

מדינת ישראל
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב

תמליל

ועדת משנה ב' להתנגדויות
מס' 1364

תאריך הישיבה : יום שני, ד' כסלו תשפ"ב, 8.11.2021

מקום הישיבה : דרך מנחם בגין 125, קריית - הממשלה, קומה 13, תל - אביב

הישיבה התקיימה בהיוועצות חזותית באמצעות אפליקציית זום / ZOOM

מקליט : צ. טל
מתמללת : ד. נוסבוים

- "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.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

סעיף מספר 1 - תוכנית מספר - 504-0396994 : הר / 2200 א' - רובע דרום - מערב
הרצליה

נוכחים :

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה
עו"ד נחמיה ון - דייק
גב' יעל פרי
מר אלעד פנחס
גב' טלי דותן
גב' רונית קידר
מר יובל אלדר
מר דותן דרעי
גב' חני לבנה
עו"ד אורלי בן - ארי

מוזמנים :

גב' עדי יהב	אדר' עדי אפרים
אדר' עירית טלמור	גב' נגה בר
גב' הילה רוטנברג	גב' רינת תורג'מן
גב' אסתי מלאכי	מר משה פרלמוטר
עו"ד שמואל שוב	מר אורן אלבז
אינג' יוסף רייטן	עו"ד שלומי מערבי
גב' ליאת הוד	עו"ד בן - לוי צדק
עו"ד מיטל טויסטר	עו"ד חיים ויינטרוב
עו"ד אבי פורטן	עו"ד אירית יומטוב
עו"ד כפיר ביטון	גב' חנה חרמש
עו"ד רון נבון	עו"ד שירלי תומר
גב' כרמית קניסברג	מר ניר עובדיה
גב' רקפת	עו"ד רויטל שגיא
עו"ד אדווה רחמים	מר בועז ארנון
עו"ד שמואל שוב	אדר' דמיטרי מזו
גב' מיכל שימקביץ	אינג' יוסי רייטן
מר איציק שורי	אינג' אורן אלבז
עו"ד מיכאל שטיינבך	עו"ד משה שורר
מר שאול רוזנברג	עו"ד מיטל טויסטר
עו"ד דוד לויא	מר ערן קלינגהופר
עו"ד יובל גלאון	מר ליאור ברונשטיין
עו"ד מתן מוסרי	מר מאיר פרי
עו"ד גיא מוסרי	עו"ד מורן חביב
מר יחזקאל נקר	עו"ד יונתן מונרוב
מר איציק שפיגל	מר מאיר נדלר
אילנה בראף - שניר	גב' חנה חרמש
גב' עדי אברשיץ	אדר' עדי אפרים
גב' מילה נוימן	עמי בן - יעקב
עו"ד אהרון בוצ	אדר' דני קייזר

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
 בוקר טוב. אז, צבי, מה אתה רוצה לדעת?

גב' יעל פרי :
 רונית קידר. רונית קידר, ראש צוות,

גב' עדי יהב :
 עדי יהב ... מנהלת מחלקת תכנון בעיריית הרצליה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
 אתה שומע אותה טוב?

אדר' עדי אפרים :
 ועדי אפרים, קייזר אדריכלים, מתכננים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
 או - קיי. אתה שומע אותם טוב? זה מאוד חשוב שהם יישמעו טוב. או - קיי, בסדר גמור. או - קיי צבי, אז אנחנו מתחילים, בסדר חברים? כפי שאמרתי, אנחנו היום רק שומעים את דרום - מערב הרצליה, או - קיי, אפשר להעיף את הדבר הזה? אנחנו היום שומעים 38 התנגדויות, מה שמחייב אותנו להיות הדוקים ככל הניתן בלוחות הזמנים שלנו. הכוונה שלי ככל שזה יצליח זה לשמוע את כולם, לשמוע את הוועדה המקומית, לשמוע את התגובות של כולם ובעצם לסיים את הדיון החיצוני היום באופן שאני מקווה נוכל להגיע, נראה איך, אבל קודם את השמיעה אנחנו נסיים יום. אני מציעה שנתחיל עכשיו, אה רגע, אני נורא צריכה יובל שתכבה לי אורות.

מר יובל אלדר :
 טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
 כמה שיותר אורות, תשאיר רק את מה שמאחורי.

מר אלעד פנחס :
 אפשר לעמעם תריסים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
 זה גם יעזור מאוד אבל זה כבר יותר טוב, נכון? יופי, מצוין. אם אפשר גם לעמעם קצת תריסים זה גם יהיה מצוין. או - קיי, בואו נכניס את כולם ונתחיל להתנהל כאן. כן. בוקר טוב לכל המשתתפים בדיון. אנחנו בדיון של ועדת משנה ב' להתנגדויות בתוכנית 504-0396994 : רובע דרום - מערב הרצליה - תוכנית מתאר. לתוכנית הוגשו 38 התנגדויות ואנחנו מאוד נשתדל לשמוע את כולם היום, כולל את התייחסות הוועדה המקומית ואת ההשלמות, ככל שנדרש ועל - מנת לקיים את הדיון הזה בצורה מיטבית, אני רק מסבה את תשומת - לבכם, יש לנו כרגע 50 משתתפים ה - ZOOM וכאן באולם נמצאים עוד כ - 10 ולכן יש חשיבות מאוד - מאוד גדולה שהדיון יתנהל באופן מסודר וממוקד ככל הניתן. אז לשם כך אני קודם - כל מבקשת לוודא שכל אחד יוודא שהמצלמה דלוקה והמיקרופון מכובה, כלומר שאתם נמצאים על mute. לעניין סדר הדיון : אנחנו נתחיל ונשמע את כל המתנגדים לפי סדר שאני אקרא עוד מעט ולאחר שנוודא את הנוכחות של כולם. לאחר מכן אנחנו נשמע את התייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות. לאחר מכן יינתן זמן מאוד קצר להשלים דברים. ככלל אנחנו מבקשים מכל המשתתפים להשתדל ולהתכנס לפרק זמן של עד 10 דקות מהצגת ההתנגדות. אני מזכירה לכם כמובן שכל ההתנגדויות כתובות וחובתנו כוועדה להתייחס לא רק לנאמר על ידכם כאן בדיון אלא כמובן לכל מה שנכתב, ולכן אם אתם לא מספיקים לפרט את כל

”חבר” - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

ההתנגדות עדיין מחובתנו להתייחס אליה במלואה. אלה הם בגדול הדברים. כן. מאוד - מאוד חשוב מבחינתנו לנהוג במה שאנחנו קוראים לו : נימוסי ZOOM, קרי כל אחד מדבר בתורו ואף אחד לא מתפרץ ל - , מחוץ לזמן שהוקצב לו, וגם לא כמענה דחוף לאדם אחר שטוען. כל אדם טוען בתורו באופן שקט ומלא ואני אתחיל לעבור בשמות, על שמות המתנגדים כפי שנמצאים ברשימה כאשר אני מבקשת מכל אחד ששומע את שמו פשוט לפתוח רגע את המיקרופון, להגיד "נמצא", לסגור חזרה את המיקרופון כדי שנוכל באמת להיות יעילים. אז,

גב' יעל פרי :

יש לי הרבה אנשים שלא פתחו מצלמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן. עכשיו, אני חוזרת ומבקשת מכל מי שנמצא בדיון להדליק את המצלמה. ככל שלא נמצאים, ככל שלא תדליקו את המצלמות, אנחנו נאלץ להוציא אותכם ואני חושבת שזה יהיה חבל. אז אני אתחיל בהקראת השמות : אדריכל עירית טלמור בשם ועדה מקומית רמת - השרון?

אדר' עירית טלמור :

אנחנו נמצאים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה. מר אליהו לוי בשם מינהל הדיור הממשלתי? מינהל הדיור הממשלתי, אני חוזרת ושואלת? לא נמצא. גברת נגה בר - ממונה סטוטוריקה תוכניות גובלות בשם נת"ע?

גב' נגה בר :

נמצאת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רויטל שגיא בשם נתיבי איילון?

עו"ד רויטל שגיא :

נמצאת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

גילי טסלר בשם רשות מקרקעי ישראל?

גב' הילה רוטנברג :

הי. הילה רוטנברג בשם רשות מקרקעי ישראל.

גב' אסתי מלאכי :

אסתי מלאכי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. משה פרלמוטר בשם החברה להגנת הטבע?

מר משה פרלמוטר :

בוקר טוב, אני פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עורכת - דין פזית שני בשם נימרה וולך ושלומית הררי? עורכת - דין פזית שני? לא נמצאת? הלאה. עורך - דין ישראל שוב בשם אילן ומאירה לוי? ישראל שוב נמצא? לא נמצא. עורך - דין שמואל שוב ועורכת - דין נעמה שיף?

עו"ד שמואל שוב :
שמואל שוב נמצא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. עורך - דין גדי זילברברג נמצא? אני חוזרת : עורך - דין גדי זילברברג? לא נמצא. מר אורן אלבו ואינג'ינר יוסף רייטן? נמצאים?

מר אורן אלבו :
כן, כן, נמצאים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עורכת - דין שירלי תומר? אני חוזרת, עורכת - דין שירלי תומר? עורכת - דין יפעת כץ הנדלר ומר אייל כץ הנדלר? אני חוזרת : יפעת ואייל כצהנדלר? לא נמצאים. גברת שפרה שוורץ? אני חוזרת, גברת שפרה שוורץ?

עו"ד שלומי מערבי :
שלומי מערבי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אתה מייצג אותה.

עו"ד שלומי מערבי :

כן. עורך - דין מיכאל שטיינבך? חוזרת: עורך - דין מיכאל שטיינבך? עורך - דין משה שורר? אני חוזרת, עורך - דין משה שורר? לא. מר רמי אלמוג?

עו"ד שלומי מערבי :
גם פה, אני מייצג.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
גם שלומי מערבי?

עו"ד שלומי מערבי :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
מר יצחק הוד?

גב' ליאת הוד :
כן, הבת נמצאת בשמו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ליאת, או - קיי. עורך - דין גלעד נאמן ועורך - דין מדלן אונגיל? שוב : עורך - דין גלעד נאמן? יובל, אני מסתכלת, אני מבקשת שגם אתה תסתכל במסכים, אולי אתה רואה אותם והם לא שומעים. עורכת - דין אפרת שרון ועורך - דין בן - לוי?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד בן - לוי צדק :

אנחנו כאן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. עורכת - דין מיטל טויסטר?

עו"ד מיטל טויסטר :

נמצאת כאן ואיתי עורך - דין יונתן מונרוב והשמאים איציק שפיגל ומאיר נדלר ונציגי החברה תמיר דגן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מיטל, מיטל, אל תספרי לי על כולם, זה בסדר. מספיק לי שאת נמצאת. אנחנו עוד לא בשלב ההצגה. עורכת - דין מרים דונין.

עו"ד חיים ויינטרוב :

עורך - דין חיים ויינטרוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בשמה? כן, או - קיי.

עו"ד חיים ויינטרוב :

בצמוד אליה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר גמור. גברת בהירה סגל ומר יעקב גרונשטיין? עוד פעם : בהירה סגל ומשפחת גרונשטיין. עורך - דין עמי בן - יעקב?

גב' יעל פרי :

הוא יגיע מאוחר יותר, יש לו ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. גברת מינה ארנון ודליה סגל ורונית סבירסקי? שוב : מינה ארנון, דליה סגל ורונית סבירסקי? אני כבר אומרת,

מר בועז ארנון :

בועז ארנון נמצא בשם שלושת האחיות. אני הבן של מינה ארנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. עורך - דין אברהם פורטן וגירה לרנר?

עו"ד אבי פורטן :

בוקר טוב, אנחנו כאן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בוקר טוב. עורכת - דין אירית יומטוב?

עו"ד אירית יומטוב :

כן, נמצאת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה. מר דוד לוריא? חוזרת : מר דוד לוריא? או - קיי, לא. אני כמובן - כמובן כל מי שלא הגיע או לא יהיה בדיון התנגדותו תיקרא לפרוטוקול, עיקרי התנגדותו. עורך - דין מתן מוסרי? חוזרת : עורך - דין מתן מוסרי? חוזרת : עורך - דין מורן חביב?

גב' יעל פרי :

יש פה : אנחנו מעדיפים להשתתף באופן פיזי. בינתיים הם ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עורך - דין כפיר ביטון?

עו"ד כפיר ביטון :

בוקר טוב, כפיר ביטון נמצא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

גברת רמה נקר ויחזקאל נקר? אני חוזרת : רמה ויחזקאל נקר? עורך - דין גיא מוסרי? חוזרת, עורך - דין גיא מוסרי? נמצאים, כאן. וכמובן מהנדסת העיר חנה חרמש או מי מטעמה.

גב' חנה חרמש :

כן, כן, נמצאת. בוקר טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בוקר טוב חנה.

גב' חנה חרמש :

הי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עכשיו, יש לי איחור, הוגשו שתי התנגדויות על - ידי עורכת - דין ענת בירן, האם נמצאת?

גב' יעל פרי :

רון נבון נמצא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ענת בירן או רון נבון? אני חוזרת : עורכת - דין ענת בירן או עורך - דין רון נבון?

עו"ד רון נבון :

בוקר טוב, עורך - דין רון נבון נמצא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

טוב. אז אנחנו נתחיל. זה האלה שהגישו באיחור, או - קיי? אז קודם - כל מעצם הקראת השמות אני חושבת שכל אחד מבין פחות או יותר איפה הוא נמצא מבחינת לוחות הזמנים, אז אתם יכולים להתארגן בהתאם ואנחנו,

עו"ד שירלי תומר :

אני, לא קראו בשמי או שלא שמעתי או שלא הייתי. עורך - דין שירלי תומר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שירלי תומר, את נכנסת באיחור, את מספר 12.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד שירלי תומר :

כתוב 9. או - קיי, סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

טוב. אז אני מבקשת את כולם לחזור בבקשה ל - mute ואנחנו נתחיל לשמוע את ההתנגדויות ואנחנו נתחיל עם אדריכלית עירית טלמור בשם הוועדה המקומית רמת - השרון.

אדר' עירית טלמור :

אני יכולה לשתף מצגת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא.

אדר' עירית טלמור :

לא? לא הבנתי. אפשר לשתף מצגת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

התשובה היא לא. לא. אנחנו בדיונים בהתנגדויות לא מאפשרים הצגת מצגות. אנחנו בהחלט יכולים, אנחנו גם נקריין עכשיו את התשריט של התוכנית כדי שתוכלו להתייחס אליו. כן.

אדר' עירית טלמור :

או - קיי. רצינו שקופית אחת, היא אולי מראה באמת בשקופית אחת את הכול. ההתנגדות של רמת - השרון בעצם מתייחסת לחלוקת משאבים. כולנו יודעים כמה תוכניות מקודמות בצפון המטרופולין, כולנו מבינים את העוצמות שיהיו כאן מחר, מחרתיים ובעוד, עד 2040. יש לכל הרשויות : תל - אביב, הרצליה ורמת - השרון תוכניות על אותו תא שטח ובעצם יש כאן נושא שקשור לחלוקת המשאבים. המשאבים הם מצומצמים. משאבי התשתיות הם מצומצמים ואנחנו עושים הרבה מאוד והמחוז עושה הרבה מאוד לדעתנו כדי לחשוב איך לחלק נכון, לתכנן נכון ולקבוע שלביות ביצוע נכונה לכל אותם משאבי, בעיקר בהקשר של תשתיות. ההתנגדות שלנו מתמקדת בהקשר הזה בנושאים של תשתיות החשמל, התחבורה והניקוז. ההתנגדות מלווה בחוות - דעת של יועצים ומאחר וניתנו לנו רק 10 דקות אני חושבת שאנחנו נגיד עכשיו ממש את עיקרי הדברים ואנחנו לא, אולי לא נספיק אפילו לתת ליועצים שנמצאים איתנו לדבר אבל זה בהחלט קשור לאופן שבו מחולקים המשאבים באופן שגורם לתוכנית מסיבית ורחבת היקף להתקדם טרם נקבעו שלבים נכונים לא לנושא הניקוז ולא לנושא התחבורה לתוכניות גובלות. יתרה מזאת, תוכניות שנמצאות למשל בתחום רמת - השרון עוכבו בגלל הנושאים האלה, כמו רמת - השרון מערב, רש / 800 ואחרות שלא יכולות היו להתקדם בגלל מגבלות ששמו לנו בנושאים שקשורים בשלבויות תחבורתית, מגבלות שניתנו ואין שום קשר בין המגבלות שניתנו לרמת - השרון על אותם אמצעים, על אותו רב - מכר, על אותו כביש 2 לבין המגבלות שקבועות בתוכנית הזאת באופן ששוב לוקח את אותם פרמטרים, מחלק אותם באופן שאי - אפשר להבין אותו או יותר נכון לא מחלק אותם ומאפשר לתוכניות מסוימות להתקדם ולעקוף את אותם תנאים עצמם שמשרד התחבורה או הוועדה המחוזית או בעיות הניקוז הכוללות של צפון המטרופולין, 47 / נ' ואחרות, שמים לתוכניות שאנחנו, שהיו על השולחן ועוכבו כדי לבחון את הדברים האלה בהקשר הכולל מחדש. כרמית תגיד ממש כמה מילים על כל אחד מהסעיפים שהזכרנו וננסה להתכנס ללוחות הזמנים. אנחנו מקווים שכולכם עברתם על חוות - הדעת של היועצים והפירוט שנתנו לרבות מפות ונתונים.

גב' כרמית קניסברג :

או - קיי, בוקר טוב. אז הסוגייה הראשונה שלנו היא התחמ"ש שקבוע בתוכנית. אני אנסה לצייר פה על - גבי התוכנית ולהראות למי שלא יודע, בעצם התחמ"ש מתוכנן כאן באזור הזה. זה מחלף, פה זה מחלף הרב - מכר, כאן נמצאת התוכנית שלנו שאושרה לפני 20 שנה ועוד לא באה לכדי מימוש בגלל שהתנתה באותו רב - מכר ואחרי 16 שנה ערכנו איזשהו, ערכנו שינוי שלביות בגלל שהרב - מכר הזה לא יקום בזמן הקרוב

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

ובעצם אותו תחמ"ש של 8 דונם, 6 דונם מתוכו נמצאים בתחום הרצליה ו - 6 דונם מתוכננים בכלל מחוץ לאותו קו כחול ומתוכננים על אותם שטחים שלנו שאמורים להיות שטח למערכת התחבורתית של רמת - השרון בקרבה אל השטח החום שלנו, השטח החום המרכזי באותו אזור. אז חשוב להגיד שאנחנו חושבים : א' שזה מיקום מאוד לא נכון, ובטח לא להדרים אותו לתוך השטחים שלנו, ואם כבר להדגיש שמדובר אצלנו בתוכנית בת 20 שנה שאנחנו מחכים ומייחלים להקמה שלה וזה לא מגיע מכל מיני סיבות כאשר בצד השני יש שטח שהוא לוח חלק לחלוטין וניתן להקים בכל מקום בתוכנית, גם בלולאה השנייה אבל גם בעצם בכל מקום לאורך כביש 2 את התחמ"ש ואין שום סיבה לתכנן תחמ"ש באופן חלקי בתחום הרצליה ואצלנו לשנות תוכניות בתוכנית שקיימת 20 שנה וטרם מומשה, ואנחנו מחכים למימושה. זה בהיבט של התחמ"ש. עוד בהיבט של החשמל, חשוב להגיד שקו המתח הגבוה עובר לאורך כביש 2 וניתן היה כאמור למקם את התחמ"ש לאורך כביש 2 בכל נקודה שהיא, לשנות את התכנון ככה שהוא לא יפגע ברמת - השרון וגם יענה על הצרכים של התוכנית החדשה של הרצליה, ובנוסף כמובן יש לנו עוד תחמ"ש אצלנו, בתחומינו. לא ברור למה יש שני תחמ"שים בתחום הזה. אפשר או לעשות אותו כתחמ"ש חלופי ואז יש אולי איזושהו היגיון בחלוקה או לחילופין להשאיר את התחמ"ש ולהעביר את התחום הרצליה. זה בהיבט של חשמל. נקודה נוספת שכואבת לנו מאוד זה ההיבט התחבורתי. בעצם התוכנית הזאתי מציגה איזושהי שלביות תחבורתית מאוד - מאוד בעייתית. השלבויות הזאתי מתחילה ממתנה, ככה, שמתחילים ב - 300 אלף מטר לתוכנית ככה חופשי בלי שום התניות ו - 4 אלפים יחידות - דיוור כאשר בצד שלנו אנחנו נאבקנו במשך 16 שנה לקבל מתוך אותם 360 אלף מטר קיבלנו 270 בסט של התניות תחבורתיות כאשר בעצם לנו יש גם את איילון, גם את כביש 2 וגם את כביש 5 והתוכנית הזאת בעצם נשענת רק על כביש 2 אז אנחנו שואלים את עצמנו : למה? אנחנו הרי, כמו שאמרה עיריית בפתח הדברים, אנחנו נלחמים על אותם משאבים, אז איך יכול להיות שאנחנו מקבלים כאלה התניות? אם יש כזה חוסר אז איך יכול להיות שהתוכנית הזאתי מקבלת 300 אלף מטר בלי שום התניה לתעסוקה ועוד 4 אלפים יחידות - דיוור.

אדר' עירית טלמור :

אנחנו רק נוסף על זה שממש ממש בימים אלה במקביל אנחנו נדרשים במסגרת תוכנית מפורטת שכבר הופקדה להסביר למה 20 אלף מטר מרובע שנותנים תחנת רכבת שטובה גם להרצליה וגם לנו במקום הזה, אנחנו צריכים לקבוע שוב איזושהי שלביות תחבורתית שמכניסה אותנו מחדש ללופ של התניות אינסופיות כשהמתנה שהתוכנית הזאת נותנת חשובה לכולם ושוב, בתוכנית הזאת אין שום התייחסות לנושא של תחבורה ציבורית או שלביות לתחבורה ציבורית ואותם 300 אלף מטר מרובע תעסוקה יכולים להיות בלי שום התניה כאשר אותם תנאים של כביש 2 או הרב - מכר הם בעצם נכונים וטובים ל - 2 הצדדים. זאת - אומרת צריך לראות את הדברים האלה שוב כמכלול, כי אותו כביש 2 משרת את כולם, הרב - מכר משרת את כולם, תחנת הרכבת משרתת את כולם, M3 אמור לשרת את כולם ולכן אם היו מסתכלים בשלבויות התחבורתית הכוללת היו רואים איך נכון לחלק את אותם משאבים באופן שכל הצדדים וגם הרצליה יוכלו ליהנות ולא לשחרר כמות אדירה של זכויות שכבר תיקבע עומסים על אותם צירים שאמורים לשרת זכויות נוספות שכבר תקפות וקיימות 20 שנה.

גב' כרמית קניסברג :

או - קיי. גם לעניין רשימת ההתניות התחבורתיות יש לנו כמה שאלות. אנחנו חושבים שהרשימה הזאתי נקבעה בצורה מאוד מעורפלת ומאוד לא ברורה והיא פותחת פתח לאישור של עוד זכויות בלי שההתניות האלה יתממשו. אני לא אפרט את הכול, אני אתן רק דוגמה. כתוב : קו מתע"ן כהתניה. מה זה קו מתע"ן? איזה מין התניה זה? מה זה אומר? אישור של התוכנית? ביצוע של התוכנית? על מה אנחנו מדברים? כי תוכנית כבר יש לקו מתע"ן אז אולי בעצם יש להם עוד מאות אלפי מטרים לתעסוקה ועוד אלפי יחידות? בעצם לא התחלנו מ - 300 אלף, אולי התחלנו מיותר. צריך להבהיר מה הן אותן התניות. להיות מחודדים וברורים גם כדי שאנחנו נבין איפה אנחנו עומדים ומה עומד לבוא אלינו. רשת קווי אוטובוסים משלימה. מה זה רשת? מה אתם כוללים? מסוף תחבורה ציבורית זמני. אנחנו חושבים שזה בכלל צריך להיות התניה ראשונה וצריך לפתוח בה כי בעצם אנחנו לא יודעים מתי יקום המטרו ומתי ייבנה הרק"ל. אז אנחנו נשענים בעצם מבחינת תחבורה ציבורית על אוטובוסים, אז הדבר הראשון שצריך לבנות זה מסוף תחבורה ציבורית זמני. למה הוא לא נמצא בהתחלה? הפעלת קו מטרו. איזה הפעלה? איזה קו? איפה? בעצם קו המטרו M3 נמצא מחוץ לגבולות התוכנית. האם הכוונה אליו? האם הכוונה ל - M1? מה זה הפעלת קו מטרו? בתחומכם? לא בתחומכם? כאילו, צריך להיות קצת יותר ברור כדי שאנחנו גם נבין לאיזה כיוון זה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

הולך ובסוף כתוב איזו בדיקה תחבורתית תידרש, כתוב שתידרש בדיקה תחבורתית ואנחנו שואלים : איזו בדיקה תחבורתית תידרש במידה ולא יוקמו מערכות אלה? לאחר כמה שנים זה ייחשב שזה לא הוקם? 10? 20 שנה? כמו שנאמר, אני אמרתי, חיכינו 16 שנה לשינוי השלכיות התחבורתית אז כמה שנים נותנים פה? 10? 20? שנתיים - שלוש? כן, כמה זכויות יועמסו על הדברים החדשים, על הבחינה המחודשת הזאת. גם על תקן החנייה יש לנו כמה טענות, אני לא אפרט בעניין. נושא נוסף זה כביש 12 של התוכנית שבעצם מסמן מחוץ לקו הכחול המשכיות לתוך השטח שלנו. גם הוא מסמן את ההמשכיות בצורה ישרה, זאת - אומרת צורה שדורסת את הדרכים הפנימיות שלנו, וגם זה מחוץ לקו הכחול וזה בלי תיאום איתנו ואנחנו לא מבינים את ההמשכיות הזאתי, מה זה אומר. אתם מעבירים כביש לתוך השטח שלנו? עכשיו, ב - 20 השנים הקרובות לא יהיו קווי מתע"ן למיניהם אז מה זה אומר, שתעבור תנועה דרך ה... כאילו על מה בדיוק אתם נשענים כדי לבנות את אותה הדרך. אנחנו סבורים שצריכה להיות חיבוריות כזאת אבל היא צריכה להיות רק לאופניים ולהולכי - רגל וצריך להדגיש את זה בתוכנית ולהבהיר וגם להבהיר שהתיאום יהיה איתנו וזה לא ייעשה ללא תיאום ולא באופן שבו זה יגרוס ויהרוס את מערכת הדרכים של התוכנית שלנו שאנחנו מחכים לה מאוד שתקום, תוכנית בביצוע. בהיבט של הניקוז אז כמו שאתם יודעים כולם, מקדמים היום את תמ"א / 47 / נ' שמנסה לפתור את בעיות הניקוז החמורות. לרמת - השרון אין מוצא לים, אנחנו כן צריכים למצוא פתרונות לניקוז גם בתוך התוכניות שלנו אבל גם, אין מה לעשות, בכל תוכנית כולל התוכנית הזאת, חלק מהניקוז צריך להגיע לים ואנחנו צריכים לראות איך זה קורה בתוכנית שלכם והאם יש, האם יש מעברים סבירים לאותו, לאותם מי - נגר שמגיעים מרמת - השרון. זה ממש לא ברור בתוכנית הזאתי. אנחנו צריכים את ההבהרה הזאת, אנחנו צריכים את הרוחב הנדרש. אם יהיה לנו 2 דקות אני ארצה שניב סוטובסקי גם יציג את ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, אתם סיימתם את הזמן אבל, רגע, כרמית תודה.

גב' כרמית קניסברג :

רגע, אני רוצה דבר אחרון לומר. רק לגבי תשתית אחרונה, לגבי מט"ש. יש דבר אחרון, תראו. יש פה תוכנית של תמ"ל / 1096 שמחברת, שבעצם המטרה שלה היא ביטול המט"ש וחיבור של הרצליה לשפדן וכבר היום אנחנו יודעים שיש בעיה להרצליה בהיבט של המט"ש הנוכחי ואנחנו רוצים להבין איך זה בדיוק קורה והאם בעצם הביטול של המט"ש מבוטל? האם הוא נשאר שם? מה העתיד של השטח בסביבתנו. אתם יודעים, היינו יחד בדיונים בוועדת גבולות וכולי, אנחנו גם רוצים לדעת מה קורה בסביבה שלנו ואיך זה בא לידי ביטוי בתוכנית הזאת. הרבה מאוד אינפורמציה חסרה, התוכנית הזאת לא נתנה מענה על הרבה מאוד נקודות וגם בהיבט הזה, גם בתשתית הזאתי לא הייתה התייחסות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. תודה רבה. אני מזכירה, אתם ככל הנדרש תוכלו להשלים דברים בהמשך הדיון ואנחנו נעבור למינהל הדיור הממשלתי. מי מבקש להציג?

מר ניר עובדיה :

אתם שומעים אותי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, רק מי אתה?

מר ניר עובדיה :

אני ניר עובדיה. אני מטעם הדיור הממשלתי. בדרך - כלל העורך - דין שלנו עולה אבל אני אגיד לכם את האמת, לא שלחתם לנו זימון אז זה ככה הפתיע אותנו הדיון הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הזימון נשלח אבל בוא נתקדם כי כמו שאתה רואה, יש פה הרבה מאוד, יש, בינתיים אנחנו כבר מעל ל - 60 איש, אנחנו חייבים לעמוד בלוחות זמנים ולכן אני מבקשת אותך להתקדם להצגת ה - ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר ניר עובדיה :

או - קיי. אז עיקר ההתנגדות של הדיור הממשלתי זה עניין של המסוף תחבורה. שנייה רגע. יש לכם את ההתנגדות, נכון? אתם יכולים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יש לנו את ההתנגדות אבל אם אתה רוצה להציג אתה מוזמן לעשות את זה. אם לא - זה גם בסדר.

מר ניר עובדיה :

או - קיי. אני, זה פשוט הפתיע אותי. אני לא, אין לי כל - כך מה להציג, פשוט לקרוא בהתנגדות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי.

מר ניר עובדיה :

יש אפשרות אולי לעלות טיפה יותר מאוחר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני ממש לא הולכת לנהל את זה עכשיו מולך. אתם יכולים להיות בקשר עם מזכירת הוועדה. אנחנו נעבור למתנגד הבא, תודה. גברת נגה בר, חברת נת"ע.

גב' נגה בר :

היי, בוקר טוב. שמי נגה בר, אני ממונת סטטוטוריקה בתוכניות גובלות בנת"ע. אפשר בבקשה לשתף מסך?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא. את יכולה להציג התנגדות.

דובר :

נגה, את יכולה לנסות לשחק עם החיבור שלך? אנחנו שומעים אותך עם רעשים.

גב' נגה בר :

יותר טוב?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא.

גב' נגה בר :

אולי ככה? עם המיקרופון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא. אולי כדאי לך להוריד את המיקרופון,

גב' נגה בר :

את הווידאו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

את האוזניות.

גב' נגה בר :**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שנייה, אני אנסה. יותר טוב אתם שומעים אותי?

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

גב' נגה בר :
כן? יופי.

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

גב' נגה בר :

טוב. התוכנית מתממשקת עם שני קווי נתי"ע, עם הקו הירוק ועם קו מטרו M3. ההתנגדות שלנו מתייחסת ל - 2 הממשקים האלה. נושא צמצום רצועת המסילה של הקו הירוק : הוחלט לקבוע ייעוד נדחה. זה מקובל עלינו. מה שרק אנחנו מבקשים לוודא כי צמצום רצועת המסילה תיעשה בכפוף לאישור נתי"ע ביחס למיקום רק"ל ומתקניו ורק לאחר הקמת הרק"ל. מבקשים לוודא את השלביות. נושא מתקנים הנדסיים : המתקנים הנדסיים לפי תת"ל / 71 ג' לכן סומנו בתוכנית. אנחנו מבקשים בתא שטח 698 להרחיב אותו לטובת המטרו. למעשה זה תא השטח שמשמש לחדר טכני שנדרש להרחיב אותו כדי שיהיה לו חדר טכני משותף גם לרק"ל וגם למטרו. מופיע תרשים בהתנגדות שלנו. נושא הבא זה הוראות התוכנית. למעשה אין לנו בעיה שהבקשות האלה יירשמו כהערות טכניות. מבקשים לציין כפיפות לתת"ל / 103. התוכנית אושרה במליאת הות"ל וממתינה לאישור הממשלה. מבקשים לשנות בסעיף 4.14 הוראות פיתוח חדרים טכניים בהתאם לתת"ל / 71 ג'. בסעיפים, בסעיף 6 במתן היתרי בנייה, אני לא אקריא את הסעיפים, מבקשים לכתוב סעיפים סטנדרטיים של תיאום איתנו בשלב ההיתרים. נושאים נוספים : נושא הרחבות כיבוי. מבקשים לציין שבעת תכנון רחובות כיבוי אש למבנים הגובלים ברק"ל יש לקחת בחשבון כי לא תתאפשר חציית המסילה על - ידי רכב כיבוי ו / או מיקום של רחבות על - גבי התוואי. אנחנו פשוט נתקלים בהרבה מאוד בקשות שמגיעות אלינו בשלב ההיתרים ומבקשים לחצות את התוואי. זה לא יהיה אפשרי, שיידעו בשלב התבי"ע. בסעיף 6.22 באיחוד וחלוקה לרשום שמקרקעין המיועד לרק"ל במסגרת תת"ל / 71 ג' להירשם על - שם מדינת ישראל. גם סעיף סטנדרטי שאנחנו מבקשים. מצב מאושר. מבקשים לסמן את הדרך המוצעת כדרך מאושרת, למעשה אושרה בתת"ל / 71 ג'. מבקשים לסמן את חום רצועת המתע"ן לפי תת"ל / 71 ג', להטמיע ייעודי קרקע בהתאם לתת"ל / 103, כאמור בשלב מליאת הות"ל, ולסמן ציר מערכת הסעת המונים גם בהתאם ל - M3. בנספחים תנועה ובינוי : זה למעשה לא התנגדות אלא מבקשים לוודא ... את התכנון אם יש צורך להעברת קבצים אנחנו נעביר בשמחה. הסעיף האחרון בהתנגדות שלנו מדבר על נושא הניקוז. זה נושא שאני מקווה שנמצאים איתנו רקפת או מיטל ויבגני מצוות התכנון. אתם פה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תציגי את ההתנגדות.

גב' נגה בר :

טוב. ככה. לא התקבל נספח ניקוז המציג התייחסות להערה בדבר תכנון הניקוז בהמשך לאבן - גבירול העתידי עם נתי"ע כך שיהיה לכיוון הים ולא יעבור לתחום תל - אביב וכן את הטמעת ההערות ביחס לחלחול והשהיית נגר עילי בתאי השטח 692 ו - 686 ודבר נוסף, פתרונות הניקוז, ככל שרלוונטיים לרק"ל, יוגשו בתיאום עם רמ"י ויועברו בתמ"א / 47. אני מבקשת שוב לראות אם רקפת כאן? את יכולה להרחיב בנושא? מיטל?

דוברת :
רקפת עכשיו נכנסת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' נגה בר :

רקפת, אה, יכול להיות שהיא ממתינה. היא מנהלת אגף תכנון ו... בנת"ע. רקפת?

גב' רקפת :

כן, כן. שלום לכולם.

גב' נגה בר :

למעשה אני הצגתי את ההתנגדות, אנחנו בנושא הניקוז, הנושא האחרון.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז אני רק רוצה שנייה להפריע לפני שרקפת מתחילה לומר בהקשר הזה. אני חייב לציין שאנחנו כאשר קראנו את ההתנגדות הנקודה הזאת בהתנגדות שלכם לא ברורה לנו עד הסוף אז נשמח אם תחדדו למה אתם בדיוק מתכוונים.

גב' רקפת :

טוב. אני אנסה להציג בקצרה. אני מתנצלת, אני בנהיגה אז התנאים לא אופטימליים. אנחנו נמצאים בשלב של עבודות אינפרא 1 של הרכבת הקלה, אני לא יודעת אם נגה כבר הציגה, כן או לא. המקטע בקטע הזה של התוכנית הוא כבר ממש בעיצומו. אנחנו מסיימים בכמה חודשים הקרובים את העבודות, זאת - אומרת שמבחינתנו כבר את העבודות המכניות ואת התשתית הפיזית במקטע הזה אנחנו כבר מסיימים וזה אחרי הרבה מאוד דיונים עם עיריית הרצליה לגבי סוגיית הניקוז שבעצם ביקשנו מהם חזור והשנה חזור והשנה עשרות פעמים : תגידו לנו בדיוק איפה אתם רוצים להעביר את מובלי הניקוז ואנחנו ננסה להכין לכם איזשהן עבודות מוכנות. הדיונים האלה לא צלחו ובעצם הרכבת יצאה מהתחנה הלכה למעשה, ואנחנו כבר עכשיו בעצם במצב שאנחנו לא יכולים לחזור אחורה ולא יכולים עכשיו להתחיל לשים הכנות תאורטיות למיקומים לניקוזים שאנחנו לא יודעים איפה הם יהיו, ולכן כדי לא לתקוע את הפיתוח של השכונה נפגשנו עם רשות מקרקעי ישראל מספר פעמים כדי לנסות למצוא פתרון מערכתי. ישבנו איתם, דיברנו איתם, מצאנו כמה נקודות תאורטיות. גם הם לא יכלו לתת לנו נקודות של Z, Y, X מדויקות בשביל להבין היכן אנחנו אמורים לעשות איזשהם הכנות למובלי הניקוז מכיוון שבמיוחד לא היה להם את הגבהים ואנחנו היינו צריכים לבדוק שהמובלי ניקוז לא יסכלו את הנחת המסילות בשלב השני של אינפרא 2 וכל התשתיות הנדרשות לרק"ל, ולכן סיכמנו איתם עקרונות. העקרונות האלה לצערי לא יבואו לידי ביטוי בתוכנית הזאת. אני מאוד מקווה שהם יבואו לכדי ביטוי בתמ"א / 47 ניקוז וזה מה שסיכמנו עם רשות מקרקעי ישראל, זאת - אומרת מה שאני מנסה לומר בצורה מאוד פשטנית זה שאי - אפשר כבר לחזור אחורה. עכשיו התוכנית שמתייחסת למובלי ניקוז כבר לא ישימה ואנחנו נאלץ למצוא את הפתרון שכן, אנחנו יודעים שהוא יותר מורכב הנדסית אבל עדיין ישים במסגרת תמ"א / 47.

מר יובל אלדר :

רקפת, אני מנסה, אם תוכלי לחדד את העניין הזה כי בהתנגדות שלכם הייתה התייחסות,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

(שמע לא ברור) ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני מבקשת ... חברים, אני מבקשת,

גב' רקפת :

לא שומעת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

להקפיד על mute, גם מר עזרא יחזקאל. הרעשים האלה לא מאפשרים לקיים את הדיון. תעבירי אותו ל - mute. כן יובל.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר יובל אלדר :

בהתנגדות שלכם אתם התייחסתם לזה שהניקוז יעבור לא בתחום הרצליה אלא בתחום תל - אביב וממה שאת הרגע הסברת,

גב' רקפת :

לא.

מר יובל אלדר :

רגע, שנייה. למיטב הבנתי לפחות ממה שאת הרגע הסברת מדובר על חציות של המסילה לצורך ניקוז של השכונה. אז אם תוכלי,

גב' רקפת :

לא, לא לצורך. אז לא, אז אני אחדד. יש לנו,

מר יובל אלדר :

למה זה קשור לתמ"א / 47 שהיא תב"ע לכל צפון המחוז?

גב' רקפת :

מבחינתנו אנחנו מסתכלים על חציות של הניקוז גם בתחום הרצליה וגם בתחום תל - אביב. מבחינתנו יש כמה, מספר נקודות ניקוז, גם בתל - אביב וגם בהרצליה, כאשר ברור לנו שכל שנתפוס את המים בקו פרשת המים יותר צפונה אז הפתרונות בתל - אביב יהיו יותר פשוטים. זו איזושהי מערכת של יחסי גומלין של הניקוז. אבל גם אנחנו מסתכלים על זה בצורה מערכתית של חציית מובלי ניקוז גם בתחום תל - אביב וגם בתחום הרצליה, עם מערכת יחסי גומלין. הקטעים בהרצליה, הקטע הספציפי בהרצליה, יותר מתקדם מאשר הקטע ב - , מאשר בקטע בתל - אביב, ולכן שמה משרע האפשרויות והפתרונות הוא הרבה יותר מוגבל כי הקטע כבר מבחינת ביצוע בשלב מאוד - מאוד מתקדם. ולכן מבחינתנו תמ"א / 47 שמסתכלת על החלק הצפוני משפיעה גם על הפתרונות דרומה בתל - אביב וגם על הפתרונות של הניקוז. אף פעם לא אמרתי שהפתרונות ניקוז הם ספציפיים לשכונה. מה שאמרתי זה שלא רצינו לסכל את הפיתוח של השכונה בגלל המגבלות של הרק"ל ולכן דיברנו עם רשות מקרקעי ישראל למצוא פתרונות ניקוז. זה מה שאמרתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. אלה הדברים? אז אנחנו נעבור להתנגדות הבאה.

גב' רקפת :

תודה לכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. רויטל שגיא - נתיבי איילון.

עו"ד רויטל שגיא :

כן. איתי נמצאת גם פה ב - ZOOM אדווה בן רחמים מאגף תחבורה ציבורית אצלנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני עוד פעם חוזרת, מר ... אני מבקשת ... ,

(הפרעות ב - ZOOM)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

תוציאו אותו. אני מבקשת לעבור ל - mute. אני מאוד מבקשת לא, להקפיד על mute ועל מצלמות דלוקות כי אנחנו נצטרך להוציא אותכם בצורה כזאת. כן, רויטל.

עו"ד רויטל שגיא :

אז ההתנגדות שלנו בעצם מתייחסת ל - 3 פרויקטים שנתיבי איילון מתכננת ומקדמת. אחד זה הנושא של מסוף האוטובוסים בתוכנית שאנחנו, כחלק מתוכנית האב למסופים אנחנו מובילים את הפרוגרמה והתכנון של המסוף. הנושא השני זה מחלף הרב - מכר שכבר הוזכר פה, תיכף אני קצת אפרט עליו, והשלישי זה אופני - דן שביחד עם הרב - מכר אני אסביר. אז לעניין מסוף האוטובוסים : המסוף מתוכנן בתיאום עם נתיבי איילון. אני אגיד שהמיקום נקבע בתיאום עם נתיבי איילון בתא שטח 1050 רק שהמיקום המדויק שמציעה התוכנית הוא מאוד בעייתי לדעתנו, בסמוך לכביש 26 ודרך הים. אנחנו חושבים שצריך לקרב אותו יותר לדיפו כדי לאפשר את הנגישות בין שני סוגי התח"צ השונים לאפשר את החיבוריות ביניהם ואת הנגישות בין הדיפו והרכבת הקלה למסופי, לקווי האוטובוס ולמסוף - זה דבר אחד. דבר שני - גם הנגישות למסוף עצמו כאשר כולאים אותו בין דרך הים והדרכים היותר צדדיות הנגישות אליו פחות טובה לטעמנו. אנחנו חושבים שיותר נכון להצמיד אותו לדיפו. הדבר השני זה השילוביות הזאת של המסוף יחד עם המגורים והתעסוקה, מבני ציבור, אני לא זוכרת בדיוק מה הייעודים שם, יוצרת סרבול בהקמה של המסוף, כלומר שאנחנו נצטרך ביחד עם בעלי קרקע פרטיים שיזכו פה בהמשך כנראה בקרקע או בהתאם לאיחוד וחלוקה שיהיה, נצטרך יחד איתם להגיע להבנות ואנחנו רואים ומכירים את זה כבר ממסופים אחרים שזה יוצר סרבול ומעכב מאוד את הקמת המסוף ואנחנו לא יכולים במצב הנוכחי להרשות לעצמנו את הסרבול הזה. אנחנו מבקשים כן לקבוע תא שטח ייעודי למסוף בתחום המגרש הזה של 1050, להפריד אותו משאר השימושים ולתת לו זכויות בנייה ייעודיות. אנחנו מבקשים פה 8 וחצי דונם למסוף עצמו שטח קרקע ובהתאם לזה כמו שאנחנו מבקשים בשאר המסופים, בין 10 ל - ... פה מבדיקה שאנחנו עשינו, בדיקה ראשונית, עוד אין פרוגרמה מאושרת ממה שאני מבינה, אז פה אולי הייתי צריכה להרחיב את זה. אנחנו צריכים פה כ - 15 אחוז משטח המסוף לבנייה, שזה משהו כמו 1,000 דונם, סליחה, 1,000 מטר לבנייה. עוד דבר, התוכנית קובעת התניות באישור, בעניין ההקמה של המבנים וההיתרים. אנחנו מבקשים להחריג את המסוף, לא להתנות את הקמת המסוף בביצוע תוכנית מפורטת. יהיה תכנון מפורט למסוף באישור העירייה בהתאם לפרוגרמה שנקבעת במשרד התחבורה ומאושרת על - ידי העירייה גם. אין סיבה שלמסוף הספציפי הזה, שלמסוף נדרש בתוכנית מפורטת, שזה עוד נדבך שמעכב אותנו בהקמה של המסופים אחר - כך שזה פרויקט לאומי היום, שאנחנו נדרשים לייצר במהירות, ממש במהירות שיא, כמה שיותר שטחים למסופים. אנחנו לא רוצים לעכב את זה. ועוד דבר - אנחנו מבקשים ששטח המסוף לא יירשם על - שם העירייה אלא על - שם מדינת ישראל שבסופו של דבר צריכה לדאוג לאחזקה ולתפעול שלו. עוד דבר ש - , כן?

מר יובל אלדר :

עניין ההחרגה של שטח המסוף מההתניות לא הופיע בהתנגדות, נכון? זה טענה נוספת ש... עכשיו.

עו"ד רויטל שגיא :

לא. אני, זה סעיף 2.1 בהתנגדות שלנו, מול העיניים שלי : התניית ביצוע המסוף באישור תוכנית מפורטת. זה נוגד גם את מסלול הרישוי שאנחנו בדרך - כלל משתדלים להקים את המסופים, את המסוף עצמו, את שטחי החנייה אנחנו מקימים בדרך - כלל ב - 261 ד', בהתאם לסעיף 261 ד' לחוק ואם אני צריכה עכשיו גם עוד תוכנית מפורטת קצת בסתירה לסעיף הזה. דבר נוסף זה המסופים הזמניים. אנחנו מבקשים להבטיח מסופי תחבורה זמניים כתנאי להיתר בנייה ראשון בתוכנית שגם אם בסופו של דבר המסוף יהיה חלק מהשטח ב - 1050, בתא שטח 1050, או שיהיה איזושהו נצטרך כן לעשות איזושהי תוכנית ואנחנו, ויהיה פה עיכובים בביצוע המסוף הקבוע, אנחנו באמת דורשים את המסופים הזמניים כמו שנקבע בהחלטת הוועדה מה - 25 לינואר, שקבעה שלביות תחבורתיות. אנחנו מבקשים להטמיע את השלבויות בתוכנית ולאפשר את הקמת המסופים הזמניים כתנאי להיתר בנייה ראשון וכמובן לקבוע בסעיף 6.3 שהתוכנית המפורטת תקבע את המיקום, את המיקום הזמני, כבר בתוכנית הזו אנחנו נקבע את המיקום הזמני, דרכי גישה, ויכול להיות שאפשר יהיה לקבוע את השטחי בנייה שנוכל, זכויות הבנייה למסוף, שנוכל בעצם לממש את המסוף הזמני באמת ולא רק משהו שהוא אמירה אבל בפועל אי - אפשר לבצע אותו כי אין ייעודי קרקע, אין זכויות בנייה מתאימים למבני נהגים, לחשמול וכולי. פרויקט, אדווה, את רוצה רק לגבי המסופים להוסיף עוד משהו?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עו"ד אדווה רחמים :

לא ... תודה.

עו"ד רויטל שגיא :

או - קיי. אז רק פרויקט נוסף זה, כמו שאמרתי, הרב - מכר והאופני - דן. אז הרב - מכר כרגע, כמו שאמרנו פה, הוא בעקרון לא מקודם. יש איזשהו תכנון מפורט אבל הוא כנראה כבר לא עדכני וכרגע כמו שאמרנו הוא הוקפא ולא מקודם. אנחנו מקווים שבקרוב כן יחדשו את הקידום שלו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אדווה, אני מבקשת לחזור ל - mute כי זה מפריע. כן רויטל.

עו"ד רויטל שגיא :

אבל בכל מקרה תחום הדרך בכביש 2 שבו מתוכנן מחלף הרב - מכר ובכלל כביש 2 סומנו כתחום שלא ניתן בו להוציא, שלא ניתן להוציא בו היתרים לביצוע. עכשיו שוב אני אומרת : אנחנו בזכות דרך מאושרת, מחלף הרב - מכר מאושר כבר בתוכניות קודמות כך שאין סיבה שאנחנו ניכנס עכשיו שוב ללופ הזה של תוכניות מפורטות והגבלות ולגבי ההיתרים כאשר בדרכים אנחנו מוציאים הרשאות לביצוע עבודות בהתאם ל - 261 / ד והרשאות למבני דרך, אין סיבה שאנחנו נהיה מעוכבים מהתוכנית הזאת בהיתרים לביצוע. זה תקף גם לגבי האופני - דן שאנחנו רוצים לבצע אותו בהקדם האפשרי, להוציא אותו לביצוע, אז אין סיבה להגביל את זה, להגביל את זכות הדרך בכביש 2 ששם צריך לעבור גם האופני - דן, אין סיבה להגביל את זה בהיתרים. אנחנו כן מבקשים שתנאי להיתר בנייה במגרשים הסמוכים לכביש 2 ולמחלף הרב - מכר יהיה תיאום עם נתיבי איילון ולגבי התחמ"ש אנחנו גם מבקשים שההיתר בנייה לתחמ"ש יהיה באישור נתיבי איילון כיוון שהוא צריך להיות מתואם לגמרי עם מחלף הרב - מכר. הוא בתוך הלולאה. זה לא רק תיאום אלא ממש צריך להיות התאמה מושלמת מבחינת כל הקונסטרוקציות והביסוס והתכנון המפורט של דרכי הגישה לתחמ"ש אחר - כך כאשר המחלף כבר יהיה מבוצע. אז כן צריך פה אישור של נתיבי איילון ותיאום לא מספיק פה ועוד הערה שצריך לשים לב שיש עצים לשימור שהם מסומנים בתוך זכות הדרך של כביש 2 והם ממש בתוך מחלף הרב - מכר. אני מסתכלת עכשיו על התשריט מול העיניים, יש שם עצים לשימור שמסומנים בתשריט. אי - אפשר יהיה להקים את המחלף אם התשריט קובע בו עצים לשימור, אי - אפשר להעתיק אותם, אי - אפשר לכרות, בטח לא לכרות אותם. אנחנו, זה מטרפד את כל הקמת המחלף אז זו כנראה טעות טכנית אבל צריך לתקן אותה. זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה רויטל. אנחנו עוברים לרמ"י. מי מציג לרמ"י?

