברים על 1 ל-25 מ"ר. מקום חניה 1 ל-25 מ"ר. בקולנוע-מקום חניה 1 ל-10 מ"ר. אז בעצם אנחנו היום מפחיתים את העומס, אם אפשר להגיד את זה, על האזור כיוון שאילו היינו מפעילים את מה שמותר לנו כדן על פי ההיתר, בית קולנוע, כאילו חסרים לנו הרבה יותר מקומות חניה מאשר חסרים לנו לפונקציה של מרכול, ולכן הטענה שלנו הייתה שבכלל אנחנו לא צריכים אפילו להגיע לאיזור לפי תקנה 4 לתקנות חניה, כיוון שהתקן לא חל בכלל במקרה כזה. זה בניין ישן, זה בניין שאין בו ממילא תקן ואנחנו רק משפרים. זה באופן וירטואלי כאילו אנחנו נותנים יותר. לחילופין אמרנו, תראו-זה בדיוק המקרה שאין אפשרות מבחינה פיזית להסדיר מקומות חניה. מצד שני, אנחנו עשינו חיפוש. אני רוצה גם לספר שבמסגרת כמה שנים שהיינו בדיאלוג שלצדאי לא עלה יפה, מול הוועדה המקומית, היה ניסיון אמיתי לחפש מגרשי חניה בסביבה כדי לשכור מגרש או לשכור מקומות חניה או להכשיר מגרש כחניה, ואין שם בסביבה פתרון. לא יכולנו למצוא שום דבר שיכול היה לתת מענה. פשוט אין שם. היה ניסיון כזה מצד הבעלים, שרצו כבר מזמן. זה היה כדאי להם כלכלית והיו מוכנים לעשות את זה. לא היה לזה פתרון, ובעצם כל שימוש שנבקש במבנה הזה, גם אם הוא מרכול, גם אם הוא משרדים, תיכף אני אגיד מילה על משרדים, למרות שזה לא על הפרק. תמיד נדרוש יותר מקומות חניה גם ממה שיש ופחות מקומות חניה ממה שנדרש לצורך קולנוע. זאת אומרת, התקן החסר, הקולנוע-הוא התקן הכי מחמיר שיש ולכן גם ועדת הערר קיבלה את העמדה שלנו, שאי אפשר להתנות את השימוש החורג הזה במקומות חניה פיזיים, כי אין, ויש את הסעיף 4.1 לתקנות שקובע: "ועדה מקומית באיזור ועדה מחוזית רשאית לאשר לגבי אתר בניה מסוים סטייה מהוראות התקן עם תנאים מקומיים, פיזיים ותפעוליים מחייבים זאת". ואז בעצם אמרנו, בעצם זה המסלול החלופי שלנו. אם הוועדה לא תקבל את העמדה שאנחנו בכלל לא צריכים להיכנס לנושא של התקן בסיטואציה הזאת, אנחנו מבקשים להכניס אותנו, לאשר לנו סטייה מהוראות התקן לפי התקנה הזאת. מאחר שהוועדה המקומית לא אישרה, ועדת הערר קבעה שהיא נכנסת בנעלי הוועדה המקומית. היא אישרה את הסטייה ועכשיו ההחלטה שלה כפופה לאיזור הוועדה המחוזית. יש בהחלטה של ועדת הערר, שאני אולי הייתי מאוד רוצה אבל אני לא רוצה להלאות אתכם. נכתבו 3 עמודים מאוד מפורטים לגבי הנימוקים-מדוע יש מקום לתת כאן את אותו פטור מתקן חניה, ואני אפילו לא רוצה להיכנס לשאלה אם חסרים 22, 25, זה לא משנה. מבחינתי גם אם חסרים כולם, אנחנו נמצאים באותו מצב, כי הרי נכון שחלק ממקומות החניה הקיימים, הם גם משויכים לאותו מרכז הדרכה של פלאפון, אם אנחנו בודקים את כלל השימושים בנכס. זה מה שיש וכלל השימושים האלה נעשים במבנה קיים. אי אפשר להרוס אותו, כיוון שמעליו בנוי בניין משרדים. הוא לא שלנו. לנו זה יחידה אחת בבית המשותף. צריך לעשות בו שימוש וועדת הערר השתכנעה שהשימוש כשימוש מתאים, וגם כמובן מתאים לתב"ע. לגבי הנושא של משרדים שעלה פה, אני רוצה רק לחדד. הוועדה המקומית, לא היה איזה שהוא דיאלוג שהציע או בדק את האפשרות להשכיר את המקום למשרדים, כי החלל הזה לא מתאים למשרדים וגם ועדת הערר, כשהיא באה לביקור במקום, השתכנעה והיא כותבת את זה בהחלטה, שהחלל הזה הוא חלל שאינו מתאים למשרדים, לכן האופציה הזאת לא על הפרק. אני יכולה להגיד גם ברמה המעשית שאין בכלל ביקוש. אין סוחרים. הדבר הזה עומד ריק. מחפשים מה לעשות איתו, וזה השימוש הכלכלי שאפשר לעשות במקום הזה והוא מתאים לו גם מבחינת הבינוי שלו, ובכל מקרה אילו היה עולה בדעת מישהו לבקש משרדים, התקן שהיה חסר היה עוד יותר, אני חושבת, או שהוא פחות או יותר היה אותו מחסור. פחות או יותר אותו מחסור במקומות חניה, כאשר אנחנו גם אומרים שבמרכול כזה, והבאנו את נציגי חברת שופרסל, שזאת החברה שעומדת להקים שם מרכול שכונתי או עירוני, וגם את תמיר בן שחר שבא כיועץ, שזה אמור לשמש כסופר שכונתי. אצלם בקטגוריות זה שופרסל שלי..

(מדברים ביחד)

#### אדר' נעמי אנג'ל:

ענת, אני חושבת שהבנו. האם יש מה להוסיף?

#### עו"ד ענת בירן:

אני רוצה לומר עוד דבר אחד על הדיון פה. אני מבינה שכאשר מזמינים לדיון את הגורמים הרלוונטיים בדיון מהסוג הזה, מזמינים את הגורם שאישר, ואולי גם את היזם. אני אפילו לא בטוחה..

**עו"ד חגית דרורי:**

אנחנו נוהגים להזמין מתנגדים. זה שלא הזמנו את כל המתנגדים..

**עו"ד ענת בירן:**

אני לא הבנתי ואני לא רואה מאיפה כתוב בתקנות שהדיון הזה הוא דיון שצריך לשמוע בו מתנגדים, כי המתנגדים נשמעו..

**עו"ד חגית דרורי:**

אנחנו נוהגים לשמוע מתנגדים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

סליחה שאני עוצרת. אנחנו בוועדה המחוזית, יש לנו פה תפקיד מאוד ברור. התפקיד שלנו הוא לדון. ברגע שיש החלטה של רשות רישוי ובמקרה הזה מי שנכנס בנעליה של הוועדה המקומית, זאת ועדת הערר, לדון בנושא של תקן החניה בכפוף להחלטתה. אנחנו בעניין הזה צריכים לשמוע את הצדדים. את הנושא של המתנגדים להיתר עצמו. שמעה ועדת הערר.. אם אנחנו נגיע למסקנה בדיון הזה שיש בזה רלוונטיות, אנחנו נוהגים בדרי"כ לקיים את השמיעה לפעמים. אז אנחנו שוקלים ומעבירים את זה לוועדת משנה ב' להתנגדויות שלנו ולא מקיימים את ההחלטה פה. אבל אנחנו בהחלט מזמינים צדדים למשנה א' ומכיוון שהוועדה המקומית היא זו שתצטרך גם לחתום על ההיתר בסופו של דבר, גם אם ועדת הערר היא זו שהחליטה במקום רשות הרישוי, לפחות ככה זה היום נהוג והועדות המקומיות מקיימות את זה, כי הן מקבלות עליהן את החלטת ועדת הערר. הייתה אנרכיה. זה בסדר גמור וכך נעשה, כמו שהוועדה המחוזית מקבלת את החלטות המועצה הארצית, אם נעשה הערר על החלטתנו, ואנחנו מטמיעים את זה בתוכנית לפי ההחלטה של המוסד היותר גבוה, ומיישמים אותה. על כך אנחנו דנים עכשיו בתקן החניה. אם יש לוועדה המקומית שהגיעה לכאן משהו להגיד, אנחנו נשמע אותה.