גב' הילה רוטנברג :

הי, אני הילה רוטנברג. תציג את ה - , יש לנו שני נושאים עיקריים : אחד זה שמאי ותכנוני השני זה ניקוז. רינת תורג'מן מווקסמן גוברי תציג את הניקוז, אחריה אסתי מלאכי תציג את הנושא השמאי ואם יש השלמות יש לנו פה גם את יניב ספיר, בסדר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר, רק אני מבקשת את כולכם ביחד להתכנס לסדר גודל של,

גב' הילה רוטנברג :

ל - 10 דקות, ברור, כן.

גב' רינת תורג'מן :

אני אתחיל בנושא הניקוז, אני אעשה את זה בקצרה. אנחנו עורכים את תמ"א / 47. תמ"א / 47 היא תוכנית מתאר ארצית שמקודמת במטרה לצמצם את נזקי השיטפונות וההצפות. אנחנו מנהלים את אגן ניקוז שרון. אגן ניקוז שרון זה אגן שכולל את רמת - השרון, את הרצליה, את חוף השרון, את כפר שמריהו

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

וחלק מתחום תל - אביב כאשר מה שאנחנו ראינו לנגד עינינו זה ראייה אגנית ולא ראייה נקודתית עירונית אלא ראייה של כל אגן השרון כמקשה אחת ולכן העקרונות תכנון שלנו משלבים איגומים בשטחים פנויים ומוציאים לים בנקודות רלוונטיות. אנחנו נמצאים בהליך תכנון כרגע שמתנהל בשלב זה בשלב חלופות, זאת - אומרת התוכנית עדיין לא גובשה באופן סופי, ועם זאת אנחנו בבחינה של התוכנית שנערכה על - ידי עורכי התוכנית הנוכחית אנחנו מבקשים תיקונים בפרק הניקוז. התיקונים שלנו הם התיקונים הבאים : אחד - נספח השימור וניהול מי - נגר. הנספח שמוצג בתוכנית לדעתנו הוא נספח נקודתי, הוא לא מראה ראייה מרחבית אגנית והפתרון הוא לא פתרון שתואם את כל האגן אלא מחייב פתרון שמשלב את הרשויות השונות יחד. לכן אנחנו רואים חוסר התאמה בין, בבדיקה שלנו בין הספיקות בנספח הניקוז הנוכחי של התוכנית הזאת לבין הספיקות שאנחנו חישבנו על - ידי היועצים שלנו. אנחנו רואים פערים ולכן אנחנו מבקשים להשאיר מרחב לגמישות, גם למיקום הנקז וגם לגודל שלו בחלק הדרומי של התוכנית. אנחנו רוצים לציין את זה גם בנספח הניקוז וגם בהוראות התוכנית. מבחינת הוראות התוכנית אנחנו מבקשים מספר תיקונים בהוראות התוכנית. אנחנו מבקשים שתנאי להוצאת היתר, היתר לתחום התשתיות בתוכנית, יתואם עם רשות ניקוז ירקון ולשכת התכנון מחוז תל - אביב בשביל להטמיע את הפתרונות לתיעול ומוצא לים כפי שאנחנו נקבע במסגרת תמ"א / 47 / נ'. אנחנו מבקשים לשמור, שוב, על מרחב הגמישות למעבר הנקז ואנחנו מבקשים שהמוצאים הקיימים והמתוכננים, לרבות הגודל שלהם וההשפעות הסביבתיות שנבחנות כרגע על ידנו בעצם יתואמו איתנו ואנחנו מבקשים שההעברה של כל אותן תשתיות בתחומי הפארק יהיו בשצ"פים ובדרכים וכך בעצם אנחנו נאפשר לנו את האפשרות להוביל את מי - הנגר אל הים בראייה, כפי שאמרתי, בראייה האגנית. זה בגדול הדברים שנוגעים לניקוז.

גב' הילה רוטנברג :

תודה רבה. אסתי.

גב' אסתי מלאכי :

קודם - כל אני מטעם רמ"י, בכל המתחמים יש לרמ"י שטחים נרחבים ביותר ויש מתחם 3 למשל יש 40 אחוז ... של רמ"י, מתחם 2 זה 30 אחוז ומתחם 1 זה 7 אחוז. יש לנו חשש בצורת החלוקה של המתחמים האלו מאחר וזה מחולק ל - 3 מתחמים עם שימושים ציבוריים או מטלות ציבוריות החשש הוא שיהיה, לא יהיה איזון בין המתחמים ואז ניתן לראות למשל דוגמה במתחם 3 שהרבה מחלק התשתיות נופל על החלקים של רמ"י. המחיר, התשלום שרשות מקרקעי ישראל ישלמו על חוסר האיזון הזה יגרום לכך ש - , לאי - נוחות בתוכניות המפורטות בתשלום שהמדינה תשלם - זה אחד. זאת - אומרת הנושא הראשון זה אי - האיזון בין שלושת המתחמים. הנושא השני שמאוד חשוב לנו, התוכנית לא כוללת עקרונות לאיחוד וחלוקה. בעצם חוסר העקרונות יוצר אי - ודאות בתכנון העתידי בתוכניות המפורטות. בכל התוכניות האחרות הגדולות כמו בתא המתארית של שדה - דב ודרום גלילות, בכל התוכניות המתאריות האלה כן נקבעו עקרונות לאיחוד וחלוקה וזה הקל או יקל על התוכניות המפורטות בעתיד וייצור ודאות לתוכניות ואם לא יצליחו בזה לפחות שיתנו איזשהו התייחסות ליעודי הקרקע הקיימים מה הם ואיך הם מתחברים אחד לשני בכניסה לתוכנית, שתהיה החלטה לגבי זה. אלו שני הנושאים. נושא נוסף שמדובר פה, נאמר פה על ה - , שנייה אחת, רגע. ככה : השטחים שהוקצו לצורכי ציבור. אנחנו מבקשים לצמצם אותם ועוד גם לקבוע אותם בזמן אמיתי, בעת הכנת התוכניות המפורטות לקבוע את הפרוגרמה ולקבוע את מה שניתן יהיה לעשות באותו רגע ולא לקבוע באופן שרירותי הקצאה לצורכי ציבור בצורה כל - כך גורפת. אנחנו מבקשים את הגדלת הצפיפות. היא מאוד נמוכה ביחס לתוכניות אחרות גדולות ונרחבות, כמו שדה - דב למשל, וכדאי לבחון את הגדלת הצפיפות. מבקשים לבטל את התנאי שקובע את הקמת המגורים ואת התעסוקה בהינף אחד. צריך לבדוק בזמן שיבנו מה יקרה באותו זמן, מה יהיה מצב התעסוקה, מה יהיה מצב המגורים באותו זמן, וכשבן - אדם יוציא היתר בנייה שלא יהיה לו, הוא לא יהיה כפוף לכל מיני התניות שיפריעו לו לממש את הבנייה. רצינו לדבר על תוספת שימושים ציבוריים ממשלתיים. כפי שאתם יודעים בחוק ההסדרים החדש שאושר למשרדי ממשלה נכנסו לתוך סעיף 188 לחוק וניתן יהיה לקבוע גם כן בתוך התוכנית גם שימושים למשרדי ממשלה לפי החוק. ברישום למסוף תחבורה כבר נאמר כאן אבל אפשר לעשות את זה בצורה של תלת - ממד, זה נעשה בתוכניות אחרות, ואז לייחד את השטחים של המסוף בצורה מסודרת למדינה. שלבי ה - , התניית הביצוע בשלבי הכנת הפארק הנופי. גם בזה צריך למצוא משהו שיקל על - מנת שהביצוע פארק לא יקשה על ה - , ההתקדמות של התוכניות המפורטות, לגלל שהם לא יהיו מסונכרנים ביניהם. ככה, רצינו לבטל את ההנחיה הגורפת לפיה תוספות יחידות - דיור

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

לא יהיו סטייה ניכרת בתוספת שטחי הציבור, זאת - אומרת שלא, עוד פעם, כל מקרה לגופו. בעת הכנת התוכניות המפורטות ובעת הבנייה עצמה שלא יהיה, לא תהיה הנחייה גורפת אלא הדברים יתבררו בעת ה - בעת הכנת התוכנית המפורטת עצמה. הילה, יש עוד משהו ש - ,

גב' הילה רוטנברג :

לא, אמרת הכול. זהו, תודה רבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. אנחנו נעבור למר משה פרלמוטר - החברה להגנת הטבע.

מר משה פרלמוטר :

בוקר טוב, שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר משה פרלמוטר :

רק שנייה, שנייה. או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, משה, אתה תעצור. אתה לא, אה, זה אנחנו? סליחה, כן.

מר משה פרלמוטר :

מה? אפשר להמשיך?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, כן. אתה מוזמן להמשיך.

מר משה פרלמוטר :

מה שאני מבקש, אם אתם יכולים לשים את ה - , למשל את התשריט של הנספח הנופי או אפילו הדבר הכי טוב אם תשימו את התשובה בתוך המצגת שהועברה אליכם בדף התשובה שלנו, מצוירת הדגמה של הנספח הנופי עם כל המרחב שעליו אני ארצה לדבר של אזור מגרשי המלונאות ומבני הציבור ב - , סביב דרך אלטנוילנד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

משה, התשריט לפניך, אתה יודע שאנחנו לא מאפשרים הצגת מצגות.

מר משה פרלמוטר :

לא, הייתי שמח להציג. אני פשוט רוצה שאתם תראו על מה מדבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הקרנו את זה, אתה רואה?

מר משה פרלמוטר :

או - קיי, אני רואה את זה. בסדר. תראו. לתפיסתנו נוצר קיטוע מאוד - מאוד בעייתי של רצף השטח הפתוח של הפארק החופי בכיוון צפון דרום, זה אומר הרצף הפתוח גם האקולוגי וגם הציבורי מ - 2 צידי דרך אלטנוילנד. הקיטוע הזה נוצר על - ידי תאי שטח 600 המלונאות ו - 404 מבני הציבור אבל גם זה אולי פחות נראה בצבעים פה, על - ידי תאי שטח 701, 703 כי יש להם חזיתות מסחריות על כביש אלטנוילנד ושימושי פארק ומרכז מבקרים ומ - 2 צידי הדרך אלטנוילנד באזור הזה של המגרשים האלה שהם כאילו

”חבר” - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

ירוקים ושטחים תהיה פעילות בלוי מאוד אינטנסיבית ולמעשה יש פה חסימה אפשר להגיד כמעט מלאה לגמרי של הפארק החופי בכיוון צפון דרום, כמו שאני אומר על - ידי מגרשי מלונאות, הציבור והמתחמים הציבוריים האלה. יש פה איזה מעבר צר מאוד מזרח למלונאות והמבנה ציבור, הוא לא משמעותי כל - כך. עכשיו, אומנם מתוכנן כאן גשר מעבר אקולוגי רחב מעל דרך אלטנוילנד אבל לתפיסתנו הוא ממש לא יתפקד עבור אנשים וגם בעלי - חיים ביחד כי זה יהיה גשר עילי, אומנם מדובר על רוחב 50 מטר אבל הוא יהיה גשר עילי עם תאורה, רעש, זה לחלוטין לא מתאים לבעלי - חיים ובני אדם ביחד. נרצה להתייחס בנספח 4, הנספח הנופי של התוכנית, נכתבו הדברים הללו למשל. כתוב : מניעת צמצום ... בתי גידול בתכנון הפארק יוקפד על יצירת רצפים גדולים ככל הניתן של השטחים הפתוחים העתידיים כדי להפר מעט ככל הניתן את בתי הגידול הללו. כתוב : רציפות שימור, פיתוח השטחים האינטנסיביים לשירות הרובע ימוקמו ברצף צפון דרום ובצמידות דופן לתשתית הדרכים ולבינוי כדי לצמצם הפרה של שטחים נוספים וקיטוע השטח הטבעי משוקם בדגש על רציפות פיתוח ומאיך רציפות שימור. תראו - המילים האלה הן בפירוש מתארות את מה שהיה צריך להיות ולחלוטין לא קיים ואפשר להגיד חוסל, במקטע הזה סביב שדרות אלטנוילנד. אני חושב שזה, כאשר מסתכלים על הדברים האלה בצורה פשוטה לגמרי בעיני המתבונן, יש פה חסימה מוחלטת. אני מדגיש עוד פעם - החסימה היא מוחלטת כי זה גם המבנים אבל גם מגרשים 701 ו - 3, הם כאילו בציור ירוקים אבל הם חוסמים בגלל שיש להם ... כביש, הם חוסמים. מה אנחנו מציעים? תראו, אנחנו מציעים, אתם לא מסכימים הערות. אנחנו מציעים לשנות את פריסת מגרשים 600 מלונאות ו - 440 מוסדות ציבור. קחו אותם פשוט בעיניים, סובבו אותם עם הממד הארוך שלהם צפון דרום והממד הצר שלהם מזרח מערב ותצמידו אותם אל הבינוי הקיים. באופן כזה ייפתח מפתח יחסית גדול ללא מבנים וגם ללא מתחמי 701, 3. הם כאילו אבל הם לא פתוחים. עכשיו, בשטח המתפנה הזה, אגב, הוא לא, נאמר, נאמר בתשובה להתנגדות שלנו שיש חשיבות גדולה וחיוניות גדולה לשמור על רצף פעילות לאורך שדרות ... זה נחמד, זה נכון. התוכנית הזאתי, אגב, אני רוצה להגיד, התחלתי ישר בתכל'ס. התוכנית הזאתי בעיני, ואני הולך רגע שני צעדים אחורה, בהיבט של הקצאת שטחים פתוחים בפארק החופי היא מרחיקת לכת לטובה. היא מתאימה מבחינת כמויות השטח הפתוח. זה באמת תופעה יוצאת דופן במחוז תל - אביב, זה שטח הפארק החופי בעיני הכי גדול שמוקם במחוז תל - אביב, אפילו יותר ממה שקיים בצפון - מערב תל - אביב. אבל דווקא בגלל השטחים הגדולים והאפשרות לתפקודים שונים, אגב, לא רק אקולוגיים, גם לציבור הרחב, הסגירה הזאתי פשוט מעקרת את היופי הגדול של העסק הזה לתפקד כמו שצריך ולכן סיבוב המבנים, שהוא לא סיפור גדול וזה לא איזה ויתור מי יודע מה, לא יודע, מרחיק לכת ותהומי ששדרות אלטנוילנד יסבלו מזה כל - כך שיווצר שם מפתח. עכשיו, הגשר העילי עשיתם, בתשובה שלנו יש הדגמה מאוד יפה של הגשר העילי מעל שדרות אלטנוילנד באזור מגרשים 701, 3 שהם מגרשים ציבוריים עם פעילות. אגב, גשר של 50 מטר הוא ענק והוא איכותי מאוד אבל אמרתי - הוא לא מתפקד ביחד. זה לא עובד ביחד לאנשים ולבעלי - חיים. עכשיו תראו, בעלי - חיים פה באזור זה לא, זה לא צבאים ולא דברים גדולים אלא זה בעלי - חיים קטנים שהם בעלי - חיים של בתי גידול חוליים. הם מאוד רגישים לכל המהומה הזאתי והייתי אומר אפילו דבר כזה מבחינה כלכלית : גשר להולכי - רגל אפשר לעשות אותו בצורה משמעותית יותר צרה ולחסוך משאבים ובשטח המתפנה מסיבוב המגרשים 404 ו - 600 אפשר לחפור מעבר תחתי. עכשיו אני רוצה להגיד לכם שבנתניה, באזור מי שמכיר בריכת החורף, בריכת דורה ושמורת האירוסים, חוצץ ביניהם כביש גדול בנתניה, שדרות בן - גוריון. נתניה בנו שם גשר עילי, אגב, שבעבר הוא תוכנן כדו תפקודי להולכי - רגל ובעלי - חיים והוא לא כזה. הוא לא מתאים לזה. ומה שנתניה עשו בעזרת הקרן לשטחים פתוחים של רמ"י, הם בנו, בונים מעבר תחתי לא רחוק משם לבעלי - החיים שמחבר בין השטחים העתידיים של פארק, של בריכת החורף לבין שמורת האירוסים, וזה בדיוק העיקרון שאני מדבר עליו. במקרה שם, בגלל שאין שדרות כאלה כל - כך סואנות כמו שכאן הן יתפקדו אז המעברים האלה יחסית סמוכים, אבל פה אי - אפשר לשים אותם סמוכים. תפרידו אותם ואני חושב שהתוצאה הסופית תהיה שגם התפקוד האקולוגי יהיה טוב. אני חושב שגם לציבור יהיה איזשהו מקום, למי שלא רוצה את המציאות הסואנת הזאתי, לעבור במקום אחר. יכול להיות שבפני השטח, מעבר חצייה, לא יודע איך. צפון דרום עם מפתח פתוח וזה ייתן את התחושה הרבה יותר טובה של הפארק החופי. זה מה שאני מציע.

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

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר משה פרלמוטר :
תודה רבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני מבקשת לבדוק בינתיים האם עורכת - דין פזית שני הגיעה, כי קודם היא לא הייתה. עוד פעם, עזרא יחזקאל, אתה מתעקש לא להיות ב - mute וזה מקשה על הדיון. מה? תחזירו אותו ל - mute. אני מבקשת להחזיר אותו ל - mute. טוב, אני מבקשת, אני שואלת עוד פעם : עורכת - דין פזית שני האם הגיעה? לא.

(הפרעות ב - ZOOM)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני מבקשת יעל, כל הזמן לסרוק כי אחרת אי - אפשר לקיים את הדיון. פעם אחרונה, עורכת - דין פזית שני לא נמצאת? או - קיי. אז אנחנו נעבור לעורך - דין ישראל שוב האם הגיעה? עורך - דין ישראל שוב? אז אנחנו נעבור לעורך - דין שמואל שוב. כן.

עו"ד שמואל שוב :

כן, בוקר טוב. אי לאור הזמן אני חוזר על מה שנאמר בהתנגדות, בנספחים שלנו. אנחנו צירפנו גם התייחסות אדריכלית של פרופסור דמיטרי מזור שנמצא, אני מבין, במקום גם ועוד מעט אני אתן לו את הבמה וגם שמאות. אז אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר. אני אפתח אולי בכמה נקודות ואז פרופסור מזור ייתן סקירה של המצב התכנוני או כל מיני הצעות שאנחנו חושבים שנוכל לבצע. א' - אנחנו מברכים על התוכנית רק אנחנו חושבים, יש פה תוכנית שרצה הרבה מאוד שנים ואני חושב שאולי בצורה מסוימת היא לא הפגימה את היקף הצפיפות, הקיבולת והייעודים שיכולים להינתן על שטח שכזה בימים האלו. כדי שלא נהיה רק בדיבור עקרוני לכן יציג פרופסור מזור חליפות או מחשבות לבוא ולראות איך אפשר לבוא ולבצע את התוספות בלי להפוך את כל התוכנית מחדש או לעשות חישוב מסלול של שנים מחדש. יחד עם זאת, לפני שהוא יתחיל לתת את הסקירה התכנונית שלו הייתי רוצה להעלות מספר נקודות. נקודה אחת זה נקודת הדב"י. נקודת הדב"י האמת כבר נלעסה רבות, כולל אצלכם. עמדתנו המשפטית שאי - אפשר לבוא ולהקצות אותה ללא תמורה לרשות המקומית. אני מודע, וראיתי בתגובת הוועדה המקומית לפסק - הדין בעניין מיימון שבית - המשפט המחוזי, הנושא בערעור בעליון עוד לא הוכרע. בכל מקרה, אם אנחנו נסתכל בתוכנית הזאת בסעיף 4.9 אנחנו רואים שבמבני הציבור כללו שהדב"י יהיה לפי התוספת השישית. אין מחלוקת שהדב"י לפי התוספת השישית הוא דב"י שיכול להיות גם לגופים פרטיים אז אני חושב שצריך להיות פה תיקון ואכן גם אם עושים את הדב"י כצורך תכנוני אין שום מניעה להקצות אותו לפרטיים לפי ערכים שיהיו שהם ערכי דב"י, שהם קיימים, ערכים כלכליים ולא לשים אותם במבנה הציבור ואני אומר עוד פעם בפרט שאנחנו רואים שאפשר וכך כתוב בתוכנית שזה לפי התוספת השישית - זה דבר ראשון. דבר שני - נושא תעסוקה, מסחר למגורים : מיותר לציין את שהרחבנו בהתנגדות. אני חושב שנוכל להיום לאור היקף התעסוקה וסקרי התעסוקה גם שהמחוז עשה היקף התעסוקה הוא ניכר ביותר. אני חושב שמין הראוי להפוך חלק ממנו למגורים. ירחיב על זה פרופסור מזור. דבר נוסף - מבני הציבור. אנחנו פה נמצאים בסוג של דואליות שהכניסו במסמכי התוכנית שבמסחרי בתעסוקה יהיה מבנה ציבור, יהיה שטח של מבנה ציבור. מאידך במבנה הציבור יהיה עד 10 אחוז שטחי מסחר כלומר עכשיו כאשר מערבים את שטחי הציבור, ואני לא אומר שהדבר בלתי אפשרי, אבל אחד - הוא תמיד מסבך את הבנייה ואת המימוש של השטחים, בטח בתעסוקה, משרדים, פרטיים. אני חושב שאם רוצים עוד שטחי ציבור אין שום בעיה להקטין את, להוסיף לשטחי הציבור שטחי ציבור ולא מסחר ולאפשר את המסחר לפרטיים כמו שצריך להיות. הערבוב ביניהם אני חושב שהוא לא נכון ואין לזה כל מקום. חניות. אם אנחנו מסתכלים, זה נכון שיש פה סוג של אמירה : זה יידון בתוכנית המפורטת. אבל מצד אחד מגדירים את שטחי הציבור ולא מגדירים לדוגמה, ואנחנו נפגעים בזה בהרבה מאוד תוכניות נכון להיום שהופכים אחר - כך לייעודים לפי סעיף 188, כמו בתי אבות, מעונות סטודנטים, דברים שמתחרים בפרטיים. אני חושב שצריך להבהיר ששטחי הציבור צריכים להיות שטחי ציבור ולא לתת ולבוא כל הוראה כללית כמו בסעיף 4.9 לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה מעבר לשאלה אם ניתן לקחת את זה ללא תמורה אין לזה מקום להשאיר פתוח ואם רוצים לשלוח למפורטות אז בואו נאמר את האמירה המקבילה בכל מקרה. אפרופו לשלוח למפורטות, יש סעיף שמדבר על התניה שאומר : בתוכניות המפורטות יתנו שילוב בין המסחר

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

ותעסוקה למגורים, כלומר בנייה, לתלות את הבנייה בין השניים. יש פה גם סוג של אמירה. היא לא קובעת את ההתליה, מצד שני היא לא משחררת. כלומר מחר בבוקר יש פה סוג של משהו לא ברור, איזה התליה תהיה, משאירים למפורטות. אז אם רוצים להתלות משהו בואו נתייחס לזה עכשיו. אני חושב שלא צריך להתלות בזה בכלל אלא לתת לחיים לעשות את שלהם כאשר אם כבר יש שטחי ציבור שטחים משותפים אז הם ייבנו או גם, סליחה, מסחר ותעסוקה יהיו בשטחים מעורבים אז הם ייבנו גם. לבוא ולתלות שטחים למגורים בתעסוקה, במיוחד שהקצאות יהיו לגורמים אחרים, אני חושב שזה לא במקום, בוודאי לא בצורה מאוד כללית ולהשאיר למפורטות. אז אם לא רוצים להיכנס לזה עכשיו הייתי מוחק את ההערה הזאת של ההתליה מהתוכנית הזו ויחליטו במפורטות את שיחליטו. שני נושאים קטנים נוספים ואני נותן את הבמה לפרופסור מזור. האחד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא נשאר לך הרבה מאוד במה לתת לפרופסור מזור.

עו"ד שמואל שוב :
אני אגיד לך איך נשאר לי. כי אחי נתן לי את ה - 10 דקות שלו שהיה לפני אז יש לו מלא. אז זהו, לפחות יש פה אחוות אחים ואנחנו ננצל פחות מהזמן של שנינו.

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

עו"ד שמואל שוב :
אני רוצה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אחיד שלא נמצא לא מייצג אנשים קצת אחרים?

עו"ד שמואל שוב :
אחי, אם תסתכלי בטענותי שלו, אני טענתי למעשה גם את הטענות שלו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
או - קיי. אז רגע, לא. רק בוא נהיה ברורים. נרשם אם ככה שאתה פה מייצג גם את המתנגדים של אחיד.

עו"ד שמואל שוב :
אני אומר, כן, הם לא היו רשאים לדבר. מה שכן, ההתנגדות שלו קיימת, כלומר כולם חוזרים על ה - ,

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

עו"ד שמואל שוב :
לגבי חלקות, לגבי האיחוד והחלוקה. שוב, נאמר פה אמירה מאוד כללית שאני חושב שהיא לא בהירה. אני כבר אומר שאם אנחנו נסתכל לדוגמה בגוש 6608 נכללות בתוכנית הזאת רק חלק מחלקות, לדוגמה חלקה 7, חלקה 30. זה חלקות שלפי תוכנית 253 א' נכללות באיחוד וחלוקה. משום מה הן לא נכללו כאן, כלומר רואים באיחוד וחלוקה שיש אמירה לגבי תוכנית אחת. לגבי היתר אין פה אמירה. אנחנו נכנסים פה לאי - ודאות. אני הייתי מציע שאולי כן, למרות שהדרך אולי טיפה יותר ארוכה כאן, להכניס לפחות את המצב נכנס, דבר שיעזור באיחוד וחלוקה כמו שנעשה ב - 3700, שנדע בדיוק כמה יחידות אקוויוולנטיות מצב נכנס וכל אחד לפי מה הוא נכנס, זה יעזור לכולם גם לגבי הייעודים, לגבי לראות שהם נכנסים כי פה אנחנו רואים שחלק לא נכנסות בניגוד ל - 253 א', והדבר הנוסף זה יעזור לכולנו בקביעת המתחמים, שאני ראיתי שיש הרבה התנגדויות וגם אנחנו התייחסנו לזה, לקביעת המתחמים, שנדע לגבי הזכויות ובתוספות כמה זכויות אמורות להיות. עכשיו אני מעביר את הבמה לדמיטרי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

אדר' דמיטרי מזו :

בוקר טוב. אני גם אנסה לקצר. קודם - כל הבאתי בבוקר 3 גיליונות. הם עומדים בצד שמאל. אני מבקש להציג אותם לחברי הוועדה וגם החוברת לנוחיותכם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אנחנו לא מציגים גיליונות, דמיטרי. אתה יכול להתייחס, אנחנו יכולים לעשות share על כל אחד ממסמכי התוכנית, אליהם אתה מוזמן להתייחס.

אדר' דמיטרי מזו :

או - קיי. אז קודם - כל אני רוצה לברך את אנשי המקצוע, אדריכלים ומתכננים, על התוכנית שבעיני היא תוכנית מאוד יפה, מאוד מתוכננת היטב עם הצירים ובכלל השלד והמערכת נכונה מאוד בעיניי. הבעיה היא שהתוכנית הזאת היא מתקדמת ב - 17 שנים האחרונות ובשנים האלה השתנו הרבה מאוד דברים והדברים שהשתנו אני מונה אותם, אני אולי לא אזכור את כולם כי זה כבר היה לפני ההתנתקות ועוד לפני מלחמת לבנון השנייה, אז נתחיל בזה שבינתיים אין שדה - דב ואין מגבלות גובה. אין מגבלות גובה של משרד הביטחון כפי שהכרנו אותם קודם. אין, יש בינתיים בביצוע תוכנית תת"ל / 71 של קו הירוק של רכבת קלה. תת"ל / 103 קו מטרו גם אושרה ומחכה לפרסום. שודרגה מערכת רכבת ישראל. במילים אחרות : המצב הפיזי בשטח, תכנוני, השתנה לחלוטין. הוא פשוט לא זהה למה שהוא היה לפני אותן שנים ולכן אי - אפשר מבלי לעשות שדרוג והתאמה להיום של התוכנית הזאת להמשיך לקדם אותה. זה בעיני, זאת - אומרת אפשר לקדם אותה אבל במתכונת אחרת. ומה היא המתכונת שלדעתי נכונה? קודם - כל מבחינת המתחם רואים את זה היטב בתמ"מ / 5 את המתחם הזה שהוא מתחיל ממרינה בהרצליה, קצת יותר צפונית לה, עד לרידינג, שכל המתחם הזה הוא מתחם שנועד לאיזושהו תכנון שהוא למעשה מתחם היחידי בתמ"מ / 5 שהוא לא מוגדר. עכשיו, למה אני מזכיר את זה? כי בשטח הזה יש 3 תוכניות, בגדול, יש עוד כל מיני תוכניות קטנות אבל 3 תוכניות גדולות, שזה 3700 שאושרה בזמן ששדה - דב עוד היה מטיל מגבלות והיה פעיל, ולכן אני שם אותה רגע בצד. יש תוכנית שדה - דב ויש תוכנית הזאת שאנחנו מדברים עליה. אז בעיני הדרך הנכונה ביותר היא לבדוק את ההשוואה בין שתי התוכניות שמקודמות כביכול במקביל, זאת - אומרת שדה - דב כבר אושרה, והתוכנית הזאת. בתוכנית הזאת יש לנו למעשה כל מערכות תחבורה בשלבים מתקדמים של הפיתוח, ביניהם אחד כבר בביצוע וזה יש שיש השפעה מ - 6 תחנות של רכבת קלה, 6 תחנות בתחום התוכנית. יש השפעה מ - 3 תחנות מטרו מקו M3, יש קו מהיר לעיר לאורך כביש החוף קיים, יש רכבת ישראל שהיא בתחנת הרצליה אנחנו בתחום ההשפעה, החלק הצפוני של התוכנית הזאת. זאת - אומרת, כל המערכות מופיעות פה. עכשיו, מחוז תל - אביב וכמובן מינהל התכנון גם, מקדמים בשנים האחרונות מול מחוז תל - אביב, אני לא צריך לספר לכם, אתם יודעים, אושרה מדיניות העצמת הזכויות וניצול הקרקע לאורך מערכות תחבורה. המדיניות הזאת קובעת ציפוף משמעותי בסמיכות לקווי רק"ל או אני מניח שזה עוד לא כלל מטרו כי זה אושר לפני אישור מטרו, אבל גם מטרו כמובן יקבל בוסט תרתי משמע. עכשיו, בהשוואה לתוכנית שדה - דב : שדה - דב הצפיפות בתוכנית שדה - דב היא פי 2. צפיפות ברוטו היא 12 ומשהו כאשר צפיפות בתוכנית שלנו היא בסביבות, היא 6 ומשהו, 6 ומשהו צפיפות ברוטו. זה נקודה אחת. נקודה שנייה שהיא בעיני מאוד חשובה זה איזושהי טעות, אני לא יכול לקרוא לזה אחרת, בפרוגרמה של התוכנית. הרי לפי, לפי ההנחיות מאושרות של מינהל התכנון לחישוב צרכי ציבור למגורים צריך לעשות את זה בשיטה של גודל משפחה ממוצעת בעיר מסוימת לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וזה מה שכביכול לא נעשה בתוכנית הזאת. בהרצליה גודל משפחה ממוצעת היא 2.68 ואני מבין שהמספרים הם קצת מעייפים אבל תבינו את ה - , כרגע בתוכנית החישוב נעשה לפי גודל משפחה שהיא לא קיימת בהרצליה ואם אני משווה את זה לתל - אביב אז שם גודל המשפחה היא 2.6 ובמתחם הצמוד בהרצליה גודל משפחה הוא 3 וחצי. הלוואי, זאת - אומרת, אני מאחל לתושבי הרצליה פרוץ כזה אבל זה לא נכון. זה פשוט עובדתית לא נכון ואם אני עושה חישוב נכון של גודל המשפחה בהרצליה אז אני מגיע שעל השטח הזה צריך להיות 20 אלף יחידות - דיור על אותו היקף שטחי ציבור שמוצע היום בתוכנית. וזה מה שאני, ופה גם בתגובה של עיריית הרצליה ראיתי את ה - , את הטעות

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שממשיכים להתייחס לזה מבלי להסתכל בשורש של הבעיה, שיש פשוט טעות מתמטית שחיים לתקן אותה ואז מבלי להוסיף שטחי ציבור ששטח הקצאת שטחי ציבור נוספים אפשר פשוט להוסיף הרבה מאוד יחידות - דיור לתוכנית. עכשיו אני רוצה לדבר כמה מילים על אותה מדיניות שהזכרתי קודם, על הסמיכות לתחנות. בסמיכות לתחנה, יש לנו תחנה בתחום התוכנית, תחנת מטרו, והיא נמצאת במתחם הצפוני על רחוב אבא - אבן, וההשפעה של התחנה גם לפי מדיניות מחוז תל - אביב ובטח לפי מדיניות מינהל התכנון מכסה שטחים נרחבים מאוד בשטח של התוכנית. אם אני עושה השוואה לשדה - דב אז ברור שהצפיפות לפי אותו TOD, ההעדפה להעצמת הזכויות בסמיכות לאזורים מוטי תחבורה ציבורית, אז ברור שתוכנית חוף התכלת צריכה לקבל משמעותית הרבה יותר זכויות מאשר שדה - דב, ובפועל היא הרבה יותר נמוכה. עכשיו, אני רוצה ואני מסיים בעקרון, אני רוצה רק להגיד כמה מילים על, לחזור לפתיח, על התוכנית. היא בהחלט תוכנית מצוינת רק מה שצריך לעשות, לדעתי, אותן הנחיות שגם המחוז וגם מינהל התכנון מקדמים בנושא של תכנון אזורים מוטי תחבורה ציבורית עם העדפה להולכי - רגל, עם העדפה לשבילי אופניים ותכנון השכונות כך שלהמית, את היקף השימוש, להמית, לא - בקיצור, לצמצם, את השימוש ברכב פרטי, לצערי בתוכנית בגלל אותן שנים שהיא קודמה אפשר לדעתי לשפר מבלי לשנות את שלד התוכנית וזה מה שמוצע ומה שאת לא מעוניינת לראות באותם לוחות שבעקרון אומרים שאפשר להשאיר לגמרי את השלד של התוכנית מבלי לשנות אף ציר תנועה רק להפוך חלק מהם לשבילי אופניים ובכך לשפר את הנגישות בין תחנות רק"ל לשכונה ולהיטיב עם התוכנית תוך הגדלה משמעותית של הצפיפות. ונקודה אחרונה שאני כן רוצה להגיד זה מניסיון דיי הרבה תוכניות של איחוד וחלוקה ברגע שאתה לוקח תוכנית איחוד וחלוקה וכולל בה מתחמים ונותן זכויות בנייה שונות בכל מתחם ומתחם אתה יוצר מצב לא נכון, במיוחד הוא לא נכון שבתוכנית שלנו המתחם הצפוני שהוא נושק לתחנת מטרו הוא הכי פחות צפוף ומה שאני חושב הכי נכון זה להעלות את הצפיפות בסך - הכול בתוכנית להתאים את היקף שטחי הציבור לגודל משפחה אמיתי של הרצליה ובשלב הבא אחרי זה לעשות השוואה בין זכויות ב - המתחמים שלדעתי זה ניתן וזה ייטיב עם התוכנית. תודה רבה.

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

עו"ד שמואל שוב :
דניאלה, סליחה שאני קוטע, פשוט משפט אחד של השמאית מיכל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא, לא, לא, לא. אתה מוזמן להציג,

עו"ד שמואל שוב :
דניאלה, דקה. זה חוסך, תקשיבי,

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

עו"ד שמואל שוב :
אם תסתכלי ברשימה, אצלי מופיעים לכאורה זה שתי קבוצות שונות של 28 - 29 במקום מה שהקדמת. יש את של לחיין, תאמיני לי אנחנו במינוס, אבל היא רוצה משפט אחד רק שלא נפספס, אני מקצר לך טווחים דווקא היום.

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

גב' מיכל שימקביץ :
בוקר טוב, משפט אחד. רק אנחנו מבקשים להטמיע,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע, מי את?

גב' מיכל שימקביץ :

מיכל שימקביץ, בוקר טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' מיכל שימקביץ :

אנחנו מבקשים בבקשה להטמיע את הוראות תוכנית 1711 לעניין שחזור החלקות, גם 1711 וגם לעניין תוכנית 1842, זאת - אומרת להכליל, לקבוע הוראה שמכלילה את השטחים של החלקות שהופקעו לטובת הכביש בהתאם ליעוד שקדם להם ערב אישור ההפקעה. אני הבנתי שעיריית הרצליה גם מצטרפת לבקשה הזו אבל, ומעבר לזה אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בהתנגדות הכתובה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. בואו נראה אם בינתיים עורך - דין גדי זילברברג, האם הגיע? אני חוזרת, עורך - דין גדי זילברברג? לא. מר אורן אלבז?

אינג' יוסף רייטן :

כן, שלום. מדבר יוסי רייטן. הגשנו את ההתנגדות במשותף. אני אתחיל ואורן אלבז ימשיך. נעמוד במסגרת הזמנים. אני רק מציין שיש לנו פה 2 התנגדויות נפרדות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר גמור. כן.

אינג' יוסף רייטן :

נתחיל בהתנגדות הראשונה שתיקרא "התנגדות בעלי קרקע שנופלים בשביל אופני - דן". בסדר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

אינג' יוסף רייטן :

אנחנו נמצאים באירוע חגיגי אמיתי, לא סתם. אנחנו בעלי הקרקע, אני מייצג אותם, מגיעים לאירוע מאוד חשוב שהם חיכו לו 17 שנה. כאשר אני אומר "חיכו לו" זה פעלו שהוא יהיה מוקדם יותר, אפילו הגישו עתירה לבית - משפט. אפילו ניסו להגיש תוכנית חילופית. להגיש תוכנית בתיאום עם הוועדה המקומית אבל סורבו, נדחו, והגיע הזמן שהם פה. זה חשוב לנו לנושאים הבאים כדי לציין את זה. מכל קבוצות בעלי הקרקע כולם חוגגים פה. יש לנו קבוצה אחת בלבד של בעלי קרקע שהם לכאורה ממסמכי התוכנית המופקדת ומעמדת עיריית הרצליה מוקצים מחמת מיאוס. הקבוצה הראשונה שעובר בה קו תשתיות, תוכנית הקו הירוק, נמצא לה סידור. נמצא לה הסדר שנאמר שהם ייכללו במסגרת התוכנית איחוד וחלוקה העתידית. הסדר במסגרת תוכנית. יש לנו עוד שתי קבוצות : קבוצת בעלי הקרקע של מחלף הרב - מכר וקבוצת בעלי הקרקע של כביש אלטנוילנד שראיתי בהתנגדות שהגישה עיריית הרצליה שהם מבקשים להכליל אותם גם כן בתוך האיחוד והחלוקה העתידית. אבל רק בעלי הקרקע של שביל האופניים ביקשנו מהעירייה להצטרף להתנגדות. אמרו לנו "לא". הם יהיו בחוץ. עכשיו, אנחנו חושבים שזאת טעות משפטית, טעות תכנונית, נסביר למה. אין לנו התנגדות שהקבוצות האחרות תיכללנה במסגרת האיחוד והחלוקה. אנחנו יודעים שיש פה מתנגדים אחרים שסבורים אחרת. לנו אין התנגדות אבל כבר אנחנו רוצים לומר שמהבחינה הציבורית ולא רק מהבחינה הזאתי דין אחד צריך להיות כולם : או שכולם

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

נכללים או שכולם לא נכללים. לדעתנו אנחנו צריכים להיכלל גם אם אחרים לא ייכללו, ואנחנו רוצים להסביר למה. המצב התכנוני הקודם מכליל את החלקות הללו בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה מאושר. אני ציינתי בהתנגדות, אתם לא רוצים שאנחנו נציג, אבל אני מזמין אותכם להסתכל בתשריט הרצליה 253 / א' ולראות סימון ברור - מתחם לאיחוד וחלוקה. כלומר בעלי הקרקע של שביל אופני - דן שדרך - אגב השביל הזה ניזום ונהגה בשנים האחרונות. הוא בוודאי לא היה חלק מאותה תוכנית של הרצליה 253 / א' בשנת 61'. מישהו החליט, מישהו החליט להפקיע אותו כבר ב - 2016. אנחנו לא מתנגדים, אנחנו חושבים שזה מהלך ציבורי ויש פה שימוש ציבורי חשוב אבל אין בין זה לבין הזכות להיכלל במסגרת האיחוד והחלוקה סתירה, בסדר? אז אנחנו טוענים שאנחנו נמצאים במתחם איחוד וחלוקה מאושר ולכן אם מישהו סובר, כפי שעיריית הרצליה סוברת, שאין להכליל אותנו במתחם לאיחוד וחלוקה : אדרבא, צריכה להיות הוראה פוזיטיבית שמוציאה אותנו ממסגרת האיחוד והחלוקה. עורך - דין משה רז כהן שכתב את הספר שלו חושב, וזה גם כתוב שם, שלא ניתן להפקיע תוכנית לצורכי ציבור כאשר היא כבר נכללת במסגרת איחוד וחלוקה מאושר קודם. אני לא רוצה להתווכח האם אפשר או האם לא אפשר אבל אין ספק שאי - אפשר להוציא אותם ממסגרת האיחוד והחלוקה העתידי. עכשיו, זה לא רק אני חושב ככה. אני צירפתי לכם להתנגדות חוות - דעת של שרית דנה, או - קיי, תודה. תודה שאתם מציגים את זה. אתם יכולים לראות שהחלק התחתון של התוכנית, 253 / א', מסומן לאיחוד וחלוקה. דרך - אגב, בהתנגדות הבאה אני אציין שנפלה טעות במסמכי התוכנית המופקדת והסימון לאיחוד וחלוקה לא מופיע במצב תכנוני קודם. כל מה שאני רוצה להגיד בהקשר הזה שמי שנכלל במסגרת איחוד וחלוקה עובר להפקעה, זכאי להיכלל במסגרת איחוד וחלוקה. מי שכתבה את זה, זה עורכת - דין שרית דנה להתנגדות שהוגשה לקו המטרו שעובר במתחם ח / 500 בחולון. מתחם ח / 500 בחולון זה מתחם לאיחוד וחלוקה מאושר כבר משנת 1978, אושרר שוב פעם ב - 2018 וכשסומן התוואי למטרו טענו שאנחנו רוצים להיכלל במסגרת האיחוד והחלוקה והיא כתבה חוות - דעת. חוות - הדעת הזאתי אושרה על - ידי הות"ל. צירפתי אותה. במשפט אחד - חוות - הדעת אומרת שניתן להפקיע שטחים לצורכי ציבור במתחם שיועד לאיחוד וחלוקה עובר להפקעה אבל זה לא גורע מזכותם של בעלי הקרקע להיכלל במסגרת האיחוד והחלוקה. עכשיו אני רוצה להוסיף עוד שני נימוקים ולהצביע על כך שעיריית הרצליה לא עקבית עם המתודולוגיה שלה. הרי מה היא אומרת לכם בהתנגדות שלה? היא עוד מעט תציג אותה, שיש שתי תוכניות שבהן נקבע הוראות מפורטות בתקנון שהן ייכללו במסגרת האיחוד והחלוקה. אז קודם - כל אני אומר : אין לנו התנגדות שהם ייכללו, אבל שימו לב, מה ההנמקה? יש לנו תוכנית, נניח את הרב - מכר. יש לה קו כחול והיא קובעת הוראות לגבי מה שיעשה מחוץ לקו הכחול. אז קודם - כל אני אומר שזה קצת מרחיק לכת אבל יחסית אלינו אנחנו במצב יותר טוב. אנחנו נמצאים בתחום תוכנית שיש בה הוראה לאיחוד וחלוקה. שימו לב : הוראה לאיחוד וחלוקה גרפית היא לא פחותה מהוראה מילולית לאיחוד וחלוקה כפי שמופיעה בתוכנית הרב - מכר. זה לא ייעוד או זה לא סימון מנחה או מייעץ או, זה סימון מחייב ואם רוצים לסטות ממנו צריך להכין תוכנית שמראה למה סוטים ממנו ולא הוכנה תוכנית. אני מזכיר לכם את הרצליה 2200 / ב' שאושרה באפריל 2020. היא מסמנת את כל המתחם כולו, כולל חלקות שביל האופניים, לאיחוד וחלוקה. כלומר אם רצו להחריג את קבוצת בעלי הקרקע של שביל האופניים היו יכולים לעשות את זה אז. ודרך - אגב, אם היו רוצים לעשות נכון את הסעיף במחלף הרב - מכר שמאפשר הקצאה בתוך תוכנית הרצליה חוף התכלת היו צריכים לסמן לקו הכחול של תוכנית הרב - מכר את האזור הזה ולקבוע בקו כחול רחב יותר ללא שינוי בתוך מתחם חוף התכלת ששמה תהיינה ההקצאה. אבל לא עשו את זה. כלומר יש לנו תוכנית שיש בה הוראות עם קו כחול שקובעות הנחיות לגבי מתחמים שהם מחוץ לקו הכחול. אז בעיני עיריית הרצליה זה ארגומנט חזק ומשכנע למה צריך לתת להם הקצאות אבל משום מה לבעלי הקרקע בשביל האופניים הם לא חושבים שמגיע באותו אופן. אני רוצה רק להגיד לכם שבעלי הקרקע בשביל האופניים ממשיכים להישאר בחוף התכלת. הרי יש להם חלקות של דונם בדרך - כלל, צמודות לכביש 2, וההפקעה מורידה להם כמה מאות מטרים. זה לא מטרים בודדים. יש אנשים שם שמורידים להם 390 מטר וכמעט 400 מטר והמכתב שהם מקבלים מעיריית הרצליה : אנחנו מודיעים לכם שיתפסו את החזקה עוד מעט, פיצויים לא תקבלו כי זה הפקעה פחות מ - 40 אחוז, באיחוד וחלוקה לא תיכללו אז אמרנו : למה לא? אמרו לנו : זה עניין לוועדה המחוזית להחליט, והגענו לפה ואנחנו מבקשים מכם : אנא תמצאו הסדר לעניין הזה. עיריית הרצליה ניסחה בצורה מאוד יפה את הסעיף שבו היא מבקשת להכליל שתי קבוצות נוספות במסגרת האיחוד והחלוקה. אנחנו מציעים להצטרף לבקשה הזאתי אך להוסיף גם את הקבוצה השלישית. אנחנו חושבים שהן מבחינת חוק התכנון והבנייה וחוות - הדעת של שרית דנה שאושרה בות"ל הדין איתנו וגם מבחינה ציבורית, מבחינת צדק חלוקתי, הרי לא יכול להיות שתושבי עיר חוף התכלת

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

העתידי ייסעו על שביל האופניים הכול כך טוב ומועיל על זה ובעלי הקרקע שהשביל עובר עליהם לא יוכלו לקבל הקצאה בגין השטחים האלה בדיוק כמו כל בעל קרקע אחר שלדוגמה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מר רייטן, עברו 10 דקות, הבנו ב - 10 הדקות האלו שאתה מציע שהבעלים של, שבעלי קרקע בתחום האופני - דן יכנסו לאיחוד וחלוקה. אני אומרת את זה כי אתה מייצג להבנתי עוד מתנגדים ואתה רוצה לתת,

אינג' יוסף רייטן :

נכון. עכשיו נעבור, עכשיו נעבור להתנגדות השנייה במסגרת אותו לוח זמנים. אורן, אם אתה רוצה להוסיף משהו לעניין אז בבקשה.

אינג' אורן אלבו :

לא, לא, תמשיך. תמשיך.

אינג' יוסף רייטן :

בסדר. הנושא השני שאני רוצה לדבר עליו זה ההתנגדות שהגשנו. יש לנו פה כמה סעיפים, אני לא אעבור על כולם אבל אני אציין שהוועדה המקומית בחרה לא להתייחס למרבית הסעיפים. האם הסיבה היא בכך שהיא תומכת בעניין? אני לא יודע, אבל אני אחזור על הסעיפים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הוועדה המקומית תייצג את עמדתה. אני מבקשת אותך להציג את התנגדותך.