**עו"ד ענת בירן:**

רק מה שחשוב לי להדגיש, אם הוועדה נוהגת לשמוע אנשים, אני לא אלך נגד זה. אם כי הנושא של פטור מתקן חניה, אני לא בטוחה שהוא רלוונטי להתנגדות, אבל אני לא נכנסת לזה. אני רק רוצה שיהיה ברור שהוועדה המקומית לצערנו הרב נמצאת גם כמתנגדת. היא לא נמצאת כאן כגוף שאישר את זה. זה לא המקרה הסטנדרטי שבו ועדה מקומית אישרה ובאים לקבל את אישורכם השני, אלא ועדה מקומית שלא אישרה. חסר לנו, למרות שאמירה הציגה את עמדת ועדת הערר, למעשה ועדת ערר הייתה אמורה להיות כאן ולהגן על..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אמירה, נציגתי לוועדת הערר, היא חברה בוועדת הערר והיא הציגה את החלטת ועדת הערר.

**עו"ד ענת בירן:**

אני לא רוצה להיכנס לויכוח. את מה שרציתי, אמרתי. תודה רבה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

עכשיו יש לנו בקשה. אני מבקשת לשמוע את עמדת הוועדה המקומית בעניין הזה. אני מבקשת כן להתמקד בנושא של תקן החניה לשימוש המבוקש בהקשר באמת של בניין קיים שהוא מרובה שימושים והוא קיים משנות ה-60. אני חושבת שאכן זה נכון להתמקד בנושא.

**עו"ד תמר לרנר:**

אני רק אפתח את הרקע הכללי ואח"כ מהנדס העיר ישלים, אם הוא ירצה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

סליחה, למי שלא מכיר, תמר היא יו"ר הוועדה המקומית.

**עו"ד תמר לרנר:**

הבניין הזה היה בניין פעיל עד אשר קנתה אותו המבקשת. המבקשת התחילה לבצע עבודות. שימשה לאולפנים עד אשר קנתה אותם המבקשת. המבקשת חתמה על הסכם שכירות לסופרמרקט, והתחילה-היא או מישהו מטעמה, התחילה לבצע עבודות בניה ללא היתר, תוך פגיעה ברכוש המשותף. פקחים של עיריית גבעתיים גילו את זה. הוציאה הוועדה המקומית צו הפסקת עבודה ואז, ורק אז הוגשה הבקשה לשימוש

חורג. לבקשה הזאת הוגשו מאות התנגדויות ולכן כאשר רוצים להציג את זה כצורך שכונתי לסופרמרקט, ההתנגדויות מדברות בעד עצמן. התושבים בסביבה לא צריכים ולא רוצים. היו בוועדת הערר מתנגדים, אמרו-אנחנו לא רוצים את זה. יש לנו פתרונות לקניה, יש לנו מינימרקטים, יש לנו סופרמרקטים יותר גדולים. אנחנו איננו רוצים את זה. הבניין הזה, מגרש החניה של הבניין הזה מחולק לשניים: חלקו האחד צמוד לנכס המבקשת. כאשר ביקשה המבקשת שימוש חורג לסופרמרקט, היא סימנה על החלק הזה 12 מקומות חניה שהם צמודים למשרדי פלאפון. הבקשה לא הייתה להדרכה, אלא למשרדים. החלק האחר זה רכוש משותף של הדיירים.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

סליחה, מתי הייתה הבקשה למשרדים שאושרה?

#### מר יובל גייער:

בסוף 2007, תחילת 2008.

#### עו"ד תמר לרנר:

הייתה בקשה לשימוש חורג. היו מפגשים אצל ראש העיר, יותר מאחד. ראש העיר עודד את השימוש הזה וכן הוא אמר שהוא מעודד כל שימוש דומה לזה, שלא יצור מטרד סביבתי.

#### אדר' נעמי אנג'ל:

זה אושר בוועדה המקומית.

#### עו"ד תמר לרנר:

זה אושר. כיום המגרש חניה שקיים, זה מגרש חניה פרטי, רכוש משותף של דיירי הבית. אין מגרש חניה ציבורי, פרט ל-12 מקומות שלכם.

#### מר יובל גייער:

אנחנו חלק מהבית המשותף. חלק מהמגרש שייך לנו. 40 אחוז מהמגרש שהיא אומרת.

#### עו"ד תמר לרנר:

לכן כאשר הוגשה הבקשה לשימוש חורג לסופרמרקט, אין לה אף מקום חניה אחד. כל ה-12 מקומות חניה לא קיימים. הם כבר של פלאפון. אין מקומות חניה לנכים. לפי התקן צריך 2 מקומות חניה לרכב נכה, כולל רכב גבוה אחד. בתשריט שהוגש לוועדה המחוזית, סומנו מקומות חניה לנכים, אבל על שטח פלאפון. אין מקומות חניה לנכים. אין מקומות חניה לאמהות עם עגלות שצריכות לפרוק ולטעון בקרבה לסופרמרקט. למעשה אין אף מקום חניה. כמות החניה לשימוש של הסופרמרקט עולה משמעותית על שימושים אחרים, כמו משרדים. פה זה 1:25 לעומת משרדים שזה 1:40. אמרה ועדת הערר, אבל למשרדים דרושות יותר חניות. אני אינני יודעת איך אפשר לומר דברים בניגוד לתקן, אבל יש עם זה בעיה, מכיוון שהיא אמרה-עובדי המשרדים באים מהבוקר עד הערב והלקוחות של הסופרמרקט, הם מתחלפים. ואיפה עובדי הסופרמרקט? בסופרמרקט יש... גם העובדים וגם הלקוחות, לכן התקן הוא מחמיר יותר. העירייה כמובן תעודד כל שימוש, היא לא רוצה שם פיל לבן. העירייה תעודד כמובן כל שימוש שאין בו הכבדה לסביבה ושימוש כזה גם תהיה המלצה לפתור מתקן חניה. לא בשימוש הזה שהוא שימוש... כאשר מבוקש שימוש חורג מהיתר ללא תקן חניה, קבעה ועדת הערר, אנחנו לא מסכימים לזה אבל זאת הקביעה שמחייבת כרגע, שצריך לבדוק את האמות, כלומר האם ניתן להתאים. אין התאמות. אין תקן חניה. אומרת חברתי, גב' בירן שהם בכלל לא צריכים תקן חניה, אבל על זה ועדת הערר ענתה בשלילה והיא אומרת בעמ' 4: "דעתנו כי לא ניתן לבסס את תקן החניה הנדרש לצורך השימוש החדש החורג המבוקש היום, על מקומות חניה רעיוניים המיוחסים לשימוש המקורי ואשר אינם קיימים בפועל. לפיכך, במידה וניתן להסדיר בתחום המגרש מקומות חניה בכמות הנדרשת היום לפי תקנות החניה, יש להתנות את מתן היתר הבניה בהתקנת מקומות אלה". אח"כ היא ממשיכה ואומרת, "אין אפשרות ולכן אנחנו פותרים". הם לא יכולים לפטור, הם יכולים רק להמליץ, אבל זאת כנראה הייתה הכוונה. אני חושבת שלו הוועדה המקומית הייתה ממליצה בבקשה שהיא הייתה מאשרת, היא הייתה ממליצה לפטור מתקן חניה כאשר השימוש לא מכביד על הסביבה. אם ניקח כאן את מגרש החניה שהוא רכוש משותף, שאין לו מחסום, אין ספק שזה יכביד על דיירי הבית המשותף, כי הלקוחות של הסופרמרקטים ייכנסו ויצאו, ולכן אני חושבת, לא אני צריכה לומר את זה, לכן אני חושבת שהיה צורך להזמין את המתנגדים שישמיעו את דעתם, מה דעתם על הפטור הזה, כי זה רכושם. הם אלה שצריכים בעצם, או הם אלה שייפגעו כתוצאה מפטור תקן החניה, אם יינתן.

**עו"ד חגית דרורי:**

הטענות שלהם שונות מהטענות שאתם טוענים היום?