אינג' יוסף רייטן :

בסדר. הוועדה המקומית לא התייחסה למספר נקודות ואני אבקש מהוועדה המחוזית להתייחס אליהן. הנקודה הראשונה היא: התוכנית היא תוכנית שמסגרת תכנונית לתכנון המשך ואנחנו חושבים שהיא צריכה להוות מפת דרכים ברורה לגבי העתיד. אז בעתיד יהיו תוכניות מפורטות, זה בסדר, אבל לא כל - כך ברור מי יכין את התוכניות המפורטות, האם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה תרים את הכפפה ותעשה את זה? אנחנו קוראים לה לעשות את זה. אבל אנחנו שומעים בדיונים ציבוריים שונים שהעירייה אומרת: אנחנו הגענו עד הנה ובהמשך לא נעשה את התכנון המפורט. אנחנו משאירים את זה לשוק החופשי. אנחנו משאירים את זה לבעלי הקרקע. אז כך או כך לפי דעתי צריכה להיות אמירה ברורה, אם אפשר בדברי ההסבר, אם אפשר בהתייחסות, אם אפשר על - ידי הוועדה המחוזית - מי יעשה את זה. אנחנו יודעים שעברנו היסטוריה שבה ניסו לקדם את התכנון והעירייה מנעה את זה. אין שום בעיה שהעירייה תכריז שהיא עושה את זה אבל לפי דעתי רצוי גם מבחינה ציבורית, גם מהבחינה למניעת ספקולציות ומידע שיש למקורבים עם העירייה שיהיה קול ברור מי עושה, מה עושה, אולי היא רוצה לעשות מתחם אחד ולהשאיר את האחרים לשוק החופשי. דבר נוסף שראוי שייאמר, מה יהיה המתחם הראשון שיקודם גם מבחינת פיתוח, גם מבחינת פיתוח השטחים הציבוריים, האם הצפוני, האם הדרומי, האם המרכזי. לפי דעתי לאמירה הזאת יש חשיבות ציבורית חשובה מאוד. אז אני קורא לוועדה המקומית להרים את הכפפה ולציין את זה. דבר נוסף זה הנספח השמאי. ראיתי שדיברו על זה אבל אני רוצה למקד את העניין ב - 2 היבטים. גם אסתי מלאכי דיברה על זה וגם השמאית הקודמת דיברה על זה. רצוי לפי דעתי לצרף נספח שמאי שמראה מה השווי היחסי הנכנס של כל בעל קרקע לתוכנית. זה סטנדרט שהפך להיות במחוז תל - אביב. לא ברור לי למה זה לא קורה בתוכנית הזאת אבל יותר לא ברור לי מה ההנמקה. הרי יש נספח שמאי כזה. הכינו אותו. הוא מסתובב, הוועדה המקומית בשלב האישור של התוכנית, שלב הוועדה המקומית, זה היה חלק ממסמכי התוכנית. מישוה החליט להוציא את זה אז אני חשבתי שבתגובה של הוועדה המקומית יהיה ראוי להסביר למה. הכנו, שינינו את דעתנו, זה לא טוב, זה כן טוב. זה חסר בתגובה של הוועדה המקומית ואני מסביר אותה להסביר את זה. עכשיו, זה לא משהו שידרוש לוחות זמנים חדשים. יכול להיות שזה יהיה הפקדה חדשה אבל נמצא פה אהרון בוט, שמאי מקרקעין, הוא יכול לאשר שהוא הכין מסמך כזה. המסמך הזה יש לו חשיבות מאוד רבה, ועכשיו אני רוצה לדבר על העניין של היישום בין המתחמים. תראו, מבחינה תכנונית אני לא מתוכננת, דני קייזר נמצא

”חבר” - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

פה ואני נותן לו המון ברכות על התוכנית הזאת. יכול להיות שמבחינה תכנונית קטונתי, ראוי שבמתחם מסוים יהיה בו יותר זכויות. זה בכלל לא משנה. מה שמשנה זה החלוקה האחידה בין בעלי הקרקע כי מה יוצר את החלוקה למתחמים? הקו הזה הסכמתי שמחלק את המתחם ל - 3 מתחמים, אבל זה לא איזושהי חשיבה פורצת גבולות, זה לא משהו שהוא בלתי ניתן לשינוי. הרי זה משהו סכמתי. אפשר היה להזיז את הקו האמצעי טיפה צפונה או את הקו של מתחם מספר 2 טיפה דרומה וליצור מתחם קרקעי גדול יותר או קטן יותר בכל אחד מהמתחמים. ניתן אולי היה לחשוב על חלוקה למתחמים אחרת : במקום מתחמים רוחביים אולי שלושה מתחמים אורכיים כאשר המתחם המערבי ביותר זה איזושהי פרוסה אחת מערבית יותר ואחרי זה מרכזית ואחר - כך עוד פרוסה שקרובה לכביש מספר 2. אנחנו רואים מההתנגדויות ל - 3700 התנגדות חוזרת למישהו שאמר : הייתי 50 מטר מקו הים, קיבלתי הקצאה קרובה לכביש 2. אז אם יעשו את המתחמים אורכיים ולא רוחביים יכול להיות שיהיה בזה איזושהי יותר הגינות או איזון כמה אתה יכול להזיז בן - אדם מזרחה מערבה. אבל כל מה שאני מנסה להגיד ולא להתווכח על החלוקה למתחמים זה שאם מחליטים לעשות את זה בשלב הבא - אין שום בעיה, אבל לפני שעושים תוכניות מפורטות על כל מתחם יהיה נספח שמאי שיהיה לו אמות מידה אחידים לכל התוכנית. כל אחד יידע מה החלק שלו בעוגת הזכויות ויכול להיות שהוא יקבל את זה במתחם 1, יכול להיות שהוא יקבל את זה במתחם 2 או מתחם 3. זה עניין שמאי. אגב, מנגנון דומה יש ב - ח / 500. נקבע שמה שתוכן מפת מתחמים והשייך של כל בעל קרקע למתחם ייעשה באותו מועד. אחר - כך כל שמאי בכל תוכנית יכין תוכנית מפורטת. עכשיו אני רוצה להגיד לכם מה הסיכון שייגרם אם זה לא יהיה. מה שיקרה זה שכל אחד מהמתחמים יהיה משק סגור. לכל אחד מהמתחמים יכול שימונה שמאי שונה ואמות המידה בכניסה לאיחוד וחלוקה יכולות להיות שונות, למשל שמאי א', השמאי הצפוני, יחשוב שהניקוד שהוא נותן לקרקע לתכנון בעתיד לעומת קרקע לחקלאי יהיה מסוים. השמאי שיהיה במתחם המרכזי יקבע מקדמים אחרים וכך גם זה שבדרומי, והשונות תהיה לא רק בגלל שכמות היחידות בכל מתחם שונה יחסית לשטח אלא בגלל שהמקדמים בגישה השמאית השונה תהיה בכל אחד מהמתחמים. עכשיו, זה נכון שהוועדה המקומית צריכה פסיקה שאומרת שלא חייב להיות איזון בין המתחמים אבל הייתי אומר שצריכה להיות איזושהי הנמקה מקדימה מה הסיבה שלא יהיה איזון, או - קיי? לא איזון תכנוני, איזון בהקצאה. לא חייב להיות הלימה בין מתחם תכנוני לבין מתחם לאיחוד וחלוקה, בסדר? זה נקודה שאני סיימתי אותה. אני רוצה ברשותכם לעבור לנושאים נוספים, חלק אני משאיר למתנגדים האחרים שהציגו את זה בצורה נהדרת על הפער בין התוכנית הזאת לתוכניות סמוכות מבחינת צפיפות, מבחינת תנאים תחבורתיים. דיברתי על כך שבמצב קודם אין סימון לאיחוד וחלוקה ואני מבקש שהעניין הזה יתוקן. אני מבקש נושא נוסף, לתקן את ההוראות של הייעוד הנדחה שנקבעו בהרצליה 2200 / ב'. לתוכנית הזאת יש עדיפות על הרצליה 2200 / ב'. היא תוכנית מתארית מאוחרת להרצליה 2200 / ב' והתיקון שאנחנו מבקשים הוא כדלקמן : בעלי הקרקע שנופלים על קו הרק"ל לא רוצים להיות במצב שבו תוך 10 שנים אם לא יאושרו תוכניות אז כל הייעוד הנדחה הזה יתבטל, בסדר? בעלי הקרקע רוצים לשנות את הסעיף הזה. הצעתי נוסח באופן שדינם ומצבם יהיה שווה לבעלי הקרקע הצמודים אליהם באותו מתחם תכנוני. כלומר, אם יכינו טבלאות איחוד וחלוקה בעוד 12 שנים, אני מקווה שזה לא יקרה, אז גם הם יוכלו להיכלל באותה טבלה ולא יגידו להם : כבר עברו 10 שנים, אתם לא יכולים להיכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. מר רייטן, אני רק מבקשת לסיים מכיוון ש - 20 הדקות שלך עברו.

אינג' יוסף רייטן :

או - קיי. ולסיים במשפט מסיים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כמובן שאתה תוכל להשלים דברים ככל שתרצה.

אינג' יוסף רייטן :

כן. אדריכל דמיטרי דיבר על כך שעברו 17 שנה והתכנון לא כל - כך מתאים אבל גם אם יחזירו את ההערות שאנחנו מבקשים אל שולחן המתכנן זה ייצור מצב ששוב פעם תחלוף תקופה ששוב פעם לא תתאים לנסיבות, ומה שאני מציע זה לחשוב על איזושהי סעיף משפטי. אני פונה למחלקה המשפטית שלכם

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

בוועדה המחוזית שתאפשר להשאיר את התינוק עם המים, כלומר לאשר את התוכנית אבל לאפשר לתוכניות שיבואו בהמשך לה לעשות שינויים גם בכמות יחידות - הדיור, גם בגובה, גם בעניינים התחבורתיים שיהיו תקפים באותה עת בוועדה המחוזית. תודה רבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. עורכת - דין שירלי תומר.

עו"ד שירלי תומר :
כן, אני פה. אם אפשר בבקשה להעלות את תשריט התוכנית בחלק המזרחי.

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

עו"ד שירלי תומר :
בחלק המזרחי והחלק של מחלף הרב - מכר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
כבר מעלים. זה לא זה. את התשריט היא מבקשת. את האזור של הרב - מכר. או - קיי.

עו"ד שירלי תומר :
או - קיי. אם אפשר בבקשה טיפה - טיפה למקד על חלקות 14 ו - 17, באזור תא שטח 1224.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
את יכולה בינתיים, רק תתחילי להציג את ה - , כי המערכת הזאת קצת איטית אז תוכלי בינתיים להציג.

עו"ד שירלי תומר :
בסדר, מאה אחוז. אז אני עורכת - דין שירלי תומר ואני מייצגת חלק מהבעלים בחלקות 14 ו - 17 בגוש 6591 שבמזרח התוכנית. החלקות הללו חלקות, רק באופן כללי, הן בשטח של כ - 8 וחצי דונם בחלק המערבי ביותר בשטח של כ - 3 וחצי דונם, תפוס על - ידי כביש 2 ושאר החלק לא תפוס על - ידי הרשויות. למעשה הוא פתוח, תיכף נדבר על עניין הייעודים. חשוב לי להגיד שהלקוחות שלי לא מתנגדים לתוכנית כשלעצמה. נהפוך הוא, הם מברכים על הפיתוח של מתחם חוף התכלת. יחד עם זאת מכיוון שהתוכנית כוללת הוראות כלשהן שעוסקות באיחוד וחלוקה, אפילו אם זה ברמה עקרונית וכללית, אז מתעורר פה איזשהו חשש לפגיעה בזכויות שהן זכויות מוקנות מימים ימימה. החשש והעליתם את זה בצורה ממוקדת, כאן החלקות, זה מיקום החלקות 14 ו - 17, והחשש נובע מכך שהחלקות הללו מצויות בתפר שבין תוכנית חוף התכלת לבין תוכנית הר / 1934 שנמצאת בצד המזרחי של כביש החוף ויתרה מזאת עולה חשש, מכיוון שהמידע שאוחזים בו הלקוחות שלי כולל סתירות מסוימות בין מצד אחד המידע שניתן טרם הגשת ההתנגדות מהוועדה המקומית, ההוראות של התוכנית המופקדת מצד שני, ומצד שלישי מידע נוסף שהתקבל במסגרת התשובה להתנגדות וההתנגדות העצמית שהגישה הוועדה המקומית הרצליה. עכשיו, המוקד או עולה מההתנגדות זה אותן הוראות של תוכנית הר / 1711 הן מצוטטות בסעיף 4.4 להתנגדות, גם דובר עליהן קודם. אותן הוראות מוקנות שנמצאות בתוכנית ברת תוקף מזה הרבה מאוד שנים שמקנות זכויות בגין הקרקעות שהופקעו מכוחה של תוכנית הר / 1711 בין אם בתוכנית חוף התכלת ובין אם בתוכנית 1934. בהתאמה לאמור הודיעה הוועדה המקומית ללקוחות שלי, זה מצורף כנספח י"א להתנגדות, שכל החלק המזרחי של החלקות, וכאשר אני אומרת "חלק מזרחי" אני אפנה אותכם, זה מופיע בצורה ברורה ביותר בסעיף 4.3 להתנגדות, ניתן לראות את התשריט של תוכנית הר / 1711, שם רואים שכל החלק שמיועד לדרך מוצעת הוא חלק שלדברי הוועדה המקומית אמור לקבל זכויות ב - הר / 1934. מצד שני, כאשר אנחנו בוחנים את ההוראות של התוכנית המופקדת, ושוב, אני חושבת ש... את זה, צריך לראות את זה גרפית אז אני מפנה אותכם לסעיפים 5.5 ו - 5.6 להתנגדות, שם סימנתי את זה אני חושבת בצורה ברורה על - גבי התשריטים, אבל יש פה חלק שהוא, במקטע המרכזי של הקרקע, שהוא לכאורה מסומן לאיחוד וחלוקה בתוכנית של חוף התכלת. אז מצד אחד הוא מסומן לאיחוד וחלוקה, מצד שני הוא

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לא נכלל באף מתחם של איחוד וחלוקה. כלומר אם תעלו את נספח המתחמים תוכלו לראות שבעצם החלק, השטח הזה הוא לא נכלל באף מתחם והוועדה המקומית, הכוונה לפה. זה. לא נכלל באף מתחם, ודבר נוסף - יש את סעיף 6.23 שבכלל יוצר אי - ודאות מכיוון שהוא אומר שגם השטח שמיועד לאיחוד וחלוקה ניתן יהיה בעתיד לא להכניס אותו לאיחוד וחלוקה, ולכן החלק הזה הוא ... יוצר הרבה מאוד חוסר בהירות, חוסר ודאות, חשש לפגיעה בזכויות וזה היבט אחד של הבעיה. היבט שני של הבעיה הוא דווקא החלק המזרחי ביותר של החלקות, אותו טרפו שנמצא פה ולא מסומן לאיחוד וחלוקה. החלק הזה, ואני מפנה אותכם לסעיף 5.6 להתנגדות, רואים את זה בתשריט של הר / 1934, וסומן בהר / 1934 לאיחוד וחלוקה ולכן כאשר מכניסים פה את השטח הזה שמסומן ב - הר / 1934 לאיחוד וחלוקה הוא מקבל זכויות בהר / 1934, כאשר הוא מוכנס פה לתוך הקו הכחול זה גם משנה את הייעוד שלו מייעוד לדרך לייעוד למתקנים הנדסיים וכאשר התוכנית קובעת בהוראותיה שהיא מחליפה את הר / 1934 אז נוצר פה חשש מאוד - מאוד משמעותי לפגיעה בזכויות הלקוחות שלי. לכל הפחות היה צריך לכתוב שהתוכנית כפופה ל - הר / 1934 ושהזכויות מכוח הר / 1934 לא ייפגעו בגינה של התוכנית הזאת. אז עד כאן ההצגה של הבעיות או של החוסר ודאות שיוצרת התוכנית או החששות שהיא יוצרת ביחס לזכויות של הלקוחות שלי שכמו שאמרתי, זה זכויות מוקנות ... הרבה מאוד שנים במסגרת תוכנית הר / 1711. עכשיו בואו נראה מה מציעה הוועדה המקומית בתשובה שלה להתנגדויות, בפרוטוקול שהופץ לפני מספר ימים. אומרת הוועדה המקומית : כל השטח שנכלל בתוכנית הר / 1711 ולא קיבל זכויות ב - הר / 1934 ייכנס לאיחוד וחלוקה והיא גם אומרת : הוא ייכנס למתחם 2 והיא מציעה לבטל את אותו סעיף שאומר ש... שמסומן לאיחוד וחלוקה אז אפשר לא להכניס אותו לאיחוד וחלוקה, אז במובן הזה הצעת הוועדה המקומית אנחנו בהחלט תומכים בה. אנחנו בהחלט רואים בזה התקדמות טובה והיא באמת משפרת מאוד את המצב לגבי אותו מתחם פה במרכז הקרקעות אבל מה שאנחנו טוענים זה שאם מכניסים את הקרקע לאיחוד וחלוקה בתוכנית חוף התכלת אז צריך להכניס את כל הקרקע לאיחוד וחלוקה כי הקרקע מקנה זכויות תוך שמירה על הוראות הר / 1711 סעיף 12, להכניס את כולה לתוכנית חוף התכלת ולא לפצל אותה בין חוף התכלת מצד אחד לבין הר / 1934 מצד שני. זה גם עולה בקנה אחד עם הדברים שאומרת הוועדה המקומית. התקנים ... פה, החלק של התחמ"ש עתיד לשרת את החלק המערבי. אני מפנה בהקשר הזה לעמוד 30 לתשובת הוועדה המקומית להתנגדויות. יש פה איזושהי זיקה, איזושהו שימוש שהוא לטובת המתחם של חוף התכלת ולכן גם בזכויות, גם היבטי האיחוד והחלוקה צריכים להיות בהלימה להיבט התכנוני ולקבל את הזכויות בתוכנית חוף התכלת, כך לגבי הקרקע כולה. זה לדעתנו התוצאה ההגיונית ביותר, התוצאה הצודקת ביותר, וזה אנחנו חושבים הדבר הנכון ביותר לעשות במקרה הזה. שוב, אני אומרת את זה לנוכח הדברים ששמענו עכשיו מהוועדה המקומית. לחילופין, וככל שהעמדה הזאת לא תתקבל, במצב כזה אנחנו טוענים שיש חובה להוציא לכל הפחות את החלק שלא מקבל זכויות בתוכנית חוף התכלת להוציא אותו מהקו הכחול, ואני אפילו אלך עוד צעד אחד קדימה ואגיד שאם יש עם זה בעיה סטטוטורית כלשהי אז אפשר לסמן אותו פשוט כיייעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולבטל פה את השימוש לתחמ"ש ושימושים שהם לא תואמים לשימושים של הר / 1934 ובנוסף לקבוע הוראה מפורשת שהתוכנית הזאת לא מחליפה את הר / 1934 אלא כפופה אליה או לא פוגעת בהוראותיה, הכול כדי למנוע פגיעה בזכויות קנייניות שכן כמו שאמרתי, החלק הזה הוא כבר מסומן לאיחוד וחלוקה ב - הר / 1934 ובמצב כזה כאשר אם באמת תחשבו שהשטח הזה יותר מתאים ויותר שייך למתחם המזרחי, במצב כזה גם אין הצדקה תכנונית לייעוד אותו לתחמ"ש, וכמו שהצגנו בהתנגדות, וכמו שגם הופיע בהתנגדות של רמת - השרון וגם בהתנגדות של הרצליה ניתן למצוא לזה, לראות שיש חלופה בהחלט ריאלית ובהחלט ישימה לתחמ"ש בחלק המערבי של כביש 2. הצבענו על,

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

עו"ד שירלי תומר :

כן. הצבענו על תא שטח 1221 ו - 1222 שבהחלט ... גם כאופציה בתשובה של הוועדה המקומית, אם התחמ"ש משמש את החלק המערבי הגיוני והוגן יותר שגם ימוקם בחלק המערבי ולמותר לציין שכאשר אנחנו עוסקים בהפקעות ובזכויות קנייניות אז הדבר הנכון ביותר והדבר המתחייב לפי החוק לבחור בחלופה שפוגעת בזכויות הקניין בצורה הפחותה ביותר. אז אני עכשיו מסכמת ממש ב - 2 משפטים : אנחנו מבקשים לכלול את החלקות באחד ממתחמי האיחוד והחלוקה של התוכנית המופקדת ולהחיל את

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

הוראות תוכנית הר / 1711 סעיף 12 על חלקות המתנגדים, כלומר כל השטח שסומן לדרך מוצעת ב - הר / 1711, משפט אחרון. לחילופין יש להוציא את חלקם המזרחי של החלקות אשר לא מיועד לאיחוד וחלוקה בתוכנית המופקדת מהקו הכחול או לסמן ... על - פי תוכנית מאושרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. אני בודקת שוב האם עורכת - דין יפעת כזהנדלר או אייל כזהנדלר נמצאים כאן? משפחת כזהנדלר? לא. או - קיי, אנחנו נעבור לשלומי מערבי. אני מבינה שאתה מייצג גם את גברת שפרה שוורץ וגם את מר רמי אלמוג, אז אתה מוזמן לייצג,

עו"ד שלומי מערבי :

שאלה. יש אפשרות שבסדר יום יופיע לפני חיים ויינטרוב?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מי?

עו"ד שלומי מערבי :

אהיה אחריו? אהיה במקום התור שלי ביחד עם ... דונין מעט מאוחר יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

איפה יש לי את חיים ויינטרוב?

מר יובל אלדר :

הוא מופיע, הוא 23 עם עיריית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אה, כן, כן. אין בעיה. חיים ויינטרוב,

עו"ד שלומי מערבי :

אני מבקש שחיים ידבר לפני ואני אדבר אחריו, ברשותך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר גמור.

עו"ד חיים ויינטרוב :

שומעים אותי בבקשה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד חיים ויינטרוב :

מודה לכם על הגמישות, בוקר טוב לכולם. במסגרת הקצרה של ה - 10 דקות פלוס מינוס שמוקצות לנו אני מעדיף במקום לסקור סקירה שטחית יחסית של כלל הנושאים, להשאיר אותם כתובים במסגרת ההתנגדות ולהתמקד מבחינתכם בנושא אחד מרכזי שאני חושב שיש לו גם הקשרים על נושאים נוספים וזה סוגיית הדב"י. כמו שכולנו יודעים, מתוך 12,500 יחידות - דיור שמוקצות בתחום התוכנית, 1,890 יחידות מוגדרות כיחידות דב"י מכוח הוראת סעיף 6.2 לתקנון התוכנית. סך - הכול 15 אחוז מכלל יחידות - הדיור הן יחידות דב"י שמוקצות לפי מידותיו של סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה כמטרה ציבורית. הטיעון שלי התבקש להוביל ל - 2 תוצאות : התוצאה האחת היא להשיג את מטרת הדב"י לא במסגרת סעיף 188 לחוק אלא בחלופה אחרת על - פי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. לחילופין, יש

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לנושא הדב"י השלכה לגבי צפיפות יחידות - הדיור במתחם, וגם לזה אני אבקש להתייחס בקצרה. אנחנו לכאורה כאשר ניגשים לטפל בנושא הדב"י בתוכנית הזאת לכאורה נמצאים בבעיה או במלכוד. מדוע? משום שכלל הטענות שמועלות כאן במסגרת ההתנגדות הזאת לגבי השימוש במתכונת של סעיף 188 לחוק הועלו כבר בתוכניות או בהתנגדויות לתוכניות קודמות. לאחרונה הן הועלו בהתנגדויות שהוגשו כנגד תוכנית שדה - דב. הנושא הגיע להליך משפטי וניתן פסק - דין לפני כחודש או חודש וחצי על - ידי כבוד השופטת יעל בלכר בבית - המשפט המחוזי בתל - אביב, עתירה מינהלית מיימון נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל - אביב. לכאורה יבוא מי שיבוא ויאמר : אין כרגע במצב המשפטי מה לעשות. פסק - הדין הכריע בסוגייה כפי שהכריע. הוגשו ממש בימים האלה ערעורים לבית - המשפט העליון אבל שעתם עוד תגיע. כרגע ההכרעה שלכם ניתנת כאשר פסק - הדין שהגברת בלכר, כבוד השופטת בלכר, הוא המילה האחרונה בתחום ואני מבקש לומר לכם שמקריאת פסק - הדין ומהתבוננות על נתוני התוכנית שלנו הדברים שונים בתכלית, כלומר גם במצב המשפטי הנתון וגם בטרם נאמרה המילה האחרונה או השונה על - ידי בית - המשפט העליון יש לכם את כל המקום להתערב בעניין ובוזה אני רוצה לעסוק בקצרה. 60 שניות על מהות המושג דב"י. אנחנו מכירים היום שני מקורות נפרדים להשיג את מטרת הדב"י. האחד מעוגן בסעיף 188 לחוק כמטרה ציבורית, כמו שגם התוכנית הזאת דוגלת בו כרגע והשני מעוגן במסגרת התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, מה שקרוי בעגה המשפטית : דב"י פרטי. אנחנו מודעים לכך שהמוצרים התכנוניים שמתקבלים בכל אחד מ - 2 המסלולים האלו אינם זהים, לא לעניין משך התקופה. האחד מדבר על הסדר לצמיתות, האחר מדבר על הסדר לכאורה ל - 20 שנה. שכר הדירה נקבע אחרת במסגרתו, המוצרים אינם זהים. אבל נדמה לנו שמבחינת המטרה של התוכנית להשיג את המונח או ליישם את המונח דירות דב"י המסלול המותווה מכוח התוספת השישית הוא המסלול המועדף והרצוי. עכשיו, כמו שאמרתי, הסוגיות האלה הועלו במסגרת הערעורים או במסגרת העתירות שהוגשו לכבוד השופטת בלכר ומעיון בפסק - הדין אני יכול לומר שישנם שני הבדלים מגוריים שתומכים בכך שהמקרה שלנו שונה לחלוטין מהמקרה שבו עסקנו בשדה - דב. הטענה הראשונה או ההנמקה המרכזית, הייתי אומר, של פסק - הדין הייתה שהקביעה באיזה מסלול ללכת, האם לפי 188 או על - פי התוספת השישית, היא הכרעה תכנונית. היא לא הכרעה משפטית, היא הכרעה תכנונית. אני אפנה אותכם לסעיף 83 ו - 85 לפסק - הדין של כבוד השופטת בלכר. במילה אחת : יחידות - הדיור לסוגיו, כפי שנקבעו בתוכנית לדב"י ציבורי על מאפייניו הוא חלק בלתי נפרד מהחזון התכנוני של הוועדה המחוזית ומהאופן בו היא ראתה לנגד עיניה את השכונה העתידה לקום. ומפה נובעת המסקנה הטבעית ממש של בית - המשפט. בית - המשפט איננו מוסד תכנון, איננו מתכנן על ואיננו שם את שיקול - דעתו תחת שיקול - הדעת המקצועי של מוסדות התכנון. במילים אחרות : את המלאכה צריך לעשות כאן בפניכם היום. אתם נמצאים בשלב גיבוש התוכנית, בשלב התכנוני, ולכן אין מניעה לבחור בנקודת הזמן הזאת בין שני המסלולים ולתת עדיפות דווקא למסלול שאיננו פוגע בכלל הבעלים ומשיג את אותה תוצאה, קרי על - פי ... פסק - הדין לא מונע את הבחירה בחלופה הזאת. הדבר השני נוגע לנושא הצפיפות : במסגרת ההתנגדויות השונות הועלו הרבה מאוד מספרים לגבי צפיפויות בתוכנית הזאת : צפיפות נטו, צפיפות ברוטו, המספרים אינם אחידים. הם שונים הייתי אומר כמעט מהתנגדות להתנגדות. אני בחרתי לטובת העניין לא ללכת להתנגדויות אלא ללכת דווקא לתשובתה של הוועדה המקומית. במסגרת התשובות או במסגרת המענה לטענת הדב"י, בין - היתר, נאמר כך : בתוכנית מתקיימים שטח נטו ליעוד קרקע למגורים 422 דונם, מספר יחידות - הדיור 12,500. הן כוללות כמובן את דירות הדב"י, והתוצאה המתקבלת היא צפיפות נטו של 30 יחידות לדונם. כך מתוך תשובת הוועדה המקומית. אני רוצה לחבר אתכם בהקשר הזה לעמדת הוועדה המקומית בעתירה שהוגשה לפני כבוד השופטת בלכר בנושא הצפיפות, ואני מפנה לעמוד 18 לתשובת הוועדה המקומית באותו תיק. בקצרה אומרת התשובה כך : התוכנית מאפשרת לבעלי הזכויות לבנות בצפיפות של 50 יחידות לדונם נטו, כאשר הצפיפות המקובלת בתוכניות מסוג זה עומדת על כ - 35 יחידות לדונם. זכויות בנייה אלה ניתנו לעותרים עקב הקצאת השטחים לדיור בהישג יד, הווה אומר השטחים לדיור בהישג יד על - פי פסק - הדין הקיים היום הם שטחים תוספתיים. הם שטחים שניתנים בנוסף לזכויות הבנייה שמעוגנות בתוכנית לכלל, לכלל בעלי הזכויות בה, הווה אומר הם אינם מקופחים. זה לא בא על חשבונם, זה בא בנוסף להם. ואומרת הוועדה המחוזית במסגרת תשובתה : הצפיפות המקובלת ללא דב"י היא 30, 35 יחידות לדונם, דיור לדונם נטו, אנחנו נותנים בתוכניות שכוללות את רכיב הדב"י 50 יחידות לדונם. אנחנו מבקשים ליישם את אותה אמת מידה בדיוק במקרה שלנו. זה אומר להכפיל את הצפיפות הקיימת, זה מתאפשר, זה אומר הצרכים של השוק או של מערכת התכנון בשלב הזה וזה מתאפשר חרף או בגין או מתלבש מעל יחידות הדב"י כמו שראינו כאן, המעבר מצפיפות נטו של 35 יחידות ל - 50 עד 60 יחידות לדונם נטו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

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

עו"ד חיים ויינטרוב :

אם נותרה לי עוד דקה, לפני שאבקש משלומי מערבי להשלים כמה מילים, ברשותכם, וזה כמו שאמרתי על - חשבון התור הבא, אני לא אדבר בתורי. נדמה לי שיש פה מצב שבו הצרכים התכנוניים הלכו והתוספו, הלכו והתגבשו, ככל שהתוכנית השלימה את ימיה מבחינת התכנון שלה עד היום. הגענו למצב היום שהצרכים התכנוניים ברורים לכולנו. נדמה לי שבצד הצרכים התכנוניים ובצד השאיפה הטבעית לנצל את הקרקע טוב יותר ולהגדיל את כמות יחידות - הדיור, במקביל לזה הוסרו המגבלות הסביבתיות שמנעו לכאורה את הבנייה לגובה לפחות. אני מדבר על ההוראות לגבי שני שדות התעופה, הן שדה - דב והן שדה התעופה בהרצליה, ששניהם היו תקפים וקיימים כאשר התוכנית הזאת הוצגה בראשיתה, אינם קיימים עוד היום, ולכן נדמה לי שיש פה שילוב של צורך בהסרת המגבלות כאחד שקוראים ממש לתוכנית הזאת להתרומם לגובה.

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

עו"ד חיים ויינטרוב :

תודה על הסבלנות. אני מבקש אם אפשר כמה מילים מפי שלומי מערבי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אנחנו כבר נעבור לשלומי מערבי אבל לפני זה. אני מזכירה שוב לכל הנוכחים את חובת הדלקת המצלמות ולכן ככל שאינכם מעוניינים להיות בדיון זה בסדר גמור, אתם יכולים לצאת ממנו, אבל אם אתם נמצאים בדיון יש חובת הדלקת מצלמות. אנחנו עוד פעם נעבור על כולם ומי שלא ידליק אנחנו נוציא אותו מהדיון אז תשומת - לבכם ואני לא, אני לא אתחיל עכשיו להקריא שמות. מי שלא מעוניין להיות בדיון מוזמן לצאת. מי שרוצה להישאר בדיון נדרש עכשיו להדליק את המצלמות. עכשיו אנחנו נעבור אל מר שלומי מערבי כאשר אני מבינה שאתה מייצג גם את גברת שפרה שוורץ וגם את רמי אלמוג, נכון?

עו"ד שלומי מערבי :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
 אז אתה מוזמן לטעון בשם כולם. כן.

עו"ד שלומי מערבי :

ככה. אני אתחיל מהנקודה הסופית. אנחנו בתוכנית שהיא, נגדיר את זה קמצינית בזכויות בנייה. כמובן היצע המגורים בתוכנית הוא מאוד - מאוד דל לעומת מתחם שהוא המתחם האחרון בדרום - מערב הרצליה. בשדה - דב אנחנו מדברים על צפיפויות נטו של 50 - 60 יחידות - דיור לדונם. אין שום סיבה למה לא להגיע למתחמים בצפיפות דיור לדונם נטו באותו מקום, 50 - 60 יחידות - דיור לדונם זה לא חריג. אם אנחנו הולכים על קריית שחקים אנחנו גם מעל 100 יחידות - דיור לדונם. יש פה למעשה שינוי מגמה. אנחנו ערים לזה. פי גלילות כרגע התוכנית כנראה הולכת להיות כמעט מוכפלת בזכויות שלה. תוכנית 3700 כבר יש החלטה להגדיל זכויות בתל - אביב. תוכנית 3388 / ב' ... תלך לוועדה המחוזית כדי כמעט להכפיל את הזכויות. אנחנו רואים את המשאב של הקרקע שהוא משאב מתכלה, פשוט רוצים לנצל יותר טוב והניצול יותר טוב הוא פשוט בהגדלת הצפיפות. לא תהיה לנו עוד קרקע. מה שתאשרו היום יישאר לעשרות שנים, הוא לא יחזור יותר. אז לכן מה שצריך לעשות, לנצל את הקרקע כמשאב מקסימלי בתוכנית הזאת ולא לחכות כי לא יהיה תיקונים בעתיד. בעניין של התוכנית : התוכנית הזאת מפקיעה, נותנת לצורכי ציבור שטחים של 75 אחוז. היא לוקחת קרוב ל - 1,900 יחידות - דיור דב"י. היא לוקחת 5 אחוז מכל שטח,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מכל בניין יש 5 אחוז לעירייה. היא גם לוקחת שטח מסחרי בתוך מבנה ציבור של 10 אחוז. לכן אנחנו חושבים שיש פה באמת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מר רייטן, אני מבקשת לעבור ל - mute, אתה מפריע לנו. סליחה, כן.

עו"ד שלומי מערבי :

לכן אנחנו חושבים שיש פה, הוועדה המקומית הלכה רחוק מדי. אנחנו חושבים שאת הדירות דב"י, כמו שחיים ציין, להעביר למסלול של דירות בהישג יד לפי התוספת השישית, תקבעו איזה התניות שאתם רוצים אבל שהן יהיו בזכויות. לחילופין אם בעקרון יש טענה של הוועדה המקומית שאין מספיק שטח למבני ציבור ואם הדירות דב"י יועדו למבני ציבור אז אין שום בעיה לקחת את שטח המגרש של דירות הדב"י ולעשות שילוב של שטח ציבורי בשטח ציבורי. הווה אומר אין שום מניעה להשתמש בעוד שטח למבנה ציבור במגרשי הדב"י ולא להשאיר אותם אך ורק לדירות מגורים שמופקעות מהבעלים הפרטיים. אפשר לעשות שילוב בקומות התחתונות ומעל לזה לבנות דירות מגורים. אין שום מניעה ושום מגבלה לזה. מדובר בשטח למבנה ציבור. גם את רשימה בלתי מוגבלת של תכליות מבני ציבור אנחנו מבקשים שמבני ציבור ישמשו למבני ציבור. ככה אפשר יהיה לתת פתרון להרבה הרבה יותר דירות. לעניין מספר הקומות, אנחנו נשארים, מציעים להישאר במתווה של המגרשים הקיימים אבל אין שום סיבה להישאר עם בניינים של 8 עד 25 קומות. בסביבה שלנו יש תוכניות של 40 קומות, גם 60 קומות. תמ"ל / 3001, קריית שחקים, מתוכנן גם ל - WIX מגדל של 80 קומות. אין שום סיבה להישאר בזכויות נמוכות ולתוך הקומות הנוספים אפשר לצקת את הזכויות בנייה הנוספות שצריך וניתן להכניס פה. אנחנו מציעים להגדיל את הזכויות בתוכנית בדרך של הקטנת הפקעות, אם אפשר ליצור מגרשים נוספים בצד המערבי של התוכנית, להגדיל כמובן את זכויות הבנייה במגרשי המגורים, להגדיל את מספר הקומות, את הצפיפות. מה ש - , בנוסף אנחנו מבקשים לעשות הסבה של שטחי תעסוקה או לשימוש מגורים ואם אין מספיק שטחי ציבור, מבני ציבור, אז חלק משטחי התעסוקה או בשילוב מבני התעסוקה להגדיל את מבני הציבור כדי לאפשר עוד יחידות - דיור. אנחנו מבקשים להמיר שטחים ציבוריים עודפים בתוכנית לשטח למבני ציבור. יש לנו פארק מאוד גדול, הוא נותן מענה לשכונה. אפשר חלק מהשטחים הציבוריים העודפים בפנים. אם יש צורך להסב למבנה ציבור על - מנת שיהיו יותר דירות מגורים, פארק גדול יש לטובת השכונה, הוא נמצא, הוא לא הולך לאף מקום, הוא נמצא בצד המערבי. כאן השטח המסחרי במבנה ציבור מדובר בערך על 50 אלף מטר. אז אם חסר שטחים למבנה ציבור אז את ה - 50 אלף מטר האלה אפשר במקום להשתמש למסחר פשוט להשתמש למטרה של מבנה ציבור, לא לקניון. דבר נוסף, אנחנו כן מבקשים לבטל או להפחית את השטחים הבנויים של המבני ציבור, למעשה לפי הוראות התוכנית בכל בניין יש 5 אחוז לפחות שטח למבנה ציבור. זה מעבר למבנה ציבור, מעבר לדב"י, מעבר לזה אנחנו מדברים על בערך עוד 80 אלף מטר שטחים בנויים. אנחנו חושבים שצריך לצמצם את ההוראה הזאת. מה שצריך זה מה שצריך בפועל ופשוט זה ציק גדול מדי לעירייה, פשוט הופכת להיות לא רק בשטחי ציבור בעלים אלא בכל אחד ואחד מהמגרשים הסחירים בעלים וזה מעבר לסביר. כמו שצוין, יש עודף של שטחי תעסוקה. ביקשנו להמיר אותם למגורים ואם יש חוסר במבני ציבור אז גם להמיר שטחי תעסוקה עודפים למבני ציבור וכך לאפשר עוד יחידות - דיור בתוכנית. רק נציין שעניין הדב"י, בעניין הדב"י המגרשים של הדב"י הם נחשבים כחלק ממגרשי המגורים, לכן ההפקעות לצורכי ציבור להביא אותם בחשבון בתוך הפרוגרמה לצורכי ציבור, זאת - אומרת שמבחינת, בראייה של הבעלים הפרטיים, יש פה הפקעה על הפקעה. פעם אחת מכניסים את היחידות האלה כאילו ליחידות - דיור סחירות ומצד שני נותנים להן מענה ציבורי אבל למעשה יש שטחים ציבוריים לטובת שטחים ציבוריים אחרים. בנתונים של התוכנית הזאת אין לכך שום הצדקה. נושא של ודאות לגבי איחוד וחלוקה. בנושא הזה אני מצטרף למה שנאמר לפני, כדי שהתוכנית הבאה, התוכנית הבאות, יהיו מהירות, יעילות וקצרות בזמן ככל שיהיו יותר עקרונות ופירוט ברמה של התוכנית היום זה יחסוך המון - המון ויכוחים, המון - המון הידיניות בשלב הבא. אנחנו רואים שהתוכנית איחוד וחלוקה פשוט חלק לא קטן מהם הולך על הוויכוח של העקרונות מי נכנס, באיזה ייעוד ואיך הוא נכנס. אנחנו לא אומרים שצריך להכין תוכנית איחוד וחלוקה, אנחנו לא אומרים שצריך לרדד לרזולוציה של כל חלקה וחלקה. אנחנו חושבים שבהחלט אפשר לקבוע ברמה של העקרונות שטחים שייכנסו לאיחוד והחלוקה מבחינת ייעודי הקרקע שלהם. בעניין הזה יש תוכנית 253 / א', יש לה ייעודי קרקע להגיד איך השטחים האלה ייכנסו. זה יהיה מאוד - מאוד פשוט וקל בשלב הבא שיש כבר עכשיו את ההנחיות. העקרונות צריכות להיות ברורים

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

ככה שהשלב הבא יהיה קצר. אני חוזר על מה שנאמר מקודם, נושא של תוכנית 253 / א' יש בו סימון חלוקה חדשה. בתשריט של התוכנית פשוט אין את הסימון הזה. התשריט של התוכנית לא כולל סימון של חלוקה מחדש, פשוט מדובר בסימון מוטעה במצב המאושר של התוכנית המופקדת. יש לכך השלכות לעניין איחוד וחלוקה בעתיד, לעניין הכניסה לאיחוד וחלוקה. זה פשוט מצב עובדתי שהוא לא נכון. לכן צריך לתקן את המצב העובדתי כפי שהוא מוצג על - גבי תשריט התוכנית. פשוט לא ייתכן שתשריט תוכנית יציג משהו שלא קיים בתוכנית הקודמת, כאילו נעלם. בנוסף אני רוצה לציין, יש את המצב המאושר בטבלת השטחים בתקנון של התוכנית, סעיף 3.2. אם אתם תוכלו אולי להראות את הטבלה, ברשותכם. יש אפשרות כזאת?

מר יובל אלדר :

מייד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
כן, אבל אתה יכול בינתיים להמשיך ולהתייחס.

עו"ד שלומי מערבי :

בטבלה למשל מצוין שהמצב המאושר או אם אפשר להראות את התשריט של התוכנית במצב הקיים זה גם כן אפשרי. עדיף להראות את תשריט התוכנית במצב הקיים שדרך מאושרת לפי הטבלת שטחים היא 786 דונם. היא בערך 40 אחוז מהתוכנית. אני מניח שאתם גם כן תסתכלו בתשריט של התוכנית במצב קודם תראו שאין שם 40 אחוז דרכים בתוכנית. שטח לתכנון בעתיד הוא 312 דונם כאשר השטח החקלאי הוא 531 דונם. אבל אם תסתכלו תראו שהשטח לתכנון בעתיד זה השטח הכתום, הוא יותר גדול מהשטח החקלאי. זאת - אומרת משהו בטבלת השטחים במצב המאושר לא נכון ואנחנו מבקשים שזה יתוקן בהתאם לתשריט שמוצג, שאתם מציגים עכשיו, שיבטא נכון את השטחים. זהו, תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. תודה רבה, עכשיו בואו נראה אם עורך - דין מיכאל שטיינבך הגיע? תעשה רגע stop share. אני חוזרת, עורך - דין מיכאל שטיינבך?

עו"ד מיכאל שטיינבך :

כאן, כאן. נמצא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי, מוזמן.

עו"ד מיכאל שטיינבך :

טוב. אני הגשתי התנגדות קצרה ובסך - הכול בנושאים שנאמרו קודם, אז אני רק אחזור בקצרה. ההתנגדות שלי מוגשת בעצם בשם בעלי קרקעות בתחום התוכנית, בכל אזור התוכנית ב - מתחמי התכנון והיא מתייחסת באופן רוחבי ל - 3 המתחמים. הנקודה הראשונה היא היקף זכויות הבנייה שמוצעות בתוכנית. אני רק אחזור על מה שכתבנו ומה שכבר אמרו. זה פשוט צורם היקף זכויות הבנייה המצומצם שנמצא כאן בתוכנית מתוך התעלמות מכל מה שהשתנה פה בשנים האחרונות, מפינוי השדה, מתוכניות בנייה סמוכות שיש, מתעדכנות ומשתנות כמו תוכנית גלילות שעכשיו הולכים שמה, יש כוונה כמעט להכפיל את הזכויות והתוכניות מדרום, 3700 שבעצם חוזר אחורה. אחרי 15 שנות עבודה מוסדות התכנון מבינים ש - , מבינים שאין מקום לתוכניות להיקפי בנייה כאלה נמוכים בהתחשב במיקום, בהתחשב במצב ששורר בארץ. תוכנית שדה - דב ולדעתנו לאשר את התוכנית זאת בצורה איך שהיא מבחינת היקף הזכויות זו תהיה בכייה לדורות ממש - זה עניין אחד. העניין השני הוא כבר בזכויות שניתנות יש פה איזשהו עיוות מבחינת כמות שטחי התעסוקה לעומת שטחי המגורים. הדברים ידועים, שהרשויות מעדיפות שטחי תעסוקה יותר ממגורים אבל תכנון צריך להיות תכנון נכון ותכנון שיאפשר וברגע שלדעתי ההוראות של התוכנית עצמה מראות את הבעייתיות בכמות שטחי התעסוקה המוצעים, ברגע שהתוכנית

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

קובעת שלביות שלא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה למגורים עד שייבנו קודם שטחי תעסוקה זה רק מראה שאין, שאי - אפשר לסמוך על השוק לניצול הזכויות בנייה האלה וצריך לבדוק את הדברים מחדש ולחשוב עליהם, או לפחות לאפשר איזושהי, איזושהי גמישות בייעוד הזה זאת - אומרת שיאפשר הסבה של שטחי תעסוקה למגורים בתנאים מסוימים ככל שהם לא יהיו נכונים כלכלית. נושא שלישי זה נושא היקף הזכויות שמוקצות בעצם לציבור. כמו ששלומי מערבי השמאי קודם דיבר בנושא, זה, היה לזה הגדרות שונות ושמות שונים, אבל כולם בסוף סביב הנושא של זכויות הציבור כאשר נכנס פה פרמטר של זכויות שיש להן שווי סחיר משמעותי מאוד, אם זה הדיור של הדב"י שאין מה להיכנס עכשיו לכל הפרטים שדיברו קודם אבל היקף הזכויות של דב"י, היקף השימושים המסחריים שניתן לעשות במגרשים החומים שזה אומר זכויות נרחבות למסחר וגם היקף הזכויות שמקצים פה לציבור בכל מגרש ומגרש סחיר, התוצאה פה יוצאת ששטחי הציבור לא רק שהם גדולים ומנופחים והם מוגזמים, הם לא ממש שטחי ציבור, זאת - אומרת כל מה שסחיר בשטחי ציבור ראוי ונכון וגם מקיים את המטרה הציבורית באות המידה גם אם זה מוקצה לבעלי הקרקע שהם אמורים להיות זכאים לזכויות האלה, כלומר אם יש לציבור צורך בדיור בהישג יד ואם יש לציבור צורך בשטחי מסחר נלווים לשטחי הציבור, אלה הם שטחים שצריכים להיות מחולקים לבעלי הזכויות שהם בעצם בעלי הקרקע. זה הנושא השלישי. והנושא הרביעי והאחרון זה נושא העקרונות לאיחוד וחלוקה. נכון שמדובר בתוכנית מתאר ועוד לא בתוכנית שמקצה את הזכויות, אבל דחייה של הדיון בנושא הזה לא מקדמת, היא רק תקשה על מימוש הזכויות בעתיד. יותר מזה, בוורסיה קודמת של התוכנית זאת שאומנם לא הופקדה להתנגדויות אבל המסמכים שלה פורסמו והיו באתר מינהל התכנון, היה מסמך שמאי של שמאי התוכנית שממש קבע שווי של כל חלקה וחלקה. משום מה המסמך הזה נגזז ובמקומו נכנס סעיף שאני שמחתי לראות במענה של הוועדה שהולכים למחוק אותו, אבל סעיף שבעצם מאפשר לוועדה המקומית במסגרת התוכנית המפורטות לעשות די מה שהיא רוצה ואני חושב שאנחנו חושבים שבמצב, שנכון בתוכנית הזאת כמו בתוכניות מתאר אחרות, כמו שעשו בתוכנית 3700, כמו שעשו בתוכנית שדה - דב, נכון גם כאן לקבוע איזשהם עקרונות לאיחוד וחלוקה, זאת - אומרת חלקות שנמצאות בתוכנית רק מצורך תכנוני והן לא זכאיות או לא אמורות לקבל זכויות, הדברים האלה צריכים להיכתב בתוכנית הזאת כבר ולאפשר לאנשים לשמור על זכויותיהם בהקשר הזה וזכויות שכן, ואם יש ייעודים שונים פה בתוך התוכנית, יש שטח חקלאי, יש את החלקות שמיועדות לתכנון בעתיד. צריך לתת איזשהו אלמנט, איזשהו עוגן של ודאות לגבי שווי המקרקעין, שאנשים יידעו, ולא לדחות את זה לתהליך של תוכניות מפורטות שאי - אפשר לדעת עוד כמה זמן זה יקרה. הדחייה הזאת היא לא מקדמת בכלום ובפרט שהעבודה בעניין הזה כבר נעשתה. יש מסמך שמאי שממש לוקח חלקה - חלקה וקובע את השווי שלה במצב הנכנס ואין סיבה לא, שהתוכנית לא תייצר ודאות גבוהה יותר ממה שהיא מייצרת כאשר היא מופקדת. אני אראה רגע אם יש עוד משהו. זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. האם הגיע עורך - דין משה שורר בינתיים? אני חוזרת : עורך - דין משה שורר.

עו"ד משה שורר :

כן. הייתי אתכם כמעט מהתחלה. על - מנת לחסוך זמן אני אבקש מהשמאי שאול רוזנברג שהוא הגיש את החוות - דעת שהוא יציג את ההתנגדות ובסוף אני אשלים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר גמור.

מר שאול רוזנברג :

או - קיי, שלום. שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין. כמובן שאני חוזר על כל האמור בחוות - דעתי שמונחת בפני הוועדה, ואני אנסה להתמקד בכמה נקודות שהן חשובות לדעתי. הנקודה הראשונה היא הנושא של העדר הוראות או העדר תחשיב או העדר כל פעולה שהיא שמציגה סיטואציה של איזון בין מתחמים, כלומר על פניו, אני אעשה את זה בקצרה כי אני כבר, כי כבר יוסי רייטן הציג את הנושא הזה, אבל אני חושב שהנושא הזה הוא מאוד - מאוד חשוב כי הוא מתכתב עם מה שאמר קודם עורך - דין מיכאל

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שטיינבך לגבי הוודאות בהליך התכנוני, כלומר יש לנו מכלול של דברים. יש לנו את האיזון הבין מתחמי, יש לנו את הנושא של מיקוד זכויות הבנייה ואנחנו בתוך הדברים האלה בסופו של דבר יוצרים את המיקוד. בהעדר הכלים האלה אנחנו מכניסים בעצם את התוכנית לסיטואציה של אי - ודאות. אנחנו לדוגמה בדקנו, ואני מבחינה תכנונית אני סומך על התוכנית של דני קייזר בסדר גמור, התוכנית בסדר גמור מבחינה תכנונית, אבל עדיין ישנם הפרשים בשווי הנכנס לדונם בין המתחמים. אנחנו בתוך חוות - הדעת, אני לא אלאה את הנוכחים, אבל בתוך חוות - הדעת אנחנו עשינו בדיקה זהירה של שווי אקוויוולנטי במתחם מספר 3 כאשר הבאנו בחשבון את הערכים כערכי שווי זהים גם בחקלאי וגם בתכנון בעתיד, ועדיין נוצר פער משמעותי בחלק היחסי של מתחם 3 בין החלק הנכנס, בין מה שמכניסים בתוכנית לבין החלק היוצא בתוכנית, ואלה דברים שבסופו של דבר יביאו באמת במסגרת אותה אי - ודאות להתנגדויות וכדומה. הנושא השני שאני מבקש להתייחס אליו הוא נושא ההוראה ליעוד שטחים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה. אני מניח שזה נאמר ונכתב גם בחוות - דעת אחרות אבל לא כל - כך נאמר ואני נתקע לדעתי לראשונה במין הוראה כזאת חד צדדית בתוך תקנות תוכנית. אני מפנה לסעיף 6.5 בחוות - דעתי שבהם אני מצטט את סעיף 6.23 איחוד וחלוקה שנאמר בו : ככל שהתוכניות המפורטות ייעודו חלק משטחן לשימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי שלא לכלול אותו שטח בתחום האיחוד והחלוקה אף אם הוא נכלל בשטח לאיחוד וחלוקה בעתיד בתוכנית דרום - מערב הרצליה וכולי. שוב פעם עוד כלי לאי - הוודאות. יש לנו תוכנית. בתוכנית יש ייעודי קרקע. יש זכויות בנייה. הכול פתוח והכל גלוי. אז איזה שטחים לשימושים שאינם מתאימים להיכלל בתוכנית איחוד וחלוקה שאי - אפשר לומר אותם כרגע? זו בעצם אמצעי לנסות אחת משתיים : או לברוח מלומר היום את מה שמתכוונים לומר בעתיד או באמת מישהו לא יודע, אז שהוא יידע. כלומר אי - אפשר להשאיר מצב שבו ישנם קרקעות בתוך התוכנית שמחר יגידו : תשמעו, כאן יש ייעוד שהוא לא עתיד להיכלל. אני, דרך - אגב, הולך להתייחס לסיטואציה כזאת של מה שצריך להיכלל או לא צריך להיכלל מבחינת מחלף רב - מכר, תיכף אני אתייחס אליו, אבל אני אומר מבחינת שימושים וייעודים הדברים האלה, הרי התוכנית הזאת מה היא עושה? היא באה לקבוע את הכללים של איחוד וחלוקה. אז היא באה לכלול את הקטעים של איחוד וחלוקה, היא לא עושה איזון בין מתחמי, היא לא קובעת את המקדמים למצב הכניסה והיא גם משאירה לעצמה את הפתח לקבוע בעתיד לבוא בתוכניות המפורטות הוועדה המקומית ששימוש מסוים לא נכנס לאיחוד וחלוקה. הדברים האלה בוודאי באופן, גם לחוד וגם באופן מצטבר לא יכולים לעמוד במערכת. וכאן אני רוצה להתייחס לתוכנית של המחלף הרב - מכר. ישנה מחלוקת, ומחלוקת ידועה, בדבר הכללת שטחים שהם תשתיות ארציות, מחוזיות וכדומה בתוך תוכניות איחוד וחלוקה של, בתוכניות מפורטות שכוללות איחוד וחלוקה. כביש 2 אין ספק שהוא תשתית, קו תשתית, כביש תשתיתי ארצי, ולכן לשיטה שאומרת שמערכות ארציות לא נכללות בתוך תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה, אם השיטה הזאת עובדת, אם השיטה הזאת נכונה ואני מפנה אותכם לתוכנית אפולוניה בעניין הזה, אז המחלף של הרב - מכר צריך להיות מחוץ לתוכנית. זו התוצאה היחידה. אי - אפשר לכלול, אי - אפשר לכלול את מחלף הרב - מכר על כביש 2 באופן כזה שפעם כוללים ופעם לא כוללים. או שכוללים או שלא כוללים. ולכן לדעתי צריך, כל זמן שאנחנו עומדים בשיטה הזאת צריך להוציא אותו מחוץ לאיחוד וחלוקה. והנקודה האחרונה היא הנקודה של הקצאה לקבוצות מוגדרות. אז אנחנו כבר רגילים והכל בסדר, אנחנו רגילים היום לסיטואציה שבה יש כבר קבוצות מאורגנות, והקבוצות המאוגדות מיידעות את עצמן לעורך הטבלה ועורך הטבלה אכן מקבץ את הקבוצות המאוגדות למגרשים מוגדרים ומשותפים. אלא מה? שכתוצאה מהחלוקה למתחמים קבוצות כמו בקבוצתו של עורך - דין משה שורר, האנשים מפוזרים בין המתחמים ולכן אותה קבוצה שהתאגדה ואם התוכנית הייתה תוכנית אחת לאיחוד וחלוקה לא הייתה בעיה לקבץ אותם במגרש אחד. עכשיו, כאשר אנחנו נמצאים בסיטואציה שבה יש 3 מתחמים, ויש רוב של קבוצה מסוימת במתחם 2 ומיעוט במתחם 3, אי - אפשר לקבץ אותם ולכן ככל האפשר צריך לקבוע בתוכנית הוראה שמאפשרת הצרחה של זכויות כאלה בין מתחם לבין מתחם. עד כאן.

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

עו"ד משה שורר :

רק הייתי רוצה עוד להוסיף משפט עוד 2 כלליים יותר. אחד - הייתי מבקש שהחלטות אופרטיביות של הוועדה ייכנסו לתקנון, זאת - אומרת למשל אם מדובר נגיד להוציא את המחלף של כביש 2 מהאיחוד

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

וחלוקה שזה יופיע בתקנו, אותו דבר לגבי אם יהיה החלטה לגבי קיבוץ של קבוצות מאורגנות, שהדברים האלה ייכנסו לתקנון כי ראינו גם ב - 3700 ובכל מיני תוכניות שאנחנו באים אחר - כך ליישום של התוכניות המפורטות אז מביאים אסמכתאות מהחלטות הוועדה והדברים לא מופיעים בתקנון וזה הרבה יותר קשה ליישום ולשכנוע. זה נקודה אחת. נקודה שנייה לגבי מה שאמר שאול על הקיבוץ של הזכויות של קבוצות מאורגנות. כמובן צריך אם הוועדה תחליט לקבל את זה אז צריך לעשות את זה כאפשרות, לא כמובן כחובה, זאת - אומרת שאנשים שיהיה הצרחות, ההצרחות הן יהיו בהתאם לבקשות של הקבוצות. עד כאן, תודה רבה ובהצלחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. תודה רבה. מר יצחק.

גב' ליאת הוד :

הי, ליאת. הבת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, ליאת. כן, ליאת הוד.

גב' ליאת הוד :

כן, טוב, אני רשמתי לי כמה נקודות, אני מקווה שאני אצליח להגיד כמו שצריך את הדברים. בעניין ההפקעות : הוועדה המקומית ניסתה בתגובות שלה לייחס ... של 50, 55 אחוז הפקעה ששמה הם לא מתייחסים לדיוור המיוחד, דיוור בר - השגה, מבני ציבור ומתקנים הנדסיים בפירוט שהם נותנים. הם טוענים שיש 235 דונם דרך מאושרת, שבתוכנית מופיע 200 דונם דרך מאושרת ו - 241 דונם דרך מוצעת שזה יוצא 22 אחוז משטח התוכנית. במצב הנכנס לפי טבלה 3.2 מופיע שיש 786 דונם דרך מאושרת, שהם מהווים 40 אחוז משטח התוכנית. רוב הדרכים האלה עוד מתוכנית R6 הם בעצם דרכים שרשומים על - שם המדינה מתוקף מטרקה. הם לא הולכים לשנות את הייעוד שלהם, רק לשנות את המיקום שלהם ולהישאר כחלק מהשימוש לצורכי ציבור ולצורך התוכנית עצמה והפערים האלה הם מגדילים לדעתי את הצורך בדו"ח שמאי שמציג את הנתונים האלה בצורה יותר ברורה כדי שנדע, אנחנו כבעלי קרקע, כמה אחוז מהקרקע שלנו, מהזכויות שלנו לעתיד, עתיד כאילו להיות מופקע ולפי זה בעצם יהיה לנו את החלק היחסי בהמשך. הפארק החופי. הוא נמצא, סליחה, קו החוף זה חלקות שהן ברשות המינהל שהן במסגרת חופים. פעם אחת מתייחסים אליהם בתוך התוכנית, פעם אחת מתייחסים להם מחוץ לתוכנית. הקו הכחול שלהם הוא קו שעובר בדיוק על הגבול שלהם בתוכנית, זאת - אומרת הם מחוץ לתוכנית. בתגובות של הוועדה המקומית מתייחסים לזה כאילו זה מחוץ לתוכנית אבל ברשימה של הגושים והחלקות בתוכנית, טבלה 1.5.5, הם מופיעים בחלקם כאילו הם חלק מהתוכנית ובכלל באותה טבלה יש כל מיני חלקות שהן לא בתחום הקו הכחול של התוכנית, שהן בחלק מתוכניות אחרות ואין אבחנה גם כן לעניין הרב - מכר מה זה החלקות המזרחיות, מה זה החלקות המערביות שאמורות להיכנס לנו לתוך התוכנית איחוד וחלוקה. יש עכשיו מתברר תוכנית שהיה עליה איזה דיון ביולי, 2440, הר / 2440, שגם בה יש כפל של חלקות שמופיעות גם בתוכנית הזאת הר / 2200 / א' וגם בתוכנית הר / 2440 בשלמותן. בשלמותן כחלק מאותן תוכניות. ויש פה איזושהי חוסר ודאות, איזושהי תערובת שהיא מרגישה מאוד לא תקנית כזאת, כאילו חלקה אחת היא מופיעה בכמה תוכניות, כמו למשל שברב - מכר הם רוצים להשאיר לעצמם את הזכות בתוכנית השנייה ולקבל זכויות בתוכנית הזאתי כאשר בתוכנית עצמה אין שום דבר שאומר לגבי איפה הם עתידים להיות. הוועדה המקומית אומרת מתחם 2, אני טוענת לדעתי מתחם 3, מתחם 1, מה זה משנה איזה מתחם? שזה יהיה בפזורה אחיד, אבל גם שיהיה ברור איזה חלקים מתוך החלק של התוכנית ברב - מכר אם הוחלט שהם כן נכנסים, אז איפה הם יהיו ומה החלק שלהם ומה הגבול שמה בין החלק המערבי לחלק המזרחי. אין שמה בהירות. כי כמו שאני מבינה, החלקות הן שמה יכולות להיות מוגדרות כחצויות לגם וגם. לעניין של ה - , שנייה. לעניין של המחזור בדו"ח שמאי. אני חושבת, קודם - כל החלוקה של המתחמי תכנון היא צריכה להיות שונה או לחילופין צריך לתת התניה לאיך צריכה להיראות הטבלה ובאיזה אופן צריך לעשות חלוקה למתחמים לצורך שמאות, כי מצב נכנס של אדמה שהיא הייתה בגדר ייעודי למגורים, במצב נכנס של אדמה שהיא בייעוד חקלאי שבתוכה מלכתחילה לא היו שבילים ודרכים, הוא לא מצב שווה. ההפקעה שצריך להפקיע ממני וזאת ההפקעה שצריך להפקיע ממנו. אלה דברים

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שצריכים לקבל איזושהי התוויה מסוימת כבר בשלב הזה כדי שיהיה ברור. אני מבחינתי, בתור אחת שבאמת לא מבינה, נתקלתי פעם ראשונה בתוכנית. אני עברתי, כתבתי את ההתנגדות שהוגשה לכם. אני כאילו מסתכלת אני עוברת על הוראות התוכנית, תוכנית לסיווג איחוד וחלוקה. היא מחליפה את התוכנית 2200 / ב'. איפה זה בא לידי ביטוי? למה אין אפילו את ה - , בחלוקה למתחמים בנספח 11 אין שמה אפילו שום דבר שמתייחס לגודל של החלקות שנמצאות בכל מתחם, מה החלקות שנכנסות במתחם במצב הנכנס, מה הגודל של תאי השטח במצב המוצע. אין בהירות בכלל. יש שמה, כאילו, אפילו רשום שמה לגודל של שטחי תעסוקה במתחם 2 שהוא בכלל לא תואם שום דבר בתוכנית עצמה. משהו בתגובות של הוועדה המקומית הם רשמו שהם יתקנו וכביכול הם מגדילים עוד והולכים להוסיף חטא על פשע. ריבוי של שטחי מסחר בתוכנית כולה וירידה הצורך במשרדים שלדעתי בכלל כדאי להגדיל דירות ולאפשר איזושהו מערך משרדים בתוך הבניינים לדיירי הבניין לאור העניינים של הקורונה והמעבר לעבודות דרך האינטרנט, כאילו דרך כל מיני מערכים דיגיטליים ומחשני שינוע ולא חנויות, אז צריך לתת לזה ביטוי גם כן. אם אתם לוקחים בחשבון את השינוי העתידי שהולך להיות במאפיינים התחבורתיים באזור המרכז שברחוב ראשי, ברחוב מרכזי שהוא עורק שעתיד לחבר אותנו להרצליה, ... איזושהו ... שיכול לבטא בצורה כלשהי מעבר של מכוניות פרטיות, אפילו לשעות יום מסוימות זה פתרון, אז בסדר. מתכננים לפי שינויים עתידיים שיהיו מצד אחד בתחום התחבורתי אבל בתחום של המסחר ומשרדים בדיוק ההיפך. בנוסף, בעניין המשרדים והחלקים המסחריים שבתוך המתחמים הציבוריים יש כ - 10 אחוז מסחר שזה בעצם עשייה, כאילו, זה בעצם אחוז מאוד גבוה שיכול היה להיות מועבר לזכות בעלי הקרקעות בנוסף לשטחים הקיימים שבתגובות להתנגדויות של הוועדה המקומית הם עוד הוסיפו שהם יכולים לקחת ולהוסיף 20 אחוז בתוך אותם שטחים. איפה עובר הגבול ואיזה הקצאות עושים בתוך התוכנית לצרכים האלה? לעניין של הגודל של היחידות - דיור. בדו"ח ה... מופיע 135 מטר מרובע. בדו"ח, בתגובה של העירייה ובתוכנית עצמה מופיע עד 105 מטר מרובע ליחידת - דיור. זה לא קצת פספוס של אוכלוסייה מסוימת שכן אוהבת לחיות ולהיות באיזושהו שפע מסוים של מרחב? אין פה אפשרויות כאילו במסגרת התוכנית להגיע לדירות שהן יותר מ - 4 חדרים. כל הדיור בר - השגה והדיור המיוחד שהם מהווים 2,800 מתוך ה - 12 - 13 אלף יחידות - דיור אם יוחלט להגדיל או לא, הן מופיעות בהוראות של התוכנית כחלק ממוסדות ציבור וגם זה, כאילו, זה בא על - חשבון הצפיפות שטוענים לה שהיא כביכול לא כזאת נוראית כמו שבעלי הקרקעות מנסים להציג אותה אבל בפועל היא כן נוראית כי בתוכם יש עוד הרבה צפיפויות שמיועדות לצורכי דיור ונשענות על אותם צרכים ציבוריים ואותן תשתיות קרקע שבעצם הנהנה היחיד מהם זה אותה הרשות ולא הבעלים של הקרקעות הפרטיות שזה באמת כאילו אדמות פה שהן אדמות פרטיות, לא אדמות מינהל ברובן, רובן ככולן. אני גם חושבת שיש איזושהי בעייתיות בהגדרה של גודל ממוצע לדיור בר - השגה, דירות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

... את שומעת אותי? את טוענת כבר 10 דקות, אני רק מבקשת אותך להתכנס לסיום.

גב' ליאת הוד :

אני כאילו טענתי את רוב הנקודות ככה, אני מקווה שהן היו ברורות. היה איזושהו משהו שהוועדה המקומית לא הבינה שהערת לגבי התשריט של התוכנית תשתיות. יש שמה פשוט טעות במפה שרשם שמה ברחוב אבא - אבן את כביש 2 ואין שמה את החיבור לכביש 2. שישתכלו בתשריט בתוך הדף של החתכים שמה. זה מה שהתכוונתי שרשמו שם שהם לא הבינו מה הכוונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה.

גב' ליאת הוד :

תודה לך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה. אנחנו נעבור לעורך - דין גלעד נאמן ולמדלן אונגיל. האם נמצאים? אני רוצה עוד פעם, האמת היא שזה קצת מביך אותי אבל אני בפעם הולדעתי עשירית פחות או יותר מבהירה לכל המשתתפים שחובת

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

הדלקת מצלמות ואז מזכירת הוועדה כל פעם מוציאה ומכניסה ומוציאה ומכניסה. אני מבקשת להדליק מצלמות מכיוון שאם המצלמות לא דלוקות אנחנו נאלצים להוציא אותכם מהדיון. הדבר אמור לדיוויד קילס, למיכאל שטיינבך, למי עוד?

מר יובל אלדר :

משה שורר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

משה שורר. אם אתם לא מסוגלים להדליק מצלמות אז אני מבקשת אותכם לנסות ולפעול ולהתחבר ממקום שבו אתם יכולים להדליק את המצלמות מכיוון שזאת החובה שחלה עלינו. אני חוזרת על השאלה : עורך - דין גלעד נאמן מדלן אונגיל האם נמצאים? אם לא אנחנו נעבור לעורך - דין אפרת שרון. בן - לוי צדק :
אהלן, נעים מאוד, עורך - דין בן - לוי צדק. אני עם אפרת שרון פה איתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי.

עו"ד בן - לוי צדק :

אנחנו מייצגים בעלי זכויות בחלקה 110 בגוש 6590 במתחם 1. רשימה מפורטת של בעלי הזכויות צורפה בעצם כנספח להתנגדות שלנו. אז דבר ראשון שאני אגיד זה שעיינו בהמלצת הוועדה המקומית להתנגדויות וראינו שהוועדה המקומית ממליצה להוסיף 1,000 יחידות - דיור. אנחנו מברכים על ההמלצה הזאת, זו המלצה נכונה. אנחנו חושבים שהוועדה הנכבדה צריכה לעשות עוד צעד אחד ולהוסיף עוד יחידות - דיור על ה- 1,000 שהוועדה המקומית ממליצה כך שהתוכנית בסוף תהיה עם יותר יחידות - דיור למגורים בשטח. בהתנגדות עכשיו אני אתחיל בהערות כלליות לרמת התוכנית, אני אעבור אחר - כך להתייחסות למתחם 1 שבו כלולים מקרקעי המתנגדים שלנו ולבסוף אני אתייחס להערות, לסעיפים כלליים בתוכנית. אז כמו שאמרנו, כמו שאמרתי, הדבר הקריטי ביותר זה זכויות הבנייה לכל שטח התוכנית. דיברו על זה גם לפני בהתנגדות שהיו, אני בטוח שידברו על זה גם אחר - כך אבל התוכנית הזאתי צריכה להוסיף עוד זכויות בנייה. זה דבר שגם המדיניות של תמ"א / 70, גם מדיניות מינהל התכנון כרוכים בנושא הזה של העצמת זכויות במרכזי הערים, במקומות שהנגישות התחבורתית שלהם תהיה גדולה. התוכנית הזאתי זו תוכנית שקו הרק"ל יעבור בה, כמובן לתחנות מטר, וזה לחלוטין התוכנית שבה אנחנו ממליצים וצריכים שיהיו עוד זכויות בנייה למגורים. אם אני אעשה רגע ZOOM OUT מרמת התוכנית ואני אעבור לראות מה קורה בתוכניות סמוכות, אז אנחנו רואים שבאזור התעסוקה של הרצליה הופקדה ממש לאחרונה תוכנית הר / 2440 והתוכנית הזאתי לכשהיא תאושר היא תוסיף זכויות בנייה או תאשר בעצם זכויות בנייה באזור התעסוקה בהיקף של כ- 2 מיליון מטר מרובע לשטחי תעסוקה והתוכנית הזאתי משפיעה עלינו בשני מובנים, לדעתנו. אחד, זה אומר שצרכני אזור התעסוקה, אנשים שהשתמשו, שהגיעו לאזור התעסוקה שהוא סמוך מאוד אלינו. צריכים שתהיה להם אפשרות לדיור במקום שהוא קרוב, קרוב אני מדבר לעלות על תחנת אוטובוס, 2 או 3 תחנות של רכבת הקלה, להגיע באופניים למקום העבודה, אפילו ללכת ברגל. אני רגע אקח את זה בפן האישי. אני גר במרכז תל - אביב ומקום העבודה שלי זה במנחם בגין ליד עזריאל. אני מגיע כל בוקר לעבודה על אופניים ואני חושב שהנושא הזה זה נושא שגם מינהל התכנון דוחף אליו, ובדיוק בגלל זה התוכנית שלנו צריכה לספק את יחידות - הדיור שמשמש אזור התעסוקה יבואו לגור שם ובגלל זה התוכנית שלנו צריכה להוסיף עוד יחידות - דיור על 12,500. הנושא השני זה שאנחנו לא רוצים שיהיה איזושהי התנגדות ל- 2 התוכנית. תוכנית התעסוקה תוסיף 2 מיליון מטר מרובע של תעסוקה ובתוכנית שלנו יש גם היקפים משמעותיים של תעסוקה. בגלל זה בדיוק זה שבתוכנית שלנו תהיה האפשרות ברמת התוכניות המפורטות לאפשר הסבה של שטחי מגורים, של שטחי תעסוקה, סליחה, לשטחי משרדים. הנושא הזה גם מעוגן ב- , סליחה, למגורים. להסב תעסוקה למגורים. הנושא הזה גם מעוגן בחוק ההסדרים שמאפשר בעצם לתוכנית, אומנם לא בתחום שלנו אבל לתוכנית אחרת להסב עד 30 אחוז משטחי התעסוקה לשטחי מגורים, זה קו לחלוטין שגם התוכנית שלנו צריכה לאמץ באיזושהו אופן והאפשרות להיות בתוכניות המפורטות לאפשר את ההסבה. עכשיו אני אעבור ברשותכם לדבר על מתחם 1 באופן ספציפי ואמרו את זה גם לפני, שישנם פערים משמעותיים בין המתחמים וחוסר איזון

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שהוא מאוד - מאוד בולט וראיתי את ההתייחסות של הוועדה המקומית שטוענת שלא צריך שיהיה איזון בין המתחמים. עם כל הכבוד יש גם פסיקה והחלטות אחרות ובכל מקרה, גם אם אנחנו בוחנים את המקרים שאפשר שיהיה חוסר איזון כלשהו, זה בוודאי לא המקרה הזה שאנחנו מדברים על קרקעות שבמצב הנכנס בשלושת המתחמים הם די דומה וגם במצב היוצא אנחנו מדברים על 3 מתחמי תכנון שהם בעצם פחות או יותר זהים באופיים. אני אעבור רגע על המספרים. אנחנו גם ביתר פירוט ציינו את זה בהתנגדות אבל רק ממש בגדול כדי לסבר את האוזן. אז מתחם 1 השטח שלו הכולל הוא 580 דונם. מתחם 2 השטח שלו כ- 850 דונם ומתחם 3 הוא 420 דונם. זה מנספח 11 הנתונים האלה, ומספר יחידות - הדיור בכל אחד מהמתחמים ללא דב"י, כי הדב"י הוא כמטרה ציבורית והוא יהיה בבעלות העירייה בסופו של דבר, תחולק באופן הבא: 2,605 יחידות במתחם 1, כ- 4,800 במתחם 2 וכ- 3,200 במתחם 3. אם אנחנו נחלק את מספר יחידות - הדיור המוצעות בכל מתחם בשטח מתחם אז אנחנו נראה את הפערים כמה שהם משמעותיים. במתחם 1 צפיפות של בערך 4 וחצי יחידות לדונם, במתחם 2 זה 5.6, זה פער של 25 אחוז ובמתחם 3 זה כבר פער הרבה יותר משמעותי של כמעט 70 אחוז, 7.7 יחידות - דיור לדונם. פערים משמעותיים דומים גם במספר חדרי המלון לכל אחד מהמתחמים וגם בשטחי הבנייה הסחירים ששוב, מתחם 1 הוא מופלה לרעה בנושא הזה. אז כל הנושא של האיזון במתחמים צריך לבוא לידי ביטוי ואנחנו לא מבקשים לגרוע ממתחמים אחרים ולהוסיף שטחים למתחם שלנו אלא פשוט להוסיף עוד שטחים בתחם שלנו. עכשיו אני אעבור ברשותכם להתייחסות כללית להוראות התוכנית. תא שטח 1050 זה תא שטח שבתוכו יעבור מסוף תחבורה. בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתוכנית הערה ז' נקבע כי מתוך סל זכויות הבנייה לתא שטח כלולים שטחים למרכז תחבורה, כלומר אם אנחנו לוקחים את השטחים שממילא בתא שטח 1 במתחם 1 יש חוסר בשטחים סחירים לעומת מתחמים 2 ו- 3 אז ההערה הזאתי גורמת לא רק פגיעה במתחם 1 כי בעצם שטחים סחירים יילקחו, ייבנו לטובת מרכז התחבורה. זה גם פוגע לדעתנו בשווי של זכויות יחידות - הדיור, אנחנו מדברים על כ- 750 יחידות - דיור במתחם 1 שייבנו במתחם בתא שטח 1050 וסביר להניח שיחידות - דיור שייבנו בתא שטח שהוא לא במרכז תחבורה ויחידות - דיור שהשווי שלהן הוא פחות לעומת שווי של יחידות - דיור אחרות. אני אעבור להערה ט' בטבלת הזכויות, ההערה הזאת מדברת על שימושים בתת - הקרקע, מציינת שימושי חנייה, אחסנה ומתקנים הנדסיים. אז ככל שהכוונה היא לרשימה לא סגורה של שימושים כגון חנייה, אחסנה ומתקנים הנדסיים אנחנו מציעים לתקן את הסעיף בהתאם. ככל שמדובר על רשימה סגורה של שימושים אז אנחנו רוצים לציין שהגבלת השימושים בתוכנית הזאתי היא לא סבירה ובוודאי שצריך לאפשר שימושים נוספים, למשל שימושים עיקריים או חלקם, אפשר לנייד שימושי מגורים, אנחנו רואים את זה בהרבה תוכניות. שימוש לחוות שרתים. כמובן שאנחנו מדברים גם על שימושים נלווים לשימושים העיקריים, חדרי כושר, מלתחות וכדומה. הערה לעניין מספר יחידות - הדיור הקטנות בתוכנית. ראיתי שגם הוועדה המקומית הבהירה את הנושא הזה אז אני אעבור לסעיף הבא. סעיף 6.3.1 ג' לתוכנית שמתייחס לכך שבכל תוכנית מפורטת תיבחן על - ידי מוסד התכנון האפשרות לדיור בהישג יד. אז הנושא הזה אינו ברור ואינו נדרש בתוכנית הזאתי. התוכנית מקצה המון שטחים לדיור בהישג יד. אין סיבה שהיא תקצה עוד שטחים לדיור בהישג יד, בוודאי לא על - חשבון שטחים סחירים. אם רוצים אז אפשר לחשוב על תוספת של זכויות בנייה עבור דיור בהישג יד ולא על - חשבון הזכויות הקיימות. שטחים ציבוריים בנויים, סעיף 6.3.2 ג'. בסעיף הזה נקבע שמתוך סל זכויות הבנייה בכל ייעודי הקרקע יוגדרו לכל הפחות 5 אחוז לשימוש לשטחים ציבוריים בנויים. עכשיו, ברמת העיקרון אם התוכנית שלנו הייתה מדברת על אזור בנוי ובאזור בנוי הייתה קובעת הוראות כאלה זה בהחלט היה מתקבל והיה הגיוני אבל אנחנו מדברים פה על תוכנית שמקצה המון - המון - המון שטחים חומים. המון שטחים ציבוריים עצמאיים. אז כל הנושא של הקצאת שטחים בתוכנית שמקצה כבר כמעט 10 אחוז משטחה לשטחים, מבנים ומוסדות ציבור בהיקפים של מאות אלפי מטרים לא צריך להוסיף עוד שטחים ציבוריים במבנים הפרטיים. אנחנו רואים את זה בתל - אביב את כל הנושא הזה וזה יוצר המון בעיות והסכמים שצריך לערוך מול העירייה בשלבים המוקדמים, בבינוי זה מגביר את הבינוי לאחר מכן ובוודאי שרוצה לעשות את זה בתוכנית הזאתי שמקצה ממילא המון שטחים ציבוריים עצמאיים. אני ראיתי שהוועדה המקומית המליצה לתקן את הסעיף הזה ולהגיד שבמקום המילה "עד 5 אחוז" יהיה "לכל הפחות". עד 5 אחוז ולכל הפחות 2 וחצי אבל בכל מקרה אני חוזר על מה שאמרתי, אין צורך בשטחים ציבוריים בנויים בשטחים, במבנים הפרטיים. אני אעבור לנושא הבא, תנאי להיתר בנייה, סעיף 6.3 ז'. הסעיף בעצם קובע כי בתאי שטח שכוללים מגורים ותעסוקה כמות תנאים להיתר בנייה מחייבים את בניית התעסוקה כתנאי למימוש המגורים. זה סעיף שיכול ליצור המון בעיות בפיתוח ומימוש הקרקעות. הסיבה הראשונה היא שאנחנו לא יודעים היום אם השוק בנוי להיקפי התעסוקה האלה וצריך לתת לזמן

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לעשות את שלו. הסיבה השנייה היא שמוקדם לדעת היום מה תהיה החלוקה בתוכניות המפורטות. יכול להיות ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אם אתה יכול רק להתכנס בבקשה כי באמת,

עו"ד בן - לוי צדק :

כן, אני ממש לקראת סיום, ממש עוד 2 - 3 דקות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, לא, לא, לא, לא. אתה בדקה over. אתה בשניים - שלושה משפטים. אתה תוכל כמוכן להשלים בסוף הדיון היום, כן.

עו"ד בן - לוי צדק :

או - קיי. אז אני רק רוצה לדבר על השלבויות. זה נושא שהוא ממש לא נכון, אנחנו ראינו את זה הרבה בתוכניות באזור תל - אביב. בסופו של דבר מה שזה מביא זה מביא לסטגנציה ולקיפאון תכנוני וצריך פשוט למחוק את הסעיף הזה. אני אעבור לדברים החשובים ביותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, לא, לא, לא. אני חייבת לעצור אותך כי אני לא יודעת אם אתה שם לב, אבל יש פה באמת לא מעט התנגדויות שחוזרות על עצמן ואומרות את אותו הדבר, רגע, לא. לא. תעצור. אני בתחילת הדיון הגדרתי את המסגרת הדיונית. לכל אחד ואחד. אני לא רואה מקום לתת לאדם אחד יותר מקום מלאדם אחר ככל שהוא מייצג, ועכשיו, הדברים מאוד חלקם חוזרים על עצמם ותאמין לי - הוועדה הזאת יודעת להבין את הדברים באופן מדויק. אתה התחלת לדבר ב - 11:34, השעה 11:46, אנחנו נעצור עכשיו ואם וככל ותרצה עוד להשלים דברים ניתן יהיה לעשות את זה בסוף הדיון. תודה. אנחנו נעבור לעורכת - דין מיטל טויסטר, כן.

עו"ד מיטל טויסטר :

בוקר טוב, צהרים טובים. אני מייצגת קבוצת חברות שכולן ביחד מוחזקות ומנוהלות על - ידי אלייד ו... מתייחס לאלייד. אלייד מחזיקה בערך 380 דונם בתחום התוכנית, זה בערך 20 אחוז מתחום התוכנית, אחזקה מאוד - מאוד משמעותית. אני אדבר על כמה נושאים מרכזיים. אני כמוכן חוזרת על כל מה שכתוב בהתנגדות ובחוות - הדעת השמאית שצורפה לה. הנושא הראשון שאני רוצה להתייחס אליו זה נושא חוסר השוויון בין מתחמים. אני יודעת, זה עלה כבר בכמה וכמה התנגדויות ולכן אני אקצר ואחד את טענותינו בעניין הזה. רוב השטחים של אלייד הם במתחם 1, כפי שהבהרנו בהתנגדות. אנחנו הבאנו בהתנגדות פסיקה והחלטות וספרות על זה שברירת המחדל היא שבתוכנית איחוד וחלוקה אמור להישמר עקרונות של שוויון ושל צדק חלוקתי כך שכל מי שתרם לתוכנית יינה ממנה באופן שווה ושצריכים להיות נימוקים כבדי משקל בשביל לחרוג מהעקרונות האלה ולהצדיק חלוקה למתחמים שפוגעים בשוויון. אני לא אחזור על כל הציטוטים שהבאנו בהתנגדות, אני רק לצורך הדוגמה הפנינו לספר של שרית דנה ושאלו זינגר שמגדירים שבהעדר מאפיינים שונים במתחמים שיכולים להצדיק שונות צריך לדאוג לחלוקה שוויונית ולנטל בין המתחמים ואני אפנה להערה של המועצה הארצית, להחלטה בערר 8/13, נס ציונה נגד ועדה מחוזית מרכז. שוב, אני לא אחזור על כל הציטוט אבל המועצה הארצית מבהירה שעקרונות השוויון מצדיקים שגם בתוכנית איחוד וחלוקה שיש במתחמים באופן עקרוני צריך לשאוף לחלוקה שוויונית וצריך טעמים כבדי משקל כדי לפגוע בשוויון. עכשיו, הדבר האלה הם לא רק תאוריה ופסיקה וסיפור. את הדברים האלה אנחנו רואים אותם גם בפרקטיקה ואנחנו רואים אותם בתוכניות סמוכות ודומות שמלוות גם על - ידי הוועדה הזאת. אנחנו ראינו את זה גם בתוכנית 3700 וגם בתוכנית שדה - דב 4444, שתי תוכניות שדומות במאפייניהן, שתי תוכניות משמעותיות שמקימות שכונות חדשות וב - 2 התוכניות האלה נעשו מאמצים למצוא מנגנונים שיבטיחו שוויון בין המתחמים ושכל מי שתורם לתוכנית יינה ממנה לפחות פחות או יותר באופן שווה. אני רוצה להפנות את הדברים של הוועדה הזאת לגבי תוכנית שדה - דב לדיון מה - 9.3.2020. הוועדה הזאת מסבירה למה יש הצדקה למנגנון המיוחד שנקבע בתוכנית שדה - דב והיא מסבירה שהתוכנית הזאת והמתווה שנקבע לאיחוד וחלוקה בא על - מנת ליצור מענה מיטבי

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

למשתקף בחוק ובפסיקה בדבר חשיבותו של רכיב השוויון. מוסיפה הוועדה ואומרת שבהיבט זה בחרה ועדה זו להעדיף את רכיב השוויון על רכיב הקרבה. אנחנו חושבים שהדברים שהוועדה הזאת אמרה יפים ונכונים גם לתוכנית הזאת. כברירת מחלל צריך להעדיף שוויון וצריכה להיות הצדקה בשביל לפגוע בשוויון. תיכף אני אראה שאין הצדקה וגם בתוכנית שלנו, דרך - אגב, אנחנו ערב ההתנגדות, בדיונים שהיו, התפיסה העקרונית הייתה שבגדל אמור להיות שוויון אבל בפועל התוצאה היא מאוד לא שוויונית לרעת מתחם 1. אני לא אחזור על הנתונים כי חברי עורך - דין בן - לוי ככה פירט את הנתונים על מתחם 1. אני לא רוצה להלאות את הוועדה אז אני אפנה לסעיף 5 בחוות - הדעת השמאית שלנו שמפרטת מאוד בצורה מדויקת את השווי ואני אתייחס רק לנתון אחד רק כדי לסבר את האוזן, שעל - פי בדיקה של השטחים האקוויוולנטיים מתחם 2 קיבל שטחים אקוויוולנטיים בהיקף של 50 אחוז יותר מאשר מתחם 1 ומתחם 3 בהיקף של 73 אחוז יותר מאשר מתחם 1, כלומר אנחנו לא מדברים פה על פערי שווי קטנים, אנחנו לא מדברים על סיטואציה שבה האיזון נשמר פחות או יותר. אנחנו מדברים פה על פערים דרמטיים, הבדלים מאוד - מאוד משמעותיים במתחמים לרעת מתחם 1. עכשיו, אני ראיתי בתגובה של הוועדה המקומית שמנסים להגיד שבמתחם 1 במצב הנכנס יש את תל - מיכל. הטענה הזאת לא יכולה להחזיק מים כי לאורך כל הדרך ברור היה שכולם נכנסים לאיחוד וחלוקה. יש פה כל מיני גורמים שיושבים, יש פה קרקעות שהן מתחום הסביבה החופית וקרקעות שלא, יש פה כל מיני גורמים. הכול היה אמור להיכנס לאיחוד וחלוקה. רוב שטח תל - מיכל מסומן בכלל בייעוד לתכנון בעתיד כך שאין פה שום הצדקה לפערים בשווי. כולם נכנסים פה עם קרקע ריקה, עם קרקע לא בנויה. כולם יוצאים פה עם רובע חדש, זה מה שהתוכנית הזאת באה ליצור, לכן אין פה שום פערים שמצדיקים ליצור מתחמים שונים כל - כך בשווי שלהם כאשר הפסיקה וגם התקן השמאי דיברו על הפרדה בין מתחמים בגלל שווי נכנס שונה, הם דיברו כאשר יש שווי שונה באופן משמעותי והמטרה היא למנוע שהקרקע היקרה יותר תשאב את הזכויות לבעלי הקרקעות הזולות יותר. אם תוכנית נכנסת כאשר חלק מהייעודים הם תעסוקה וחלק חקלאות אז אנחנו נשאף להפריד כדי שהתעסוקה לא תשאב את הזכויות לחקלאות, אבל זה בוודאי לא המצב אצלנו, כאשר כולם פה עם קרקע ריקה וכולם אמורים להיכנס באיחוד וחלוקה. עוד דבר שראיתי בתגובה של הוועדה המקומית זה שמנסים להגיד שיש הצדקה תכנונית להפרדה הזאת. אנחנו לא רואים שום הצדקה תכנונית. שוב, זה קרקע ריקה ויוצא רובע חדש. יש קשרי גומלין בין המתחמים האלה. אי - אפשר לבוא ולהגיד שכל מתחם עומד בפני עצמו וזה עולה גם מהתגובה של הוועדה המקומית עצמה כי הוועדה מסבירה : במתחם 1 יש מסוף אוטובוסים שמשרת את כל שטח התוכנית והוא כל - כך קריטי לשטח התוכנית שממליצים שעד שהוא יקום יהיו מסופים זמניים כי הוא הכרחי לכל שטח התוכנית. במתחם 2 ההמלצה היא להכניס את מחלף הרב - מכו, שהוא בוודאי רלוונטי לכל שטח התוכנית. במתחם 3 יש את כל המתקנים ההנדסיים שמשמשים את כל שטח התוכנית. אז אי - אפשר לבוא ולהגיד שיש פה מתחמי משרדים, שאין ביניהם יחסי גומלין. זה רובע חדש, מאוחד, שהמטלות הציבוריות נחלקות בתוכו, שכרוך אחד בשני, תלוי אחד בשני, ואין מקום להפריד ביניהם. סליחה. אז אין פה שום הצדקה להפרדה, בעיקר שלהבנתנו אפשר לפתור את בעיית פערי השווי בפתרונות יחסית פשוטים שאין להם שום השפעה תכנונית על התוכנית הזאת וגם על היכולת מימוש שלה. אנחנו הצענו בהתנגדות 3 פתרונות אפשריים. אני חוזרת ממש - ממש בקצרה, הדברים כתובים : אופציה אחת זה להפוך את כל התוכנית למתחם איחוד וחלוקה אחד כאשר אפשר לנקוט פה בדיוק באותו מנגנון שנקטו בתוכנית שדה - דב, כלומר שהתוכנית הזאת תיתן רק שוויים נכנסים והשוויים היוצאים יהיו בתוכניות המפורטות, וככה מצד אחד מביאים שוויון מלא בין כולם ומצד שני לא מביאים לשום עיכוב בתוכנית כי לא צריך עכשיו לתת הוראות מפורטות, בדיוק כמו שעשו בשדה - דב, וזה יביא לשוויון בדיוק מאותה סיבה שעשו את זה בשדה - דב. חלופה אחרת שאנחנו הצענו זה להעביר נתח מתוך הפארק החופי שנמצא במתחם 1, לא כולל תל - מיכל, לתוך מתחם 2 ובאופן הזה לצמצם את הפערים. אני אדגיש, זה לא מאיין את הפערים, זה מצמצם אותם. ראיתי בתגובה של הוועדה המקומית שנטען שזה ייצור חורים וחוסר אחידות במתחם אחד, והאמת שהתשובה הזאת ממש לא ברורה לי כי הפארק החופי התוכנית הזאת היא תוכנית מפורטת לגבי ואפשר להוציא היתרים מכוחו עם אישורה של התוכנית הזאת, זאת - אומרת המיקום של הפארק החופי במתחם 1 או במתחם 2 אין לו שום השלכה על המימוש ועל הביצוע של התוכנית הזאת. כך או כך, לא משנה באיזה מתחם הוא, אפשר יהיה להוציא היתרים מכוח התוכנית הזאת וקצב קידום התוכניות המפורטות לא משפיע עליו ולכן המשמעות היחידה של המיקום של הנתח הזה של הפארק החופי במתחם 1 או במתחם 2 היא אך ורק משמעות שמאית. אין לזה שום משמעות תכנונית ושום משמעות לגבי קצב הביצוע. לכן אנחנו לא רואים שום סיבה למה לא להעביר את הנתח הזה למתחם 2 ולצמצם משמעותית את הפערים. שוב, לא, לאיין אותם. והפתרון

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

השלישי שהצענו שיכול לבוא בשילוב עם הפתרון השני שכאמור הוא לא די בו, זה להעצים את זכויות הבנייה במתחם 1. יש שם הרבה מקום להעצים זכויות בנייה, אפשר להגדיל את המגדלים יותר גבוה להגיע ל - 40 קומות כמו שיש בתוכנית שדה - דב, אפשר להוסיף עוד מגדלים, אפשר להוסיף עוד מגרשים בצד המערבי של הכביש האורכי שעובר לאורך המתחם הזה. אפשר להוסיף עוד זכויות בנייה במגרשים הקיימים. זה אזור מרכזי. עובר שם הרק"ל. אין שום קושי להעצים זכויות בנייה, אני לא אחזור על הדברים שאמרו קודמי לגבי הצפיפות אבל בהחלט אפשר להוסיף פה זכויות וככה לשפר את השוויון בין המתחמים. אנחנו חושבים שיש מקום לעשות פה שינוי בתוכנית באופן שיביא לשוויון, כמו שהפסיקה קובעת, כמו שהוועדה הזאת חשבה שצריך לעשות בתוכניות דומות אחרות. זה נושא אחד. נושא שני שאני רוצה להתייחס אליו זה הנושא של הפקעות העבר. שוב, אני לא אחזור על דברים שאמרו קודמי. אלייד פה היא בעל זכויות מאוד מיוחד. לאלייד יש שטחים עצומים בתחום התוכנית שבהם היא השקיעה סכומי עתק לאורך השנים. עשרות שנים היא ניסתה היא ואחרים לקדם פה תכנון ולא אפשרו לה לקדם תכנון. לא אפשרו לה לקדם את היוזמות הפרטיות שלה. הוועדה המקומית גררה רגליים. שנים טענה הוועדה המקומית שהיא תקדם, תקדם, תקדם ורק היום הגענו עם התוכנית הזאת שכבר לפני עשרות שנים אמורה הייתה להיות מקודמת ו -

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני מבקשת להתכנס לטענה עצמה כי גם אנחנו במסגרת זמנים. כן.

עו"ד מיטל טויסטר :

בסדר גמור, אני אתכנס. אז אני אבהיר שלצד זה שלא אפשרו לאלייד לקדם תכנון הפקיעו לה מהקרקעות שוב ושוב, בשלל תוכניות. עשרות רבות של דונמים הופקעו ממנה כאשר לאורך כל השנים היו התחייבויות של הוועדה המקומית לתת פיצוי לכשתאושר התוכנית העתידית המצופה בתחום הרובע הזה, זאת - אומרת ההבנה לאורך כל השנים הייתה שאלייד נושאת על גבה לפחות באופן משמעותי את הפיתוח של הצרכים הציבוריים של האזור הזה, אבל כאשר יגיעו פירות הפיתוח וכשתאושר התוכנית אלייד תקבל ... גם על מה שהופקע ממנה כאשר בחלק מהמקומות זה בא לידי ביטוי בכלל בתוכניות, בחלק מהמקומות זה בא לידי ביטוי בכתב לא כחלק מהתוכנית ובחלק מהמקומות זה היה חלק משיח, אבל הכוונה הכוללת הייתה ברורה. הכוונה לאורך כל השנים הייתה : אלייד תורמת את השטחים אז וכשתגיע התוכנית היא תקבל פיצוי, ולכן גם היא לא דרשה פיצויים לאורך הדרך. עכשיו, אני מבינה שלגבי התוכנית שבהן זה כתוב במפורש, שזה תוכניות 1711, 1824, אני מבינה שאין מחלוקת שכל מה שלא קיבל פיצוי בתוכניות קודמות יקבל פיצוי בתוכנית הזאת. מה שאנחנו מבקשים זה שזה ייכתב במפורש כבר בתוכנית המתארית כדי למנוע מחלוקות בעתיד. אנחנו הפנינו להוראה דומה שמופיעה ב - הר / 2030 שגם היא מתארית וגם היא הבהירה שהתוכניות שהבהירו שיינתן פיצוי, השווי קרקע יהיה לפי, השווי, הייעוד לפני התוכניות. לגבי תוכנית 2002 אנחנו הראינו בהתנגדות שאלייד הגישה התנגדות לתוכנית, עמדה על כך שהתוכנית לא נותנת מענה לפיצוי. במענה קיבלה מכתב מהוועדה המקומית ומהעירייה שאמרו לה שהן מתחייבות שבתוכנית עתידית יילקחו בחשבון ההפקעות לצורך קביעת וחישוב אחוזי הפקעה. להבנתנו הכוונה הייתה, הטענה של אלייד הייתה שלא ניתן פה פיצוי והכוונה הייתה שההפקעות שנלקחו ממנה ב - 2002 יילקחו בחשבון לצורך מתן פיצוי בתוכנית העתידית, בדיוק כמו ב - 1711 וב - 1824. סליחה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה.

עו"ד מיטל טויסטר :

אני, בבקשה, אם אפשר עוד כמה משפטים. בכל זאת זה קבוצה של חברות שמחזיקות 20 אחוז משטח התוכנית, לא בעל קרקע רגיל פה, ואני מבקשת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה לא משנה לעניין קציבת הזמנים. אני מבקשת להתכנס למשפט אחרון.

עו"ד מיטל טויסטר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אני ממש אתכנס לסיום. אז רק לגבי, אני אסיים משפט אחד על הנושא הזה ואני אגיד משפט על נושא נוסף: בנושא הזה אנחנו מבקשים שכל ההפקעות שבוצעו בעבר בשטח התוכנית כולם יקבלו מענה בתוכנית הזאת כפי שהבטיחו לאורך השנים. נמצא איתנו גם פה ערן קלינגהופר שנתן את התצהיר בשם החברה ושהיה לאורך השנים האלה בכל הפגישות ואם לא יתאפשר עכשיו אז במענה אני אבקש לאפשר לו להתייחס לנושא הזה. אני רוצה להגיד עוד כמה משפטים על דברים שלא הוזכרו. אחד - לגבי הנושא של ההפקעות בהקשר אחר, אנחנו הבהרנו בהתנגדות שיש,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

עורכת - דין טויסטר, כל מה שלא אמרת עד עכשיו נמצא לפנינו בהתנגדות ויהיה לך הזדמנות להשלים את הדברים. אני באמת מבקשת לסיים כפי שאת רואה ואת מכירה אותי היטב ואת הוועדה הזאת, אנחנו מאוד משתדלים לשמור על שוויוניות מבחינת לוחות הזמנים ומבחינת זמני הטיעון של כולם.

עו"ד מיטל טויסטר:

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

משפט אחרון.

עו"ד מיטל טויסטר:

אז משפט אחרון לגבי מסוף התחבורה. מסוף התחבורה היום הוא במתחם 1. הוא הוגדר בתא שטח 1050 יחד עם ייעודי מגורים ותעסוקה. אנחנו מבקשים להפריד אותו, כפי שכבר ביקשו גם לפנינו. לצמצם את שטחו באמצעות מפלסים וככל שהוא לא יופרד אנחנו מבקשים להבהיר הוראות ברורות לגבי הוראות הבנייה כי היום לא ברור מה זכויות הבנייה בו, ואנחנו מבקשים ככל שהוא יופרד להעביר אותו למתחם 2 מאותה סיבה של חוסר שוויון בין המתחמים. לגבי הדב"י, רק משפט אחד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

לא, לא, לא, אנחנו עוצרים. לא, לא, לא, את אמרת משפט אחד, נהיה,

עו"ד מיטל טויסטר:

בסדר. אני בהשלמה, בשלב ההשלמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

אנחנו יוצאים עכשיו להפסקה של רבע שעה. בעוד רבע שעה נחזור ונמשיך את הדיון. תודה.

(ההקלטה הופסקה)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

צהרים טובים, אנחנו חוזרים לדיון ולכן אני מבקשת מכולם לחזור ולהדליק מצלמות כדי שנוכל להמשיך. אני חוזרת שוב ומבקשת, מי שנמצא איתנו בדיון להדליק מצלמות וכפי שאמרנו קודם, אנחנו ממשיכים עכשיו בדיון על - פי הסדר למעט חריגה קטנה. נמצא איתנו כאן בנוכחות מר דוד לוריא,

עו"ד דוד לויא:

עורך - דין דוד לויא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

עורך - דין דוד לוריא. אתה תוזמן להציג עכשיו את ההתנגדות.

עו"ד דוד לויא:

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כדי שנוכל לשחרר אותך לדרכך. כמובן שבסוף היום אם תרצה להשלים התנגדות ניתן לעשות את זה.