**עו"ד תמר לרנר:**

אני אינני יודעת. בוועדת הערר לא הועלה כלל הנושא של הפטור. הם לא טענו לא כנגד ולא בעד. אחת המתנגדות הייתה יועצת תנועה והנושא שלה התמקד בעניין החניה התפעולית. היא אמרה שהפתרון שבכלל לא הוצע לוועדה המקומית, אלא עלה לראשונה בערכאת ועדת הערר, אינו ישים ואח"כ באמת התברר ממומחה, יועץ התנועה שמינתה הוועדה, אפרים ויינברגר, שאכן הפתרון לא היה ישים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אנחנו תיכף נשמע מאמירה מה הייתה חוות הדעת התנועתית בוועדת הערר של יועץ התנועה שהיא לקחה. תיכף. אני רק מבקשת להתמקד ולהתכנס.

**עו"ד תמר לרנר:**

אוקיי, אני רק רוצה להראות את פתרונות החניה. יש כאן 4 אלטרנטיבות שהגישה המבקשת, כאשר הפתרון שהתקבל זה לא לדיון כאן, רק לרקע כללי, היה ביטול מכמעט מגרש החניה המשותף, יצירת כניסה חדשה דרך המגרש המשותף, ולכן גם אמרה ועדת הערר שההיתר יינתן לאחר שהמפקחת על ה... תאשר את זה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה מבחינת נושא של בית משותף. אני תיכף אשאל לעניין הזה, אבל האם הייתם רוצים להשלים במשהו בהצגת הדברים, בעמדה?

**מר רפי גרציאני:**

נושא שעלה על קצה המזלג-אם היה פה אינטרס ציבורי שבא לידי ביטוי גם ע"י החלטת נבחר הציבור וגם ע"י ההתנגדות של התושבים במקום, אז אני מבין את המאמץ האדיר להפוך את העולם כדי לאפשר משהו שלא עומד בתקנים, אבל במצב ההפוך אני ממש לא מצליח להבין איך זה עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי? כי מי שבסופו של דבר החליט על פי האינטרס הציבורי, זו הוועדה המקומית, שמדובר בשימוש חורג.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ועדת הערר, חזקה עליה שהיא שקלה את הכול, מה גם שהיא שמעה גם את המתנגדים, גם אתכם וגם את המבקשים, שהיא הביאה בשיקול דעתה וגם שמענו בחלקים להחלטתה גם את מגוון ההיבטים הציבוריים. אנחנו עובדים בכפוף להחלטתה בעניין הזה ואין לי ספק, בגלל שהדיון התרחב, שאלה הדברים שעמדו בבסיס ההחלטה שלה על השימוש, אבל אנחנו לא דנים כרגע בשימוש. הערר על החלטת ועדת הערר לא נדון בוועדה המחוזית לעניין היתרים, רק לעניין תוכניות לפי הליך.

**מר רפי גרציאני:**

השיקולים הציבוריים צריכים להיות לדעתי גם חלק מהחלטת הוועדה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ברור שהשיקול הציבורי צריך להיות בעניין התקן.

**מר רפי גרציאני:**

כי הוועדה, הרי היא לא חותמת גומי.

**עו"ד חגית דרורי:**

לעניין התקן, השיקול דעת הוא שלנו. מה שאמרה נעמי, אנחנו לא מתעסקים בשימוש.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

השיקול של התקן ומה המשמעות בסופו של דבר של אותו שימוש עם או בלי תקן לכלל האינטרס הציבורי באזור הזה, ברור שהוא חלק מהשיקול של תקן החניה.

**עו"ד תמר לרנר:**

אגב עוד הערה, אין לנו כופר חניה. כאשר רצינו לעשות את זה, זה לא התאפשר בגלל חוסר האפשרות לפתור את תקן החניה בשצ"פ.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הרשי לי לתקן אותך. בגבעתיים אין קרן חניה, כי לא יצרתם אותה, ואתם אומרים שגם אין חניון ציבורי במרחק של מס' מאות מטרים שניתן היה לראות אותו כחניון לנושא הזה?

**מר רפי גרציאני:**

אנחנו הבאנו תוכנית עם 6 מגרשי חניה מתחת לשצ"פים, וזה פשוט לא עמד במדיניות הוועדה המחוזית. לכן זה לא אושר. אז זה לא שלא יצרנו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה שהבאתם דברים שלא נראו לגיטימיים ועל כן במשותף החלטתם לא לעשות חניונים ציבוריים, בסדר. אגב, חניון ציבורי, גם חניון ציבורי על פי התקנות וגם חניונים בבעלות הציבור, צריך ליידע אותנו אם ישנם באיזה שהוא מרחק סביר.

**מר רפי גרציאני:**

החניון הציבורי הקרוב והקיים, לפי מיטב ידיעתי זה בכורזין. אין חניון ציבורי..

**עו"ד ענת בירן:**

למה מגדירים חניון ציבורי, חניון שניתן להיכנס אליו בתשלום או שהוא בבעלות העירייה?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

חניון ציבורי לא בבעלות העירייה. זה חניון שניתן להיכנס אליו בתשלום, ויש לעירייה על פי התקנות גם סמכות לקבוע... בעלים.. חניון בבעלות הציבור זאת חניה ציבורית.

**מר רפי גרציאני:**

בית פלאפון זה בפירוש לא חניון ציבורי. אפשר להיכנס אליו בתשלום לא בכל ימות השבוע. החניון שבתאיטרון הוא חניון שבתאיטרון. כשבאים לתיאטרון, חונים שם.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

סליחה, יש חניה ציבורית בתיאטרון? ברור לי שהיא לא מיועדת לסופרמרקט..

**מר רפי גרציאני:**

החניה הציבורית בתיאטרון היא חניה שנבנתה לטובת..

**דובר:**

יש חניה..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

יש חניה פתוחה לציבור 24 שעות ביממה?

**מר רפי גרציאני:**

לא.

**עו"ד תמר לרנר:**

בהסכם עם פלאפון, ההסכם אומר שבשעות הערב הם יאפשרו לבאי תיאטרון גבעתיים לחנות בחניון.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי, אז זה מתפקד בעצם כחניון ציבורי... האם יש חניות בבעלות הציבור באזור של התיאטרון?

**מר רפי גרציאני:**

לא.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני תיכף אכנס לנושא של הבית המשותף מבחינת הוועדה. אני רק רוצה להשלים מבחינת הנושא של תנועה וחניה, מה הוועדה שמעה וקיבלה?

**גב' אמירה מלמאנט:**

לנושא של החניה התפעולית, אני לא נכנסת לכל העניין של הבית המשותף. זה עניין קנייני. החליטה ועדת הערר שבתחום החניה התפעולית, הכניסה והיציאה אליה, אחרי שהובאו בפניה 4 חלופות וכולן נבדקו, וכפי שאמרו-החלופות נעשו ע"י יועץ תנועה מטעם..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי, אבל מה היא החליטה?

**גב' אמירה מלמאנט:**

שהכניסה והיציאה לחניה יהיו לפי חלופה אחת: יהיו חלק מההיתר לשימוש החורג, ואי עמידה בו יהיה הפרה של ההיתר.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אפשר לדעת על המפה, אולי ענת, את תסבירי לנו בתור יועצת תנועה ידועה?

**מר יובל גייער:**

שמי יובל גייער, אני נציג הבעלים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אתה יכול להראות איפה אושרה החניה התפעולית? אנחנו נשמח לראות.

**מר יובל גייער:**

הכניסה גם היום נמצאת פה, מול מעגל התנועה. זה המקום של שתי החניות התפעוליות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה הצד המערבי? רח' מצולות ים הוא בצד הזה?

**דוברת:**

לא, לא, לא, זה לא כאן.

**מר יובל גייער:**

נכנסים מפה. זה המגרש חניה..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני רוצה להראות את האלטרנטיבה שאושרה.

**מר יובל גייער:**

הכניסה היא מאותו מקום..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ליד השביל של השצ"פ שרואים גם בקומפילציה, שהיא השביל ציבורי במערב.

**מר יובל גייער:**

זו הכניסה שקיימת גם מעל המגרש חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בסדר, אוקיי.

**מר יובל גייער:**

זה המקום של החניה התפעולית. זה כלל השטח שגם בבעלותנו וגם בבעלותנו החלקית יחד עם דיירי הבית.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני רוצה להבין פה משהו באמת. אני מבינה איפה החניה התפעולית. בשטח הזה הפנוי מבניה, אתה אומר שיש קטע מסוים שהוא בבעלות שלכם, ובנוסף לזה יש חלק משותף עם בעלות יחסית.

**עו"ד תמר לרנר:**

זה צמוד להם..

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

האם אתם יכולים לתת לנו הסבר עכשיו, בפתרון המוצע, כמה חניות בניכוי החניה התפעוליות הבנות, יכולות להיות בחלק שהוא בבעלותכם ואח"כ בהתאם ליחס ברכוש המשותף, כמה נוספות יש ברכוש המשותף?

**מר יובל גייער:**

יש פה ירידה למרתף לחדר שנאים של חברת חשמל, עבור השטח שלנו.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

עבור כל הבניין.

**מר יובל גייער:**

המגרש חניה שייך לנו בבעלות מלאה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אז המתקן עבור החלק שלכם שהיה קולנוע בעבר. הבנות.

**מר יובל גייער:**

כשהתחלנו לפני 4 שנים, דיברנו עם חברת חשמל והיה נכונות עקרונית אז... ברור מאליה שיהיה צריך להזיז את זה. עכשיו לשאלתך, זה הפתרון שאושר ע"י יועץ החניה, מר ויינהבר, שמינתה ועדת הערר.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה בהחלטה של הוועדה, היא גם אומרת שהיא מאשרת את האלטרנטיבה האחת.

**מר יובל גייער:**

האלטרנטיבה הזאת בסופו של דבר, כשהמגרש המשותף, אנחנו מגיעים ל-35 מקומות חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני ביקשתי פיצול, אבל.

**מר יובל גייער:**

בשטח הפרטי יש חצי חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי, אז יש לנו 4 חצאים, 4 כפול חצי שזה פרטי, שזה עוד 2, אז זה 25.

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

עד עכשיו אנחנו בניסיון לפענח ולמפות נתונים. אני הייתי שמחה אם הדברים היו מובאים עם משהו מסודר כתוב והיינו חוסכים את הדיון הזה לכל הוועדה ולכולנו, אבל בגלל שניסינו לתת שירות מהיר, בסופו של דבר אני חושבת שחברי הוועדה פה באמת מעל ומעבר בסבלנות שלנו כוועדה. מדובר הוא לתת פטור ל-6 חניות. התקן הוא בין 31 ל-32.



**עו"ד תמר לרנר:**

עוד נתון שצריך לדעת אותו: במצב הקיים באזור המגרש המשותף יש כ-40 חניות בפועל. היום יש 40 חניות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

לא הבנתי. בתחום החלק המשותף קיימות 40 חניות בפועל?

**עו"ד תמר לרנר:**

בפועל, כן. של הבית המשותף.

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בפועל את אומרת, בחלק המשותף קיימות 39 חניות. זה מאוד משמח לשמוע, ותודה. מקודם דיברנו על 20.

**עו"ד תמר לרנר:**

כתוצאה מהתוכנית הזאת, זה יצומצם לחצי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני חושבת שזה חייב להיות מצומצם.

**עו"ד תמר לרנר:**

זאת האלטרנטיבה שאושרה. הכניסה קודם הייתה כאן ועכשיו הכניסה עוברת לכאן, מבטלת את כל החניות.

**מר יובל גייער:**

אגב לפרוטוקול, אנחנו מוכנים להשאיר את זה 40 חניות. אם תמר מאוד רוצה, אנחנו מוכנים מאוד להגדיל את מספר החניות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

יש בהחלט שאלה. מערך החניות, אם לצורך מערך החניות אפשר לשמור על הכניסה הקיימת ולעשות עדיין את אותו מערך חניות פרטי, אז הדברים האלה... בהוצאת ההיתר, כל פתרון שייעל וייתן יותר מאשר בחלופה שאישרה ועדת הערר, ע"י תיקון הכניסה, ע"י מערך אחר של חניות, כולם ישמחו.

**עו"ד חגית דרורי:**

אתם חושבים שאפשר לשמר את זה?

**עו"ד תמר לרנר:**

יועץ התנועה אפרים וינברגר, שפסל את האפשרות להיכנס לחניות התפעוליות במיקום הקיים, ואמר שאפשרות שהוא מאפשר או ממליץ, זה אלטרנטיבה אחת שמחייבת את הריסת טור שלם של חניות במגרש המשותף.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אפשר לקבל את החלופות האלה רגע?

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

פה באחת מהחלופות האלה גם מתוארות החניות כמו שהן קיימות בפועל?

**עו"ד תמר לרנר:**

דומה לזה, אבל פה יש עוד חניות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מתוך האלטרנטיבות האלה, אנחנו מבינים שהוועדה הזיזה את הכניסה למשאיות כך שכל התמרון של המכוניות הפרטיות לא יהיה באותו מסלול שהמשאיות מתמרנות, וזה למען בטיחות- גם כל משתמשי הבית המשותף וגם כמובן למשאית עצמה, ולהולכי רגל. אז בהקשר הזה אני מבינה שזאת החלופה, ואני מתארת לעצמי שכל חלופה שיהיה לה את אותו היבט בטיחותי מקביל, ניתן יהיה לאשר אותה בהיתר ואפילו אם יידרש לכך איזה שהוא אישור נוסף של ועדת הערר שהיא תגיד, אכן מבחינתי החלופה הזאת אקוויולנטית למה שאני אישרתי. אז לא על זה אנחנו מדברים. לגבי עצם הנושא, אם ישנה פגיעה או אי פגיעה, כשהיום מקומות חניה לא ערוכים בצורה תקינה, זה סיפור אחר.

**עו"ד ענת בירן:**

אני רוצה לומר משהו על הדבר הזה. תראו, המגרש הזה, אני אמרתי גם קודם, הוא לא מגרש בכלל שמוגדר בשום מקום כמגרש חניה. הוא נוצר בפועל כמגרש חניה או משמש בפועל כמגרש חניה. אני לא חושבת שיש לו היתר כזה או שמישהו אי פעם ביקש לגביו היתר. המגרש הזה הוא אמנם מגרש פרטי מבחינת הרישום בטאבו, אבל הוא מגרש פתוח ונכנס אליו. כל מי שרוצה, נכנס אליו. אני מזכירה שיש הרבה מאוד שימושים מסחריים בבניין, באגף שפונה לרח' שלנו, קופת חולים ובתי קפה וחנויות שונות, שגם להן אין חניה, אין תקן חניה ואף אחד לא מעלה את זה בכלל, וכולם חונים ברחוב, בחניון הזה הפרטי של הציבור וכו'. האגף המסחרי הוא אגף אחד שהוא בן 2 קומות. יש את מכבי מעל קומת המסחר, ואנחנו גם באותו מפלס נמוך. הכניסה לאגף המגורים, מאחר שהבניין נמצא בין שני רחובות גם בגבהים שונים, הכניסה לאגף המגורים הם על הבניין. נדמה לי שזה על עמודים. מאחר שהכניסה הראשית לבית היא בכלל מרח' מצולות ים, בפועל חלק חונים שם כי זה יותר נוח. החניה היא של הדיירים, כמו שהיא שלנו. אז אם יש להם חניה, הם חונים שם. זה לא חניה עם שלט. עוד דבר לגבי פלאפון, כי זה הוזכר. השטח שהושכר לפלאפון הוא שטח שהוועדה המקומית התייחסה אליו כשטח למשרדים ודרשה שאנחנו נסמן את מספר החניות הנדרש לפי השטח עבור תקן למשרדים. זאת לא דרישה של פלאפון ולנו אין מחויבות לפלאפון, לספק להם חניה. הם גם לא משתמשים בהכרח. כי מה שיש שם, זה לא משרדים. מה שיש שם זה כיתות לימוד שהם עושים הסעות לתלמידים והם באים ללמוד שם איזה השתלמויות, אני לא יודעת מה, ובכלל אילו היינו מקבלים את ההיתר הנכון עם תקן לכיתות לימוד, אז גם הדרישה של הוועדה מבחינת התקן הייתה יותר נמוכה, וזה בעצם סוג של בית ספר. בהתחשבות הכללית, העובדה שאנחנו הקצינו במסגרת החלטת הוועדה לאשר את השימוש לפלאפון, כהחלטה למשרדים, הראינו שיש 12 מקומות חניה. נכון שאי אפשר להגיד פעם אחת שהן של פלאפון ופעם אחת הן של הסופרמרקט. סופרים אותן פעם אחת. אני אומרת שגם הדרישה הזאת היא דרישה מוגזמת מבחינת התקן. גם לצורך המשרדים האלה, אני עוד פעם הולכת למקרה הכי מרחיק לכת. אם אין חניה, אז אין חניה. זה הבניין והתקן שנדרש בכל מקרה גם היום, לבניין חדש, לכיתות לימוד, הוא הרבה יותר נמוך מאשר תקן עם משרדים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

את אומרת שבעצם בשיקול הדעת שלנו אנחנו צריכים לקחת בחשבון תקן חניה כולל האפשרות להפחתה בחישוב, לפחות של מה שפלאפון רוצים.