עו"ד דוד לויא :

תודה. טוב, אני רוצה לפתוח את דברי דווקא בשבח לוועדה המחוזית. התקבלו לפי מה שראיתי עשרות התנגדויות והצלחתם לכנס את זה בזמן מאוד יחסית מהיר אז מגיע לכם שאפו גדול. עיקר טענותי הן נטענו פה על - ידי העמיתים, במיוחד על - ידי שלומי מערבי. אני חושב שהטענות שלו הן היו מאוד - מאוד חזקות. מיכל, סליחה, מיטל טויסטר טענה גם כן טענה מאוד חזקה, שבעצם זה מה שכתבתי. אני חושב שצריך להיות אחידות בין כל המתחמים. מדובר באנשים, אני כרגע מדבר מהפן האישי. הייתי שמח מאוד שההורים שלי היו בחיים והיו שמחים להגיע למעמד הזה. אני חושב שכולם שילמו בזמנו מס של 2 וחצי אחוז כל שנה וכולם מגיע להם את הזכויות אותו דבר. השכילו החוקרים בתת"ל / 71 לפזר בחלק חלוקה צודקת בין כל בעלי הקרקעות והם לא, הם לא נידו אף אחד ולא נתנו מצב שאנשים יקבלו פיצוי ואחרים יקבלו יותר דירות על אותו תא שטח. אני חושב זה צריך להיות משהו הוגן שכולם יקבלו את אותה תמורה וצריך לעשות תוכנית איחוד וחלוקה אחת לא לחלק את זה למתחמים. מה שיהיה בסוף יהיה המון בעיות. לגבי העניין הספציפי של יחידות - הדיור שכולם טוענים לזה, אני חושב שהשכונה החדשה עצמה היא לא מפריעה לאף שכונה בהרצליה ולא בתל - אביב. יש את כביש החוף שהוא חוצה שכונה בפני עצמה ואני חושב שרוב עם ישראל צריך ליהנות מאפשרות שיהיה יותר דירות. הרי זה אזור ייחודי עם חוף ים ועם תחבורה ועם נגישות, הכול שם חדש. אני לא חושב שבמציאות של היום צריך 5 וחצי יחידות לדונם ברוטו. זה הזוי. או במתחמים אחרים הגיעו לכמעט 7. אני חושב שזה הזוי. מינימום, המינימום שצריך להיות זה כמו בשדה - דב או כמו בהמשך, הרי זה ההמשך של תל - אביב, בוא נניח, מצד צפון. לא צריך להפלות בין המתחמים. צריך להגיע לצפיפות נורמלית של לפחות 15 דירות לדונם ברוטו ומבחינת אזורי תעסוקה אני חושב שאין צורך במיוחד עם כל המודרניזציה שתלך, ורואים את זה היום אפילו בבנקים שכבר לא מגיעים אליהם. הם מצמצמים והם מוכרים את הסניפים שלהם. אני חושב שעם כל המודרניזציה, לא שאני נביא אבל בתור בן - אדם פשוט מה שאתה רואה לא חושב שצריך כל - כך הרבה שטחי תעסוקה ומסחר. צריך לתת את האופציה להסב, גם הממשלה החדשה ראתה את זה, להסב את האזורים האלה חלק גדול מהם למגורים. עכשיו, לגבי התוכנית עצמה. מה שראיתי ומה שראו אחרים, הדירות הן מאוד - מאוד קטנות. דירות של 100 מטר זה ממש דירות קטנות באזור נורא יקר שרוצים שתהיה שם נניח שכונה יוקרתית. מצד שני גם נותנים אפשרות לאנשים שהם לא בעלי יכולת כי יש שם דיור בר - השגה, אבל אני חושב צריך להיות לפחות כמו עיר ימים, שזה מקום מקסים, שבזכות עיר ימים היום כל נתניה עלתה המון כי נתנו שם דירות ענקיות ואני כתושב רעננה יכול להגיד שהמון אנשים אוהבים את רעננה וחלק גדול מהם עבר לעיר ימים בגלל הדירות הגדולות, בגלל השפע. שיש שם דירות ענקיות. אז אני חושב שצריך לשים על זה את הדגש. לתת דירות יותר גדולות זה לא אמור להפריע לאף אחד. בעניין הקומות, גם כן, מאז שהסירו את העניין של הקרן של משרד הביטחון ואת השדה תעופה אין כבר מגבלת גובה. מה, התוכנית הזאת התחילו אותה וטוב שהתחילו אותה לפני כמה שנים. היא לא מתאימה למציאות של היום. צריך להגדיל את הקומות, יש מספיק בשפע שטחי, שטחים של שצ"פ, שטחים חומים לרווחת התושבים וגם לרווחת התושבים שלא של אותה שכונה שתהיה חדשה אלא לרווחת כל הארץ, כל התושבים בארץ. אז אני מציע להגדיל את הקומות ולהגדיל את מספר הדירות, את הגודל של הדירות ואת המספר שלהן, כמובן. מעבר לזה הייתי רוצה משהו בפן האישי. ברעננה הקימו שכונה שקוראים לה ... וזמר, ומאז שהקימו אותה לא היה אפילו בית כנסת אחד וכבר היא כמעט 5 - 6 שנים, ועד היום יש מחלוקות על זה כי שכחו להקצות שטחים לבתי כנסת. אז אני, פה זה שכונה מבודדת מהעיר, אין לאן להגיע. אני חושב לשים דגש על בתי כנסת זה חלק מה, איך אומרים, זה חלק מאנחנו בתור יהודים, לשים דגש על עניין שיהיו בתי כנסת ויהיה גם מקוואות. מקוואות גם לנשים, גם לגברים, כי אי - אפשר להגיע כל פעם לעזוב, להגיע מהמערב לכיוון מזרח כי זה שכונה בפני עצמה. וזהו. אני סיימתי את הטענות שלי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה עורך - דין לוריא.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד דוד לויא :
לויא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
איך?

עו"ד דוד לויא :
לויא. תודה רבה דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה : אצלי כתוב לוריא.

עו"ד דוד לויא :
לויא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
בסדר גמור.

עו"ד דוד לויא :
תודה רבה לך, תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
עכשיו אנחנו נחזור כמובן אל האורחים שלנו ב - ZOOM. האם נמצאים פה גברת בהירה סגל או יעקב או רונן גרונשטיין או ליאור גרונשטיין? אני חוזרת : בהירה סגל ומישהו ממשפחת גרונשטיין? אם לא -נעבור לבא. עורך - דין עמי בן - יעקב, האם נמצא פה עורך - דין עמי בן - יעקב?

גב' יעל פרי :
הוא אמר שהוא לא יכול להיות כל הזמן ב - ZOOM אז אם לא אז שיקראו את ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
שנקריא את הזה שלו? בסדר, בסוף נקריא. גברת פנינה ארנון, בועז, מי זה? בשם גברת ... ארנון, דליה סגל ורונית סבירסקי.

מר יובל אלדר :
בועז ארנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
בועז ארנון, נמצא?

מר בועז ארנון :
נמצא. נמצא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
בבקשה. מוזמן.

מר בועז ארנון :
אני לא אחזור על דברים שאנשים כאן אמרו, מכיוון שיש את ההתנגדות שלנו. אני הייתי רוצה לגעת בקצרה מאוד ב - 3 נושאים : אחד - אני חושב שמבחינת ראייה תכנונית כוללת של אזור ולא ספציפית של השכונה צריך ללכת כאן על רצף תכנוני יחד עם המתחם של שדה - דב. המתחם שאנחנו מדברים עליו מאוד קרוב לתל - אביב. הוא יחסית רחוק מהעיר הרצליה וככל שמתקרבים לתל - אביב צריך לתכנן את זה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

בצורה מתאימה. לגבי שטחים מסחריים, אני חושב שהעמיסו מדי על השכונה שטחי תעסוקה ושטחים מסחריים. צמוד למתחם הזה יש את אזור התעשייה של הרצליה פיתוח, הוא רווי בשטחי תעסוקה ושטחי מסחר. יש את המרינה שיש בה קניון ויש מסעדות. אני לא רואה שום סיבה לקחת את השכונה הזאתי שהיא אמורה להיות צביון למגורים ולהכניס בה תמהיל כל - כך גדול של מסחר ותעסוקה. ברור לי שהארנונה שם מפצה מאוד את העירייה אבל זה מבחינה תכנונית טעות מבחינתי ואני חושב שבראייה של 15 שנה קדימה צריך לקחת בחשבון שיהיה מסחר נוסף למסחר שנבנה היום כמו ביג ונבנה עוד כמות גדולה של מסחר על הצומת שם של המחלף של הקאנטרי קלאב ובעוד 15 שנה או 10 שנים, מתי שהשכונה הזאת תקום, יהיו לנו עוד הרבה שטחי מסחר ובהרבה שטחים פתוחים מהצד המזרחי של כביש 2 אפשר, אם צריך בעתיד, להוסיף עוד שטחים גם לתעסוקה וגם למסחר ולא להפוך את השכונה הזו לשכונה שלא ברור מה הצביון שלה. זו צריכה להיות שכונת מגורים, צריך להיות בה יותר יחידות - דוור, צריך להיות בה פחות תעסוקה וכמובן שאנשים שגרים בשכונה הזאת יוכלו ליהנות קצת מאיכות חיים בפרט בקרקע כל - כך יקרה שחלקנו חיינו לה למעשה 80 שנה מהיום שקנינו אותה. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. אנחנו נעבור לעורך - דין אבי פורטון.

עו"ד אבי פורטון :

שלום, צהרים טובים. אנחנו נמצאים פה יחד עם עורכי חוות - הדעת מטעמנו, אדריכל פרופסור דמיטרי מזו והשמאים ברי ויוני צ'רניאבסקי ועזרא יחזקאל יושב - ראש העמותה שהיא המתנגדת והגברת גילה אהרון יועצת העמותה. עמותת חוף התכלת מאגדת מעל 160 בעלי קרקעות פרטיים שהם מפוזרים בכל תחומי התוכנית ולכן בשונה מחלק מקודמי אנחנו לא מתמקדים במתחם זה על פני אחר אלא ההתנגדות שלנו עוסקת בסך הכולל של התוכנית. אנחנו חוזרים כמובן על כל מה שכתבנו בהתנגדות מה - 29 באוגוסט ועכשיו בזמן הקצוב לנו נתייחס רק לעיקרי הדברים שהעובדה שקודמי הזכירו את מרביתם אם לא את כולם בצורה כזו או אחרת כנראה מעידה על כך שיש משהו בטענות הללו. אפשר לסכם את העמדה שלנו ב - 2 משפטים : אם לא עכשיו, אימתי. אם לא כאן אז היכן. ובאמת הנושא הראשון מתייחס לצפיפות שמוצעת בתוכנית הזו שלטעמנו היא נמוכה בהרבה ממה שנכון, ראוי ומקובל. אנחנו מדברים על אחת מחטיבות הקרקע האחרונות הלא מפותחות בליבה של מטרופולין תל - אביב. מדברים על שטח שהוא כ - 10 אחוז משטחה של עיריית הרצליה. אנחנו בהתנגדות ניתחנו את התוכנית בסיועו של דמיטרי לאור כל הכלים התכנוניים שעומדים לרשותכם ושבאמצעותם אתם בוחנים תוכניות. בדקנו את זה לאור תמ"מ / 5, בדקנו לאור תמ"א / 70 שבהכנה אבל יש לה כבר עקרונות, שמדברת על העצמת זכויות ברדיוס של 800 מטרים מתחנות מטרו. בחנו את זה לאור מסמך המדיניות של מחוז תל - אביב, לאור מסמכי המדיניות של מינהל התכנון שמתייחסים להעצמת זכויות באזורים המשורתיים על - ידי מערכות הסעה המונית. בחנו את זה לאור תוכנית המתאר של הרצליה. יש פה עוד הרבה שיקולים, יש את הנושא של הסרת המגבלות התעופתיות הן משדה - דב והן משדה התעופה הרצליה ובראש ובראשונה, ולכן אני חוזר ואומר, אם לא כאן אז היכן. יש פה אזור שמשורת במערכות הסעה המונית שאני לא מכיר כדוגמתו בארץ. יש כאן 3 תחנות מטרו שהן באזור השפעה של רדיוס של 800 מטר. יש פה 6 תחנות רק"ל. יש פה כבישים ארציים 2 ו 5. יש נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, יש מהיר לעיר, יש תחנת רכבת כבדה ואפילו התכנון של קו ימי עתידי גם הוא יוכל לשרת את המתחם הזה. למעשה אין אמצעי תחבורה במדינה להסעת המונים שלא משרת את המתחם הזה. וכאשר אנחנו בדקנו מה מוצע כאן ומה מוצע בתוכניות אחרות בסביבה ובייחוד ניתחנו את תוכנית שדה - דב שהיא הכי קרובה בזמן ובמיקום ובאופי וראינו שבעצם אנחנו בחצי הצפיפות מתוכנית שדה - דב, בעוד התוכנית הזו מציעה צפיפות של 5.84 יחידות לדונם ברוטו שדה - דב מציע 12.31 יחידות לדונם ברוטו, והניתוח המפורט בחוות - הדעת של דמיטרי. סך - הכול בכל המתחם הזה של 2,000 יחידות - דיור מוצעות סך - הכול 10,610 יחידות - דיור פלוס 1,890 יחידות דב"י. הכול כולל הכול 12 וחצי אלף יחידות - דיור, זה על 2,000 יחידות - דיור. צירפנו ניתוח פרוגרמתי שמראה ומוכיח שמבחינת הפרשות ציבוריות אפשר להתיר פה כמעט 19 אלף יחידות - דיור. ולכן אנחנו מבקשים שאתם תחליטו, תורו לעורכי התוכנית לתקן אותה כך שהממוצע יחידות - דיור ינוע סביב 9.7 יחידות לדונם ברוטו, ופריסה גרוסו - מודו שוויונית, תיכף נתייחס לזה, ב - 3 המתחמים לאיחוד וחלוקה. נקודה שנייה : אחוזי הפקעה. והיא קשורה כמובן לנקודה הראשונה. התוכנית הזו מציעה אחוזי הפקעה חסרי תקדים. אני לא מכיר תוכנית בסדר גודל של 2,000 דונם ויש פה הפקעה תלת - רובדית. אני יודע שעכשיו הפקעה בתלת - ממדית זה נהיה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

בון טון. אז פה יש הפקעה תלת - ממדית : פעם אחת קרקע. 75 וחצי אחוז הפקעה בקרקע. זה הרובד הראשון. רובד השני - הפרשה מבונה, למרות שאין עדיין חוק בעניין הזה, יש הצעות חוק אבל אין חוק, אומרים : בנוסף לקרקע שנתת עוד 5 אחוז הפרשה מבונה בכל המבנים. הרובד השלישי - המצאה חדשה : דב"י. אנחנו נאשר כמעט 2,000 יחידות - דיור, אנחנו ועדה מקומית ניזום, ונקבל אותם לידנו חינם אין כסף ונהפוך ליזמי נדל"ן. נקים מקבצי דיור ונשכיר אותם על קרקע שקיבלנו מכס. אני לא מכיר תוכנית שהורתה על הפקעה כל - כך גדולה. עכשיו, אין לנו התנגדות להפקעות וגם הפקעות מסיביות, אבל אז הצפיפות צריכה להיות תואמת. אם אתה לוקח כל - כך הרבה שטח בכל הרבדים האלה אתה צריך לנצל את הקרקע במקסימום. כמו שאמרנו : צפיפות 9.7, 18 עד 19 אלף יחידות - דיור. הנקודה הבאה היא, סליחה, אני רק רוצה עוד משפט על הדב"י הזה. אמרו את זה קודמי. אני לא מכיר, אני מכיר את פסק - הדין של השופטת בלכר אבל חוץ מזה שאני מקווה ומאמין שהוא ייהפך בעליון אני לא מכיר שיטה, כמו שאמרתי, שעירייה נוטלת קרקע פרטית ועושה שם מיזם עסקי. היום התוספת השישית מסדירה את העניין הזה. כמו שדירה להשכיר מוציאה מכרזים וחברות נדל"ן יזמיות נישות למכרזים, מקימות מקבצי דיור, חלקם בדיור בהישג יד, חלקם בדיור בהשכרה רק רגילה. אין שום מניעה לעשות את זה כאן, לא צריכה העירייה לעשות את זה במקום בעלי הקרקע. העניין של חוסר האיזון בין המתחמים. אנחנו מודעים לכך שאין חובה משפטית ש - 3 המתחמים יהיו מאוזנים על המילימטר. אנחנו גם תומכים בכך שיהיו מתחמים כי אנחנו מבינים את הבעייתיות של איחוד וחלוקה על כל השטח במכה אחת. יחד עם זאת, לא סביר לטעמנו ברמה שכבר לא חוקי, כאשר יש פערים כל - כך גדולים בין השוויים של המתחמים והשמאים צ'רניאבסקי ניתחו את זה. החוות - דעת שלהם מצורפת. יש פערים מצד אחד מינוס 20 אחוז, מצד שני פלוס 17 אחוז. אלו פערים עצומים. עכשיו, איך אנחנו יודעים שזה לא קשור לתכנון בשונה מתשובת הוועדה המקומית? כי מתחם 1 שהוא הכי משורת בתחבורה ציבורית וגם הוועדה המקומית אומרת צריך, אפילו הוועדה המקומית אומרת : צריך להעמיס שם זכויות על תחנת אבא - אבן, אז שם נותנים הכי פחות זכויות. אגב, ניתחנו את זה גם אקוויולנטי, לא רק מגורים, גם לשימושים שהם לא מגורים. אז בהיגיון התכנוני שלכם, המדיניות שלכם, דווקא מתחם 1 צריך לקבל הכי הרבה זכויות והוא מקבל הכי פחות. שוב, אנחנו מייצגים בכל המתחמים, אנחנו לא מבקשים להעדיף מתחם. אנחנו מבקשים שווי דומה להערכתנו פלוס מינוס 5 אחוז, זה הדבר הסביר, ואם תקבלו, אנחנו מקווים שתקבלו, את ההצעה שלנו להגדיל את הצפיפות בסך - הכול בתוכנית לכדי כ - 18 - 19 אלף, אז את התוספת אפשר לפזר בין המתחמים באופן שבסופו של יום יהיה שוויון או דומה מאוד לשוויון. הנקודה, או עוד שתי נקודות קצרות. האחת - שלביות ביצוע. כתבנו את זה, לא ראינו בה"ת שנערכה לתוכנית. הוזכרה חוות - דעת תחבורתית שהייתה הבסיס לשלבייות. לא הצלחנו לראות אותה. המטלות התחבורתיות הן עלולות להיות קשות מנשוא גם השלמת קו המטרו ל - 8 אלפים ומעלה ולפני כן השלמת הרק"ל. אנחנו מבקשים שההוראות תהיינה יותר גמישות ונרצה להתייחס ככל שנוכל לקבל את חוות - הדעת התחבורתית ולהעיר בעניין הזה. ונקודה אחרונה שהעלה השמאי רייטן : אנחנו מבקשים הוראה פוזיטיבית בתוכנית לפיה הוועדה המקומית תערוך ותגיש את התוכניות המפורטות התואמות לתוכנית הזו לכל אחד מהמתחמים. הוראה פוזיטיבית כזו אי' תוודא שזה יקרה. אם זה לא יקרה תיתן מכשיר משפטי שאפשר יהיה לבקש מהוועדה המחוזית להורות על כך. ולמה הדבר הזה נחוץ? הבעלים לא יכולים כי הם לא יצליחו 75 אחוז, יש בעלים בחו"ל, בעלים לא מאותרים. לא יצליחו לאגד 75 אחוז מבעלי הקרקע. גם המינהל לא בריא שבהכרח הוא יערוך טבלאות איזון כאשר הוא הבעלים של הקרקע והדבר הכי נכון וחובתה של העירייה לתכנן את מרחב התכנון שלה ולכן אנחנו מבקשים הוראה פוזיטיבית בעניין הזה. אני רק,

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

עו"ד אבי פורטן :

אני רק מבקש שעורך - דין יובל גלאון שמלווה את העמותה מעל עשור רוצה משפט וחצי אם אפשר.

עו"ד יובל גלאון:

כן. ממש משפט וחצי. דניאלה, תודה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, אני מבקשת משפט ורבע כי הזמן הסתיים ויש לנו עוד,

עו"ד יובל גלאון:

ממש כך. ממש קצר - קצר. אני מתחבר לנקודה האחרונה שאבי דיבר עליה והיא מי עושה את המפורטות, גם בעקבות רייטן. אנחנו חושבים שהוועדה הנכבדה הזו יצרה מנגנון מאוד טוב בעקיפין בכך שהיא קבעה בסעיף 1.4 לתקנון שהתוכנית הזאת היא כוללנית. לא בכדי בסעיף 9 של התנגדות הוועדה המקומית היא מתרעמת על כך ואף מציינת בסעיף 19 שהיא תפסיד 2 מיליארד שקל מהמילה הזו, מהמילה "כוללנית". היא מתייחסת כמובן להגדרת המילה "תוכנית" בתוספת השלישית ששם נאמר : למעט כוללנית. מדוע זה מתחבר לרעיון שחשוב מאוד שהמפורטות ייעשו על - ידי המקומית? כי אין תמריץ יותר טוב מהותרת המילה "כוללנית" ובכך אתם החלטתם כפי שאומר סעיף 62 א' רבתי (ג) (2) ששם כתוב חלק משמעותי, הוועדה המחוזית תחליט. ואתם החלטתם, ונכון החלטתם. ולא ראוי לחשוף את כל הסיפור הזה ל - 106 ב' כי באמת זה 2 מיליארד שקל וזה יצריך 106 ב'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה.

עו"ד יובל גלאון:

ועל מה אני מתכוון? אני אגיד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, לא, לא, לא עכשיו. עורך - דין גלאון, ביקשת משפט ורבע, קיבלת משפט ורבע. עמדתך ברורה. אתה מבקש שאנחנו לא נשנה מעמדתנו לעניין הגדרת התוכנית כמתאר כוללנית. תודה.

עו"ד יובל גלאון:

ממש כך. ממש כך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ועכשיו נעבור,

עו"ד יובל גלאון:

עוד רבע משפט, רק תשימו לב שיש פה דב"י 15 אחוז ויש פה תיקון 128 שנותן להם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עורך - דין גלאון, האם אתה מתחיל עכשיו את כל ההתנגדות מהתחלה?

עו"ד יובל גלאון:

לא, לא, מה פתאום. מה פתאום. פשוט אני גומר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אנחנו כל היום ...

עו"ד יובל גלאון:

אני גומר את התשבוחת לכם דניאלה ומודה לכם שוב. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. עורכת - הדין אירית יומטוב.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עו"ד אירית יומטוב :

עורכת - דין אירית יומטוב. איתי נמצאים הפרופסור דמיטרי מזו, שהוא הגיש כחלק בלתי נפרד מההתנגדות שהגשנו חוות - דעת אדריכלית מפורטת ומנומקת שמהווה תימוכין לטענות שנטענו על ידנו בהתנגדות וכן השמאית מיכל שימקביץ' שגם חוות - דעת שמאית מפורטת וסדורה צורפה כחלק בלתי נפרד להתנגדות שהגשנו. אז ראשית אני פשוט כדי לא להלאות פה ולחזור על דברים אני חוזרת על כל ההתנגדות הכתובה, שהיא כתובה באופן סדור, מפורט ומנומק, על כלל חוות - הדעת המקצועיות שצורפו, הן האדריכלית שצינתי והן השמאית ולכן אני פה אתמקד אך ורק ובשניים - שלושה נושאים שהם ספציפיים ביחס להתנגדות שלי ואולי בקצר אגע בכמה נקודות, אם הדבר יתאפשר. הבעלים שאני מייצגת הם בעלים שהם בחלקות, קבוצה אחת בעלי חלקות 112 ו - 130 בגוש 6590 שזכויותיהם מתפרסות על שני מתחמים : מתחם 1 ומתחם 2. והקבוצה בעלים השנייה יש להם חלקה במתחם 2. אתחיל עם הבעלים לגבי החלקות שמתפרסות על שני המתחמים. החלקות הללו, אחת מהן, חלקה 130 בגוש 6590, נכללה בתוכנית הר / 1842 שקבעה בהוראותיה בסעיף ההפקעה הוראה על שימור זכויות. לגבי הנושא של שימור הזכויות מכוח תוכנית הר / 1842 הדבר לא בא לידי ביטוי בתוכנית המופקדת. בתוכנית המופקדת יש סעיף 6.23 סעיף קטן 4 שדיר על שמירת זכויות לגבי שטחים שנכללו בתת"ל אך לא לגבי השטחים שייכללו בתוכנית הר / 1842. אנחנו מבקשים להכליל זאת. מעיון בעמדת הוועדה המקומית ובהתנגדות מהנדסת הוועדה המקומית של עיריית הרצליה ראיתי שהם תומכים בכך ובמסגרת ההתנגדות מבקשים לעדכן את ההוראה. אמשיך ואטען. ישנה עוד נקודה שאני פשוט מבדיקה שערכתי ראיתי שחרף ההוראה שכתובה סעיף 6.23 סעיף קטן 4 שבא לשמור על אותן חלקות שנכללו בתת"ל ולאפשר באמצעות עקרון הייעוד הנדחה לראות את הייעוד שלהם בעקרון הלכה למעשה ערב התת"ל כך שייכנסו לתוכנית בייעוד שהוא ייעוד שקדם לתת"ל. וההוראה שנכתבה בסעיף 6.23 (4) זה שיישמר ייעודן של אותן חלקות שכלולות בתת"ל / 71 כייעודן לפני אישורה של התוכנית 2200 / א' תוכנית 2200 / א', תוכנית נקרא לה תוכנית אם שאושרה לפני כשנה וחצי, היא תוכנית שקבעה עקרון שכל המתחם יילך לאיחוד וחלוקה והנה הגענו עכשיו לשלב הנוסף שלה. כאשר עיינתי בחלקות איתרתי ילקוטי פרסומים שאושרו לפני שהתוכנית 2200 / א' קיבלה תוקף, כי הרעיון היה אל חשש. עקרון הייעוד הנדחה יביא אותנו למצב שבו הייעוד יהפוך לדרך רק כאשר תצא הודעה על הפקעה לפי סעיף 5, ונקודת המוצא השנייה שהייתה שערב אישורה של 2200 / א' הדבר הזה לא יתרחש. ולכן התנגדויות שביקשו ברחל בתך הקטנה לציין באותה תוכנית, ב - 2200 / א', שיישמר הייעוד ערב תוכנית התת"ל ניתנה תשובה : אל דאגה. עקרון הייעוד הנדחה נותן לנו את הפתרון. הייעוד לא ישתנה ערב 2200 / א' אין ייעוד כזה, זה יקרה לאחר מכן, ולכן אנחנו באותה תוצאה. הלכה למעשה מתברר שבציר הזמן לאחר הפקדת תוכנית 2200 / א' ועוד בטרם אישורה הוצאו הודעות לפי סעיף 5 שכוללות בין - היתר את שתי החלקות שצינתי, חלקה 112 ו - 130 בגוש 6590 אך יחד איתן עוד מקבץ חלקות רבות שכולן נגסות על - ידי הקו הכחול וכלולות בתת"ל / 71, הודעה מפורשת של הפקעה. אז יש פה לדעתי תאונה תכנונית, איזשהו כשל תכנוני שגרם לכך שהייעוד הנדחה התפסס כי הייעוד של אותן חלקות לכשהתאשרה 2200 / א' הפך לדרך ואני חושבת שהתקלה הזאת חייבת תיקון והבהרה. זה הזמן, זה הרגע, זאת העת בסעיף 6.23 (4) לציין ברחל בתך הקטנה גם את הנושא הזה לא ייעודן ערב 2200 / א' כי כפי שצינתי ישנו מקבץ חלקות שכבר הוצאה הודעה לפי סעיף 5 והייעוד התלכלך, התקלקל, והפך לדרך, אלא להבהיר שזה ייעוד ערב התת"ל. זאת - אומרת פה חייב להיות תיקון. אני מפנה רק כדי שככה יהיה לכם יותר קל, אם כי ההתנגדות מפורטת וכתובה : בעמוד 9 לכתב ההתנגדות בהערות שוליים ציינתי ממש את מספרי הי"פ, מספרי ילקוט הפרסומים, ובענייננו : כאשר עברתי על ציר הזמן ראיתי שיש ילקוט פרסומים על הודעה 5 שפורסם ערב ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
... יכולה להתקדם.

עו"ד אירית יומטוב :

ערב 2200 / א' וראיתי ילקוט פרסומים שפורסם לאחר אישורה. אז,

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

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד אירית יומטוב :

או - קיי? אז רק אציין שמדובר על אותו ילקוט פרסומים שנולד בתקופת הביניים, הוא מ - 19.6.2019 שזה לאחר הפקדה של 2200 / א' ושנה לפני אישורה. אז את זה נבקש לתקן. כמוכן שרק למותר לציין שכל הוראות התוכנית של 2200, הן התוכנית הזו והן התוכנית הקודמת, המופקדת והמאושרת 2200 / א' הן הוראות התת"ל, הן דברי ההסבר, כולם מכוונים לכך שיש פה תקלה ויש מקום להבהיר ולתקן את זה וזה חל לאו דווקא על בעלי החלקות שלי, בפרט אבל גם בכלל על רבים אחרים. אז את הדבר הזה אנחנו נבקש לעדכן ולתקן כדי למנוע את התקלה התכנונית הזו שהיא גם נוגדת את העיקרון של כל רצף התוכניות כולל האמור בהם. דבר נוסף, מרוב הסיטואציה שיש לי בעלי חלקות שהן חלקות שמתפרסות הן על מתחם 1 והן על מתחם 2, מין הראוי היינו סבורים, וביקשנו בהתנגדות, שתהיה אפשרות לאיגוד זכויות, כלומר שבתכנון התוכנית יהיה איזשהו עקרון מחייב שיאפשר את איגוד הזכויות, זאת - אומרת שלא יהיה פה פיזור של זכויות במתחמי תכנון שונים בין אותם בעלים אלא, לאפשר את האיגוד שלהם כך שהדבר הזה גם בעצם יאפשר להוציא מהכוח אל הפועל את התוכנית ביתר קלות וזה באופן עקרוני בכלל ובפרט לגבי בעלי הקרקעות הללו, כדי לא להפוך לסיטואציה שבעצם יהיה לנו רסיסי זכויות למושה כפויה, בעוד שאפשר יהיה להגיע לאיגוד ואיגום זכויות שיאפשר להוציא מהכוח אל הפועל את התוכנית, ולכן רצינו להוסיף את העיקרון הזה לתוכנית שיאפשר זאת, לאגד את הזכויות במתחם תכנון אחד ולא לפזר אותן בין כמה, וכן עוד הוראה שאני חושבת שמאוד חשוב שהיא תהיה, גם אם היא מתקשרת לעקרון השוויון וכולי אבל להגיע למצב שהכנת התוכניות המפורטות של כל אחד מהמתחמים והקידום שלהם יהיה בו - זמנית ולא בשלבים כדי לאפשר גם את האפשרות לאיגוד זכויות וכולי וגם לאפשר את עקרון השוויון, כי יש משמעות לאלמנט הזמן ולקידום ודברים שיעלו, סוגיות שיעלו בקידום כל התוכניות האלה, מין הראוי שיהיו בציר זמן אחד כדי שתהיה ראייה כללית רוחבית של כל התכנון המפורט ביחס לכל שלושת המתחמים וגם לא תהיה פה אפליה או פגיעה במי מהמתחמים שהאזור שלו פשוט לא יגיע לכלל הבשלה מבחינה תכנונית, אני לא מדברת על היישום. עכשיו, דבר נוסף שביקשנו ששוב מתייחס בעניין הזה, לאפשר את הצרחת הזכויות, שיהיה איזשהו מנגנון שאפשר בהסכמה לבצע הצרחת זכויות בין בעלי זכויות שונים במתחמי תכנון שונים בלי לפגוע בבעלי קרקעות אחרים, זאת - אומרת שזה לא יהיה על - חשבון מישהו, לפגוע במישהו, בפרט שכל הפרמטרים לעניין השווי יישמרו, ולכן אנחנו רוצים שתיכלל הוראה כזו, שיתאפשר לבעלי זכויות בתחום התוכנית לבצע הצרחת זכויות במסגרת התוכניות המפורטות שיקודמו מכוחה. העניין הוא פשוט, שוב, אנחנו לא רוצים, הרי יש פה המון בעלים. המון בעלים ובציר הזמן נפרס לפרוסות, יורשים וכולי. המון - המון בעלים. ואנחנו רוצים להגיע למצב שהתוכנית הזאת תצא מהכוח אל הפועל ולכן ההוראות האלה מאוד חשובות לשימור של התוכנית והן רק יתרמו לה. עכשיו, כל הטענות מין הסתם חזרו, אני לא רוצה לחזור על התאמת זכויות, צמצום שטחים ציבוריים. כל הטענות, כולן ככולן, צפיפויות, הכול - הכול רשום בצורה מאוד מפורטת ואני לא רוצה להלאות את הוועדה אבל כמוכן הכול כתוב, אני אבקש התייחסות לכל אחת ואחת מהטענות. דבר אחד רק שפשוט ארע מאז שהוגשה התוכנית ועד היום - חוק ההסדרים. זה הדבר האחרון שקרה והוא מעיד הרבה ביחס להתנגדות הזאת ואני מדברת על שני פרמטרים : הממשלה באה ושמה על השולחן ואמרה מה הכי חשוב ומה הכי דחוף ומה יש לי בחוק ההסדרים. אחד, את הנושא של המרת שטחי תעסוקה למגורים שאפשרו את זה בצורה מאוד ליברלית באופן שמופיע בחוק ולא אלאה ולא אחזור ולא אפרט את כל העקרונות והצעת החוק וההסבר והכל, זה ידוע, והדבר השני זה שניתנה דחיפה מאוד רצינית למטרו בזה שהעבירו את הנושא של חוק המטרו. הממשלה שמה את כל משאביה בעניין הזה. זאת - אומרת שיש לנו פה תוכנית שהוקצבו בה מבחינת שטחי התעסוקה חצי מיליון, חצי מיליון, 500 אלף מטר שטחי תעסוקה באזור הזה שרק לשמוע את הסכום וההיקף אנחנו רואים שזה באמת חסר תקדים ונראה מנותק מהמציאות כרגע, ולגבי המטרו שבא ואמר : גם הדבר הזה הוא בנפשנו וגם הנושא של העצמת הזכויות לפי תמ"א / 70, הכול במשותף, שזה תוכניות ברמה היררכית גבוהה יותר מתוכנית הר / 2200 / ב' או א' או מה שלא יהיה, היא בהיררכיה גבוהה יותר. זאת - אומרת זה בא מלמעלה, זה מצוקה קיימת שצריך לתת לה פתרון, ו - 2 הקודקודים האלה שפשוט הם לא היו בעת הגשת ההתנגדות כמעשה עשוי הם מרמזים על כל המגמה ובעצם צריך להפנים את הדברים אצלנו. ואסיים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

תודה רבה.

עו"ד אירית יומטוב :

או - קיי, זהו. אני, זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה : תודה רבה. תודה רבה. אנחנו עוברים ל - , רגע, אני ראיתי לדעתי שמישהו שקודם לא היה עכשיו כן נמצא. ברונשטיין, האם יש פה את ברונשטיין?

מר ליאור ברונשטיין :

כן, כן, אני נמצא, הצטרפתי באיחור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, אתה לא יכול בלי להדליק מצלמה אתה לא יכול להציג התנגדות.

מר ליאור ברונשטיין :

או - קיי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, אבל עכשיו אתה ב - mute.

מר ליאור ברונשטיין :

אז אני אעשה, נעים מאוד, ... אני אעשה את זה קצר. אני, ההתנגדות ה - ,

גב' יעל פרי :

23.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא שומעים אותך.

מר ליאור ברונשטיין :

... שהעליתי ... היחס בין זכויות הבנייה שקיימות לשטח. כתבתי את זה במפורט בהתנגדות וזהו, זה רק מה שרציתי להעלות, שהאחוז היטל שהגיע לעומת השטח שקיים הוא לא לטובת בעלי הקרקעות, זאת - אומרת היה שם גם הפקעות גדולות ומצד שני לא היה בעצם זכויות מרובות. זה מה שכתבתי ואני אשמח אם זה יירד, יתווסף לשאר הטענות שמעלים חברי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה.

מר ליאור ברונשטיין :

תודה וסליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יום טוב. עורך - דין מתן מוסרי, האם נמצא? אני חוזרת - עורך - דין מתן מוסרי?

עו"ד מתן מוסרי :

כן, שלום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

31. כן.

עו"ד מתן מוסרי :

קודם - כל שמי מתן מוסרי ולא נתן, למרות שנתן זה סבא שלי, אני על - שמו, אז זה גם בסדר. נעים מאוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני הקראתי, רגע, רגע, מתן עם "מ". האם אני טועה?

עו"ד מתן מוסרי :

לא, לא, זה מתן אבל כתוב נתן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אה, או - קיי.

עו"ד מתן מוסרי :

אני רק רוצה לדייק. נעים מאוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד מתן מוסרי :

אני העורך - דין של הרוכשים. נמצא איתנו גם מאיר פרי מחברת זרמת הארץ החברה שאיגדה את הרוכשים. נמצאים איתנו גם מוטי מערבי השמאי. אני מחזק את הטענות שנשמעו פה. בסך - הכול זה ברוח הדברים שלנו. מאיר, יש לך מה להוסיף?

מר מאיר פרי :

לא, אנחנו רק, אני רק אומר כמה מילים, שאנחנו מייצגים מאות בעלי זכויות. אני רק רוצה לברך על קידום התוכנית שתחילתה לפני הרבה מאוד שנים ולאחר עיכובים רבים, וזה באמת מבורך. יחד עם זאת בתכנון המוצע חלים להערכתנו דברים שהם בעצם לא כל - כך הגיוניים במתחם המדדים הזה שנקרא היום חוף התכלת, את הטענות המפורטות שנכתבו כבר על ידנו אני ארצה שמר מוטי מערבי שמייצג אותנו יגיש אותן פה בצורה מפורטת. אני אומר שהרבה דברים כבר נאמרו אבל אם כולם אומרים כנראה שיש לזה משמעות וחבל, חבל שנבכה על זה לעתיד. תודה רבה.

עו"ד שלומי מערבי :

הי, צהרים טובים, שלום לכולם. על - מנת לא להרחיב יותר מדי לא לחפור יותר מדי, הרבה דברים נאמרו אבל אני אחדד את הדברים בצורת המאקרו, בדברים מאוד כוללניים, ואני גם אתן פתרונות לחלק מהדברים שהועלו. אנחנו מדברים פה על משאב קרקע אחרון שנמצא בחלק הדרום - מערבי של העיר הרצליה שאפשר להסתכל עליו כהמשך של רצועת החוף של העיר תל - אביב ולתוכניות שדה - דב, תוכניות 3700 ואילך ובהתאם לכך יש חשיבות רבה - רבה לתכנון היום ולניצול המיטבי של הקרקע מצד אחד, ושיעור ההפקעות מהצד השני. כפי שדובר על הנושא של ההפקעות שיעור שטחי הציבור מכלל התוכנית הינו 75.51 אחוז והיתרה שנותרת למגרשים הסחירים ועבור הבעלים זה 24 וחצי. במענה של הוועדה המקומית אומנם היא מציינת שעל - פי חוק התכנון והבניין ניתן להפריש לצורכי ציבור במסגרת תוכנית וחלוקה, כמובן אנחנו מדברים פה גם על תוכנית של איחוד וחלוקה, בשיעור שלה שעולה על 40 אחוז ומאידך צריך לדעת שיש לשמור על מערכת איזונים בין היקפי ושיעור ההפקעות ובין היקפי ושיעור הבנייה הסחירים הניתנים כנגדם. אם אני אחדד טיפה את הנקודות וחברי מקודם, אני לא זוכר את שמו, עורך - דין, דיבר על כמה רבדים וכמה היבטים של הפקעות אז אני חושב שיש פה יותר משלושה, דו - ממדי ותלת - ממדי, יש פה אפילו גם 4 רבדים של הפקעות : יש את ההפקעה הישירה של ה - 75 אחוז כפי שציינתי, יש את הנושא של סעיף 2.6.3 ג' בהוראות התוכנית שמאפשרת לוועדה המקומית או שמאפשרת בהוראות התוכנית הפרשה של 5 אחוז לכל הפחות לשימוש שטחים ציבוריים מבונים בכל ייעודי הקרקע בתוכנית.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

הפתרון המוצע לפי דעתי זה או ביטול ההוראה הזאתי או לחילופין להגביל את היקף השטח לעד 300 מטר בכל מתחם איחוד וחלוקה. אין זה הגיוני שגם בהיקף הישיר של ההפקעות, 75 אחוז, ובנוסף ל - 75 אחוז להפריש עוד 5 אחוז במגרשים הסחירים לשימושים ציבוריים, זה הפקעות על הפקעות. דבר נוסף שיש - בסעיף בתוכנית מצוין שבמבני ציבור ניתן להקצות עד 10 אחוז כשטח נלווה, זאת - אומרת שטח סחיר למסחר או משרדים בתוך מבנה הציבור. הוראה הזאתי עוד פעם מהווה בעצם הפקעה על הפקעה בנוסף להפקעות הגדולות שיש פה והחריגות בתחום התוכנית. הפתרון שמוצע על ידנו זה ביטול הוראה זו או לחילופין להגדיל את היקף השטחים הסחירים כשטח נלווה עד לשיעור של 1 אחוז בלבד ובהתאם לכך ככה לצמצם את שטחי הציבור בתוכנית ובמקביל זה גם יעניק לנו את האפשרות לעלות ולהגדיל את היקף הזכויות והיקף היחידות. דבר נוסף שאפשר באמצעותו להגדיל את היקף הזכויות בתוכנית זה בעצם הגדלת הקומות שנטענו פה כבר, קודמי טענו את הטענות האלה. בתוכנית מציעים בניינים של בני 8 עד 25 קומות בלבד. יחד עם זאת במגרשים, בתוכניות סמוכות בהרצליה ובתל - אביב אושרו בנייה של 9 עד 39 קומות בתמ"ל / 3091. בתמ"ל / 1082 אושרה בנייה של 40 עד 60 קומות. מתחם wix שנמצא מדרום אלינו בתחום עיריית העיר תל - אביב אופשרה כבר בנייה עד 80 קומות. בנוסף לזאת ניקח את ההסרה של שדה - דב, את הפינוי של שדה - דב ואת הפינוי של שדה התעופה בהרצליה ואת מגבלות הגובה שניתנו אז ואת מגבלות משרד הביטחון שהוסרו בעצם, והפתרון שלנו זה פשוט לבוא ולהגדיל באותם מגרשים פשוט לבוא ולהגדיל את מספר הקומות. אפשר בקלות לבוא ולהגדיל אותן ל - 12 עד 45 קומות לפחות ובכך לנצל באופן יעיל את משאב הקרקע האחרון שנשאר לנו בתחום העיר, בתחום הרצליה בחלק הדרומי שלה. סוגייה נוספת שהועלתה זה עודף שטחי התעסוקה. כידוע לנו אנחנו נמצאים באזור שמדרום לאזור התעסוקה של הרצליה כיום, אזור התעשייה. יש בתכנון בסביבה עוד מיליוני מטרים שמתוכננים. על - פי מינהל התכנון קיים עודף תכנוני במחוז תל - אביב של עשרות מיליוני מטרים שאולי לא ימומשו. זה מינהל התכנון מצוין את הדברים האלה. התוכנית כרגע המופקדת מדברת על כ - 515 אלף מטר עיקרי. הפתרון שמוצע על ידנו זה הקטנת היקפי שטחי התעסוקה בתוכנית בחצי, כמעט 250 אלף מטר עיקרי או אפשרות להסב חלק משטחי התעסוקה לשטחי מגורים או אפשרות להרחיב את השימושים המותרים באזור התעסוקה ולכלול גם שימוש לדיוור מכליל. פתרונות אלו יכולים לבוא וליצור במסגרת המטרים שיש שמה, במסגרת התוכנית, להגדיל את האפשרויות להגדלת היחידות - דיוור. זה פשוט עניין תכנוני ופשוט ראייה אחרת שיכולה לתרום פה ולהגדיל את הזכויות. ביחס לתאי שטח בשימוש מעורב לתוכנית אני מצוין את סעיף 6.3 סעיף קטן ז' בתוכנית. בכל תא שטח הכולל מגורים ותעסוקה ייקבעו תנאים להיתר המחייבים בניית תעסוקה כתנאי למימוש מגורים. לדעתי הוראה הזאת היא הוראה כוללת, היא הוראה קצת מחמיר ולא נותנת גמישות לבעלי המגרשים פה. אני חושב שלקבוע חיוב לבנות את מלוא שטחי התעסוקה תביא להפחתה ניכרת בשווי ההקצאה של תאי שטח אלו ובהתאם לכך גם לכדאיות במימוש המלא. לכן הפתרון שמוצע על - ידינו זה ביטול התנאי למימוש מגורים או קביעת שיעור מיצוי בנייה לתעסוקה בשיעור של עד 20 אחוז לכל היותר בתאי שטח אלו כתנאי למימוש למגורים במגרש. סוגייה אחרונה ודבר אחרון זה הנושא שאני מצטרף לכל החברים ולכל הנושאים שדיברו על הנושא של האיחוד והחלוקה והחשיבות הרבה של צורך הקטנת חוסר הוודאות יש צורך לקבוע עקרונות כיום בהוראות של התוכנית על - מנת להפחית באופן ניכר את משך האישור של התוכניות המפורטות באיחוד וחלוקה בעתיד. בנוסף רצוי ונדרש לקבוע עקרונות לגבי החלוקות שייכללו באיחוד וחלוקה, המצב התכנוני הקודם הקובע לעניין האיחוד והחלוקה בצורה מפורטת, בצורה ברורה, על - מנת שכל בעל זכויות יידע בדיוק איך הוא נכנס, באיזה שיעור הוא נכנס, באיזה ייעוד הוא נכנס, איפה שצריך לבצע שחזורים, איפה שלא צריך לבצע שחזורים. כל הדברים האלה חייבים להיות ברורים ומדויקים, היום במצב התכנון היום, ולא לחכות עם זה אחר - כך שזה יגרום לעוד בעיות ועיכובים. טענה אחרונה זה הטענה שהועלתה מקודם, זה הנושא של הטעות סופר, הטכני, במסמכי התוכנית. זה טעות סופר, טעות טכנית. המצב המאושר המתואר בסעיף 3.2 בטבלת השטחים אינו תואם למצב המצוין בפועל והמאושר. יש צורך לראות גם בתשריט, בתשריט מצב המאושר שנערך ההתאמה של השטחים לא תואמים למה שמופיע בטבלת השטחים. זה הכול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. עורך - דין מורן חביב האם נמצא? חוזרת : עורך - דין מורן חביב? לא. עורך - דין כפיר ביטון? נמצא?

עו"ד כפיר ביטון :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שלום, נמצא. נמצא. צהרים טובים לכולם. אני חוזר על האמור,

עו"ד גיא מוסרי :

סליחה רגע דניאלה, לא הספקנו להוריד את ה - mute. עורכת - דין מורן חביב ... ,

עו"ד כפיר ביטון :

אני אחזור להמתנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תחזור להמתנה. יש עורך - דין מורן חביב?

עו"ד גיא מוסרי :

עורך - דין מוסרי ועורך - דין מורן חביב הגישו שתי התנגדויות.

דובר :

לא שומעים אותך טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע. לא שומעים אותך בכלל אבל רגע, רק בואו נחדד. מורן חביב וגיא מוסרי, אתם ביחד?

עו"ד גיא מוסרי :

כן, בהחלט. הגשנו שתי התנגדויות ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זאת - אומרת ש - , קודם - כל לא שומעים אותך טוב אז משהו אצלך לא בסדר. זאת - אומרת שאתם, רגע, עכשיו לא שומעים אותך בכלל.

עו"ד גיא מוסרי :

סליחה רגע דניאלה, אני אנסה לראות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע, דבר רגע ברצף.

עו"ד גיא מוסרי :

עכשיו שומעים אותנו יותר טוב?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, פחות או יותר.

עו"ד גיא מוסרי :

אז,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תעצור רגע, רגע, רגע, תעצור רגע. יש אצלכם שני מכשירים פתוחים בו - זמנית?

עו"ד גיא מוסרי :

לא, ממש לא, רק אחד.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

טוב, יאללה. בוא, נסה לדבר.

עו"ד גיא מוסרי :

טוב. אני אשתדל ככה לקרב את המיקרופון שיהיה לי יותר קל. אז אנחנו הגשנו 2 התנגדויות, אני באמת אשתדל לקצר. חברי הביעו את עמדתם בצורה מאוד - מאוד תמציתית. ל - 2 ההתנגדויות שלנו צירפנו את חוות - הדעת של השמאי מוטי מערבי ואם הוא ירצה, ימצא לנכון להוסיף אחרי מה שהוא אמר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שמענו אותו בהרחבה כרגע אז בוא, אני מציעה שבאמת גם תתחשבו בבקשה גם בנו, חברי הוועדה, שאנחנו מאוד ... חוזרים פעם אחר פעם אחר אותם הדברים ואם אתם תקצרו ותמקדו זה לא יפחית מחשיבותם. כן.

עו"ד גיא מוסרי :

כן, בהחלט. אני אשתדל לקצר, בהחלט. אז קודם - כל אנחנו חוזרים על האמור בהתנגדות שלנו. אנחנו מבקשים לחדד מספר דברים שלא נאמרו פה כי נאמרו פה הרבה דברים חשובים ומיותר לחזור עליהם ממש בצורה מפורטת. אני רוצה רגע להסתכל, להחזיר אותכם טיפה להיסטוריה. אנחנו מדברים על ינואר 2007. הוועדה המקומית יחד עם הוועדה המחוזית הנכבדה, שתיהן נכבדות, קיבלו החלטה שמתחם כזה ראוי שיתוכנן על - ידי המוסד התכנוני המקומי ולא על - ידי בעלים פרטיים שניסו לקדם תוכנית אחרת. איזה משמעות יש לדבר הזה? קודם - כל מבחינתנו אנחנו מייצגים מאות ואלפי בעלי זכויות ונאבקנו להכליל את המופקעים של הרכבת הקלה. אנחנו רואים במוסד התכנוני בוועדה המקומית נאמן הציבור ואם הוא פועל ככזה וחזקה עליו שהוא פועל ככזה לא יכול לעלות, לא ניתן לעלות על הדעת שברצף תכנוני משדה - דב עד למתחם חוף התכלת הר / 2200 / א' יהיו שינויים כל - כך דרסטיים, כל - כך קיצוניים, בשעה שמדובר באותו מוסד תכנוני הוועדה המחוזית שהיא למעשה המוסמכת לאשר את התוכניות האלה. אז בקצרה, שדה - דב היא תוכנית ראויה שקובעת צפיפות גבוהה. נקצר - אנחנו מבקשים שהצפיפות תחול גם פה, קל וחומר כאשר הוועדה המקומית עצמה קבעה בעצמה שהיא אמורה לתכנן עבור כולם ולעשות את התוכנית שמתאימה לשעה אז וגם היום. עכשיו, עוד איזה פרט של ההיסטוריה כדי להכניס איזה נופך נוסף - הוועדה המקומית הגישה תוכנית מתאר ב - 2016. עמד בפני גבירתי, בפני הגברת דניאלה פוסק, בפני דניאלה פוסק מהנדס העיר הקודם ואמר : כפיתם עלינו את התכנון שהם מגישים היום. הוא עוד רצה להקטין, הוועדה רצתה להקטין את הזכויות ובדין סירבתם לשנות את זה. הם הגישו, הם ביקשו להגיש מחדש את תוכנית המתאר ועכשיו הגישו את התוכנית הספציפית הזאת. עם כל הכבוד, אני מסתכל על התכנון של האדריכל דני קייזר, תכנון באמת לעילא ולעילא. אפשר לעשות אותו דבר עם תוספת, עם הוראה כוללת להוסיף קומות בכל אחד מתאי השטח, לא יקרה כלום לתוכנית. עם כל הכבוד אם אנחנו מסתכלים, הזכירו פה את התוכנית של wix. איזה היגיון תכנוני שפרויקט wix שנמצא סנטימטרים בודדים מגוש 6608 ו - 6607 יהיה ענק וגמדו. שם מאשרים 80 קומות, אותו מחוז, ופה מאשרים שליש בפחות. אין שום היגיון, לפעמים נימוק לדחייה או אישור של בקשה היא למעשה ... תואם לסביבה. אז פה מה עשו? נאמן הציבור שזה עיריית הרצליה ועדה מקומית לקחה תוכנית שהיא הכי נוחה לה. היא לא מבקשת לריב עם יתר תושבי העיר, היא מבקשת להגיש תוכנית שהיא לא מתאימה ופה פרט קטן בהיסטוריה : שיתוף הציבור בתוכנית הזאת נעשה ב - 2011 עוד לפני תת"ל / 71, עוד לפני תת"ל / 103. הדברים משתנים למען השם. יש פה משאב קרקע מבוזבז ולא יעלה על הדעת שבמתחם שדה - דב, במתחם 3700, במתחם 1 שבו ובכלל הוראה גורפת לתיקון בפי גלילות ובמתחם שחקים יתנהגו אחרת בשעה שמדובר באותו רצף תכנוני שהניתוק הוא ניתוק מוניציפלי ולא ניתוק אמיתי, כי אנחנו יודעים שזו אותה חטיבת קרקע. אם אני דורך במנדרין ופוסע עוד פסיעה אחת לכיוון הרצליה באמת לא שינתי כלום האזור אלא רק מוניציפלי. אז עם כל הכבוד עיריית הרצליה לא צריכה לייצר תוכנית שהיא ריאה ירוקה לסביבותיה. היא צריכה לייצר תוכנית כנאמנית, נאמנה של הציבור, ואנחנו מבקשים מכס, מהוועדה המחוזית, לאכוף בצורה נכונה וראויה את אותו רציפות תכנונית. עכשיו, מה יקרה לתוכנית הזאת? הרי תוכנית כוללת, אמר חברי עורך - דין יובל גלאון, היא תהיה פשוט לא רלוונטית כאשר נדון בתוכניות המפורטות. אז מה יעשו? יעלו למוסד תכנוני גבוה יותר ויתערבו ממש כמו שקורה היום בתוכנית 3388. 15 שנה היה לנו 3388 / א'. במשך השנים ניסו לקדם תוכניות ועכשיו מצאו שהתוכנית הראשית היא לא

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

רלוונטית וגם את גבירתי, בתוכנית פי גלילות, מצאת לנכון שלאור התמשכות הליכי התכנון יש לתכנן מחדש. שם עוד מדובר על תוכנית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני אתקן אותך. זה לעולם לא אני, זה לעולם הוועדה. זה לא, אני לא,

עו"ד גיא מוסרי :

ודאי, ודאי. תמיד הוועדה הנכבדה. אני מתקדם. אני מתקדם. אנחנו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

באמת תתקדם. אני רוצה, רגע. אני רוצה, אנחנו אומנם נמצאים לקראת ככה הסוף של החלק הראשון של היום זה אבל אני רק רוצה ככה להסב את תשומת - לבכם שמוסד תכנון שהוגשו אליו התנגדויות זהות במהותן רשאי להזמין לשמוע רק מספר מתנגדים. עכשיו, אנחנו כאן באמת מאוד מכבדים אותכם, שומעים את כולכם בהרחבה, חוזרים על אותם הדברים פעם אחר פעם, ולכן אני מבקשת, אם וככל הניתן, לקצר ולדייק כדי, אלא אם אתם לא רוצים את התוכנית. סבבה. כאילו אין בעיה. מצידי אנחנו נעשה פה עכשיו 5 ימי עיון ונפרוס אותם על פני שנה שלמה אבל אם אתם רוצים שנתקדם כולנו בבקשה - הגיע הזמן להפסיק ולחזור על אותן ההתנגדויות במתכונת כל - כך זהה. כן. יש לך עוד 3 דקות.