**עו"ד ענת בירן:**

עוד מילה-אני רוצה להזכיר שאנחנו לא המצאנו את הגלגל ובכל בניין בעיר, ברחובות ראשיים או במקומות של שהבניינים הם קיימים, שהם רחובות מסחריים וצריכים לעשות בהם עסקים כאלה ואחרים, תמיד תהיה בעיה של עמידה בתקן חניה, כי פשוט לא עומדים בתקן חניה ודווקא היועצים שלנו וגם חברת שופרסל שהגיעה לאחרונה לתהליך הזה, אותו סיפור היסטורי שתמר סיפרה, על זה שאנחנו התחלנו לעשות עבודות שלדעתנו לא היו טעונות היתר, לדעת הוועדה היו טעונות היתר והפסקנו אותן ברגע... העבודות האלה הופסקו כבר מזמן. זה סיפור שכבר נגמר. השוכר שהיה אז כבר לא רלוונטי. חלפו מאז הרבה מאוד שנים. אף אחד לא עושה בנכס הזה שום פעולה ואנחנו מחכים ומצייתים לכל הכללים כדי שלא יבואו ויגידו, אנחנו כאילו באנו להכשיר פה משהו בדיעבד. זה לא נכון. אנחנו יושבים ומחכים ודוגרים על הנכס הזה הרבה מאוד שנים, מפסידים עליו הון תועפות כדי שסוף סוף נקבל היתר שאפשר יהיה לעשות בו שימוש. זה לגבי הנושא הזה. אין מאות התנגדויות. יכול להיות שחתמו על עצומות מאות אנשים, שזה דבר מאוד קל. בוועדת ערר ראינו בדיוק את היקף האנשים שהיו. נכון שדיירי הבית לא מתים על זה. זה עוד לא אומר שאין צורך ציבורי בסופר. זה אומר שאנשים בדר"כ לא אוהבים שעושים להם שימוש חורג ומאוד נוח שהנכס הזה עומד ריק. אם השימוש הזה לא יהיה כלכלי וזה לא יוכיח את עצמו, אני מניחה שהשוכר ילך משם.

(מדברים ביחד)

**עו"ד תמר לרנר:**

עוד הערה אחת לגבי פלאפון.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני מבקשת שעכשיו, כל אחד שיש לו עוד משהו שהוא חושב שהוא צריך להגיד שהוא מאיר את עינינו, זו ההזדמנות האחרונה ואח"כ אנחנו נכנסים לדין פנימי.

**עו"ד תמר לרנר:**

הערה אחת לגבי פלאפון: בבקשה להיתר התבקש היתר לשימוש חורג למשרדים, לא לכיתות לימוד, לא לבית ספר. תקן החניה היה תקן חניה למשרדים. בפועל, המבקשת, אחרי שהוועדה אישרה, לא הוציאה היתר. פלאפון עובדת שם בלי היתר. לא הכשירה את אותם 12 מקומות החניה, כי היא הייתה צריכה כנראה להוציא עלויות כדי להזיז את מתקני החשמל. בפועל, בסיוור הוועדה הוברר שאין שם אף מקום חניה אחד, וזה המצב פיזית בשטח.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כן, מושיק.

**מר מושיק גולדשטיין:**

במשפט אחד לגבי הצורך הציבורי. אנחנו גם חולקים עליהם. כמי שחי שם, אני לא יודע מתי היית שם פעם אחרונה, אבל אני כמעט כל יום שם. אין שם אפשרות להכניס סיכה. לא חניה... אי אפשר לזוז במתחם הזה. כל אלה שבאים שם לקופת חולים, החברה לפלאפון לא באים בהסעות, הם באים ברכבים פרטיים.

**גב' רבקה בלידשטיין:**

שאלה טכנית, המרתף..

**מר יובל גייער:**

המרתף הוא מרתף נמוך. העירייה העלתה עוד לפני 4 שנים, כשהתחלנו את השיחות האלה, כל מיני רעיונות על מכפילי חניה, על מרתפי חניה וכל מיני דברים כאלה. מעבר לעובדה שלהבנת המועטה, מי שאמור לדאוג לפתרון חניה ציבורית זה העירייה ולא יזמים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אנחנו מדברים על חניות משותפות.

**מר יובל גייער:**

בשביל להיכנס לחניה המשותפת, זה שטח שלא בבעלותנו כמו שראיתם.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

יש לי שאלה אחרת. ברור שיש יחס בין ההשקעות לבין אורך תקופת השימוש החורג. אם זה יחליף היתר בשימוש חורג לצמיתות, זה בעצם היתר לצמיתות, אז כל השיקולים של ההשקעה הם כמובן אחרים. גם השיקולים לגבי תקן החניה הם אחרים, כי משהו שהוא זמני או קצר מועד, זה דבר אחר. יש לי שאלה: מה הפרש הגובה בין רח' מצולות ים, שהוא גבוה במקרה הזה יותר, אני מבינה, מאשר רח' עמישב. מה הפרש?

**עו"ד תמר לרנר:**

יש שם 2 קומות. יש להניח שבסביבות 6 מ'.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מה גובה קומת הסופרמרקט ומה קיים מעליה?

**עו"ד תמר לרנר:**

מכבי וקומה מפולשת.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

יש אפשרות לייצר בגובה שבין הקומות, לייצר קומה נוספת של חניה ולבנות חניה בשתי קומות:

**מר יובל גייער:**

לא, אבל אם תהיה פה הצעה כפי שאנחנו מתחילת הדרך מבקשים, לתכנון של מרתף חניה במתחם הזה, אנחנו נברך את הסופרמרקט...

**אדר' נעמי אנג'ל:**

יש דברים שהם לא בגבולות הסביר והאפשרי והישים.

**מר יובל גייער:**

למה?

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כי זה לא ישים כשזה לא שטח בבעלותם. אני לא יודעת בבעלות כן מי הוא. בבעלות מי השטח הזה?

**דובר:**

משותף, של כל הדיירים.

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

סליחה, איך נכנסים למרתף הזה ומאיפה נכנסים אליו?

**מר רפי גרציאני:**

מאותו מקום שנכנסים אליו היום.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ומה המקום שממנו נכנסים היום?

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני לא מבינה.. אם אין מידע נוסף, אנחנו נכנסים לדיון פנימי. תודה.

**דיון פנימי****אדר' נעמי אנג'ל:**

יש פה גם חניה לאורך הרחובות. כל הדברים האלה לא נלקחים בחשבון. אנחנו מסתכלים פנימה לתוך המגרש הזה, שהוא מגרש מיוחד כי הוא מעורב שימושים. 27 חניות פועלות כרגע בחלק המשותף, כשמתוכם 60 אחוז הם של דיירי הבית המשותף, שזה כ-16 חניות. אז זה אפשר להגיד שזה שייך ליתרת דיירי הבית המשותף ולא למבקש. יש כרגע, פועלות 16 חניות עבורם, אבל מתוקף זה, מתוקף צורת התפקוד של החניון, גם במצב העתידי, למעשה 24 שעות ביממה יהיה להם חניון ליד הבית, גם אם המקום לא מוקצה להם, כי החניון הזה פתוח. יש חישוב לפי תקן אבל כולם יכולים לחנות. עכשיו, בחלופת התכנון מדובר על 20 חניות בחלק המשותף. נגיד שנשארות 16, אני מחשבת שהן עבורם, 4 חניות..

**גב' אמירה מלמאנט:**

נעמי, מותר רק להעיר הערת ביניים? תביאו בחשבון שדיירי הבית לא משתמשים, אני מניחה, שכמעט לא משתמשים בחניה הזאת בגלל ההפרש של ה-2 קומות. אין מעלית, אין שום נגישות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני רוצה ללכת לפי התקנות. התקנות מראות שכשיש שימושים מעורבים, איזה חלק מהתקן צריך בכל אחד מחלקי היממה לממש, ואני לא יודעת אם אפרים נכנס לזה מול ועדת הערר. אני בטוחה שהוא מכיר את זה באופן יסודי. צריך לחשב את זה בכמויות, מה המקסימום למסחר. הכי הרבה זה 100 אחוז למסחר

ו-80 אחוז למגורים, אבל אנחנו פה הרבה מתחת לתקן. אני לא יודעת אפילו כמה דירות יש. מה שאני רוצה להגיד, שבסה"כ אין פה תקן. יש במגרש כולו, יהיו עכשיו בכל מקרה בחלופת התכנון 35 חניות וחניה תפעולית, כאשר מתוך ה-35 כן יש 2 לנכים, כן חלק יותר קרובות לבניין. לפחות בחלופה שאישרה ועדת הערר כמו שהיא, נבדק הנושא הבטיחותי. אין פה פגיעה בהקשר הזה, כי באמת הבניין הזה, אם לא היה מסחר, אז הוא היה קולנוע. גם השימוש של פלאפון שאושר כמשרדים, למעשה מנצל הרבה פחות כפי שדווח, וגם הוועדה המקומית לא סתרה את זה בהתייחסותה. היא דיברה על הליכים, אם ההיתר הושלם או לא הושלם בעניין הזה, אבל על פניו היא לא סתרה את זה שהשימוש בפועל הוא כיתות לימוד, שמגיעים אליהם גם בהסעות מאורגנות. לכן אין שינוי מהותי, אלא דווקא הפחתה מלחץ הביקוש של חניה לעומת שימוש של קולנוע בהיתר הזה, ואין שינוי גם מהמצב הקיים מבחינת סך מקומות החניה שעומדים לרשות כל הבית המשותף, לרבות הנושא הזה של גמישות, בגלל שהחניות גם לא מוצמדות, כך שיש גמישות לאורך כל שעות היממה, להתמקם בכל מקום פנוי, לכל אחד, ומכיוון שמדובר פה בבניין ישן משנות ה-60 ותהליך של התחדשות עירונית ובאזור שהוא בסה"כ אזור שהוא.. לא באזורים של מרכז עיר ותיק, אלא יש פה מגרשים מאוד מעורבים וסוגים מעורבים של שימושים גם בסביבה, אני חושבת שזה נכון לתת את הפטור מתקן החניה פה. הוא ממש לא משמעותי וההיפך, ויש בו משום הקלה בשימוש הזה לעומת השימוש שמאושר בהיתר. לכן נכון לראות עבור השימוש החורג שועדת הערר אומרת שהיא רוצה לאשר אותו כשימוש חורג מהיתר, לתת את הפטור מתקן חניה. אלה העקרונות. אם זה מקובל עליכם, אז זאת ההחלטה. היא תנוסח באופן מדויק בסיועה של היועמ"ש.

**הערה:** מר טימור מגרלי עזב את אולם הישיבות

### מרחב תכנון מקומי תל אביב

**בהשתתפות:** אדר' רבקה בלידשטיין - לשכת התכנון

**בנוכחות:** גב' פרידה פיירשטיין - מחלקת רישוי, עיריית ת"א

### בקשת ועדה מקומית 7/87/3676 – הקטנת תקן חניה, רח' שביל הפרגים 14, ת"א

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אנחנו פה בדיון המשך בבקשה 367687/7, צמצום תקן חניה ברח' שנקרא שביל הפרגים מס' 14. בהמשך החלטתנו מ-16/11/09 אני מבקשת להקריא את החלטתנו מ-16/11/09.

**גב' פרידה פיירשטיין:**

אני יכולה להקריא לכם. "הוועדה תשוב ותדון תוך חודש ימים בבקשה לאחר קבלת עמדת מהנדס העיר לגבי מדיניות החניה באזור".

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי. אנחנו קיבלנו אתמול מכתב מהלנה דווידזון, כנציגת מהנדס העיר. לא ידעתי שיש תואר תפקיד של נציגת מהנדס העיר. מה התפקיד של הלנה דווידזון?

**גב' פרידה פיירשטיין:**

היא ראש צוות רישוי באזור.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

ראש צוות רישוי באזור הבקשה. "הבקשה הנדונה הובאה לדיון נוסף בוועדה המקומית ב-14/4/2010. אנחנו ביקשנו התייחסות בתוך חודש, נכון? אחרי 5 חודשים היה דיון בנושא בוועדה המקומית בנושא פתרון חניה במגרש בו הייתה קיימת יח"ד אחת, והחליטה לבטל את סעיף מס' 1 בהחלטת הוועדה ולא לדרוש הסדרת מתן פתרון חניה, כי מדובר ביחידה קיימת. לאור האמור לעיל, אודה לכבודי", שזה אנחנו, זה מכתב אלינו, "להוציא את הבקשה מסדר היום על מנת שאוכל להמשיך בטיפול לצורך הוצאת היתר בניה". מדובר פה בהרחבה של יחידה קיימת ובמקור הייתה החלטה לדרוש ועכשיו בעצם הוועדה

המקומית בהתאמה למדיניות שלנו, אם זו אותה יחידה והיא גם קיימת, אז אנחנו לא דורשים מקום חניה. הוועדה המקומית ראתה עין בעין איתנו בהחלטה שלה?

**גב' פרידה פיירשטיין:**

לא. בהתחלה אנחנו התייחסנו לזה כבניה חדשה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

עכשיו, עכשיו?

**גב' פרידה פיירשטיין:**

עכשיו כן. ראינו שזה תוספת לפי קביעה, ואז אם זה תוספת-אז אין צורך באישור ועדה מחוזית.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

"ושינויי בניה של יח"ד קיימת ולפיכך לא נדרש... זה תואם את המדיניות שלנו ואנחנו בניסוח הרגיל, אנחנו פותרים מתקן החניה ליחידה הזאת. ההחלטה שלנו תגיד שלא נדרש בכלל פטור ליחידה הזאת. הוועדה סוגרת את התיק והדיון כולו יתקיים בוועדה המקומית.

**גב' פרידה פיירשטיין:**

כבר התקיים, כבר התקיים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מה הגודל?

**גב' פרידה פיירשטיין:**

סה"כ יחידה-78 מ'.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אבל התקנות לא אומרות בעניין הזה משהו.

**עו"ד חגית דרורי:**

לגודל מסוים צריך לתקן יותר גדול.

**גב' פרידה פיירשטיין:**

בסדר, אבל אנחנו לא עוברים את ה-120 מ'. אנחנו סה"כ 78 מ' יחידה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אבל יש פה עדיין דרישה למקום חניה אחד. אני חושבת שכל יחידת דיור, באשר היא יחידת דיור, נדרש לה מקום חניה, לפחות אחד. אותו מקום אחד, יש לה?

**גב' פרידה פיירשטיין:**

לא, אבל זה יחידה קיימת.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה לא משנה, פרידה. סליחה, לכן אני חוזרת לניסוח הראשון. מדובר בשינוי בינוי של יחידה קיימת. מדיניות הוועדה היא, במקום כזה להשאיר את הסדרי החניה כפי שהיו קיימים בהיתר הבניה המקורי לאותה יחידה, היות ומדובר במרקם שבנוי, קיים, נרחב של עיר היסטורית, ובכפוף לכך פותרים את תקן החניה, והוועדה המקומית, אני מתקנת בעניין הזה את צורת החשיבה שהתבטאה בהחלטה שלכם.

**3. תא/2390 / תעא: תכנית רח' מח"ל 24-28: תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי**

**בהשתתפות:** גב' רונית קידר - לשכת התכנון

**בנוכחות:** גב' אורית ברנדר - צוות מזרח, עת"א  
 אדר' אבי מאיר - מתכנן  
 אדר' אסף מאיר - משרד מאיר אדריכלים  
 מר יחיאל חתוכה - מנהל הפרויקט  
 מר ערן פרי - מהנדס החברה  
 גב' רונית פורת - "אוניל בניה"

(נוכחים מציגים עצמם)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

רונית, אני רוצה שתגידו במה אנחנו דנים ומכוח מה בתוכנית?