מר יובל אלדר :

לא שומעים.

דובר :

יוסי, יוסי, לא שומעים אותך. יוסי.

עו"ד גיא מוסרי :

יש לי עוד 3 דקות וגם עוד 10 דקות ל... את ... ההתנגדות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עכשיו לא שומעים אותך בכלל. כנראה שהנאום הקצר שלי מאוד ככה הרתיע את המיקרופון שלך.

עו"ד גיא מוסרי :

אני, עכשיו שומעים אותי יותר טוב?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תנסה שוב?

דובר :

יותר טוב, יוסי, יותר טוב.

עו"ד גיא מוסרי :

שומעים אותי יותר טוב אז אני אתקדם. אני רוצה לגעת בהתנגדות שנוגעת ל - הר / 1711 ו - הר / 1842. נשמעו פה מפי כמה חברים שבאים ואומרים : אנחנו מבקשים להכליל את התוכנית. לא. זה ניואנס ולא ניואנס. הר / 1842 ו - הר / 1711 קבעו שימור זכויות. מדובר בחיקוק וקבעו הוראה פוזיטיבית שהזכויות יישמרו. גם הוועדה המקומית מסכימה לגישה הזאת ואני רוצה לחדד משפט אחד שלא נאמר במענה שלה : אנחנו רוצים לוודא שבהמשך למה שהוועדה המקומית קבעה שיצוין במפורש שהחלקות האלה ייכנסו לפי ייעודם ב - הר / 253 / א', שחלילה לא ייכנסו ברמה של דרך, זאת - אומרת אותן תוכניות ששינו את הזכויות ישמרו גם עכשיו. זו הנקודה הזו. עכשיו נקודה נוספת, אני לא אחזור על דב"י ועל הכול, אני מסכם. אנחנו מסתכלים כרגע אופרטיבית ואנחנו אומרים : חיכינו הרבה מאוד זמן, 2011, שיתוף הציבור. הציגו את התוכנית באופן כוללני. אנחנו נמצאים פה ב - 2021, 10 שנים אחרי, עם נתיבי תחבורה המוניים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עם הוראות חד - משמעיות להעצמת זכויות. אנחנו חושבים שזה הזמן, זה המקום, אחרת עוד כמה שנים, כאשר נגיע לתוכניות המפורטות, יקרה מצב אבסורדי שבו תהיה התערבות נוספת והתוכנית הזאת תתוכנן מחדש ממש כמו שקורה עכשיו ב - 3388, ב - 3700. בואו ניקח את הדוגמה הטובה של מתחם שדה - דב תא/444 שמכוחו הוציאו תוכניות מפורטות, אומנם על מתחם אחד מתוך שלושה אבל אנחנו ראינו שיש תוכנית מפורטת שנעשית יחד עם תוכנית מתארית, הדברים קורים ומהר. אין פה,

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

עו"ד גיא מוסרי :
אין פה יכולת, עוד משפט אחד. אין פה רצון ואין פה סיבה להכניס את התוכנית המתארית הזאת, הכוללנית הזאת, למצב של רדימות ולחכות שעוד כמה שנים היא תהיה לא רלוונטית. בואו נעשה אותה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה, תודה רבה. עורך - דיין כפיר ביטון.

עו"ד כפיר ביטון :
צהרים טובים לכולם, שלום. אז אני חוזר על מה שכתבתי בהתנגדות וכולי. ההדגשה היחידה, אני לא אחזור על כל הדברים שנאמרו. ההדגשה היחידה היא כמובן שמירה על זכויות בעלים שהופקעו מהם זכויות בתב"עות קודמות כאשר הייתה התחייבות בתב"עות קודמות להעניק להם את הזכויות בתב"ע הבאה. זאת התב"ע הבאה והזכויות לא מוענקות ואת זה צריך לקחת בחשבון ולהבטיח את הזכויות שלהם. מעבר לכך הדברים נאמרו. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. גברת רמה נקר ויחזקאל נקר נמצאים? אני חוזרת, גברת רמה נקר ויחזקאל נקר? לא.

מר יובל אלדר :
הנה, הנה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
מר נקר, מר יחזקאל נקר, אתה רוצה? כן.

מר יחזקאל נקר :
מה שאמר קודמי, ... ש ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא שומעים אותך טוב. אם אתה יכול להתקרב למיקרופון.

מר יחזקאל נקר :
לעניין של הפקעות קודמות ... ,

מר יובל אלדר :
לא, עכשיו אתה ב - mute.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא, מר נקר, אתה עכשיו ב - mute, זה לא טוב. אולי אתה יכול להגביר? אתה ב - mute, אתה צריך לרדת מה - mute. אתה עדיין ב - mute. אתה בהשתק. אתה צריך ללחוץ למטה מצד שמאל על הכפתור של המיקרופון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מר יובל אלדר :

רגע, אני אבקש ממנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן. לא, אבל תנסה לדבר בקול רם בבקשה.

מר יחזקאל נקר :

או - קיי. מה שאמר קודמי, אני מצטרף למה שאמר ... ואני מתייחס רק לחלקה מספר 11 ו - 10 בתוכנית, שהיו הפקעות עבר שלמעשה הם קיבלו זכויות ב... שאר הדברים רשומים בהתנגדות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר גמור. ויש לנו את עורך - דין רון נבון כאשר לעניין הזה אני רוצה רק לחדד. ההתנגדות שלכם, שתי ההתנגדויות שלכם, הוגשו באיחור רב ולכן אנחנו נאפשר לכם להשמיע אותן ועם זאת הוועדה תצטרך להחליט אחר - כך אם היא מקבלת אותן, או - קיי?

עו"ד רון נבון :

בסדר גמור. אני מודה על האפשרות כן להשמיע את ההתנגדויות שלנו אף על - פי שהגשנו אותן באיחור. למעשה רוב הדברים גם, רוב הדברים שנכתבו גם נאמרו על - ידי חברי ומתנגדים נוספים ואני מבקש רק להתמקד רק בנושא אחד ממש - ממש בקצרה. כמובן שאני חוזר על כל האמור בהתייחסות שלנו. אני מבקש רק להתייחס לעניין שאנחנו סבורים שכל מה שקשור לנושא איחוד וחלוקה הוא לוקה בחוסר ודאות מאוד גדולה ואני אגע רק בנושא קטן. ישנן תוכניות שחלות על תחום התוכנית, אני מדבר על תוכנית 253 / א' שלמעשה קבעה ייעודי קרקע שהלכה למעשה יועדו שם קרקעות לשימושים ציבוריים שמעולם לא הופקעו. התוכנית משנות השישים שמעולם לא הופקעו, והבעלות בהם היא בעלות פרטית. אנחנו, בשונה מתוכניות 1842 ו - 1711 שבאמת יש שם הוראות של שחזור זכויות בתוכניות האלו אנחנו סבורים שחרף העובדה שאין שמה הוראות התוכניות המאוד - מאוד ישנות האלה שהן חלות, תוכנית 253 / א' שחלה על כל העיר ובתחום התוכנית לא נעשה, התוכנית הזאת לא נעשה בה מאום, אנחנו סבורים שהיא כן תורמת לתוכנית וכן צריך לכלול אותן בתוך טבלאות האיחוד והחלוקה. ההפקעה המקורית לדעתנו נסמכה ואנחנו חושבים שכעת יש להם לחלקות האלה תרומה משמעותית וצריך להעביר אותן לתחום האיחוד וחלוקה עם שווי שהוא לא של ייעוד שצ"פ. זהו, זאת הנקודה שרק רציתי להדגיש. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. עכשיו יש לנו מספר התנגדויות שלא היו מיוצגות היום ואנחנו נקריא אותם. אז אני רק אעבור רגע על הרשימה כדי שאם במקרה נמצא פה בכל זאת מישהו שרוצה, שלא הקראתי את שמו עד עכשיו, שיוכל לעשות את זה עכשיו. אז מי שלא שמענו עד עכשיו אצלי זה עורך - דין פזית שני,

גב' יעל פרי :

סליחה, מספר 2 בסוף לא דיבר. מינהל הדיור הממשלתי, מספר 2.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הוא דיבר תחת רמ"י אם אני לא טועה אבל אנחנו תיכף נראה את זה עוד פעם. עורכת - דין פזית שני, עורך - דין גדי זילברברג, יפעת כזהנדלר,

גב' יעל פרי :

ואייל. הכנסתי אותו מקודם. אייל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

האם נמצאים פה יפעת ו / או אייל כזהנדלר? לא. גלעד נאמן? עמי בן - יעקב? וזהו, זאת הרשימה שלי. אז לפני שאנחנו נשמע את התנגדות מהנדסת העיר ולאחר מכן את עמדת הוועדה המקומית אני מציעה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שעכשיו יובל, אתה תיתן לנו את עיקרי ההתנגדויות של 1, 2, 3, של חמשת המתנגדים האלה ואז נעבור להתנגדות מהנדסת העיר.

מר יובל אלדר :

טוב. התנגדות עורך - דין פזית שני בשם נימרה וולך ושלומית הררי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע, אני רק רוצה לוודא ששומעים אותך. צבי טל, אתה שומע? את יובל? טוב.

מר יובל אלדר :

יש טענה כי יש לכלול את זכויות המתנגדים בתוכנית לאיחוד וחלוקה וכי ככל ולא תאושר תוכנית כזו בתוך 10 שנים תישמר הזכות לתבוע פיצויי הפקעה, ויש טענה כי גודל המתחם דורש לקבוע אחוז צפיפות גבוה יותר על - מנת לשמור על זכויות בעלי הקרקע. גדי, נכון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

התנגדות עורך - דין גדי זילברברג בשם כ - 10 בעלי זכויות. טענה כי התוכנית כוללת הקצאות לצורכי ציבור בהיקף גבוה שמפר את האיזון הראוי בניצול ... הקרקע לשימושים סחירים מחד והתרומה לציבור מאידך. הדבר גורם בהכרח לגריעת זכויות רבות יותר, ראוי לייחס לבעלי הקרקע הפרטיים למעלה מ - 75 אחוז מהשטח מופרשים לצורכי ציבור. התוכנית קובעת שטחים בהיקף של לכל הפחות 5 אחוז מזכויות הבנייה יוקצו לשטחים מבונים לצורכי ציבור. התוכנית מקצה שטח למרכז תחבורה. שטחי המסחר במגורים, במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מופרשים לעירייה כבדרך - אגב ללא צורך ציבורי נדרש. יש טענה כי יחידות - הדיוור בהישג יד הן בפועל שימושים סחירים ויש להקצותם לבעלי הזכויות במקרקעין ובמקביל לשמור את מטרת ייעודם, ייעודים ומנגנונים קנייניים שונים. טענה כי התוכנית קובעת תכנון מפורט ברור ואף כוללת הוראות מפורטות ואין להגדירה כתוכנית כוללת אשר נועדה לקבוע חזון ומדיניות תכנונית כלל - עירונית אלא כתוכנית מתאר מקומית. טענה כי ניתוח הזכויות הסחירות בתוכנית מעיד על ניצול קרקע נמוך, במיוחד בעת השוואה לתוכניות מקבילות כדוגמת שדה - דב ודרום גלילות. טענה כי הצפיפות האקוויולנטית לדונם ברוטו אינה זהה בין מתחמי התכנון ועל - מנת לשמור על שוויון והקצאות וניצול מיטבי של הקרקע יש ליצור שוויון במתן הזכויות בין המתחמים, לאזן את הזכויות בין הבעלים בכלל התוכנית. טענה כי יש להבהיר את סעיף 6.23.5 בהוראות התוכנית בדבר האפשרות הניתנת למוסד התכנון לא להכליל שטחים באיחוד וחלוקה ככל ולא יימצאו מתאימים. טענה כי קיימות חלקות בגושים 6594 ו - 6591 בתחום מחלף הרב - מכר שלא נכנסו לתחום מתחמי התכנון אך מסומנות בתחום האיחוד והחלוקה. מבוקש להבהיר לאיזה מהמתחמים שייכות חלקות אלו בתוכנית. טענה כי נדרשת הבהרה בהוראות התוכנית אשר כוללות הוראות סותרות כיוון שהן קובעות 25 אחוז מיחידות - הדיוור בתוכנית יהיו קטנות ומנגד קובעות מספר יחידות - דיוור קטנות יעמוד על 1,600. טענה כי יש להסיר את סעיף 6.3.1 (ג) מהוראות התוכנית שקובע כי כל תוכנית מפורטת תבחן תוספת יחידות - דיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית כיוון שהיא מגדילה את הפגיעה בזכויות בעלי הקרקע הפרטיים וטענה כי יש לתקן טעות טכנית בסעיף 4.1.2 (א) (1) (ב) בהוראות התוכנית לעניין תאי שטח גובלים למתע"ן. התנגדות עורך - דין יפעת כצהנדלר ומר אייל כצהנדלר. טענה כי יש לשמור זכויות המתנגדים, לשמר את זכויות המתנגדים במקרקעין. טענה כי אין להפקיע שטחים לצורכי ציבור על - חשבון הבעלים בהיקף שנקבע בתוכנית המופקדת הינו מופרז ויש לצמצם את ההקצאות באופן משמעותי. טענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתוכנית על - מנת לממש את זכויות המתנגדים באופן מיטבי וטענה כי יש לקבוע כי הקצאת הזכויות בעתיד תשקף ותתחשב בשווי הקרקע ביחס לקרבה לים. התנגדות עורך - דין אבי בן - יעקב. טענה כי הגדרת התוכנית ככוללת מותרת הכרעות משמעותיות לשלב התכנון המפורט באופן

”חבר” - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שמשמעויות תכנון והשלכותיו יתבררו בשלב מאוחר, אשר פוגע וגורע מזכויות הבעלים כיוון שבשלב זה לא ניתן יהיה לקבל תיקונים או לקבל פיצויים כדיון. טענה כי הוראות סעיף 6.23.5 מאפשרות להחריג קרקעות ללא פתרון ראוי וללא פיצוי, טענה כי חלוקת השטח לתכנון ב - 3 מתחמים מייצרת אפליה בין מתחמים ללא פיצוי ראוי כיוון שמתחמים 2 ו - 3 מחויבים בשלב נוסף של אישור הולחוף. מתחם 2 מותנה בתיאום המסוף התחבורתי ומתחם 3 מותנה בפתרון ניקוז. טענה כי יש להגדיל את הצפיפות בתוכנית בכפוף לתיאום עם רשות שדות התעופה ובהתאם לקריטריונים ברורים. התוכנית אינה נותנת מענה לפוטנציאל הקרקע, במיוחד לאור העובדה שניתן, אושרה לאחרונה בנייה מגדלית סמוכה בהיקף של 39 קומות. טענה כי לא ניתן לממש את היקף השטחים המוקצים למגורים בתוכנית בגלל מנגנוני ההפקעה על - פי סעיף 188. טענה כי התוכנית מציעה הפקעה של שטחים הכוללים שימושים שחירים על - חשבון הבעלים ובנוסף לכך הפקעה של שטח חצר בהיקף בלתי ידוע. ההפקעות האלו עלולות לייצר עיכובים בלתי צפויים והתוכנית לא מספקת מענה לשאלת השתתפות העירייה בעלות ההקמה והאיזון. טענה כי התוכנית מאפשרת שימושים כמעט בלתי מוגבלים בשטחי הציבור ללא בחינה והתאמה בצורך פרוגרמטי תוך יצירת שטחי מסחר בהיקף עצום ללא תמורה. טענה כי לאור העובדה ששטחי התעסוקה כבר כיום עולים על הנדרש לא סבירה התניה להקמת המגורים והתעסוקה בהינף אחד, מבוקש לבטל את ההפניה ולחילופין לקבוע מדרגות ריאליות לפיתוח בשלבים של שטחי התעסוקה. טענה כי יש לקבוע בצורה מפורשת כי השטחים אינם כוללים ממ"ד ומרפסות. טענה כי ההתניה להיתר בנייה בהקמת מסוף תחבורה זמני מכריחה את הבעלים הפרטיים ללוח זמנים בלתי ידוע התלוי ברצון הטוב של הרשויות. הוא היה אחרון, נכון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

גלעד נאמן היה לנו?

מר יובל אלדר :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

היה לנו פזית שני, גדי זילברברג, כזהנדלר, עמי בן - יעקב, גלעד נאמן.

מר יובל אלדר :

התנגדות עורך - דין גלעד נאמן ועורך - דין מדלן אונגיל. טענה כי התוכנית כוללת הקצאות כה רבות לצורכי ציבור עד שהאיזון הראוי בין שימושים שחירים לשימושים ציבוריים הופר וכך נגרעות מהמתנגדים זכויות רבות. טענה כי התוכנית איננה עומדת בדרישת החוק להיות בגדר תוכנית מתאר כוללת. היא חלה על 10 אחוז משטח העיר בלבד ולא התקבלה החלטה מפורשת של הוועדה המחוזית כי היא חלק משמעותי ממרחב התכנון של היישוב, כהגדרת החוק, כך שניתן יהיה להעמידה במבחן הביקורת הציבורית והמשפטית. טענה כי ניתוח הזכויות הסחירות מצביע על ניצול נמוך של הקרקע, בניגוד לתוכניות אחרות בסביבה, ולצורך השעה לקידום יחידות - דיוור במדינת ישראל. טענה כי תחשיב יחידות - הדיוור הקטנות בתוכנית אינו ברור ויש להבהירו, טענה כי לא ברור מדוע המבנים בסמיכות לרצועת המתע"ן נקבעו כמבנים נמוכים בעוד ההיגיון התכנוני לקבוע רצועה זו בצפיפות גבוהה ובניינים גבוהים. טענה כי הוראות התוכנית כוללות סעיפים עתידיים אשר מונעים אפשרות להתנגד או להתייחס כיוון שהנתונים אינם ידועים. מפורט בהתנגדות. טענה כי חלק ניכר משטחי הציבור כוללים שימושים מסחריים, כלומר הפקעות נעשות לצורכי מסחר ללא פיצוי. טענה כי התוכנית כוללת תנאים רבים ללא לוח זמנים לביצוע או קביעת אחריות לביצוע. טענה כי יהיה קיים סעיף בהוראות שקובע שהכניסה תהיה אחורית בלבד, דוגמה לתכנון מפורט ולקוי. טענה כי התוכנית קובעת שלא יותרו תחנות דלק ללא הסבר מדוע. טענה כי התוכנית קובעת כי לא תותר הצמדת חנייה לשימושים שאינם מגורים ללא נימוק ונראה כי הסעיף לא יעמוד במבחן המציאות. טענה כי התוכנית קובעת כי לא תותר תנועת קבלן למחנה עבודה שלא לגבי הצירים הקיימים. מבוקש להבהיר תנאי זה מדוע נקבע והאם נבדקה ישימותו. בידי הרשות המקומית להתנות תוואי נסיעה בהתאם למצב העדכני לעת הבקשה להתחלת העבודות. טענה כי יש להגדיר כבר בתוכנית זו את השימוש והקצאת המגרשים לצורכי אשפה היות ושימוש זה הוא שימוש מטרדי ופוגע ובאופן בו מנוסח הסעיף לא ניתן להתייחס או להתנגד אליו וטענה כי סעיף סטייה ניכרת אינו ברור. אם אין מניעה להוסיף יחידות - דיוור בכפוף למענה לשטחי ציבור מדוע במגרשים בייעוד מעורב מגורים ומלונאות לא יחול כלל זה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה יובל. אנחנו נעבור עכשיו לשמיעת ההתנגדות של מהנדסת העיר ולאחר מכן, אני רק אומרת חנה, שבין התנגדות מהנדסת העיר לבין מענה הוועדה המקומית אני אשאל את חברי הוועדה האם יש הבהרות שאם מבקשים לקבל מהוועדה המקומית לפני שמתחילים לתת את המענה, או - קיי? אז אם וככל ותרצו הבהרות - זה בסדר. כן חנה.

גב' חנה חרמש :

בסדר, דניאלה. את ההתנגדות שלנו תציג עורכת - דין אילנה בראף - שניר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' חנה חרמש :

היא נמצאת פה.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

או - קיי, צהרים טובים לכולם. אז אני אפרט את ההתנגדות של מהנדסת העיר. חשוב להדגיש שההתנגדות הזאת אומצה על - ידי הוועדה המקומית בהחלטה שלה שנשלחה גם אליכם. אז למעשה מדובר בהתנגדות של מהנדסת העיר והתנגדות של הוועדה המקומית. יש לנו כמה נושאים, שניים יותר חשובים ומהותיים והשאר קצת פחות, אבל יותר נקודתיים, לא שהם פחות חשובים. אז הנושא הראשון זה שאנחנו מבקשים לשנות את סיווג התוכנית מתוכנית מתאר כוללנית לתוכנית מתאר מקומית. אנחנו כמובן לא כופרים בכך שניתן להגדיר את התוכנית הזאת ככוללנית אבל מבקשים להדגיש מספר נימוקים מדוע אנחנו חושבים שזה לא ראוי ולא נכון במקרה הזה. אז קודם - כל אני חושבת שלא צריך להיות שום ספק ושום התנגדות או מחלוקת בעניין הזה שהתוכנית יכולה להיות מסווגת כתוכנית מתאר מקומית ולא כתוכנית כוללנית משום שהיא חלה בראש ובראשונה היא לא חלה על כל מרחב התכנון, היא אפילו לא חלה על חלק משמעותי אלא, וגם לא על כל שטח העיר הרצליה. היא חלה על 1,985 דונם שמהווים כ - 8.6 אחוז בלבד מכלל שטח השיפוט של הרצליה ולכן אפשר לדון בשאלה אם זה חל על חלק משמעותי של העיר. בנוסף לכך ויותר חשוב מכך זה שהתוכנית הזאת אומנם לא ניתן להוציא מכוחה ברוב המתחמים היתרי בנייה אבל עדיין ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה לצורך מימוש ופיתוח שטחים ציבוריים, אבל התוכנית כוללת הוראות מאוד מפורטות והיא לא דומה לתוכנית כוללנית שמדברת על עקרונות תכנוניים בלבד. היא כוללת טבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5, טבלה, וזה כולל את הרשימה של שימושים שמוותרים בכל אחד מתאי השטח, את גודל המגרשים, את שטחי הבנייה מעל הכניסה הקובעת וחלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות. זה רמת פירוט שלא נכללת בדרך - כלל בתוכניות כוללניות. היא כוללת את שטחי הבנייה למטרות שירות מתחת לכניסה הקובעת. את סך שטחי הבנייה בכל ייעוד. את מספר יחידות - הדירור בכל ייעוד, את מספר הקומות בכל ייעוד. קווי בנייה תת - קרקעיים ועוד הוראות מפורטות מאוד. הפירוט הזה, חשוב להדגיש, הוא לא רק ביחס למגרשים הסחירים ביעודי מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ודירור מיוחד אלא גם בכל תאי השטח המיועדים לשימושים ציבוריים - מבנים, מוסדות ציבור, שצ"פים, פארק וגן ציבורי. מתקנים הנדסיים וכולי. בנוסף לכך היא כוללת עוד הוראות מפורטות בקשר לתמהילים בין יחידות קטנות, יחידות - דירור מוגן, יחידות - דירור במגוון שטחי הדירות. הוראות בקשר לגובה הבניינים, תכסית, קווי בנייה, גובה קומת קרקע, שטחי מסחר בקומת הקרקע, שטחי ציבור מבונים, צירי הולכי - רגל, תקני חנייה. בקיצור - אנחנו מדברים על תכנון מאוד מפורט, בוודאי לא תכנון שמוגדר על - פי העקרונות שאנחנו מכירים וגם על - פי חוק התכנון והבנייה כתכנון כוללני בלבד ולכן גם אם אין מניעה לאשר את התוכנית הזאת כתוכנית מתאר כוללנית הרי שבוודאי שאין חובה ואנחנו חושבים להיפך, ודאי שאין כל מניעה לראות בה תוכנית מתארית רגילה ולא תוכנית כוללנית. עכשיו, למה אנחנו מבקשים את השינוי הזה? משום שבעצם אם התוכנית תישאר כתוכנית מתאר כוללנית שכמובן יש לה גם יתרונות מבחינת הוועדה המקומית אבל אם היא תישאר ככזו אנחנו מדברים על הפסד מאוד - מאוד משמעותי בכל מה שקשור להיטלי השבחה, וההפסד הזה מתבטא בשני מישורים : א' - דחייה של מועד קבלת תשלום

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

היטלי השבחה ושניים, מתן פטורים משמעותיים רבים מאוד שיקטינו בצורה משמעותית, אנחנו כמובן לא יכולים להעריך כמה אבל עשינו איזושהי הערכה, יקטינו בצורה משמעותית גם את הסך - הכול של היטלי ההשבחה שבסופו של דבר הציבור יקבל אותם. עכשיו, לפני שאני אפרוס את הדברים האלה אני רק אומר : התוכנית הזאת ברגע שתאושר תשביח מאוד, בצורה מאוד משמעותית, את הקרקעות. אני חושבת שאין על כך ולא יכולה להיות שום מחלוקת כי זה לא שיש איזושהי אי ודאות לגבי ייעודי הקרקע, שימושים וכל ההוראות המפורטות כפי שציינתי ופירטנו גם בהתנגדות שלנו. אז בעלים ייהנו מהשבחה מאוד - מאוד גדולה. הוועדה המקומית לא תקבל שום השבחה, שום היטל השבחה אם יהיו מימושים עד לאישורן של התוכניות המפורטות משום התיקון לחוק התכנון והבנייה, תיקון 126, שהוציא מהגדרת תוכנית כמחייבת תשלום היטל השבחה תוכנית מתאר כוללנית. אז הפועל היוצא מזה שבתקופה שמיום אישורה של התוכנית ועד ליום אישורן של התוכניות המפורטות כל מימוש שיעשה בדרך של מכר בתחום המתחם הגדול הזה שהבעלים ייהנו מהשבחה משמעותית לאור אישורה של התוכנית הזאת ההיטל השבחה לא ייכנס לקופתה של הרשות המקומית. אז אנחנו מדברים על פגיעה מאוד קשה רק בנושא הזה של הדחייה. עכשיו, צריך לשים לב שהתוכנית כבר מאפשרת הוצאת היתרי בנייה לביצוע מערכת כבישים, פיתוח הפארק החופי ועוד. אז ככל שהוועדה המקומית תתחיל לבצע את העבודות האלה לאחר אישורה של התוכנית שאנחנו מדברים עליה, 2200 / א', ולפני אישורן של תוכניות מפורטות, יהיו לה כבר הוצאות משמעותיות ובעוד שאין לה שום הכנסה מהיטל השבחה. כפי שציינתי לא ניתן לגבות היטל השבחה עקב אישורה של התוכנית הזאת אלא רק לאחר אישורן של התוכניות המפורטות. אז אנחנו מדברים על התעשרות משמעותית של בעלי הקרקע וחוסר יכולת של הוועדה המקומית לממן את אותן עלויות חשובות לצורך בניית התשתיות של הכבישים ופיתוח הפארק החופי. התוצאה עלולה גם להיות כתוצאה מכך שכל הנושאים האלה יידחו עד לאישורן של התוכניות המפורטות, מה שהוא בניגוד לאינטרס הציבורי וחלק גם בניגוד לאינטרסים של בעלי הקרקע. אז זו נקודה אחת - עיכוב משמעותי של גביית היטלי השבחה. הנקודה השנייה זה בעצם הפחתה משמעותית מאוד של היטלי ההשבחה לנוכח הפטור שקבוע בסעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית שמעניק פטור מהיטל השבחה למי שבונה את דירת המגורים שלו והפטור מתייחס לשטח דירה עד 140 מטר. אז למעשה לגבי כל בעלי הקרקע שיממשו את הזכויות שלהם לאחר אישורן של התוכניות המפורטות, בהנחה שהתוכנית הזאת לא תיחשב כתוכנית לצורך התוספת, כלומר תישאר תוכנית כוללנית, למעשה כאשר הם יוציאו את היתרי הבנייה בעוד כך וכך שנים הם יקבלו פטור מתשלום היטל השבחה באופן שגורע בצורה ניכרת את ההשבחה, את ההיטל השבחה שהוועדה המקומית הייתה יכולה לגבות אותם אילו לא כן. אנחנו מדברים על סך - הכול על - פי הערכה גסה של השמאי אהרון גוס שערך את הדברים עבורנו, מדובר על הערכה זהירה של הפסד של כ - 2 מיליארד שקל. זה לא סכום פעוט, זה סכום עתק שבעצם הקופה הציבורית לא תוכל ליהנות ממנו על - מנת לבצע את כל המטלות הציבוריות שהתוכניות האלה דורשות, מחייבות, על - מנת לפתח שכונה, לא שכונה, זה כמעט עיר, רובע ענק בתחום העיר הרצליה, על כל ההוצאות הכבדות שכרוכות בכך. אז לכן אנחנו סבורים על - מנת שלא לפגוע בצורה כל - כך מהותית בקופה הציבורית ועל - מנת לאפשר את המימוש של התוכנית הזאת לטובת כלל העיר, כלל הציבור, בוודאי כלל בעלי המקרקעין לא לקרוא לתוכנית הזאת, לא להגדיר אותה כתוכנית מתאר כוללנית אלא תוכנית מפורטת שהוועדה המקומית תוכל לגבות ממנה היטל השבחה כדין ולא להפסיד כל - כך הרבה תשלומי היטלי השבחה עקב הפטור. אז זו הטענה הראשונה. בעניין הזה אני רוצה להתייחס לטענות של עורך - דין גלאון שבעצם כבר בשלב הזה מתרה ומבקש בעצם לכלול סנקציות נגד הוועדה המקומית על - מנת שהיא בסופו של דבר תכין כמה שיותר מהר תוכניות מפורטות. אז אני, עם כל הכבוד, דוחה את ההאשמות המקדמיות האלה על הסף. הוועדה המקומית תגיש תוכניות ככל ש - , בהתאם למצב הדברים, בהתאם לסדרי העדיפויות שלה. התוכנית הזאת כרגע מקודמת על - ידי הוועדה המקומית אז זה לא תוכנית שבניגוד לעמדתה של הוועדה המקומית אבל בכל מקרה אנחנו מודעים, אני חושבת שכולם יכולים להיות מודעים לכך שהכנתן של תוכניות המפורטות האלה, בין אם על - ידי הוועדה המקומית ובין על - ידי בעלי המקרקעין שיש להם זכויות להגיש התנגדות, להגיש תוכנית בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, בין לרשות מקרקעי ישראל או כל גורם ממשלתי אחר, התוכניות האלה עלולות בהחלט לקחת זמן והשוט של : אתם לא תוכלו לגבות היטל השבחה, הוא לא נראה לי בכלל סביר וראוי כאשר מדובר בגירעון כל - כך משמעותי לקופה הציבורית שכפי שאמרנו בהערכה זהירה הוא 2 מיליארד שקל. אז לסיכום אנחנו מבקשים לשנות את הסיווג של התוכנית לתוכנית מתאר מקומית. זה הנקודה הראשונה, ההיבט הראשון של הוועדה המקומית ומהנדס העיר. הנקודה השנייה זה שימור זכויות. אני לא אלאה כי הדברים נאמרו על - ידי חלק נכבד מהמתנגדים למרות שהיו גם מתנגדים לנושא הזה, אבל אני אזכיר שיש

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לנו פה שתי תוכניות, למעשה 3 תוכניות, שקבעו הוראות ברורות וחד - משמעיות של שימור זכויות. האחת זה 1711 מחלף הרב - מכר. אני מדברת על שימור זכויות כפי שאנחנו מגדירים את זה היום בתחום הרביע הדרום - מזרחי של מחלף הרב - מכר, שאמור על - פי הוראת 1711, להיכלל בתחום האיחוד והחלוקה של 2200 / א', של מתחם חוף התכלת. אנחנו ביקשנו, סליחה, אותו דבר לגבי תוכנית 1842, כביש המרינה. גם היא קובעת הוראות ברורות למה שאנחנו היום מכנים שימור זכויות של כביש המרינה שנשלל אז למעשה מהווה חלק מהמתחם הזה. שתי התוכניות האלה מהוות הוראות דין, הן מחייבות. הסעיפים שם הם ברורים וקבועים וכשם שהדברים נכתבו בצורה ברורה ומפורטת ביחס לשימור הזכויות מכוח 2200 / ב' ותמ"א / 77 ג' אנחנו מבקשים לכתוב, 71 / ג', אנחנו מבקשים לכתוב הוראות דומות גם בקשר ל - 1711, הרביע הדרום - מזרחי, ו - 1842 בדיוק באותו ניסוח, כי הניסוח שנכלל בהוראות התוכנית אינו מספיק ואינו ברור וחד - משמעי. אז זה לגבי הנושא של שימור זכויות. אנחנו פירטנו את ההוראות הרלוונטיות ואת הסעיפים הרלוונטיים בהתנגדות. כדי לא להלאות אני לא אחזור על זה כאן. הנושא הבא שאנחנו רוצים להתנגד לו, והוא גם כן חשוב ומשמעותי, זה הסדרת תחנת השאיבה ומתקנים הנדסיים שקיימים כבר בתחום התוכנית. הם נמצאים בחלקה 107 בגוש 6590. קיימת שם בפועל תחנת שאיבה בפינה הצפון - מערבית של הפארק המתוכנן, בצמוד לרחוב אבא - אבן. החובה בהכרח להסדיר את הנושא הזה מבחינה תכנונית, אנחנו מבקשים לעגן את זה באופן שייקבע תא שטח בייעוד מתקנים הנדסיים ב - 3 דונם בתשריט התוכנית ולהקצות כמובן גם למתחם הזה שטחי בנייה על - מנת לאפשר, להכשיר ולממש את ה - , באופן סטטוטורי, את זכויות הבנייה ואת האפשרויות להוציא היתרי בנייה כנדרש, ככל שיהיה צורך גם בעתיד, 1,300 מטר שטחי בנייה, 650 מטר על קרקע, 650 מטר תת - קרקעי. הנקודה הרביעית זה יצירת גמישות בתוכניות המפורטות בקביעה של תוספת שימושים ללא שינוי בייעוד הקרקע. מה שאנחנו מבקשים זה להוסיף בסעיף 6.3 תנאים להכנת תוכנית מפורטת באופן שיהיה כתוב שניתן להוסיף על רשימת השימושים הכלולה באזורי הייעוד השונים על - פי תוכנית זו באישור הוועדה המקומית. אנחנו מדברים על לא לשנות ייעודים אבל השימושים יכולים להיות מפורטים פה בצורה סכמתית. אנחנו מדברים על תוכניות מפורטות שיאושרו במהלך השנים ואנחנו לא רוצים להישאר במצב שלמשל לא נוכל בשטח ציבורי פתוח לעשות גינת כלבים או דברים דומים אחרים. כמובן מדובר על שימושים דומים, להשאיר את הגמישות הזאת. אז זו הנקודה הרביעית. הנקודה החמישית אנחנו, יש לנו כמה הוראות ספציפיות נקודתיות ביחס לסעיפים מסוימים, למשל בסעיף 6.3 סעיף 2 ב' להוראות התוכנית המופקדת : תנאים להכנת תוכניות מפורטות. אנחנו מבקשים שחלוקת זכויות הבנייה בין השימושים השונים בכל בלוק עירוני ייוספו המילים : "באותו ייעוד קרקע ובאותו מתחם". אנחנו פשוט רוצים שהדברים יהיו ברורים ולא יתפרשו כאילו שאפשר לעשות את החלוקה בייעודי קרקע או במתחמים אחרים. אז זו נקודה אחת. נקודה שנייה סעיף 4.10.2 (א) (2) - אנחנו מבקשים להוריד את הסעיף : תכנון שצ"פים יבטיח זכויות שמש בחלקים ניכרים שלהם וכולי וכולי עד סוף המשפט. העירייה גיבשה מדיניות לנושא הצל במרחב הציבורי ואנחנו מבקשים להסיר את הסעיף על - מנת לעמוד בהנחיות העירוניות התקפות לעת מתן היתרי הבנייה ולא מה שכרגע רלוונטי. בקיצור, זו הוראה מפורטת מדי שנכון יהיה להכניס אותה בשלב התוכנית המפורטות. סעיף 4.10.2 (א) (7) בקשר לפרגולות והצללה. שוב, יש פה הוראה מנדטורית שמחייבת שיותקנו אלמנטים של הצללה קלים מעל אזורי מתקני משחק. אנחנו מבקשים להגמיש את זה. פרגולות ההצללה מעל אזורי מתקני המשחק ניתן יהיה להתקין אלמנטים, לא חובת התקנה אלא שזה יהיה אפשרי. הכול כמובן בהתאם לתכנון המפורט שיהיה רלוונטי לעת הכנתה. סעיף 4, נקודה נוספת, סעיף 4.15.1 סעיף קטן 3 - אנחנו מבקשים להוסיף לשימושים בדרך מוצעת גם להוסיף את המילה : תת - קרקעי. נאמר שם "מתקנים וקווי תשתיות הנדסיות לרבות" וכולי. אנחנו מבקשים להדגיש שזה יהיה תת - קרקעי, שלא ניתן יהיה לעשות את זה על הקרקע, שזו הוראה חשובה שתורמת לציבור ולכולנו. סעיף הבא, סעיף 6.3 סעיף 1 (ב) (3) בנושא איכות הסביבה. אנחנו מבקשים שבנושא של מסמך מניעת מפגעים שיהיה גם באישור מהנדס העיר או מי מטעמו על - מנת למנוע מניעת מפגעים, בהתאם להנחיות הסביבתיות שההיינה תקפות לעת המועד הרלוונטי. הנקודה הבאה, סעיף 6.16.3, סעיף קטן ב', הנחיות עיצוב אדריכלי. אנחנו מבקשים להוסיף את המילים הבאות : בתחום הפארק החופי ותל - מיכל נאמר שלא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק אלא ישולבו בנינו. אנחנו מבקשים להוסיף את המילים : בפיתוח הנופי ובעדיפות בתת - הקרקע בלבד, על - מנת להבטיח באמת את הצנעת ושילוב התשתיות בפיתוח הפארק. סעיף 6.16.3, הנחיות עיצוב אדריכלי. אנחנו מבקשים להוסיף סעיף קטן חדש שיאמר שמספר קומות החנייה בתאי שטח 701 ו - 702 ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח בכפוף לבדיקת הגיאוטכניות כמפורט, ואנחנו מבקשים להוריד את מספר הקומות התת -

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

קרקעיות לתא שטח 701. סעיף 6.16.3 סעיף קטן ח', גם כן הנחיות עיצוב אדריכלי. אנחנו מבקשים בניסוח שיותר מעבר ברצף בין החניון בתא שטח 703 לחניון בתא שטח 404. שוב, ההוראות מאוד - מאוד מפורטות. אנחנו מבקשים להוסיף את המילים: "על - מנת לצמצם כניסות לרכב מרחוב אלטנוילנד". מיקום ומספר הכניסות לרכב ייקבעו במסגרת תכנון העיצוב האדריכלי והפיתוח. אנחנו מבקשים להבהיר את הדברים וגם לאפשר את הגמישות הזאת והכל באופן שיצמצם את מספר הכניסות מהרחוב. סעיף 6.8.2 סעיף קטן (ד) (1). הסעיף קובע שתנאי להיתר בנייה לתחמ"ש יהיה הגשת מסמך סביבתי שייערך על - פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אנחנו מבקשים להוסיף גם את אישור מהנדס העיר על - מנת שבאמת מהנדס העיר יוכל לבדוק את הדברים לפי ההנחיות הסביבתיות העירוניות לעת המועד הרלוונטי. יש לנו עוד מספר תיקונים טכניים, הם מפורטים בסעיף קטן ו' להתנגדות. אני לא אחזור עליהם, זה דברים טכניים בלבד. עד כאן ההתנגדות של המהנדסת והוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז אם את יכולה בבקשה לחדד בסעיף הראשון, בבקשה שלכם לשינוי סיווג מכוללנית למתאר מקומית. פירטת בעצם תת סעיף שמסביר קודם - כל למה ניתן לעשות את זה ושנית מה המשמעות מבחינתכם, מבחינת הדחייה של היכולת לחייב בהיבטי השבחה, אבל בתת סעיף השני דיברת על הפחתת היטלי השבחה בגין שטחי דירה עד 140 מטר. את יכולה לחזור ולחדד את הנקודה הזאת?

עו"ד אילנה בראף - שניר :

כן, בוודאי. אז בעצם מה שאת אומרת אני צינתי, יש פה שתי פגיעות : אחת עיכוב ... השנייה פטורים. סעיף 19 (ג) (1) מעניק פטור לבעלים של קרקע שמחזיק בהם במועד אישור התוכנית אם הוא בונה דירה עד שט של 140 מטר. יותר נכון הפטור הוא עד 140 מטר, גם אם הוא בונה דירה יותר גדולה הוא יקבל פטור 140 מטר. יש שם תנאים שהדירה חייבת לשמש אותו, לקרובו, והוא צריך לגור בזה 4 שנים מיום סיום הבנייה. הסעיף הזה מעניק, עשוי להעניק פטור ככל שהבעלים הנוכחי למעשה הוא זה שיבנה בסופו של דבר, יוציא את היתר הבנייה לבניית הדירה שלו. עכשיו, אם אנחנו, והפטור הזה מוכר בדין, אנחנו חייבים לפעול על - פיו. אבל אם אנחנו למעשה נהפוך את התוכנית הזאת לתוכנית מפורטת ולא תוכנית מתאר כוללנית אז בכל מקרה שיהיו מימושים בין אישורה של התוכנית הכוללנית לבין אישורן של התוכניות המפורטות, הפטור הזה למעשה לא יחול והבעלים יחויב לפחות לשלם את היטל השבחה בגין התוכנית המתאר הכוללנית. לעת הוצאת היתר הבנייה הוא יקבל פטור עבור התוכנית הנוספת אבל לא עבור כל השבחה, או - קיי?

עו"ד נחמיה ון - זייק :

רגע, שנייה. אני רוצה לשאול פה שאלה שהיא חשובה לדיון. מעבר ל - ,

עו"ד אילנה בראף - שניר :

כן, מי שואל?

עו"ד נחמיה ון - זייק :

נחמיה, היועץ המשפטי.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

הי נחמיה, פשוט המסך מאוד קטן אז אני לא רואה. כן, בסדר. שלום נחמיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

דרך - אגב, אמרו לי שאם לוחצים שם על איזשהו כפתור אז המסך,

עו"ד אילנה בראף - שניר :

נכון, נכון. תודה, צודקת. אפשר להפוך את זה ל - , כן.

עו"ד נחמיה ון - זייק :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אני מבין ש... 19 (ג) (1) ואני מבין שהפגיעה שאת מתארת היא בעצם פגיעה כלכלית ובקופתה של הרשות.

עו"ד אילנה בראף - שניר :
כן.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אבל אנחנו מוסד תכנון. עכשיו אני שואל: האם הסעיף הזה בהתנגדות שלכם הוא מכיל איזשהו אלמנט תכנוני מלבד הפגיעה הקניינית, או מלבד הפגיעה הכספית בקופה הציבורית, כי אני לא הצלחתי למצוא פה אלמנט תכנוני. זאת - אומרת זה שאתם טוענים בסעיפים הקודמים עניינים אחרים בסדר, אבל הסעיף הספציפי הזה האם יש בו גם אלמנט תכנוני?

עו"ד אילנה בראף - שניר :

אז אני אענה. אני אענה. הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית, מוסדות התכנון לא אמורים לשקול רק שיקולים תכנוניים. על - פי מצוות בית - המשפט העליון כאשר מאשרים תוכנית צריך לקחת בחשבון גם נושאים כספיים. מה הנטל הכספי שיוטל על קופת הרשות הציבורית על - פי סעיף 197, הפקעה. מה הסכומים שהיא תקבל מצד שני כהיטל השבחה. בקיצור - הנושא הכספי הוא חלק מהנושא התכנוני. הוא לא מוביל, הוא לא מכריע, אבל זה בפירוש שיקול שמוסדות התכנון חייבים לקחת בחשבון. עכשיו, מבחינה תכנונית למעשה אין הבדל. גם מבחינת הוועדה המחוזית אין הבדל. התוכנית הזאת יכולה ודאי להיקרא כתוכנית מתארית, היא ודאי לא חייבת להיקרא כתוכנית כוללת. כפי שפירטתי היא כוללת פירוט מאוד - מאוד משמעותי עד כדי ירידה לפרטים. המשמעות, באמת המשמעות הכלכלית היא משמעות מאוד הרת גורל. עכשיו, אם קופת העירייה כתוצאה מההגדרה הזאת כתוכנית כוללת עלולה להיגרע בסכום של כ - 2 מיליארד שקל, על - פי ההערכה שלנו, זה יפגע באופן משמעותי באפשרות של הוועדה המקומית לממש את התוכנית הזאת ולבצע את כל המטלות הציבוריות שמוטלות עליה. אני מזכירה : שטחי הפקעה והשטחים שמיועדים לצורכי ציבור הם מאוד גדולים. אנחנו נעמוד בהתנגדות שלנו על כך שאנחנו לא מבקשים להפחית אותם, למרות שזה הוצאה על הקופה הציבורית. אבל אנחנו סבורים שהם חיוניים, חשובים, לטובת המתחם, לטובת העיר, לטובת המדינה וכולי וכולי. אבל בצד זה אנחנו צריכים שבאמת יהיה לנו את מירב האמצעים, חוקיים, שהחוק מעניק לנו עקב אישורה של התוכנית הזאת, כדי להשתמש בכספי השבחה והיטל השבחה על - מנת לבצע את המטלות הציבוריות שהן מאוד - מאוד משמעותיות ומאוד - מאוד יקרות. אז זה הנימוק, גם תכנוני שאין שום סיבה לא לקרוא לזה תוכנית מפורטת, שום סיבה, והנושא הכספי כן, הוא בהחלט כבד משקל ואני חושבת שחובה לקחת אותו בחשבון. אסור להתעלם ממנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה. לפני ש - , אנחנו תיכף נעבור למענה של הוועדה המקומית לכל ההתנגדויות שנשמעו. הוועדה המקומית פנתה אלי וביקשה להציג את המענה במצגת סדורה. אני התניתי את זה בכך שהמצגת הזו תועבר לידעית כל המתנגדים שזו דרך - אגב בדיוק הסיבה שבגללה אנחנו לא מאפשרים הצגת מצגות אחרות מכיוון שכל החומר שנטען בהתנגדויות חייב לעמוד בפני כל המתנגדים. אני מבינה שהדבר הזה אכן בוצע ומשכך, משכך אנחנו נאפשר את הצגת המענה למתנגדים באמצעות מצגת. אני רוצה רק לפני זה לפנות, חברי ועדה, אך ורק לחברי הוועדה : האם מי מכם מבקש לשאול דברים לפני שאנחנו נכנסים או שנתייחס לדברים לאחר שנשמע את עמדת הוועדה המקומית?

מר אלעד פנחס :

יש דברים בפנימי שאני,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שאתה תרצה לחדד.

מר אלעד פנחס :

ולשמע גם את נחמיה וגם, אחד הדברים זה מה שעכשיו דיברנו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי, בסדר. אורלי:

עו"ד אורלי בן - ארי :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

גם לא. או - קיי, מאה אחוז. תודה רבה. אז אנחנו ניכנס, אנחנו נתחיל עכשיו לשמוע את המענה המפורט של הוועדה המקומית. אני רק מזכירה לכולנו איפה אנחנו נמצאים בדיון. שמענו עד עכשיו את כל ההתנגדויות, סבב ראשון. אנחנו בשלב המענה של ועדה מקומית. לאחר מכן אם וככל שירצה מי מהמתנגדים להשלים את דבריו, קרי לא לחזור על דבריו או על דברי אחרים אלא להשלים או להגיב על הוועדה המקומית באופן שלא נעשה עד עכשיו - ניתן יהיה לעשות זאת ואני כבר אומרת : זה יהיה לפרק זמן של 3 דקות ולכן כל מי שמתכוון להשתמש בזכות הזאת מתבקש כבר בינתיים להתאמן על ה - 3 דקות שלו. כן ועדה מקומית, אני עוברת אליכם.

גב' עדי אברשיץ :

או - קיי. לעניין המענה להתנגדויות, ... עדי אברשיץ - עיריית הרצליה בשם הוועדה המקומית. נשיב להתנגדויות לפי סדר מסוים. אנחנו קודם - כל נענה להתנגדויות בנושאים שחוזרים על עצמם, בנושאי תכנון, פרוגרמה ושמאות ולאחר מכן אנחנו נתייחס להתנגדויות פרטניות שעלו, בהתחלה לגופים ורשויות ולאחר מכן להתנגדויות פרטיות. אני נותנת את השרביט לעדי אפרים עורכת התוכנית להתחיל את המענה.

אדר' עדי אפרים :

תודה רבה. אז באמת אנחנו נתחיל מהנושאים הגדולים. גם הנושאים שחזרו על עצמם בהתנגדויות, ושמענו אותם לאורך כל היום. נתחיל בנושא הראשון : הפקעה ניכרת. זה משהו שבעצם חזר על עצמו ב - 4 אספקטים. האספקט הראשון מדבר על בעצם שטח קרקע. קודם - כל חשוב להבהיר שמדובר על הפרשה ולא על הפקעה. חזרה פה המילה הפקעה לאורך כל היום. מדובר על הפרשה בדרך של איחוד וחלוקה, זאת - אומרת שניתן להפריש מעל 40 אחוז ללא חובת פיצויים כל עוד הקרקע מושבת. אנחנו מסכימים על הנושא הזה, ואנחנו נראה למעשה שההפרשות בפועל הרבה יותר קרובות ל - 50 אחוז מאשר 75 אחוז מכיוון שיש המון שטחים שמגיעים ליותר מ - 900 דונם משטח התוכנית שהם מראש לא ניתנים לפיתוח, מראש לא ניתן לתת בהם זכויות בנייה, עוד לפני שהתחלנו לתכנן. הם מפורטים כאן. ובעצם אנחנו כוללים כאן גם שטחים בפארק החופי בשטח תחום קו ה - 300 ומחלף הרב - מכר. כאשר אנחנו מגיעים לתכנון עצמו כן הושם דגש משמעותי על חסכון בשטח קרקע עבור צורכי ציבור ובכלל העיקרון הזה של עירוב שימושים הוא עקרון מוביל בתוכנית, גם כעקרון אורבני וכפועל יוצא מזה יוצא גם חסכון בקרקע. למעשה כל השטחים שפורטו מצטרפים ליותר מ - 900 דונם. כל זה מגיע ל - 50 אחוז משטח התוכנית ולמעשה אחרי שאנחנו מחסירים את כל השטחים האלה ועושים התאמות תכנוניות שאושרו בין - היתר גם בוועדה המחוזית וגם בולחוי"ף אנחנו מגיעים לשטח נטו לתכנון שהוא בסך - הכול 1,055 דונם, וזה השטח שאנחנו למעשה בודקים את שיעורי ההפקעות באמת לצורכי ציבור. כל הנושא של צפיפויות פורט לאורך היום, כל הנושא של הפקעות ושיעורי הפקעות, למעשה צריכים להיות מחושבים מתוך השטח הזה של 1,055. לעניין ההפרשות לצורכי ציבור : בשלב מאוד מוקדם של התוכנית למעשה הוחלט לתכנן על - פי דגם C מתוך התדריך לתכנון מוסדות ציבור, הדגם שהוא חסכוני בקרקע, מיועד לתוכניות להתחדשות עירונית למרות שמדובר כאן בתוכנית חדשה לבנייה חדשה, לא השתמשנו בדגם B שנחשב בזבזני יותר, וסעיף נוסף שהוא משמעותי, למעשה מתוך העיקרון הזה שמדובר כאן בשטח קרקע במרכז הארץ, כולם מודעים פה לערכי הקרקע. התקבלה החלטה גם בשלב מאוד מוקדם של התכנון ש - 80 אחוז משטחי הציבור הקטנים וממעונות, בתי כנסת, כל הדברים שהם קשורים בזה, מקוואות הוזכרו פה היום - למעשה יהיו בעירוב שימושים עם מגורים ותעסוקה מתוך הרצון הזה שהם לא ייקחו שטח קרקע משל עצמם ובאופן כללי שאנחנו מסתכלים על התוכנית למעשה יש פה שלד תכנוני מאוד קומפקטי. כל זה מגיע לחסכון של עשרות דונמים. בהמשך ישיר לגבי הפקעה הניכרת בשטח בנוי בשיעור של 5 אחוז משטח הסחירים בתוכנית, למעשה יש למצוא מקום ל - 80 אחוז שהרגע דיברנו עליהם מבחינת שטחי ציבור מבוזנים. צריך למצוא

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

להם פתרון בתוך השטחים הסחירים ולכן ככל שאין להם שטח קרקע זה שטחים שנועדו להיות במגורים, בתעסוקה, כפי שהתוכנית מפרטת. כן אני אגיד שהכמויות האלה נבחנו מחדש ואנחנו מציעים לעדכן את התוכנית במקום השיעור שמוגדר לפחות 5 אחוז לטווח של לכל הפחות 2 וחצי עד 5 אחוז כדי לעמוד בכמויות האלה הנדרשות לצורכי ציבור. וצורכי הציבור מפורטים בתוכנית בנספח הפרוגרמה אפילו ברמת תא השטח. כמובן שזה שימושים מוצעים, הנספח הוא לא מחייב אבל הכול מופיע, נעשתה עבודה תכנונית שבדקה את כל צורכי הציבור, למעשה שיתנו מענה לכל 12,500 יחידות - הדיור שבתוכנית הזו. לעניין דב"י. לעניין ההיקפים והצפיפות אני חושבת שמאוד ברור לחברי הוועדה השילוב של דב"י בהיקפים משמעותיים. אנחנו נמצאים פה בהיקף של 15 אחוז שהוא מקובל בתוכניות דומות וזה ייעוד שיכול להתקיים הן בייעוד סחיר והן בייעוד ציבורי. אנחנו כן מציעים, אפשר לראות כאן בתשריט מצד שמאל, כרגע הדב"י מפורז בתוכנית ב - 4 תאי שטח כפי שמסומנים פה בייעוד ציבורי וזה איכשהו מוחרג משאר שטחי הציבור הנוספים מבחינת השימושים. אנחנו מציעים שב - 4 תאי השטח האלה, 420 עד 423, השימוש של דיור בהישג יד יתווסף על כל שאר השימושים ציבוריים ולא יהיה רק לצורך דב"י וסעיף נוסף שיקבע שכל תוכנית מפורטת תקבע לפחות 15 אחוז לדיור בר השגה והוועדה המקומית תוכל לבחון את הפיזור בין שטחים סחירים לבין שטחים ציבוריים.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

עדי, שנייה אחת אני רק רוצה לדבר על דב"י, להוסיף עוד הערה אחת ברשותכם, אילנה בראף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

הועלו הרבה טענות כנגד דב"י ואנחנו מאוד מתעקשים ומבקשים לדחות את ההתנגדויות האלה. אנחנו חושבים שיש חשיבות מאוד - מאוד גדולה, כפי שאמרנו, גם לדיור בהישג יד גם בבעלות ציבורית וגם בבעלות פרטית. אני לא יודעת למה משהו טען שאנחנו הופכים להיות יזמים וכולי. למותר להזכיר שתקנות התכנון והבנייה, אישור מטרה ציבורית, קבעו במפורש מ - 2014 קבעו במפורש שדיור בהישג יד להשכרה הוא יעד ציבורי, אז אי - אפשר לתקוף את האמירה הזאת, אבל מה שיותר חשוב להדגיש : שהיעד הציבורי הזה מוגבל בתנאים לא פשוטים שמחייב, או יותר נכון חשובים ומהותיים ציבורית. אחד - שהדיור הזה באמת יוקצה לאנשים שחשרי דיור, והדברים כתובים במפורש בתקנות, ושתיים - שמחירי ההשכרה יהיה נמוכים ב - 20 אחוז ממחירי השוק. כלומר יש פה בהחלט מטרה ותכלית ציבורית ראויה וחשובה שאני לא רואה שום סיבה שלא להכליל אותה במסגרת האיגודים הציבוריים והשטחים החומים ואני באמת לא מבינה את התרעומת של בעלי הקרקע ששוב, התוכנית משביחה אותם בצורה משמעותית. זה שנותנים גם מענה לפתרונות ציבוריים חשובים ויתנו גם אפשרות לאנשים שידם פחות משגת לשכור דירות בשוק הפרטי לגור במתחם הזה זה רק צעד מבורך שצריך לעודד אותו ולא לבטל אותו. תודה.

אדר' עדי אפרים :

אילנה הזכירה את הנושא של שיעור של 20 אחוז ממחירי השוק. באחת מההתנגדויות מדובר, גם יש התנגדות לזה שהצפיפות יותר גבוהה בדב"י לעומת שימושים של מגורים אחרים ולכן, וזאת הסיבה למעשה. או - קיי. בהמשך לאותה הפקעה ניכרת הוזכר הנושא של שטחי מסחר בתוך מבני ציבור בשיעור של 10 אחוז. נחזור לעניין של עירוב השימושים. אנחנו מבקשים לדחות את ההתנגדות הזאת. כעקרון עירוב שימושים גם מבחינה עירונית, יצירת פעילות ממושכת לאורך שעות היום וגם מבחינת התפעול והאחזקה זה שני שימושים שמאוד תומכים אחד בשני. נציין שבכל מקרה סמכויות ועדה מקומית מאפשרות להוסיף למבנה ציבור בשיעור של עד 20 אחוז משטח הכולל המותר לבנייה. התוכנית מציעה פחות מכך, 10 אחוז. כדי כן לעשות סדר אנחנו מציעים להשאיר את הסעיף הזה שמדבר על 10 אחוז, סעיף 6.24 גמישויות לתוכנית, אבל בתוך טבלה 5 להסיר את כל הפירוט של השטחים המפורטים למסחר אבל רק בשביל שלא יהיה כפילות או סתירה. הנושא הגדול הבא זה כל מה שקשור לצפיפות מגורים. זה חזר על עצמו גם בהשוואות לתוכניות האחרות כמו שדה - דב, זה גם חזר באופן כללי. הם התייחסו לתוספת יחידות - דיור שמגיעה עד 18 ו - 19 אלף יחידות - דיור לפי משק בית 2.68. התייחסות לרח"ק שנמוך ממה שקבוע במדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח סביב צירי מתע"ן. התייחסו לתמ"א / 70 והתייחסו להגבהת

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

הבנייה. אנחנו מסתכלים על כל הדבר הזה כנושא אחד כולל, הכול קשור להכול. ציינו כאן שהתוכניות שבאות מלמעלה וצריך להתייחס אליהן זה מתמ"א / 70. התוכנית עכשיו שעל השולחן היא הכי מלמעלה היא תמ"א / 35 שינוי 4, היא לא מאושרת עדיין אבל היא כן מצביעה על מגמה כלל ארצית בצפיפויות. למעשה בשנתיים האחרונות יש חשיבה מחדש לכל הנושא הזה. זה בעצם באיזושהי דרך שהיא קצת שונה ממה שהתייחסנו אליו עד עכשיו. הדרך הזאתי מעודדת עירוב שימושים כמו שהתוכנית הזו עושה, בנייה שאינה גבוהה מ - 9 קומות ומתייחסת לאוכלוסייה, בעצם לצפיפות לנפש לקילומטר רבוע, וזאת הטבלה מתוך שינוי 4 של תמ"א / 35. תוכנית הר / 2200 / א' עומדת בהגדרות ואפילו עוברת את ה - , מצוין כאן לפי מה שפירטנו בהתנגדות. גם זה בהגדרות של נפש לקילומטר, גם אם זה בצפיפות נטו, לכן אנחנו מבחינת הצפיפויות אנחנו ממליצים לדחות. זה עוד פירוט לגבי תמ"א / 35. לגבי ההשוואה לתוכניות אחרות בסביבה כמו תוכנית שדה - דב. אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. למעשה אם אנחנו מאמצים את הצפיפות שמפורטת כאן והיא באמת קרובה ל - 50 יחידות לדונם נטו אנחנו נגיע בתוכנית הזאת להיקף של יותר מ - 20 אלף יחידות - דיור. לתוכנית הזאת אין את היכולת לתת מענה הכרחי לשטחי ציבור שיכולים להגיע לעוד 120 דונם שנובעים מתוך התוספת יחידות. אנחנו כבר עכשיו, כמו שפירטנו מקודם, עושים עירוב שימושים מאוד פרוגרסיבי אבל עדיין לא באותם היקפים שאולי יכולים להתקיים בתל - אביב.

מר אלעד פנחס :

אז למה אתם מורידים את האחוזה שיעור השטחי ציבור ממינימום 5 אחוז ל - 2 וחצי עד 5 אחוז?

אדר' עדי אפרים :

כי למעשה עשינו בדיקה מתמטית מחדש לבדוק מה ההיקפים ש - , מה אומר ה - 5 אחוז, וזה עונה גם בפחות מההיקפים האלה זה עדיין עונה על השטחים שהם נדרשים ב - 80 אחוז, שטחי הציבור הקטנים. זה בדיקה מתמטית.

מר אלעד פנחס :

לא הבנתי, אבל אם ירדתם, כלומר הייתם ב - 5 אחוז, אם אתם נשארים על 5 אחוז לכאורה אתם לא יכולים לספק ליותר יחידות - דיור צורכי ציבור?

גב' עדי אברשיץ :

מדובר על שטחים ציבוריים מבונים בתוך המגרשים הסחירים הנותנים מענה מאוד ספציפי לשימושים מאוד ספציפיים כגון גני - ילדים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אתם אומרים שהקושי שלכם הוא מתן מענה לחטיבות היותר גדולות,

אדר' עדי אפרים :

בתי - ספר,

גב' עדי אברשיץ :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

של בתי - ספר?

גב' עדי אברשיץ :

נכון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

אדר' עדי אפרים :

הסעיף הבא מתייחס למעשה לתוספת יחידות - דיור לפי משק בית של 2.68. הסבירו את זה יותר מוקדם היום. למעשה אין לנו, 2.68 זה גודל משק בית היום שקיים בהרצליה. אי - אפשר להסתכל על אותו משק בית בתוכנית שהיא עתידית גם מבחינת הלוחות זמנים וגם מה שקורה היום בתוכניות שמתקדמות ומקודמות בהרצליה. גם לפי תוכנית מתאר כוללנית שהיא בעבודה, גם לפי שכונות חדשות בהרצליה שבפועל תוכננו לפי 3.2, בפועל היו צריכים לעשות רביזיה מחדש ולשקול שוב את הפרוגרמה. באזורים מסוימים זה אפילו הגיע ל - 3.5, 3.2, תלוי איפה בדיוק. המהות של התוכנית הזו למעשה היא תמשוך משפחות צעירות שזה כולל גם ילדים ואי - אפשר באמת גם להתחשב במשק בית בסדר גודל הזה, בעצם לא נוכל להגיע ולתת את צורכי הציבור, אם זאת ההנחה הבסיסית, ואנחנו מסתכלים גם למעשה על מדריך להקצאת קרקע לשטחי ציבור וחינוך של מינהל התכנון במשרד החינוך ואנחנו עומדים באותו מספר המקובל שזה 3.2. אנחנו מבקשים להישאר בהנחות האלה, הן הנחות שהן הכרחיות לתוכנית. לעניין רח"ק נמוך מהקבוע במדיניות הוועדה המחוזית. למעשה המדיניות הזאת קובעת ומציעה רח"ק שנג בין 4 וחצי ל - 6 וחצי לאורך רצועת המתע"ן בטווח של 150 מטר מהרצועה, ו - 300 מטר סביב תחנות המטרו. בתחום התוכנית יש לנו את הקו הירוק ותחנת מטרו בחלק הצפוני של אבא - אבן. עשינו בדיקה מחדש לכל תאי השטח שבעצם כלולים בתוך הטווח הזה. עולה שכן יש צורך לעלות ברח"ק בסמוך, בעיקר בסמוך לתחנת המטרו, ואנחנו כן ממליצים לקבל את ההתנגדות ואנחנו נציג גם הצעה תכנונית לנושא הזה. לגבי תמ"א / 70. הוזכר כאן מקודם שבעצם תמ"א / 70 קובעת העצמת זכויות למרחק של 800 מטר. למעשה תמ"א / 70 נמצאת באיזשהו שלב שהוא מוקדם אבל כבר יודעים להגיד שהעצמת הזכויות לא מתייחסת ל - 800 מטר. העצמת הזכויות מתייחסת לטווח של בין 50 ל - 300 מטר ממרכז התחנה ואנחנו רואים את זה למעשה בדיוק כמו ההגדרות של מדיניות הוועדה המחוזית, לכן זה המרחק שאנחנו מתייחסים אליו. בתחום של התוכנית יש למעשה 3 תחנות : תחנת אבא - אבן, האזור תעסוקה ורמת שרון מערב. מתוך שלושת התחנות האלה אפשר לראות כאן סימון של רדיוס 300 מטר ו - 800 מטר. רק תחנת אבא - אבן ברדיוס של 300 מטר אפשר להתייחס לנושא עיבוי זכויות. תחנת אזור תעסוקה גם אין לה נגישות לשכונה לתוכנית הזאת, ותחנת רמת - השרון מערב למעשה נכנסת לתחום הנגישות. זה מתקשר בהמשך גם למענה לרמת - השרון על שמירה של הנגישות דרך כביש מספר 12, מתוך התוכנית אל תחנת המטרו שנמצאת ברמת - השרון. בעניין הגבהת הבינוי, דיברו כאן הרבה על זה שעברו 17 שנה והדברים השתנו, הוסרו מגבלות. חשוב להגיד שלמעשה הגבהת הבינוי היא לא עומדת בפני עצמה. היא לא תהיה בניתוק לתוספת צפיפות ותוספת יחידות - דיור. זה נקבע מעמדה תכנונית שיוצרת רובע מרקמי, בנייה עירונית אינטנסיבית שכוללת דופן רחוב בקנה - מידה אנושי בצורה שאפשר לראות כאן בהדמיה, משהו שתוכנית שלמעשה מעודדת תנועה ברחובות, לא בנייה במגדלים, ולכן הגובה אין כאן עניין שאפשר לעלות לגובה. יש כאן תהליך חשיבתי תכנוני שרוצה מרקם עירוני כאשר מתוך המרקם הזה עולים מגדלים לגובה. זה מתקשר להצעה התכנונית שאנחנו מציגים כאן. למעשה הוועדה המקומית אישרה בשבוע שעבר את ההצעת תכנון הזאת, תוספת של 1,000 יחידות - דיור בחלק הצפוני של התוכנית בסמוך לתחנת המטרו. אפשר לראות בצד ימין את התוכנית המופקדת עם שימושי הקרקע ובצד שמאל הצעה סכמתית במקום תא שטח שהוא מיועד לבית - ספר, למוסד חינוכי גדול, למעשה אנחנו מרכזים לג אחד דרומה ועוד השלמה פה של שטחים חומים ולמעשה בתא שטח הסמוך לתחנת המטרו מוסיפים כאן 1,000 יחידות - דיור בעירוב שימושים עם שטחים חומים לפי בעצם מה שאנחנו רואים בצד שמאל. לעניין ריבוי שטחי התעסוקה אני אשמח אם מילה, יועצת הפרוגרמה, תגיד כמה מילים.

גב' מילה נוימן :

תודה עדי, שומעים אותי?

אדר' עדי אפרים :

כן.

גב' מילה נוימן :

או - קיי. שמי מילה נוימן ממשרד רן חקלאי, כלכלה אורבנית. אנחנו אמונים על החלק הפרוגרמתי ועל יתר שטחי התעסוקה. נאמר כאן לא מעט פעמים על העניין שיש מספיק שטחי תעסוקה, לא צריך יותר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

בואו נמיר אותם למגורים. אז אני לא אענה על העניין של בואו נמיר אותם למגורים, אני אנסה לענות על העניין של יותר מדי שטחי תעסוקה בתוכנית. אני חייבת להגיד: אנחנו יוצרים כאן אפילו לא רובע. נאמר כאן כבר כמה פעמים, אנחנו יוצרים מעין עיר קטנה, 40 אלף תושבים שמייצרים סדר גודל של 16 אלף אם לא יותר מועסקים, רק מעצם היווצרות הרובע. התוכנית מדברת על יותר, חד - משמעית, אנחנו מדברים על חצי מיליון מטר עיקרי, 700 אלף מטר עיקרי פלוס שירות. אנחנו מייצרים מקומות עבודה לסדר גודל של 28 אלף מועסקים. נכון, זה יותר מהחלק היחסי של התוכנית הזאת בהרצליה עצמה אבל לא ניתן להסתכל על התוכנית הזאת ללא הסתכלות על המכלול כולו, גם של הרצליה כעיר מתחדשת, מתפתחת וצומחת מבחינת האוכלוסייה שלה וגם על המיקום שלה. אני אומרת את זה בעיקר על המיקום שלה. אנחנו מכירים כחברה את הטענות של: יש יותר מדי שטחי תעסוקה ויש היצע תכנוני גדול מדי של שטחי תעסוקה בארץ, ובסיטואציה הזאת אנחנו טוענים שלא היצע מוביל את הפיתוח על שטחי התעסוקה אלא היתרונות היחסיים והעקרונות של התכנון. היתרונות היחסיים כאן הם ברורים וחד - משמעיים: מחלף הרב - מכר, הקו הירוק של הרכבת הקלה, תחנות המטר, אזור התעסוקה הקיים של הרצליה שמייצר קלאסטר בגודל משמעותי יחד עם השטח שאנחנו מציעים כאן מייצרים כאן משהו בקנה - מידה אזורי, לא קשור לתוכנית עצמה אלא אזורי, מטרופוליני, מחוזי, ואנחנו חושבים שההיקפים האלה הם בסדרי גודל הגיוניים לחלוטין. הבדיקה שערכנו היא על ציר הזמן. זה לא קורה מחר בבוקר. התוכנית הזאת תתממש לכל הפחות על פני 20, 25 שנה. אנחנו בדקנו את החלק היחסי של שטחי התעסוקה האלה אם הם יתממשו על ציר הזמן. אם לוקחים את כל מחוז מרכז ואת נפות פתח - תקווה והשרון אנחנו רואים סיטואציה שלמול תחזית הביקוש שלהם הנתח שייקח מרחב התעסוקה הזה הוא סדר גודל של 4.6 אחוז. היום הרצליה מהווה 3 אחוז מהמרחב. נכון, זה יותר, אבל היתרונות היחסיים של הדבר הזה מייצרים חד - משמעית את ההיתכנות של המימוש של השטחים האלה על ציר הזמן. עוד פעם אני אומרת: לא מחר בבוקר, על ציר הזמן. יש תוכנית סמוכה לנו לחלוטין, הרצליה 2440 של התחדשות אזור התעסוקה שגם היא מוסיפה לא מעט ואנחנו ערים לכך. בוצע שמה ניתוח מעמיק מאוד של חברת אורבניקס, לא שלנו, על הכדאיות, על הביקוש, על האינטנסיביות והמחירים של אזור התעסוקה של הרצליה היום. הם כולם הביעו על ביקוש גבוה באזור הזה, ולכן אני חוזרת ואני אומרת: יש היצע גדול לשטחי תעסוקה במחוז, במרחב. חד - משמעית אנחנו ערים לזה. אבל האזור הזה הוא מבוקש. התכנון של שטחי התעסוקה יחד עם המגורים צמודים להם תומכים חד - משמעית בעקרונות עירוב השימושים, התעסוקה הקרובה לבית, הקטנת היוממות, משיכת התעסוקה צפונה מאזור תל - אביב והקטנת הנכנסים לתל - אביב עצמה, אנחנו רואים בכל הדבר הזה יתרונות והיקפי התעסוקה בתוכנית, אני לא מדברת על פלוס מינוס מטרים לכאן או לכאן, לגמרי בסדרי גודל רלוונטיים. אנחנו יוצרים פה עוגן תעסוקתי משמעותי במרחב של קרוב ל - 2 מיליון מטר, הוא דומה לאזורי התעסוקה הגדולים: קריית - אריה, נתניה, יוצרים קלאסטר אזור תעסוקה ראשי מרחבי בעל חשיבות גדולה, שיש לו מקום במיקום הזה.

מר אלעד פנחס:

מילה, אם אפשר שאלה. אז בדיוק בסיפא של הדברים את כאילו הקדמת את השאלה שלי ורציתי רק לחדד. בעצם אני מנסה להבין: אזור התעסוקה עם הזכויות בנייה שהוא יוסיף פלוס האזור שלכם, פלוס מה שאתם מוסיפים, כמה זה ביחס ל - BBC של בני ברק ולכל, בקיצור, לאזורי תעסוקה שמסביב?

גב' מילה נוימן:

אני לא רוצה לזרוק עכשיו סתם מספרים. בהקשר של בני ברק אני גם פחות זוכרת אבל אנחנו בדקנו את זה באופן חד - משמעתי, כן, כן, ביחס לאזור התעשייה המזרחי של נתניה. זה באותו קנה - מידה, זאת - אומרת ביחד כל המרחב הזה הוא דומה לזכויות שיש היום מאושרות בתוכנית המתאר של נתניה. אני חייבת להגיד שגם בתוכנית המתאר של הרצליה כל המכלול הזה נלקח בחשבון ואנחנו לא פרצנו אותה אל מול ההיקפים שנבחנו אז בתוכנית המתאר.

גב' חנה חרמש:

נכון. אני רוצה להוסיף שהוועדה המחוזית דואגת כל הזמן בכל התוכניות של הרצליה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה:

רגע, רגע, רגע. לעצור. מי מדבר עכשיו?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' חנה חרמש :

סליחה, אני זרקתי משפט,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

סליחה חנה. סליחה, לא הבנתי מה קורה. או - קיי. אני מתנצלת, דברי.

גב' חנה חרמש :

לא, רק משפט בהקשר הזה לשאלה שנשאלה, אמרתי שהוועדה המחוזית דואגת בכל התוכניות שאנחנו מגישים לשמור על היחסים ולדאוג שלא יגדלו.

גב' מילה נוימן :

אני אגיד אולי עוד משפט אחד, סליחה שאני ככה מתפרצת, תוכנית ציפוף אזור התעשייה של הרצליה במסמך שלה ובכל הבחינות שהיא עשתה, אני לא אומרת על התוכנית שלנו, אני מדברת על התוכנית שאושרה, לקחה את ההיקפים שלנו בחשבון, זאת - אומרת בנספח הפרוגרמה שלהם ההיקפים שלנו נלקחו בחשבון והם מציגים שם, אגב, הם מציגים שמה את הביקוש ואת ההסתברות למימוש של שתי התוכניות האלה כמכלול אחד.

מר אלעד פנחס :

תודה.

אדר' עדי אפרים :

תודה מילה, אנחנו ממשיכים בהתנגדויות ספציפיות שעלו. לנושא, לעניין ביטול אי הטמנת חניות. אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. התוכנית נגישה לתחבורה ציבורית ברמות המיטביות בסמיכות לאזורי תעסוקה, הכול במרחקי הליכה מתחנות הרק"ל, מתחנת המטרו, ולכן אין צורך להצמיד חניות. זה תואם גם את מה שנאמר בתוכנית להתחדשות אזור התעסוקה שעכשיו מילה הזכירה, ואנחנו רואים את ההסתמכות הזאתי על תחבורה ציבורית בניגוד לרכב פרטי. לגבי מסוף האוטובוסים, אפשר לראות אותו כאן במרכז התוכנית. עלו כאן התנגדויות חוזרות לגבי הרצון לפצל אותו לתאי שטח נפרדים ליעודים שונים ואנחנו רואים את התכנון התלת - ממדי בצורה שמנצלת את הקרקע בצורה שמתאימה לעקרון עירוב שימושים, משהו שאנחנו רוצים לראות בתוכנית. אנחנו לא נרצה שהמפגע שקוראים לו "דיפוז" נמצא בצד השני של הרחוב יחזור על עצמו בלב המעי"ר. לנושא רישום המסוף על - ידי מדינת ישראל - אנחנו נמליץ לדחות את התוכנית היות והיא לא דנה בבעלויות.

גב' אסתי מלאכי :

זה לא כל - כך נכון מה שאת אומרת כי אתם כן דנים בבעלויות. אתם רושמים שטחים חומים על - שם העירייה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מי זה מדבר? רגע, רגע, אני מבקשת, אני מבקשת לעצור רגע. מי זה מדבר?

גב' אסתי מלאכי :

אסתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

את לא יכולה לדבר עכשיו אסתי, בשום פנים ואופן.

גב' אסתי מלאכי :

או - קיי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ולכן אני מבקשת תיכף ומייד לחזור ל - mute ולהימנע מכל דיבור אם עד אשר יגיע תורך, והוא יגיע אי שם אחרי שנסיים לשמוע את הוועדה המקומית. זאת הייתה פעם ראשונה שנכנסת לדברים וזאת גם האחרונה. כן.

אדר' עדי אפרים :

לנושא התניית המגורים בתעסוקה בייעודי הקרקע המעורבים, אפשר גם לראות איפה זה מסומן בתשריט איפה הסיטואציה הזאת קורית. אנחנו מבקשים לדחות את ההתנגדות. לרוב יש ביקוש שהוא יותר גבוה למגורים ולכן יש נטייה לממש את השימושים השונים לא באותו זמן. זה משהו שהוא בעייתי גם בטווח הקצר וגם בטווח הארוך. אנחנו לא רוצים ליצור נזק למרקם העירוני ובכל מקרה הניסוח, כמו שמופיע בהוראות התוכנית, הוא מאוד - מאוד גמיש. הוא לא מדבר על שלביות סטטוטורית, הוא לא מדבר על כמויות. זו איזושהי הנחייה איכותנית. שני נושאים שמאיים קטנים שאני אציג בעצמי לפני שאילנה או בוך יציגו. יש כאן את סעיף 6.23.5 שגם חזר על עצמו, לבטל את הסעיף והציגו את זה מקודם. אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות. לעניין בקשת פיצוי עקב הגדרת ייעוד נדחה, אנחנו נמליץ לדחות את ההתנגדות. תוספת הזכויות, אפשר לראות כאן בחלק הדרומי של התוכנית מסומן ייעוד נדחה. למעשה תוספת הזכויות שנמצאת בתאי השטח האלה נובעת משיקולים תכנוניים של קרבה לתוואי הרק"ל ולא משיקולים שמאיים ובכל אופן גם דיברו פה נת"ע שאמרו שהרכבת כבר, שכל העבודות עומדים לסיים אותן. לא כזה ברור בלשון עדינה שהרק"ל יהיה הגורם הדוחה למימוש התוכנית הזאת. איזון במתחמי התכנון. מי מציג את זה? אילנה? אהרון בוך יציגו את המענה לטענות האלה שהוצגו בהתנגדויות רבות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, כן, מי? אהרון בוך או אילנה?

עו"ד אהרון בוך :

כן, לגבי האיזון בין המתחמים. ישנם מספר שיקולים שבגינם אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. השיקול הראשון זה באפיונם התכנוני, הסביבתי והגאוגרפי של המתחמים ובשל ריבוי הבעלים. אנחנו חושבים שיש הצדקה תכנונית וגם שמאיצת כלכלית בחלוקת תחום התוכנית למתחמים שאינם תלויים אחד בשני. אני חושב שמבחינה שמאית חלוקת התוכנית למתחמים תאפשר את מה שאנחנו קוראים בשפה המקצועית : "שיפור זמינות". שיפור זמינות פירושו הטבה כלכלית. הפחתה של כמות המשתתפים בטבלה בעצם מאפשרת לה גמישות וזמן אישור מהיר יותר. זה גם מאפשר לבצע תהליכים בצורה משופרת ומהירה מאשר יחידה אחת כוללת שכל תחום התוכנית. אז יש לנו כאן גם שילוב תכנוני שזה האינטרס הציבורי, ויש גם שילוב כלכלי סובייקטיבי. נעבור לשקופית הבאה. טוב, קפצנו על שקופית, אני אסתכל אצלי. מספר 2 למעלה. כן. הנקודה השנייה היא שאנחנו כרגע עוסקים באיחוד וחלוקה. איחוד וחלוקה הוא קודם - כל כלי תכנוני ולא כלי לכימות פיצויים כלכליים. גם הפסיקה עמדה על הדבר הזה. כל מתחם הוא מתחם ששונה מהמתחם האחר ויש כאן את הדוגמאות למטה. לא נפרט מפאת הזמן. נמשיך לשיקול השלישי. גם בית - המשפט עמד על העניין הזה וקבע שקודם - כל אנחנו עוסקים בתכנון ואחרי זה בשיקול הכלכלי של הפיצוי. מכאן שאין שום נפקות לטענת חוסר האיזון בין המתחמים בשלב הזה בו אנחנו מידיינים בפני הוועדה המחוזית. והשיקול הרביעי שגם תקן 15 השמאי קבע שאם יש לנו מתחמים עם אופי שונה, עם ערכי שווי שיקולים להיות שונים, אנחנו מומלצים על - ידי התקן לחלק את זה למתחמים. שקופית. לגבי הכללת מקרקעין נוספים שהם לא בתחום האיחוד והחלוקה שלא מכוח אותן תוכניות 1711 ו - הר / 1842. בניגוד לתוכניות האלה שבהן יש הבטחה מעין שלטונית בתקנון של תוכנית, בתוכניות אחרות אנחנו לא רואים את זה. לכן אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות הזאת. סעיף הבא. זכויות עתידיות : הייתה בקשה לחלק זכויות עתידיות באופן שוויוני בין המתחמים. אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות הזאת. השיקול צריך להיות קודם - כל תכנוני. אחרי שנעשה את השיקול התכנוני אם נוכל אנחנו נוסיף גם את השיקול הכלכלי. או - קיי, תעברו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

דוברת :
טוב,

עו"ד אילנה בראף - שניר :
רק רגע, דקה. אילנה, אילנה בראף.

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

עו"ד אילנה בראף - שניר :
אני רוצה רק להשלים בקצרה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אילנה, רק תעשי את זה, לפני זה אני מבקשת שתחדדו את המענים שלכם לנושאים שעלו בעצם על - ידי רוב המתנגדים בעניין הזה של איחוד וחלוקה. ראינו שלא מעט אמרו : למה אתם לא הולכים, למה אתם לא קובעים בתוכנית הזאת את, למה אתם לא מציעים מסמך עקרונית לאיחוד וחלוקה וזה היה עניין אחד, והעניין השני היה : למה אתם לא מצרפים טבלה של שווי אקוויוולנטי נכנס והולכים בעצם על - פי המנגנון של שדה - דב שבו כל אחד מקבל את השווי היחסי הנכנס שלו בכל אחד מהמתחמים, זאת - אומרת יש פה מנגנון שהוא שונה ושמענו לא מעט אנשים שאומרים : למה אתם לא נכנסים לזה, ולמצער : למה אתם לא קובעים כבר היום את העקרונות של האיחוד וחלוקה בתוכניות העתידיות.

עו"ד אהרון בוץ :

אז חלק מהעקרונות כן נרשמו בסעיף ההוראות של תכנון התוכנית ואנחנו לא רוצים מעבר לזה. אנחנו לא רוצים מעבר לזה קודם - כל כדי להשאיר את הגמישות לעתיד. אנחנו לא יודעים איך הדברים יתפתחו, אנחנו לא רוצים לקבוע מסמרות. אם אנחנו נקבע מסמרות והתוכנית היא תוכנית לא איחוד וחלוקה אז בעצם אנחנו מכניסים דברים שלא רצינו להכניס כאן. אנחנו חושבים שלא צריך להכניס מסמך עקרונית. זה יהיה הרבה יותר טוב שנשאיר את כל הסיפור הזה של האיחוד והחלוקה לעתיד, כולל כל הגמישות שלצידו. לגבי השווי האקוויוולנטי, התשובה היא קודם - כל, כל מה שאמרתי עד עכשיו. אנחנו לא רוצים להכניס שווי אקוויוולנטי. אנחנו רואים גם שבתוכניות בתל - אביב שהכניסו את זה, זה רק גורם לעיכוב ולהאטה של ההליך התכנוני אז אנחנו נעשה את הכול בשלב הבא כאשר הכול יהיה מחולק לחתיכות קטנות יותר.

עו"ד אילנה בראף - שניר :
דניאלה, אני רוצה להשלים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
רגע, רגע. רגע, בואו נשמע את אילנה ואז תרחיב בשאלה, אלעד. כן אילנה.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

אני רוצה להשלים ולהוסיף ולחזק את מה שאהרון בוץ אמר. ראשית, אנחנו חושבים כאשר אנחנו מדברים על בעצם כמעט עיר קטנה נוספת או ודאי רובע מאוד משמעותי נוסף של העיר הרצליה שיכלול 40 או 50 אלף תושבים נוספים לא נכון ולא סביר לראות את זה כמתחם אחד, כלומר הצורך וההכרח לחלק את זה ל 3 מתחמים אני חושבת שהוא לא יכול להיות מוטל בספק ולהטיל הוראות של איחוד וחלוקה שוויוניות על כל המתחם הזה כאילו מדובר במתחם אחד הוא לא נכון מבחינה תכנונית. חייבים לאפשר את הגמישות של אישורן של תוכניות מפורטות ב - 3 המתחמים האלה לפי הסדר שייקבע על - פי מרוץ החיים, על - פי סדרי העדיפויות ועל - פי האינטרסים השונים של בעלי הקרקע, של רשות מקרקעי ישראל, של עיריית הרצליה. אז זו נקודה אחת. הנקודה השנייה היא נובעת מכך מכיוון שכל מתחם יתוכנן במועד שבו יתוכנן ואנחנו לא יכולים לקבוע מסמרות בעניינים האלה. הדברים יקרו כפי שיקרו. אז בוודאי שאין מקום לקבוע היום כבר עקרונות שמאיים של איחוד וחלוקה שצריכים להיות רלוונטיים לעת אישורה של

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

כל אחת ואחת מהתוכניות. עכשיו, אם אנחנו נקבע עכשיו עקרונות שמאיים זהים לגבי כל המתחם אנחנו למעשה על - מנת לאפשר את החלוקה השוויונית הזאת שמדובר עליה שאגב, בוודאי שאין שום חובה לשמור עליה. אני מבינה את רצון ואנחנו לא באופן עקרוני נגד, אבל זה כמו לומר : אנחנו רוצים גם שוויון בכל העיר. זה לא דבר רלוונטי וזה כמעט עיר, או זה בוודאי חלק מאוד - מאוד משמעותי. אין שום הצדקה כעקרון על לקבוע שכולם צריכים לצאת עם אותן זכויות מושבחות. בסופו של דבר כולם מושבחים ואחד יותר ואחד פחות, כמו בכל מרחב אחר בעיר הרצליה. יש בעלי קרקעות בתחומים מסוימים שהקרקעות שלהם מושבחות יותר מחבריהם, וזה רלוונטי וזה יכול להיות לגבי כל מתחם גם אם הם שכנים וקרובים אחד לשני, בתנאי שכמובן השיקולים המנחים והקובעים והמכריעים הם תכנוניים והם כאלה. עכשיו, מסמך עקרונות או כל הדברים האלה, בנוסף לכל מה שנאמר זה בוודאי יגרום להתמשכות הליך האישור של התוכנית הזאת, אני לא רוצה לשער בכמה זמן. ברגע שיהיו ויכוחים כלכליים על שווי נכס ושווי, או שווי נכס יחסי נכס, אנחנו מתחילים מסכת שלמה של התנגדויות ושמיעה נוספת, סבב עצום של כל בעלי הקרקע שמין הסתם לרובם יהיה מה לומר. אנחנו מדברים עיכוב מאוד - מאוד משמעותי שזה סיבה נוספת מדוע לא להתחיל את המהלך הזה בשלב הזה.

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

מר אלעד פנחס :
אני לא בקיא כל - כך בענייני שמאות אבל, מה? סליחה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא, דבר.

מר אלעד פנחס :

אבל אני, אם אני מבין נכון קביעת עקרונות שמאיים זה לא דבר שאמור להגביל פיקוח אלא רק קובע כללים מסוימים. עכשיו, אתם אומרים שמה שגרם לכם שלא לקבוע את אותם עקרונות שמאיים זה שיקולים תכנוניים. עכשיו, זה נכון אבל אם אפשר לדעת מה השיקולים התכנוניים שהנחו אותכם במקרה הזה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אני אגיד שאמרתי בשקט לדניאלה שבדיוק על זה צריך להרחיב. אומנם אנחנו פה אחרי הפקדה, בהפקדה בעצם נקבע העניין הזה, זאת - אומרת מין הסתם כבר הנושא הזה נידון, אבל היות שזה כל - כך מהותי להתנגדויות וגם להתנגדות של הוועדה המקומית, זה באמת רציתי לבקש שירחיבו והנה אתה כבר שאלת את השאלה.

מר אלעד פנחס :
שוב פעם אני קולע לדעת גדולים. דניאלה, מה קורה לי היום?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אתה היום קולע.

מר אלעד פנחס :
ממש קולע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

וילהלם טל עם התפוח. כן. אז האם אתם יכולים באמת להרחיב שוב לעניין השיקולים התכנוניים שקבעו את המתחמים השונים? מכיוון שזאת בעצם התשובה. כן.

אדר' עדי אפרים :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אנחנו יכולים להתייחס, בעצם היו דיונים גם בשולחן הזה והיו חלופות מאוד, עשינו הלוך חזור בין 3 מתחמים, 5 מתחמים, 10 מתחמים. אז באמת היו לנו את כל האופציות. בסופו של דבר נקבעו שלושה מתחמים בסדר גודל דומה. הם לא זהים אבל בסופו של דבר יש לנו 3 חטיבות קרקע שהן כמה שיותר שלמות, קרובות גאוגרפית. כל אחת מהן יכולה להתבצע פוטנציאלית בעצמה. החלק הצפוני,

גב' חנה חרמש :

תראי אולי את השקף שמראה אותם. היה לפני רגע.

אדר' עדי אפרים :

החלק הצפוני למעשה מחובר להרצליה ולדרך קיימת, אלטנוילנד, ואכן יכול להתקיים הראשון. החלק האמצעי גם הוא מחובר לאלטנוילנד וגם הוא יכול לצאת לביצוע ראשון והחלק הדרומי מחובר לתל - אביב ומבחינה תכנונית גם ככל שיתקדמו התוכניות מדרום יכול להתחבר אליהם במקביל. למעשה אין כאן עניין של מתחם אחד שמתוכנן קודם ואחרים אחריו פרט לנושאים של שלביות ספציפיים בכל אחד ואחד מהמתחמים ולרוב זה שטחים שבעצם אנחנו מתנים את השלביות הזאתי ואנחנו גם, גם התייחסנו לזה בהתנגדות של, במענה של הוועדה המקומית. כל אחד ואחד מהמתחמים האלה עונה על צרכי הציבור של עצמו, זאת - אומרת בגלל זה אנחנו רואים את כל הבונקלחים האלה בחלק הזה,

מר אלעד פנחס :

אז לא, אז לא הבנתי למה, איפה הבעיה. כלומר להוציא את העובדה שזה אכן יגרום לעיכוב באישור התוכנית לא הבנתי איפה הבעיה לקבוע כללים שמאים אחידים.

(מדברים יחד)

עו"ד אילנה בראף - שניר :

אתה בעצם מדבר על הערך הנכנס. הערך היוצא אפשר יהיה לעשות אותו רק לעת אישורן של התוכניות המפורטות. הערך הנכנס, אז אם הוא ייקבע עכשיו אני לא רואה את התרומה המשמעותית של קביעת עקרונות תכנון, עקרונות שמאיים לגבי הערך הנכנס כדי אחר - כך לעשות את הערך היוצא אלא אם כן, אלא אם כן הכוונה היא שבערך היוצא כולם ייצאו שווים אחד כלפי השני ואת זה כמובן אפשר לעשות רק לפי מה שמוצע, זה שכל בעלי הקרקע בכל המתחם ייכנסו באופן יחסי לכל אחד ואחד מהמתחמים. אז אני לא יכולה לומר שאני, שאנחנו ועדה מקומית נגד זה. זה עניין, זה עניין קנייני. אבל אני כן חייבת לציין שלהכניס את כל בעלי הקרקע בכל המתחם הזה של 2,200 דונם, 1,900 כמעט 2,000 דונם לתוך, שכולם יהיו באחוזים קטנים בכל אחד ואחד מהמתחמים, ברור לכם שזה ריבוי עצום של בעלים שיהפוך את המימוש של כל אחת ואחת מהתוכניות האלה להרבה יותר סבוך והרבה יותר קשה. ככל שמספר הבעלים בכל מתחם יהיה קטן יותר והחלוקה בין הבעלים תהיה חלקם במתחם 1, חלקם במתחם 2 וחלקם במתחם 3 יותר קל לממש את התוכניות האלה. אז הרבותא לעשות עכשיו ערכים של שווי נכנס, חוץ מהארכת הזמן אני לא רואה מה הם יתרמו אחר - כך לתוכניות כאשר הוויכוח הגדול יהיה במילא על שווי יוצא.

אדר' דני קייזר :

אני הייתי רוצה לציין, אנחנו בעצם ... לכאן ניסיון,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מי מדבר עכשיו? אה, דני. אני פשוט, דני, אני פשוט לא רואה אותכם אז כל פעם איזה קול אחר פוצע ומפתיע אותי כאן. אז רק רגע, רק רגע,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אני רוצה לוודא שהבנו עד עכשיו.

אדר' דני קייזר :

חשבתי שאת הקול שלי את מכירה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא. אתה, הוא עבר איזושהי טרנספורמציה. אבל רק רגע מכיוון שהיועץ המשפטי פה רוצה לחדד רגע את הדברים.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

בואו נוודא שאנחנו באמת על אותה, על אותו קו כולנו, שחברי הוועדה בעצם יקבלו את התשובה המלאה. אז בעצם מבחינה תכנונית יש פה חלוקה ל - 3 מתחמים, היות שברור שלא ניתן לממש בהינף אחד חטיבת קרקע כזו, חילקו את זה ל - 3 מתחמים שכל אחד מהם יכול להיות ראשון, כל אחד מספק צורכי עצמו, זאת החלוקה התכנונית ל - 3 מתחמים. השלב הבא שהיה אפשר לעשות אותו ובחרו לא לעשות אותו זה השלב של קביעת המצב הנכנס.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

שווי נכנס.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה המשמעות, שווי נכנס. הקביעה של שווי נכנס המשמעות שלה לפצל את בעלי הזכויות בין שלושת המתחמים ואז הקרקע שהיא גם ככה כבר אחת המפורצלות ביותר בארץ אנחנו נקבל פיצול אקספוננציאלי של מספר בעלי הקרקע וזה יקשה עוד יותר על המימוש, ולכן עמדתכם שלא נכון בשלב הזה לעשות את זה. האם אני הסברתי את זה בצורה נכונה?

עו"ד אילנה בראף - שניר :

נכון. וגם הוספתי שאפשרות אחרת היא לא מועילה שום דבר, זאת - אומרת אם בכל מקרה כל, חלק מהבעלים יקבלו זכויות בכל אחד מהמתחמים אז אין שום רבותא לקבוע עכשיו את השווי היחסי הנכנס.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, בסדר, אבל זה הסבר. כלומר לומר בגלל שיקולים תכנוניים, לא יודע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז עכשיו הבנו.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

אני אוסיף עוד משפט אחד, שהנושא הזה, עוד משפט אחד, אילנה,

(מדברים יחד)

עו"ד אילנה בראף - שניר :

עוד משפט אחד להוסיף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

הסוגייה הזאת, הסוגייה הזאת היא לא סוגייה שנעלמה מעיני גם מאנשי המקצוע בוועדה המחוזית וגם מעינינו, כלומר התקיימו על זה הרבה מאוד ישיבות והרבה מאוד מחשבות. לא שאי - אפשר לשנות עמדה אבל זה לא נושא שבטעות לא נעשה. נעשה הרבה דיונים והרבה מחשבות על הפלוסים והמינוסים ובסופו של דבר זה מה שהוחלט.

מר אלעד פנחס :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לא, אנחנו שומעים בנפש חפצה.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

כן, כן, ברור. ברור. אמרתי, גם אפשר לשנות דעה. אבל אני חשוב היה לי להדגיש שזה לא נעשה סתם ככה בלי מחשבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בואו נתקדם. רגע, רגע, דני קייזר, האם רצית להוסיף פה דברים על הסעיף הזה?

אדר' דני קייזר :

כן. לנושא הזה אני חושב שאנחנו מביאים כאן לתוך העניין הזה לא מעט ניסיון שנצבר דווקא מהשיטה שאתם, שאתה מנסה להביא או לדבר עליה. אנחנו מכירים תוכניות שקרסו על רקע חוסר היכולת להגיע לאיזונים האלה, נמשכו כל - כך הרבה זמן שגם לא היו רלוונטיות יותר. למעשה מה שאנחנו מנסים לייצר כאן זה מצב של ציד של הדב ויצירת הפרווה. את חלוקת הפרווה אנחנו רוצים להשאיר לשלב השני כאשר כולם יודעים מה ישנו בקופה וגם הדיונים האלה הופכים להיות הרבה יותר מעשיים. כולם יודעים כמה יש, כולם יודעים איך לחלוק את זה וברור שיש אי הסכמות אחרי זה אבל החלוקה ל - 3 מתחמים לא גוררת הסכמה בנקודה אחת למקום אחר שבו יש הסכמה. זאת - אומרת, אי הסכמה במקום אחד לא משפיעה בהכרח על כל התוכנית והיכולת לממש את התוכנית, שאני חושב שזו המטרה המשמעותית ביותר של הכנת תוכנית, מקבלת יותר תוקף והאפשרות לממש התוכנית נהיית יותר מעשית ואפשרית. והדברים האלה הם על רקע ניסיון לא מועט בתחום הזה ואנחנו יכולים לראות מדרום לנו שני מתחמים גדולים, 3700 ושדה - דב, שהולכים בדרך הזאת והולכים עקב בצד אגודל ומתממשים. ולא פוגעים בתכנון. התכנון עצמו הרעיון התכנוני, התפיסה התכנונית של המקום כמקום עירוני גדול שלא בהכרח מאזן, כי אם ... היה צריך לאזן את כל מה שהוא עשה לא הייתה תל - אביב.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

אם סיימנו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי, בואו נתקדם.