**גב' רונית קידר:**

התוכנית המוצעת מבקשת שינוי של תוכנית העיצוב ת"א 2390/9. הוועדה המקומית החליטה לאשרה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מכוח מה בתוכנית המאושרת אנחנו מקיימים דיון פה במשנה א'? אני רוצה שתקריאי לי את סעיפי התוכנית המאושרת שמכוחם אנחנו מקיימים דיון.

**גב' רונית קידר:**

בהתאם לסעיף 11/ד, תוכנית תא/2390, פרטי העיצוב הארכיטקטוני.... באישור הוועדה המקומית....

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זאת אומרת, תוכנית לעיצוב אדריכלי במקרה הזה צריכה להיות מאושרת גם בוועדה המחוזית בנוסף לוועדה המקומית, בתוכנית הספציפית הזאת. מה זה תוכנית 2390? אני רוצה לראות את התשריט שלה פשוט, כרקע.

**גב' אורית ברנדר:**

אני רוצה לחדד בקשר לזה, שבעצם תוכנית עיצוב אדריכלי למגרש הזה כבר אושרה וזה בעצם שינוי של תוכנית העיצוב האדריכלי. זה כבר מעבר לתוכנית.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי. מכיוון שיש תוכנית עיצוב אדריכלי, את אומרת, צריך לראות מה אושר ועל גביו להתייחס לשינוי. אז יש לנו את התוכנית המאושרת שאפשר גם לתלות אותה, או להשאיר מונחת על השולחן? אוקיי.. והיא אושרה, מתי? תוכנית העיצוב האדריכלי הראשונה?

**גב' אורית ברנדר:**

ב-95.

**אדר' אבי מאיר:**

העיצוב אושר ב-96.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מכוח זה אנחנו דנים, נכון? מה שבעצם אנחנו עכשיו, נקבל פירוט מה השינוי לעומת העיצוב המקורי?

**גב' רונית קינדר:**

כן, שינויים זה העלאה... שינוי בקווי הבניין... תוספת דירות גן ובאופן כללי תוספת של 16 יח"ד, אבל ההתייחסות שלנו... (דברים לא מובנים), ריכוז חניה בתת הקרקע... בעצם זה לא מפחית את החניה. אז יכול להיות שאני לא הבנתי את זה נכון. מה שכן, זה לא מתיר שטח לחלחול. זהו. נושא שהתוכנית מסדיר, זה גם עניין של חניה למסחר ברח' הנחל.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי. אז בואו תתייחסו, תגידי אם יש שינויים נוספים לעומת מה שאושר, בשביל שנבין למה אנחנו נדרשים.

**גב' אורית ברנדר:**

אני רוצה לחדד רגע. השינויים האלה בעצם שאת מנית, אושרו כבר בתוכנית העיצוב האדריכלי הקודמת, שזה בעצם הטמעה של ההקלות המותרות. כבר בתוכנית העיצוב הקודמת הוטמעו ההקלות של 20 אחוז שבס, תוספת מס' יח"ד, הוטמעו ההקלות של תוספת קומות מותרות, 2 קומות נוספות בהקלה..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אבל זה היה בתוכנית העיצוב האדריכלי?

**גב' אורית ברנדר:**

כן. אותם 8 קומות. 8 מעל קומת מסחר. התוכנית המקורית מאפשרת 6 קומות מעל קומת מסחר. כבר בתוכנית העיצוב אושרה הקלה של תוספת 2 קומות, זאת אומרת שזה 8 מעל קומת מסחר + קומה של חדרים על הגג על פי ג' או 1/ג' היום. זאת אומרת שמבחינת הנפח לא חל שינוי. השינוי הוא רק בבינוי עצמו. השינוי הוא בבינוי עצמו כאשר בתוכנית המקורית היו 3 מבנים ברצף על רח' מח"ל, מעל קומת מסחר שהייתה לה קונפגורציה מסוימת, שגם היא השתנתה, אבל העקרונות שהיו חשובים לנו, של קומת מסחר וארקדה לאורך הרחוב וקווי הבניין נשמרו. ההעמדה של הבניינים השתנתה ובמקום 3 מבנים ברצף עם קו בניין אפס, מוצע בתוכנית החדשה 3 בניינים בסטגר, וזה בעצם השינוי המהותי היחיד.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אוקיי. אני מסתכלת על זה יותר מבחינת כרגע המותר והאסור ובאיזה מסגרת הדיון. אז 8 קומות על קומת מסחר. מהצד השני זה מעל 2 קומות חניה שהם למעשה עיליות לכיוון כל החזית ויש חדרים על הגג. התוכנית עצמה, אחרי הקביעה שלה של 6 קומות על קומת מסחר, נעשתה הקלה שאפשרה את ה-8. עכשיו יש איזה שהוא שינוי בהקשר הזה?

**גב' אורית ברנדר:**

לא.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בבקשה. איפה בא העניין של 10?

**גב' אורית ברנדר:**

בהחלטת הוועדה המקומית דובר על זה שגובה בניין לא יעלה מעבר לגובה של 10 קומות, כי אם אנחנו נספור את סך הקומות, אז יש לנו קומת מסחר, 8 קומות, זאת אומרת 9 וחדר על הגג, זה 10. אז הוועדה המקומית הגבילה את זה לשה"כ 10 קומות. זה אותו דבר, רק במינוח אחר.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בסדר, אוקיי. אז זה בנושא של הקומות. אמרת שאין פה שינוי בקווי בניין?

**אדר' אבי מאיר:**

שום שינוי בקווי בניין. השינוי היחיד זה בבינוי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

במיקום בתוך קווי הבניין.



**אדר' אבי מאיר:**

נכון.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מצאת משהו אחר?

**גב' רונית קידר:**

לא, אנחנו הסתכלנו על המידע באמת של הבינוי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

נכון, זה מה שהם מבקשים, שינוי בהעמדה בתחום קווי הבינוי. עכשיו, אין פה תוספת דירות אבל אמרה רונית והיא צודקת, אם נוספות פה עכשיו דירות גן, יש שינוי במשמעות האם השטח המשותף הוא כולו משותף או חלקו הופך להיות גינות פרטיות, מוצמדות? אז כמה דירות גן אתם פה בבינוי?

**אדר' אבי מאיר:**

יש לנו 4 דירות גן.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

4, מפוזרות בין שלושת הבינויים.

**אדר' אבי מאיר:**

2 בבינוי האחורי, 1 ו-1 בבינויים הקדמיים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כמה שטח פנוי יש בין הבינויים, ומתוך זה כמה נלקח לגינות?

**אדר' אבי מאיר:**

המרחק בין הבינויים כ-30 מ'. מעבר ל-30 מ' לבינויים שפונים לרח' מח"ל. הבינוי האחורי פתוח לחלוטין. כל השטח הירוק שאנחנו רואים, חלקו הוא פתוח. כל האזור הזה הוא משותף.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני ביקשתי מספרים. מתוך סך השטח הפנוי, שהוא שטח פרטי משותף. כמה הסה"כ ומתוך זה כמה עכשיו אתם רוצים להקצות לטובת הגן?

**אדר' אבי מאיר:**

באחוזים פחות או יותר, זה צריך לבדוק במדויק, אבל לדעתי השטח לדירות הגן, מדובר פה בסדר גודל של כ-25 אחוז לדירות הגן.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הבינויים האלה לא ניבנו בכלל? אתם לפני היתר בניה לכול? אין פה גורמים שיש להם ציפיות? אתם הבעלים היחידים? אוקיי, 2 חברות. אין פה בעלי זכויות שהם דיירים או מישהו שידע על הבינוי הקודם והוא בעל זכויות בדירה, ובעצם זכויותיו נפגעות ע"י זה. לגבי הנושא של החניה- אפשר לקבל על זה הסבר, בבקשה לבינוי.

**אדר' אבי מאיר:**

החניה, כ-98 יח"ד בחניה תת קרקעית. במפלס העליון, יש לנו פה חניה מצומצמת של 22 מקומות חניה ו-17 מקומות חניה לשימוש המסחר... (דברים לא מובנים-רחוק ממיקרופון).. פה יהיה גם חניות, נמצאות בין חניון תת קרקעי שצריך לקחת בחשבון שהקרקע.... וכל השטח הזה כולו...

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בסידור הקודם זה נראה כאילו יש 2 מפלסים..

(מדברים ביחד)

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אני רוצה להבין רגע מה היה במאושר הקודם. נכנסת גם כן באותו מפלס..

**אדר' אבי מאיר:**

כן, וגם באותו מקום.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

אבל הייתה מעל לזה תקרה, לא?

**אדר' אבי מאיר:**

זה חניון תחתון והייתה חניה נוספת מאוד מאסיבית.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

איך הגיעו אליה?

**אדר' אבי מאיר:**

הגיעו אליה מרמפה..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הגיעו בכניסה נפרדת..

**אדר' אבי מאיר:**

בדיוק. מה שקרה בתכנון שלנו, הורדנו את כל המאסה האדירה הזו לחניון התת קרקעי, והשטח הזה התפנה לשטח ירוק.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

עכשיו אנחנו תיכף נדאג שהוא יהיה ירוק. אני לא רואה ירוק כרגע.

**גב' אורית ברנדר:**

עכשיו, אני רוצה להדגיש שלא רואים את זה כאן, אבל מול הרחוב הזה, בקטע רחוב הזה נמצא גן של מרכז הכפר, מרכז כפר שלם שהוא גן גדול מאוד ובחזית הבניין אנחנו דרשנו מהאדריכל לסגת. קו הבניין הוא 6 מ' + ארקדה של 4 מ', כי לאורך רח' מח"ל אנחנו מתכננים ציר ירוק ושינוי החתך של הרחוב הזה באופן שיקשר את רח' משה דיין ודרך הטייסים, ולכן נדרשו לקו בניין מאוד עמוק שבעצם השטח הפתוח של המבנה הזה הוא בעצם יהיה הציר הירוק שיעבור שם על חשבון קו הבניין של ה..

**אדר' אבי מאיר:**

יש פה קולונדה של 4' מתחת לבניין עצמו, וכל השטח מפה עד לכביש עצמו, כולו מדרכה, שבילי אופניים.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

איפה גבול המגרש?

**אדר' אבי מאיר:**

גבול המגרש הוא פה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

כל השטח הזה הצפוני..

**אדר' אבי מאיר:**

נלקח לשימוש ציבורי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

הבנתי. הוא נלקח לשימוש ציבורי כחלק מהרחבת המדרכה. אפשר להגיד שהוא לא רק משותף, אלא הוא משותף עם זיקת הנאה. יחסית לתוכנית הקודמת, נכון? כשבתוכנית הקודמת גם חלקו כבר היה..

**גב' אורית ברנדר:**

בתוכנית הקודמת היה, אבל זה היה למן הרחבות לחניות וכו', כשאנחנו רוצים להפוך את זה לציר ירוק עם נתיב אופניים כחלק מרשת הצירים הירוקים במזרח העיר.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

היה כתוב פה-מדרחוב מח"ל.

**גב' אורית ברנדר:**

כן, אבל בפועל מה שיש שם, זה..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

גם אז זה נלקח בעצם לטובת שטח..

**גב' אורית ברנדר:**

לטובת חניה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

את אומרת, גם אז זה נלקח לשטח יותר לטובת מכוניות ועכשיו להולכי רגל, שבהחלט שיפור בנושא הזה. הבנו. עדיין נשאלת שאלה של התכסית התת קרקעית מבחינת היכולת לתת עצים ומה שאני רואה, אתם עד גבול המגרש הצפוני, יש לכם חניה תת קרקעית?

**אדר' אבי מאיר:**

נכון, חניה תת קרקעית.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זאת אומרת שגם מתחת לאזור הזה של המעבר הציבורי פה באותו ציר ברח' מח"ל, יש מתחת חניה תת קרקעית. במצב הקודם, לפחות בחלק הזה לא הייתה חניה תת קרקעית. הייתה חניה עילית. אנחנו צריכים להיות מוטורדים גם מחובת החלחול לפי תמ"א/4/ב/34 וגם אנחנו מדברים על הנושא של אפשרות לגדל עצים בוגרים באופן חופשי. זה כפר שלם. אנחנו לא בדיוק במקום לגינות כמו גינת החשמל עם השקעה ציבורית יתרה וכדומה, ועצים שהם מעל תשתית.

**גב' אורית ברנדר:**

לא, לכן אני אומרת שיש לנו פארק של קרוב ל-20 דונם ליד, לכן אנחנו מאפשרים כאן איזה שהוא בינוי קצת יותר אינטנסיבי.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בעניין הזה פה, לדעתי אתם תצטרכו לתת איזה שהם פתרונות בשוליים ולמצוא דרך לפנות תכסית בשוליים של המגרש או בציר הירוק, בשביל לקבל שורת עצים כפולה..

**גב' אורית ברנדר:**

בציר הירוק יש שורת עצים כפולה.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

בסדר, אז זה כבר יש. וזה בשטח בבעלות הציבור לחלוטין, בשטח הציבורי. אז בשוליים האחרים של המגרש, משהו מבחינת הנושא של התכסית, כי אני מבינה שאת אומרת שלא צריך לעשות פה את כל העצים, אבל צריך גם במגרשים. אי אפשר להפוך אותם למדבר של דשא ושושנים, רק מעל חניון. עכשיו, אתה לא נתת לי עוד איזה שהיא הערכה. אתה אמרת 25 אחוז הולך לגינות.

**אדר' אבי מאיר:**

כן, פרטיות.

**גב' אורית ברנדר:**

והן נדרשו לקומת מסחר. זאת אומרת, יש את קומת המסחר..

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מסחר היה להם גם קודם.

**גב' אורית ברנדר:**

נכון, נכון. לא, אני לא עושה את ההשוואה, אני רק מדברת על עקרונות התוכנית.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

טוב, בסדר. וההסדרה לחניה למסחר היא לא בחזית הרחוב בגלל הציר הירוק, אלא נתתם במגרש עצמו בחניה העילית. טוב, בעזרת השאלות שלי אני מקווה שקצת הבהרנו מה אנחנו מקבלים. יש לכם שאלות נוספות? הדבר היחיד שאני רואה כבעייתי, זה האפשרות לתת איזה שהן נסיגות בשוליים של המגרש ולאפשר עצים בשוליים של המגרש.

**אדר' אבי מאיר:**

יש נסיגות. אנחנו לא מגיעים ממש עד קצה... כל הקטע הזה, הקטע הזה... (דברים לא מובנים-רחוק ממיקרופון).

**אדר' נעמי אנג'ל:**

מה הגובה של התקרה יחסית לפני הפיתוח?

**אדר' אבי מאיר:**

העומק, אנחנו ניתן ברחוב עד 60 ס"מ. מעל כל האיטומים יהיו 60 ס"מ לנטיעות.

**אדר' נעמי אנג'ל:**

זה לא לנטיעות, זה לאדמת גן ושיחים. זה ממש לדברים שהם צמודי אדמה ושיחים קטנים. כל הנושא של מצללות היו מאוד בעייתיים. בשוליים מתאפשר עצים. טוב, בסה"כ ללא ספק יש פה באמת שיפור ניכר גם למי שיגור פה וגם לתושבים. אנחנו נעשה את ההחלטה בדיון פנימי. אנחנו נודה לכם אם תתכו בחוץ, אם יהיו לנו עוד שאלות. תודה.

**דיון פנימי****אדר' נעמי אנג'ל:**

ההחלטה היא לאשר את תוכנית הבינוי, כי שם תוכנית 2390, תוכנית פרטי העיצוב האדריכלי החדשה המחליפה את תוכנית עיצוב האדריכלי שאושרה בשנת 96'. (זה ניסוח עקרוני). ידרש לתוכנית תיקון אחד לצורך מענה לתמ"א/34/ב/4 מבחינת נושא של חלחול ומענה לגידול עצים בוגרים באופן חופשי יחסית מטכנולוגיות. להוסיף בשולי המגרש שטחים נוספים בנוסף למה שהציג האדריכל לצורך נטיעת עצים בוגרים, בשוליים הדרומיים, מזרחיים ומערביים כמובן, להוסיף בהיקף. התיקונים יובאו לכאן לחתימה. ה-60 ס"מ עומק אדמה מעל כל האיטומים שמעל התקרה-לצורך יתרת הגינון. כל הנושאים האחרים כפי שתחליט הוועדה המקומית.

**הישיבה ננעלה**