עו"ד אילנה בראף - שניר :

עוד דקה אחת, אילנה בראף שוב. רק להשלים את מה שבנוי דיבר ביחס לטענות שהועלו על - ידי מתנגדים שונים להכללת מתחמים נוספים במסגרת שימור זכויות בתוכנית הזאת. אנחנו משאירים את זה כמובן לשיקול - דעת הוועדה המחוזית אבל כן חשוב לנו להדגיש ולציין שבשונה מתוכנית 1711 ו - 1842 שכאמור, ופירטנו את הדברים, כללו הוראות מפורשות שמשמעות שלהן היא שימור זכויות, והתוכניות האלה אושרו לפני שנים ארוכות, בעלי הקרקע התבססו עליהן והן בעצם מהוות דין מחייב ... עלמא. שאר התוכניות ושאר המתחמים לא כללו הוראות כאלה ולמיטב הבנתנו בנסיבות כאלה לא ניתן לכלול הוראות של שימור זכויות. שוב, הדברים נתונים לסמכותכם אבל היה לנו חשוב לציין את הדברים האלה. אנחנו מדברים על מצבים שונים לחלוטין. 1711 ו - 1842 תוכניות שמהוות דין עם הוראות ברורות וחד - משמעיות.

אדר' עדי אפרים :

נחזור לנושאים תכנוניים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

אדר' עדי אפרים :

נושא תכנוני נוסף,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע, עכשיו רק לחדד. עד עכשיו זה היו עיקרי מענים לנושאים כלליים ועכשיו אתם מתחילים להיכנס למענה פר התנגדות?

אדר' עדי אפרים :

כן, אפשר להגיד את זה ככה. זה עדיין התחלנו מהנושאים התכנוניים ואחר - כך זה ממש פר סעיף אנחנו עונים, עוד מעט נגיע לגופים ספציפיים ולהתנגדויות הספציפיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

אדר' עדי אפרים :

התנגדות תכנונית שחזרה על עצמה לפי דעתי פעמיים - שלוש זה נושא של מיקום תאי שטח לשטחים ציבוריים בסמוך לים. באופן כללי רק נגיד, אנחנו מציעים לדחות את ההתנגדות. יש כאן המון נכסי טבע משמעותיים בתחום התוכנית או בסמוך לה, חוף הים, הפארק החופי, תל - מיכל, קו המצוקים. כולם בעלי חשיבות ציבורית מאוד גבוהה ואנחנו רואים חשיבות עליונה לשמור על השטחים הסמוכים אליהם כאשר טחים ייחודיים, פתוחים ונגישים לטובת כלל הציבור כאשר בעדיפות העליונה זה הפארק ושטחי הציבור הכלל - עירוניים ואפילו אף כלל מטרופוליניים. לאחר מכן שטחים ציבוריים לחינוך, לאחר מכן מלונאות ואחר - כך מגורים ותעסוקה ויש כאן התייחסות לתאי שטח ספציפיים. רק נגיד שלקרבה הזאתי של מיקום ציבורי בסמוך לפארק וליים יש כאן פוטנציאל ביצירת סינרגיה בין השימושים לטובת הציבור כולו. המענים הספציפיים לגבי תא שטח 402 זה מה שמופיע כאן. אנחנו רואים בו צורך חינוכי ערכי ומשמעותי. יש כאן את אמנת ילדי הרצליה שגם למעשה חתמה על החשיבות בשימור של תל - מיכל, של הפארק שמכיל צומח וחי ומגוון ביולוגי עשיר, ולכן הסמיכות של מבני החינוך לתל - מיכל ולפארק הוא משמעותי. לנושא תא שטח 403, יש כאן צורך ציבורי עירוני בלב המע"ר. זה בסמוך כאן גם לתחנת רק"ל. אנחנו רואים באזור הזה בסיס לתוכנית מפורטת ליצור כאן מרחב ציבורי יחד עם שצ"פ שסמוך לו ויחד עם תחנת הרק"ל, ליצור כאן מין איזה סוג של כיכר עיר. כמובן שזה יבוא לידי ביטוי בתוכניות המפורטות. לעניין תא שטח 404 - קודם - כל אושר בולחוף"ף בסוף שנה שעברה במסגרת ה - 11 דונם שטחים בנויים שעוברים את קו ה - 300 ותא השטח הזה יש לו חשיבות וצורך ציבורי כלל מטרופוליני. אנחנו רואים אותו כפונקציה כלל - עירונית תרבותית שממוקמת למעשה כחלק מהפיתוח של הפארק. בסמוך לו יש כאן חניות תת - קרקעיות שמשרתות גם אותו וגם את באי הפארק והחוף ותא שטח 407. יש כאן איזושהי בקשה להצריח בינו לבין תא שטח שמאחוריו למגורים. אנחנו כן רואים שיש כאן עדיפות למגורים על פני צורכי ציבור במיקום הזה שהוא סמוך למתע"ן. שטח הציבור הזה למעשה עונה על נגישות להולכי - רגל ורוכבי אופניים ברמה של פיזור השטחים החומים בתוכנית ובאופן כללי נגיד - בסך - הכול העומק של התוכנית לא מגיע לקילומטר, מגיע ל - 950, 970 מטר. זאת - אומרת לראות איפה זה קרוב לים ואיפה זה רחוק מהים, אם נגדיר איזושהי הגדרה שהיא כזאת, זה משהו שנותן למעשה אזיקים לתכנון. אנחנו מפזרים את זה בצורה שהיא שוויונית בתוכנית ולמעשה לטובת הציבור כולו. נושא הבא זה לעניין הנחיות לתכנון סביב תחנות מתע"ן. אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. אפשר לראות כאן בצד שמאל את התוכנית כולה וזום אין בצד הימני של המסך. התחנות של הרק"ל מסומנות בשחור. לכל תחנה ישנה נגישות מיידית להולכי - רגל ורוכבי אופניים בצירי הרוחב. כל זה למעשה כל תחנה היא חלק ממרחב עירוני שיפותח ויתוכנן במסגרת המפורטות ואנחנו מראים כאן בעצם לכל תחנה את השטחים הפתוחים והציבוריים שסמוכים לה ויכולים להוות חטיבת תכנון אחת. יש אפשרות להוסיף ספציפית לגבי תחנת חוף התכלת צפון שסמוך אליו תא שטח בייעוד ציבורי מספר 422 איזושהי הוראה שמדברת על היחס של קומת הקרקע בזיקה לתחנת הרק"ל בשביל לעודד את הקשר הזה ובאופן עקרוני אפשר לראות בצד ימין את חתך הרחוב לכל היורדים מהרק"ל, חתך רחוב מאוד רחב שכולל גם מדרכה של כמעט 6 וחצי מטר ועוד קולונדה של 4 מטר. יש כאן מרחב ציבורי נדיב ביתר. התנגדויות ספציפיות, ואפשר לראות תמיד בצד ימין מי המתנגד. אז החברה להגנת הטבע לעניין מעבר בעלי - החיים. אז נכון ובאמת הם גם התייחסו למענה שלנו כבר בהתנגדות. אנחנו דיברנו על החשיבות הזאת לייצר את הרציפות בדרך היחידה בכל התוכנית שבעצם מגיעה לים ומשהו שמאוד חשוב להבין לגבי תוואי השטח : כרגע במצב הקיים דרך אלטנוילנד

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

יורדת ומתחפרת בפארק וכמו שאפשר לראות, זה הדמיה עתידית אבל כבר היום אפשר לראות מ - 2 הצדדים יש קירות שחצבו בהם שביל לקיים את דרך הים. זה משהו שהוא נעשה וזה המצב הקיים, זאת - אומרת מעבר בעלי - חיים בהפרשים של טופוגרפיה כאן זה משהו שאנחנו לא בטוחים איך הוא יכול להתקיים. מעבר לזה התוכנית מקצה ברוחב של 200 מטר הגדרה שלפחות 50 מטר יהיה מעבר אקולוגי. אז יש כאן גמישות מאוד - מאוד גדולה לכל פתרון תכנוני שיגיע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי לפארק. אני חושבת שהגמישות הזאתי מאפשרת את זה בהחלט.

מר אלעד פנחס :

מה שהם דיברו אבל בעצם שהמעבר, אותו מעבר, הוא יהיה גם להולכי - רגל וגם לבעלי - חיים ו - ,

אדר' עדי אפרים :

לא, בהתנגדות הם אמרו את זה אבל בתוכנית זה לא מצוין שזה יהיה אותו מעבר. מוגדר מינימום למעבר בעלי - חיים, לא מוגדר מינימום למעבר הולכי - רגל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה לא משנה. התוכנית, רגע, בואו נחدد את זה, את התשובה כאן. היו שתי טענות: אחת - שהמעבר הזה אולי לא אפקטיבי, אז אתם מחדדים שהמעבר הזה מייצר רצף כי רחוב אבא - אבן היום הוא משוקע והמעבר הוא מעל הרחוב.

אדר' עדי אפרים :

אלטנוילנד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה דבר ראשון. דבר שני - היו טענות לעניין מיקום מרכז מבקרים ושטח מסחרי, חזית מסחרית ואתם אומרים : זה לא במפלס של המעבר, זה במפלס של הרחוב, זאת - אומרת מתחת. ולכן אתם אומרים : זה לא מפריע למעבר. והדבר השלישי שאתם אומרים : המעבר הוא מינימום 50 מטר וב - 50 מטר יכולים לעבור גם חיות וגם הולכי - רגל בלי שום בעיה.

אדר' עדי אפרים :

לא. אנחנו אומרים שב - 50 מטר זה המינימום שמוגדר לבעלי - חיים. הטווח שמוגדר בתוכנית לחיפוש המעבר הזה הוא 200 מטר. בתוך ה - 200 מטר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יכול להיות גם מעברים נוספים. או - קיי.

מר אלעד פנחס :

כלומר, יהיה 50 מטר לבעלי - חיים לפי מה שאת אומרת, ולבעלי - חיים על 2 יהיה עוד את הזה בטווח ה - 200 מטר. הייתה אבל עוד טענה לגבי הפריסה של שני המבני, אני לא זוכר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

המלון והבית - ספר.

אדר' עדי אפרים :

המבנה ציבור והמלון.

מר אלעד פנחס :

כן.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

הטענה הזאת הייתה לעניין הרציפות של השטחים, האפקטיביות של הרציפות מצפון לדרום וזה חלק מממה שבעצם הציגו הרגע זה שבתוך טווח של 200 מטר רוחב החיבור המינימלי יהיה 50.

מר אלעד פנחס :

לא, לא, אני הבנתי. מה שהם אומרים, תקשיבו : אם תעשו את הפריסה בצורה כזו אז במקום 200 מטר יהיה אפילו 250 מטר.

אדר' עדי אפרים :

מה שלא אמרתי כי באמת נתייחס לזה בהתנגדות. החשיבות הראשונה כאן זה לחיבור הזה של אלטנוילנד ולמזרח מערב, ולרציפות של החזית המסחרית. ולכן הכיווניות הזאת של תאי השטח יוצרים כאן איזושהי חזית שהיא לא רציפה ב - 100 אחוז אבל יש איזה המשכיות שמובילה את התושבים אל היס בצורה שאנחנו חושבים שחשוב,

מר אלעד פנחס :

לא, בסדר.

אדר' עדי אפרים :

לא לסובב את זה ואז יש חזית יותר צרה. זה מה שהם ביקשו בהתנגדות.

מר אלעד פנחס :

נכון, אני אומר. גם אם החזית תהיה יותר צרה עדיין אנשים יידעו איך להגיע לים.

גב' עדי אברשיץ :

כן, אבל החוויה במקום רחוב שהכוונה היא לנסות להפוך אותו לרחוב שהוא יותר נעים להולכי - רגל ולרוכבי אופניים באמצעות חזיתות של מבנים לאורכו, ברגע שאנחנו מפנים את החזית הצרה אז אנחנו מאבדים את האלמנט הזה של חזית מלווה,

מר אלעד פנחס :

או - קיי,

גב' עדי אברשיץ :

אל דופן הרחוב.

מר אלעד פנחס :

ובעצם זה לא באותו מפלס עם החלק הפתוח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן. או - קיי?

אדר' עדי אפרים :

ההתנגדות הבאה של נתיבי איילון לגבי שלביות המסופים. אנחנו מציעים לקבל את ההתנגדות ולעדכן שלמעשה כל תוכנית מפורטת בשטחה לפי סעיפי השלביות שכבר מופיעים בתוכנית, תקים מסוף זמני או קבוע, וכל עוד לא קם מסוף כזה באף תוכנית מפורטת קודמת לה ולקבוע בעצם הוראות שמסיימות את הזמניות הזאת. למעשה איזושהי הוראה שאומרת שלאחר שיוקם מסוף בתא שטח 1050 שהוא מסומן כאן יבוטל המסוף הזמני ויחזור ליעודו לפי התוכנית הזו ולהשלים את הנושא הזה, כדי שזה באמת משהו שיהיה אפשר ליישם אותו, להוסיף הוראה שמתירה שימוש זמני למסוף אוטובוסים בייעודי הקרקע הסחירים והמפורטים כאן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

הייתה להם הערה, אולי זה היה מוני שוחט, שהם ביקשו להצמיד את המסוף של הדיפו אבל בצמוד לדיפו, לא?

אדר' עדי אפרים :

הוא מול הדיפו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הוא מול הדיפו. זאת - אומרת אין איזה היצמדות נוספת לדיפו.

מר יובל אלדר :

לא, הטענה שלהם הייתה לעניין להקצות לזה שטח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה טענה אחרת. אני, הייתה טענה ספציפית שהם אמרו : את המסוף בבקשה להצמיד לדיפו, ולדעתי מה שנאמר זה בדיוק מה שקורה. הוא צמוד לדיפו.

עו"ד רויטל שגיא :

דניאלה, את רוצה שאני אסביר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, אני לא רוצה, רויטל. אני לא רוצה. את תוכלי להתייחס, שוב פעם, לכל מי שעדיין נמצא איתנו אני מברכת את כולכם על סבלנותכם ועל סבלנותנו. אני מבקשת לא להיכנס בשום אופן לדברים, לא לעזור לי בבקשה. אם וככל ותידרשו להבהרות ניתן יהיה לעשות את זה לאחר שנסיים את מענה הוועדה המקומית. כן.

אדר' עדי אפרים :

אני ממשיכה עם נתיבי איילון לנושא נספח המתחמים. מבקשים להכניס את תחום האיחוד, לתחום בו ניתן להוציא היתרים מתוקף תוכנית זו את תא שטח 1050. אנחנו מבקשים לדחות את ההתנגדות אבל לתחום הדרך המאושרת בכביש 2 שזה דרך אלטנוילנד שהיא דרך מאושרת, אנחנו מקבלים את ההתנגדות לשנות ולעדכן את נספח המתחמים. לגבי סעיף תנאי להיתר בנייה ב - P2 ובמגרשים הסמוכים לו, הם מבקשים תיאום עם נתיבי איילון. תא שטח הגובל בכביש, אולי אני אעלה את זה למעלה על איזשהו תשריט, זה תא השטח הזה. הוא שצ"פ לינארי, עוברים בו אופני - דן, ולכן לאף מגרש אחר חוץ מהמגרש הזה הוא לא סמוך לכביש 2 ולכן אין צורך בתיאום. לגבי עדכניות תכנון הרק"ל, ככל שיש עוד עדכונים אז נעדכן. כנ"ל גם לגבי תכנון מנהרות המטרו. לגבי עצים לשימור אנחנו מציעים לדחות את ההתנגדות. תחום תוכנית מרחב הרב - מכר לא מפורט מתוקף התוכנית והעצים שמופיעים בסקר הם בעלי ערכיות גבוהה, ולכן סומנו לשימור. החלק היחידי שלמעשה מסומן שם להוצאת היתרים מתוקף תוכנית זה הקו של קו המתח והתחמ"ש וכשיכינו תוכניות מפורטות או הרשאה לתכנון המחלף יהיה צורך לבקש עבורם בקשה לכרייתה, ואז יהיה אפשר להשתמש בסקר הזה אם לא יעבור הזמן. נראה לי שעל זה דיברנו, נכון? העדר עקרונות איחוד וחלוקה ענינו. לגבי הוספת שימושים למשרדי ממשלה בחירום, ככל שחוק ההסדרים החדש יכניס את זה במסגרת סעיף 188 לחוק אז זה במסגרת התוכנית. רמ"י התנגדו לגבי ניקוז, עדי.

גב' עדי אברשיץ :

כן. ההתנגדות לעניין הניקוז זה שנושאים לפתרון הניקוז שעלו גם בהתנגדות של נת"ע ושל רמת - השרון. אחת הטענות שעלו בהתנגדות של רמ"י זה לגבי תמ"א / 47 / נ"י שהושלם ותואם ניתוח המצב הקיים. אנחנו סבורים, אנחנו עיריית הרצליה, סבורים שיש פערים מאוד גדולים בניתוח המצב הקיים שרמ"י מציגים לבין ניתוח המצב הקיים שאנחנו יודעים עליהם ובעצם ההנחות שמתייחסים אליהן בהתנגדות של רמ"י הן בעצם לא תואמות את העמדה שלנו לעניין נתוני המצב הקיים. ככל, זו הערה שחזרה גם בהתנגדות של רמת - השרון וגם בהתנגדות של נת"ע וכמובן בהתנגדות של רמ"י לגבי תמ"א / 47 והצורך להשאיר, להתאים בעצם את התוכנית לתמ"א שנמצאת בשלבי, לתמ"א שנמצאת בשלבי גיבוש

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

התחלתיים. אז תמ"א / 47 היא לא מאושרת, היא לא נדונה בשום מוסד תכנון. אנחנו לא ראינו עוד חלופות ובטח שלא תואמו איתנו חלופות. ברגע שהתמ"א תאושר היא תגבר בכל מקרה על האמור בתוכנית 2200 / א' ולכן כרגע תוכנית 2200 פותרת בעצם את השכונה עצמה וככל שהתמ"א תאושר היא תגבר עליה ונידרש להתאים את התשתיות לטענות. כנ"ל לגבי ההתייחסות לנספחים של התוכנית לגבי נספח הניקוז והנספח ההידרולוגי והטענה שהתוכנית קובעת את גודל הנקז ואת מובל הניקוז הדרומי בתוכנית. אז התוכנית לא קובעת את גודל הנקז ובעצם את גודל הנקז אל הים. זה ייקבע בשלב התוכניות המפורטות. כך כתוב בנספח ההידרולוגי, נספח מספר 15, ואנחנו פה מבקשים לעדכן את נספח מספר 6 שהוא נספח הניקוז ולהוריד ממנו בעצם את המידות שנכללו שם בשוגג ולכתוב, כמו שכתוב בנספח מספר 15, שהגודל ייקבע במסגרת התוכניות המפורטות. לגבי ההתנגדות של רמ"י, הוצגו שם ספיקות תכן למוצא הדרומי שבהתאם לספיקות הללו הם קבעו שיש להשאיר גמישות בגודל המוצא. אז אני לא אחזור על זה אבל יש במענה של הוועדה יש התייחסות של יועץ הניקוז של עיריית הרצליה להסתברויות ולספיקות בהתאם לתוכנית האב. אנחנו רק נאמר שהגישה של רמ"י מדברת על כך שגם אגן 201, 202 ו- 203 ינוקזו על - ידי הנקז הדרומי בעוד שאנחנו כגישה סבורים שהם צריכים להיות מנוקזים דרך מנהרת התשתיות, דרך גליל - ים ומנהרת התשתיות שהמוצא שלה הוא בקצה רחוב אבא - אבן, וככה בעצם גודל הנקז והספיקות שלו במוצא הדרומי הן שונות באופן מהותי. לגבי, לעניין סעיף 40 להתנגדות של רמ"י שדן בתיאום מול נת"ע למעבר נקזים בתוואי המסילה. אז העמדה התכנונית שסוכמה בין רמ"י לבין נת"ע היא לא מקובלת ולא תואמה עם עיריית הרצליה. לגופו של עניין, אנחנו כרגע לא יכולים לקבוע את מיקום וגודל מעבר הנקזים בתוואי המסילה מאחר וזה מותנה בתכנון וניקוז באזור כולו במסגרת תמ"א / 47 / נ'. זה מותנה בהיקף האיגום במעלה, זה מותנה בנושאים אחרים שקשורים לכל תכנון הניקוז באזור ולכן לא ניתן לקבוע אותם כעת. ולצערנו הם ייקבעו אחר - כך, אחרי שהמסילה כבר תוקם. לגבי סעיף 42 להתנגדות של רמ"י, מדובר במספר סעיפים בהוראות התוכנית שאת חלקם אנחנו ממליצים לדחות ואת חלקם אנחנו ממליצים לקבל. אני אעבור על זה בקצרה. הסעיף הראשון תנאי להיתר לתשתיות יהיה תיאום עם רשות הניקוז ולשכת התכנון לצורך הטמעת פתרונות תמ"א / 47 / נ'. יש לדחות את ההתנגדות כאמור. ככל שתאושר התמ"א היא תגבר על האמור בתוכנית זו. את סעיף 6.3.3 אנחנו מציעים לתקן כך שבמקום הכתוב : תנאי להפקדת תוכנית מפורטת למתחם 3 יהיה אישור פתרון ניקוז על - ידי הגורמים המוסמכים, אנחנו ממליצים להחיל את ההוראה הזאת על כל המתחמים. כנ"ל לגבי סעיף 6.9 (ג) שמדבר על נספח ניהול נגר לתוכניות מפורטות. בהוראות התוכנית נכתב שזה רק על מתחמים 2 ו- 3 ואנחנו מקבלים את זה, את ההתנגדות של רמ"י, שזה צריך להיות בכל מתחם. לגבי הדרישה להצבת מתקני תשתיות ניקוז ומי - נגר בכל השטחים הציבוריים לרבות הפארק החופי. אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדות. לעניין הפארק התוכנית קובעת שלא ניתן למקם תשתיות בתחום הפארק. המטרה של הפארק הזה זה ברובו, למעט מספר מוקדים לאורך דרך הים ברובו הוא הולך להיות פיתוח אקסטנסיבי, כאשר אנחנו נמצאים על מצוק טבעי עם יציבות שנמצאת בסימן שאלה. זה לא המקום לחפירות ולתשתיות שדורשות תחזוקה ונשיאה של כלים כבדים ובכל מקרה ככל שיהיה צורך במתקנים כאלה זה ייבחן במסגרת התוכניות המפורטות. זה לגבי נושאי הניקוז. יש נושא אחד נוסף ב - , שליחה, במענה של, שליחה, בהתנגדות של רמ"י שמדובר על כך שתנאי מימוש הפארק, זה לא מופיע פה. או - קיי, אז,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני רגע רוצה, אני רואה שכל מיני אנשים רוצים להגיב. כפי שאני הבהרתי, מהלך הדיון הוא כזה : אנחנו שומעים עכשיו את הוועדה המקומית עד הסוף, בלי הפרעות, ולאחר מכן בהתאם לרשימה, כפי שהקראנו אותה בבוקר, כל אחד ואחד יוכל להגיב ולהשלים טיעונים. אין צורך לכתוב את זה. כן, בבקשה. עדי ועדי, אתן מוזמנות להמשיך.

אדר' עדי אפרים :

תודה. אנחנו ממשיכים לגבי ההתנגדות של רמת - השרון. נמשיך באופן שוטף גם לסעיף של הניקוז. רמת - השרון מבקשים בסופו של דבר לשמור רצועה פנויה בשולי התוכנית ברוחב של 15 מטר. צוין כאן שהמים לא רואים גבולות. אנחנו יחד עם תל - אביב ברצועה שנשמרת גם מדרום לנו נמצאים במינימום רצועה של 25 מטר. בכל מקרה באזורים המזרחיים זה מגיע ל - 30 פלוס ול - 50 מטר. באזור הזה כמובן הפארק אז אנחנו מציעים לדחות את ההתנגדות הזאת. לעניין תחמ"ש במחלף הרב - מכר, אנחנו מציעים לדחות את ההתנגדות. התחנה הזאת תשרת את המרחב. היא נדונה רבות במיקום הזה שממקסם את השטח של

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

הלולאה שלמעשה לא ניתן לעשות בו שום דבר. זה חוזר על אותו עקרון של ניצול נכון של הקרקע במקום לקחת חטיבת קרקע שיכולה להיות מפותחת לצרכים אחרים. זה תיאום שנעשה עם חברת החשמל. היא לא מטילה מגבלות. השטח בלולאה תואם את הצורך. המיקום נקבע כבר בתוכנית הר / 1934 ובנוסף לזה כן חשוב לציין שהתוכנית מציעה חלופות שכלל שנתקדם לצורך להקים את התחמ"ש ולאכלוס התוכנית ייבחנו גם בדרום - מזרח התוכנית וגם בשטחים לתעסוקה בתת - הקרקע, על - פי הצרכים, על - פי הבדיקות הסביבתיות שגם התוכנית הזאת מורה עליהן. יש כאן איזושהי התייחסות מבחינת היקפי הבנייה שהם לא מספקים. יש לנו את חוות - דעת היועץ החשמל שהשטח התפעולי שנדרש להקמת התחנה הוא 4 וחצי דונם. ניתן להקים את זה בלולאה. כל שאר השטח הוא למעשה לטובת טיפול נופי ודרכי גישה. אני רואה ש... הכול. עוד כמה סעיפים ואנחנו בסוף. לגבי התנגדות רמת - השרון, אחד, לגבי שינוי גבולות. אנחנו מציעים לדחות את ההתנגדות. לנושא קישור רחוב מספר 12, הראינו אותו קודם בהקשר של תמ"א / 71. אנחנו לא נותנים הוראות מחוץ לתוכנית שלנו. אנחנו ממליצים איך הדרך שבתחום התוכנית שלנו יכולה פוטנציאלית להתחבר לרמת - השרון. ככל שתקודם תוכנית ברמת - השרון שתתחבר אלינו. יש לבחון חיבור דרך הרחוב הזה שהצגנו אותו מקודם לגישור מעל כביש מספר 2. זה משהו שהוא מאוד משמעותי לתושבי התוכנית הזאת, תושבי הרובע הזה, להגיע לתחנת המטרו ברמת - השרון. זה נדרש גם מבחינת הרציפות וההמשכיות ואנחנו מבקשים כן שעדיין יעברו בו תחבורה ציבורית, כלי - רכב פרטיים והולכי - רגל ואופניים. לגבי השלבויות התחבורתית שפירטו. הטענה, אנחנו יש לנו פתרונות תחבורתיים מבוססים על בה"ת שנמצאת בצרופות התוכנית. היא אושרה על - ידי משרד התחבורה. אנחנו בתוך התוכנית שלנו חוץ מכביש מספר 2 והמחלף כוללים, ואמרנו את זה לאורך כל היום, רק"ל שהיא מאוד משמעותית, מטרו שהיא מאוד משמעותית, זה הבסיס לתכנון שלנו. ההיצמדות הזאת לתחבורה ציבורית וכל הערכים שמסביב לזה שנותנים מענה לכל הצרכים, גם תעסוקה וגם מגורים. זה רובע שהוא יהיה מאוד - מאוד נגיש לתחבורה ציבורית וזה הדגש שצריך לשים עליו. יש עוד משהו ספציפי שאנחנו רוצים להתייחס? זאת השקופית האחרונה.

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

גב' עדי אברשיץ :

כל השאר זה מענה להתנגדויות פרטניות שאני לא חושבת שיש צורך שנעבור על זה, הכל כתוב בהחלטת הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
רגע. קודם - כל תעצרו רגע שיתוף אם סיימתם את המצגת. מי יודע לעצור שיתוף?

מר יובל אלדר :

לא, העכבר פשוט לא משתף פעולה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אה, זה אצלנו? או - קיי. עכשיו את אומרת,

גב' עדי אברשיץ :

אני יכולה לעבור בזריזות, יש עוד נושאים מסוימים שעלו בהתנגדויות הפרטניות. על רובם, על רוב הנושאים ענינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, בוודאי. זה בסדר, וכמובן שגם החומרים שלכם מונחים בפנינו אבל אני חושבת שלשם הדיון וגם בעבור חברי הוועדה וגם בעבור אלה שיצטרכו תיכף להתייחס למה שאתם אומרים. אני חושבת ש - , האם יש

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עוד, השאלה שלי אליכם זה האם יש נושאים נוספים שאתם מציעים לקבל את ההתנגדות ולשנות את התוכנית בהתאם או שכל שאר הטענות בעצם המענה שלכם הוא מענה שממליץ לדחות את הטענות?

אדר' עדי אפרים :

יש נושאים טכניים,

גב' עדי אברשיץ :

יש נושאים טכניים

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז אם אפשר לעבור על הנושאים הטכניים, כי באמת עלו גם התנגדויות לנושאים טכניים. עלו התנגדויות לנושא : מה הוא המצב המאושר הנכנס, כאילו, היו שמה טעויות טכניות בזה.

אדר' עדי אפרים :

אז כבר אני אגיד לגבי מצב מאושר נכנס, גם בטבלה וגם בזה אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן אותה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' עדי אברשיץ :

או - קיי. אז להתנגדות של עורכת - דין טויסטר אנחנו, אני אעבור רק על הנושאים שאנחנו מציעים לקבל את ההתנגדות או לקבל את ההתנגדות בחלקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' עדי אברשיץ :

כל יתר הנושאים ההמלצה היא לדחות מהטעמים שמפורטים פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' עדי אברשיץ :

אז לגבי ההתנגדות של עורך - דין טויסטר. אחד הסעיפים דן בתחום האיחוד והחלוקה בשטח המחלף שלא משויך לאף מתחם וההמלצה שלנו לקבל את ההתנגדות ולשייך את השטח למתחם 2. נושא נוסף הועלה בהתנגדות, סתירות בשטח התוכנית בין סעיף 1.2 לטבלה 3.2 בין מצב מאושר למצב מוצע. אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה. על - פי נוהל מבא"ת מותרת סטייה של 3 אחוז בין המצב המאושר למצב המוצע. הסטייה המופיעה עומדת בזה. סעיף 1.2 יעודכן על - פי טבלת השטחים של המצב המוצע אוטומטית. לגבי ההתנגדות של, לגבי ההתנגדות של יצחק הוד. אנחנו בעצם מציעים לדחות את כל הטענות מה... שמפורטים בהחלטת הוועדה. לגבי ההתנגדות של עורך - דין גלעד נאמן. יש התנגדות לנושא תחשיב יחידות - דיור לא ברור. אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות. את רוצה לפרט את ה - ,

אדר' עדי אפרים :

כן. למעשה יש תמהיל שהוא מפורט במענה שמתייחס לכך ש - 1,600 יחידות - דיור יהיו קטנות סחירות. 900 יחידות - דיור ביעוד דיור מיוחד גם בפועל הן קטנות ומתוך סך כל יחידות דב"י ביעוד ציבורי למעשה ליעד 625 יחידות מתוכן שיהיו קטנות והשאר, 1,250 שהן דב"י אינן קטנות כך שסך - הכול שאר יחידות - הדיור בתמהיל המגוון שהן לא קטנות או דב"י הן 8,125 יחידות - דיור וזה מופיע כאן להבהרה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מר יובל אלדר :

שזה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שזה לא כולל את ה - 1,000 התוספת שאתם מציעים?

אדר' עדי אפרים :

לא כולל ה - 1,000 תוספת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הו - 1,000 תוספת שאתם מציעים, איזה מין דירות אלה?

אדר' עדי אפרים :

באותם היקפים שנקבעו פה, 25 אחוז קטנות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

באותו יחס?

אדר' עדי אפרים :

באותו יחס.

גב' עדי אברשיץ :

באותו תמהיל.

מר יובל אלדר :

בעצם התמהיל שהצגתם עכשיו שומר על החלטת הוועדה להפקדת התוכנית ל - 25 אחוז מסך יחידות -
הדירור בתוכנית כיחידות - דירור קטנות.

גב' עדי אברשיץ :

אכן.

אדר' עדי אפרים :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי, כן.

גב' עדי אברשיץ :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' עדי אברשיץ :

לגבי, עוד פעם, התנגדות של עורך - דין גלעד נאמן. הייתה התנגדות שדנה בנושא פינוי אשפה אנחנו מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן בהוראות התוכנית שתוכנית מפורטות ידרשו פתרונות ביניים במבנים זמניים עד לאיסוף אשפה במערכת פנאומטית שנמצא בתוכנית. יש אפשרויות למיקום בתת - הקרקע של תאי השטח לתעסוקה ובלולאה הדרום - מערבית של מחלף הרב - מכר ל - 2 אפשרויות שאנחנו מציעים לפתרונות ביניים לאשפה. סעיף 4.1.2 יש טעות סופר, לקבל את ההתנגדות. לגבי

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

ההתנגדות של עורך - דין אפרת שרון ובן - לוי צדק. אנחנו ממליצים לדחות את הטענות למעט הנושא של מתקני חנייה לאופניים רק במגרשים ציבוריים. אנחנו פה מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה. לוועדה המקומית יש סמכות לשקול הגדלת תקן חנייה לאופניים במגרשים הפרטיים הכלולים בתאי שטח הסמוכים לתוואי הרק"ל. כמו כן חנייה ציבורית לאופניים תהיה למגרשים בייעוד ציבורי. לגבי עורך - דין תומר שמדבר על היחס בין תוכנית, תיקון סעיף היחס בין התוכנית שאנחנו מדברים עליה עכשיו, 2200 / א' לבין תוכניות הר / 1711 ו - 1934. אז אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. אנחנו לא ממליצים לתקן את סעיף היחס אבל אנחנו כן מציעים לשנות את הוראות התוכנית כמו שעלה בהתנגדות מהנדסת העיר ככה שניתן יהיה לעשות שימור זכויות מכוח התוכניות האלה, דנו בזה באריכות. אני חושבת שזהו. כל השאר,

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

אדר' עדי אפרים :

כן. נטען שנשפח התנועה אינו כולל תחנות רק"ל. אנחנו מקבלים בחלקה את ההתנגדות. תחנות הרק"ל מופיעות בנספח התנועה ומקבלים את זה שצריך להטמיע אותם גם בנספח הבינוי והנוף. נושאים טכניים מההתנגדות של נת"ע. אז לעדכן תיקונים טכניים בתשריט המצב המאושר, יש לסמן דרך בתחום תת"ל 1071/ג כדרך מאושרת ולא מוצעת. הסעיף הזה אנחנו דוחים את ההתנגדות. על - פי נוהל מבא"ת לא מתרגמים ייעודים במצב מאושר, במצב המוצע זה יופיע כדרך מאושרת. יש לסמן, הם מבקשים לסמן את תחום רצועת המתע"ן לפי תת"ל / 71 / ג'. אנחנו מקבלים את ההתנגדות. מבקשים להטמיע ייעודי קרקע בהתאם לתת"ל / 103 ולסמן ציר מערכת הסעת המונים בתוואי המטרו. ככל שאנחנו יודעים, התוכנית לא מאושרת ומבחינת נוהל מבא"ת זה יכול להיות כך או כך אז זה נתון להחלטת הוועדה. הוראות מתאריות לפי התנגדות עורך - דין בן - יעקב לסעיף 6.2.3 (ב) - יש לקבוע כי השטח המצוין אינו כולל ממ"ד ומרפסות. אנחנו מקבלים את ההתנגדות ולמען הסר ספק ניתן להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לגודל יחידת - דיור מירבי. זהו.

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

גב' עדי אברשיץ :

מישהו מהצוות רוצה להוסיף, מישהו מהצוות של הרצליה ב - ZOOM?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. אם אלה הם הדברים וסיכמתם, סיימתם וסיכמתם, אנחנו ניקח ברשותכם 5 דקות הפסקה ואז נחזור להשלמת טיעונים ושוב, זה יהיה על - פי הסדר שבו נשמעו ההתנגדויות ובכך אנחנו נכנסים לשלב האחרון של הדיון החיצוני של היום. אז 5 דקות הפסקה ואנחנו חוזרים לשולחן.

מר אלעד פנחס :

זה היה נשמע כאילו אמור להיות דיון פנימי היום.

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

(ההקלטה הופסקה)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

חזרנו. טוב, חברים. מי שעדיין איתנו, שזה הרוב, 59. מי שעדיין איתנו מתבקש לחזור ולהדליק מצלמות. השעה 15:36. אנחנו מתחילים, כפי שאמרתי, את השלב האחרון שבו המתנגדים יכולים אחד משניים: להגיב על עמדת הוועדה המקומית או להשלים טיעונים, ככל שלא הספיקו קודם. המשמעות במה שאני אומרת היא שאנחנו מצפים ממכם לא לחזור על כל מה שכבר נאמר כי כפי שרובכם הייתם איתנו פה משמונה וחצי בבוקר ולכן רובכם יודעים היטב מה נאמר פעם אחר פעם אחר פעם, ולכן על מה אין צורך לחזור. ושוב אני לכן מחדדת - אך ורק ככל שמבקשים להשלים טיעונים או להגיב על עמדת הוועדה המקומית, וזאת גם כן כפי שאמרתי במסגרת זמנים של 3 דקות ואנחנו נתחיל עם הוועדה המקומית רמת - השרון, עירית טלמור או מי מטעמה.

גב' עירית טלמור :
שומעים?

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

גב' עירית טלמור :

יופי. אז אנחנו נתייחס לכמה דברים שנאמרו כמענה גם לנו, גם לנתיבי איילון ואחרים. אנחנו שוב סבורים שחלוקת המשאבים / תשתיות היא לא צודקת בהקשר גם התחבורתי וגם הנושא של התחמ"ש וגם הנושא של הניקוז. כראייה הבאנו את זה שתוכניות שלנו גדולות כמו רש / 800 ותוכנית מערב העיר נעצרו בגלל הסיבות האלה. אנחנו עדיין סבורים שבנושא הניקוז צריך למצוא רצועה מספיק רחבה ליד אלטנוילנד כדי שכל מה שיעשה במרחב במסגרת התמ"א והדרישות של הוועדה המחוזית לתכנון כולל לא יתאינו אחר - כך. האמירה כאן שנאמרה במענה שתמ"א גוברת אחר - כך היא לא רלוונטית once אנחנו קבענו ייעודי קרקע, הרי לא נבטל שורה של מגורים בשביל להרחיב רצועה ירוקה, ועל - כן אנחנו כן סבורים שכבר בתוכנית הזאת בייעודי קרקע צריך לשמור את הרצועות העתידיות האלה, בין אם הקוטר יהיה כזה או אחר, ולאפשר את המוצאים לים בין אם הם ייבחנו כאן או אחרת במסגרת התוכניות הכוללות שוועדה מחוזית מובילה ובצדק לכל צפון המטרופולין. אי - אפשר לעצור תוכנית אחת בצד אחד כי יש בעיות ניקוז ובצד אחר לקדם אותה ולא להשאיר מוצאים ועתודות כמו שהדורות הבאים רוצים וצריכים שיהיה. לעניין הנושא של התחמ"ש : אנחנו, העובדה שדובר עליו הרבה עוד לא גורמת לו להיות במקום נכון. יש כאן רובע חדש אדיר בממדיו ותמהיל השימושים לו, בזכויות הבנייה שלו, וזה בסדר גמור, אין לנו התנגדויות לזה. אנחנו לא חושבים שצריך לשלוח אצבע לתוך שבי"צ של רשות אחרת מעבר לכביש ולקבוע שם תחמ"ש עם כל המגבלות שיש, וכן יש מגבלות. אנחנו מכירים את המגבלות האלה ממקומות אחרים בעיר. יש עניין של כבלים ומרחק מכבלים והאפשרות לעשות יסודות והאפשרות להתקרב לכל מיני מתקנים שהיו ויהיו בעתיד ולכן נכון את התחמ"ש הזה למצוא לכל המתקנים בעצם של הרובע הענק הזה למצוא לו מקום מכובד בצד המערבי, בוודאי גם הרצליה תרצה להעצים זכויות בעוד מקומות בסמוך, ליד וכולי, ותרצה לגדול וזה סבבה ומצוין והתחמ"ש הזה יהיה בצד המערבי. הוא לא יהיה צמוד לחום שלנו, הוא לא יפגע בזכויות הבנייה ולא באפשרות לממש דברים מסוימים שנרצה לעשות גם עכשיו וגם בעתיד. זו פשוט תוכנית פוגעת. הוא מאוד מאולץ. נתיבי איילון גם התייחסו לזה שהוא משנה לנו עכשיו את התוכניות של הרב - מכר שכולנו, גם אנחנו וגם הרצליה רוצים מחר להוציא אותו לביצוע ואנחנו לא נמתין עכשיו לאיזשהו תחמ"ש שיהיה מתי שיהיה קבור או משהו כזה. אנחנו לא נאפשר את התחמ"ש הזה. יש לו בהחלט מקום גם בלולאות האחרות אם רוצים לנצל לולאות נכון, אנחנו בעד. לעניין הראייה האגנית אנחנו כבר דיברנו. לעניין נתיבי איילון ההערות שלהם וההתייחסות לתשובות אליהם. אנחנו גם בעד, אני בטוחה שגם הרצליה בעד, לבצע את הרב - מכר מחר בבוקר, לבצע את שביל האופניים לאורך כביש 2 מחר בבוקר וצריך למצוא דרך הפרויקטים המטרופוליניים האלה שהם כל - כך חשובים לכולנו, הירוקים, שמאפשרים מעברים רכים של הולכי - רגל, של רוכבי אופניים, של יוממות כזאת ואחרת בין הרשויות וגם צפון דרום, לתת לפרויקטים האלה להתקדם בלי להמתין. זאת הבקשה שלנו. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

תודה רבה. מינהל הדיור הממשלתי, האם מישהו מבקש להתייחס? עיריית, אם את רק יכולה לחזור ל - mute? תודה. תודה רבה. כן, מינהל דיור ממשלתי מישהו רוצה להתייחס? לא. נת"ע, מישהו רוצה להשלים או להתייחס? אני חוזרת, נת"ע, האם מישהו רוצה להתייחס? לא? נתיבי איילון, רויטל?

עו"ד רויטל שגיא :

כן, שני דברים, שתי נקודות רק שאני רוצה להתייחס אליהן : אחד - לגבי המגרש 1050 המיקום של המסוף במגרש 1050. אז נכון, אנחנו ביקשנו ייעוד קרקע נפרד או תא שטח נפרד למסוף. אנחנו, אבל גם אם לא, התוכנית קובעת הוראה שהמסוף ימוקם ככל הניתן סמוך לכביש 26 ודרך הים ושהכניסה תהיה מהם בלבד. אנחנו סבורים שזה לא נכון כי זה רחוק, זה בדיוק בקצה הרחוק מהדיפו. אנחנו חושבים שעדיף לקרב את המסוף לקצה שקרוב לדיפו כדי לאפשר את הנגישות, חצייה פשוטה של הכביש ולהגיע בין הדיפו למסוף, ליצור את הקישוריות ואת החיבור הנכון בתחבורה הציבורית. אז ככה שגם אם לא יוקצה מגרש נפרד אנחנו עדיין סבורים שצריך להתייחס להוראה הזאת בהוראות התוכנית. ודבר נוסף זה לגבי העצים. העצים לא מסומנים בנספח העצים, בנספח עצים בוגרים, אלא רק בתשריט והתשריט הוא מחייב וזה בתוך הקו הכחול של התוכנית. אז או שתוציאו את זה מהתשריט והנספח יהיה מנחה, אין לנו בעיה עם זה, אבל אם זה בתוך התשריט והעצים מסומנים בתוך התשריט, בתוך הקו הכחול, הוא מחייב, זה תוכנית חדשה שבאה אחרי התוכנית למחלף הרב - מכר זה מחייב אותנו בביצוע של מחלף הרב - מכר. אנחנו לא נוכל בקלות לבצע או לוותר על עצים לשימור. אף אחד לא יוותר עליהם כל - כך בקלות כאשר הם מסומנים בתשריט תוכנית מאושרת. זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה, תודה רבה רויטל. רמ"י, האם מישהו מרמ"י מבקש עוד להתייחס?

מר איציק שורי :

אהלן, כן, איציק שורי מרמ"י מרחב תל - אביב. קודם - כל רציתי להודות לוועדה המקומית על ההתייחסות המפורטת. לעניין תמ"א / 47 / נ' שאנחנו מקדמים כרגע בצפון - מערב המחוז - רציתי לעדכן שהפערים בספיקות שנוצרו בין התוכנית שלכם לתוכנית הכללית, הכוללת, זה בעקבות ה - , שהתוכנית שלנו אמורה לנקז את כל האגן ואלו הפערים שנמצאים פה שגיליתם. אנחנו חושבים שיהיה צורך בסופו של דבר להעביר מובל ניקוז בתחום התוכנית וכרגע רוצים את האפשרות של הגמישות להעביר את זה בייעודי קרקע שכרגע אתם לא מאפשרים בתוכנית להעביר תשתיות. למרות שהתמ"א בסופו של דבר תגבר, אנחנו לא רוצים לייצר כזה דיסוננס בין שתי תוכניות שאחת, לא יודע, תאושר, הן יאושר פחות או יותר באותו זמן, לדעתי. והיינו רוצים שתיכנס הערה כזאת שתאפשר לנו גם עם התמ"א בסופו של דבר להעביר את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

האם אתה מתכוון, איציק, אני רוצה רק לחדד את זה : האם אתה מתכוון ליכולת להעביר את התשתית הניקוזית גם בתחום הפארק החופי ברצועה, כי יש הר, נשמרת בדרום התוכנית נשמרת רצועה בעבור הניקוז אבל אתם מבקשים לשמר גמישות להעביר את זה גם בייעוד של הפארק החופי?

מר איציק שורי :

נכון. אנחנו כרגע הצגנו למינהל התכנון את המצב הקיים וחלופות מינימום ומקסימום. החלופה שתיבחר היא חלופה שמאזנת ביניהם ואנחנו עדיין לא יודעים איפה יהיה באמת אותו מובל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. בסדר.

מר איציק שורי :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לנושא האיחוד והחלוקה, באמת דיברו על זה המון אז אני לא אוסיף ואני מקווה שהזכויות והאינטרסים של המדינה ושל רמ"י יישמרו בתוכנית. תודה רבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. האם נמצא פה משה פרלמוטר עדיין, החברה להגנת הטבע? לא. אז בואו נראה מי עוד. פזית שני לא הייתה גם קודם. ישראל שוב לא היה קודם. שמואל שוב, האם שמואל שוב או מי מטעמו, נעמה שיף, נמצאים ורוצים להשלים דברים?

אדר' דמיטרי מזו :

אני ברשותכם אשמח להשלים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, דימה, עכשיו, אני הבנתי שאתה פה הצטרפת כיועץ מומחה לכמה וכמה מתנגדים. אז אם אתה מבקש כרגע להתייחס אתה מתייחס בשם אחד ספציפי או כיועץ כללי ביחס לתוכנית?

אדר' דמיטרי מזו :

יועץ כללי ביחס לתוכנית ואני אוותר על הזכות להגיב עוד פעם אחרי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני אודה לך. כן.

אדר' דמיטרי מזו :

אני רוצה להתייחס אך ורק לתגובה של ועדה מקומית ועורכי התוכנית ולהתחיל בתמ"א / 35 ולא מהנושא הראשון כי נושא של הפקעה זה פועל יוצא ממה שאני הולך להגיד על תמ"א / 35. תמ"א / 35 שינוי 4 שלפני בערך חודש וקצת עברה להערות השם של התוכנית זה : קביעת צפיפות מינימלית למגורים. ולכן כל ההתייחסות לזה שהצפיפות לא תואמת היא אינה רלוונטית, אינה נכונה. הדבר הנוסף הוא שבאותה תוכנית כתוב מפורשות שהצפיפות צריכה להיקבע מסך - הכול שטח התוכנית. כל תוכנית. מסך - הכול שטח התוכנית. ולכן כל החישוב, אני חוזר להפקעות, כל החישוב של ההפקעות הוא פחות רלוונטי לי באופן בוא נאמר מבחינתי זה שיש הפקעות רבות זה כמובן איזושהי בעיה מבחינת בעלי הקרקע אבל הבעיה האמיתית היא זה שהתוכנית בזכויות נמוכות יחסית וזה הבעיה המרכזית. ותמ"א / 35 קובעת צפיפות ברוטו, 20 אלף תושבים לקילומטר מרובע, וכך אני מבקש לראות את זה. כמו שתמ"א / 35 קובעת בהמשך לזה גם ההיפך : תמ"א / 70 שהיא במצב מתקדם יותר מתמ"א / 35 שינוי 4 היא כבר פורסמה ל - 77-78. אי - אפשר לקחת ממנה ולהגיד : או - קיי, אנחנו חושבים שעל - אף שהיא תוכנית מתאר ארצית שפורסמה ל - 77-78 אנחנו בכל זאת לא מתייחסים אליה ל - 800 מטר, מתייחסים ל - 300, ולכן יש פחות שטח שנכנס. אז אי - אפשר לקחת מה שנוח וזה במיוחד נכון ביחס לתדריך. תדריך הקצאת שטחי ציבור, מה שנאמר. זה במהות לא נכון, זאת - אומרת גם שם יש אותה בעיה : לוקחים את מה שנוח ומה שהתדריך אומר מפורשות. צריך לקחת את הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או נתונים של רשות מקומית ועל - בסיס זה לקבוע גודל למשפחה. כך ועדה מחוזית עשתה את זה, אתם עשיתם את זה בשדה - דב. לא ייתכן שבשדה - דב במרחק, סליחה? במרחק של כמה מאות מטרים מהתוכנית הזאת יש גודל משפחה 2.6 ופה יש גודל משפחה 3.2 שאין לזה שום, שום קשר למציאות האמיתית בהרצליה, וגם הטענה שבעתיד המצב יהיה אחר היא טענה לא נכונה כי אנחנו כולנו יודעים וכולנו מקווים שרמת החיים תעלה בהמשך וזה אומר שגודל המשפחה תקטן ליחידת - דיור ולא שיהיה מצב שהגודל משפחה יגדל בעתיד. לא לזה אנחנו רוצים להגיע. עכשיו, הייתה טענה על בנייה מרקמית אנושית. אני, כפי שאמרתי בהתחלה ואני חוזר ואומר, אני חושב שהתוכנית היא טובה מאוד. אני חושב שמבחינה אדריכלית ואורבנית היא מתוכננת היטב ואני לא רואה שום הבדל בין בניין 16 או 25 קומות לבניין 40 קומות מבחינת הפגיעה במרקם וקנה - מידה אנושי וכך הלאה, וזה גם מה שאני אומר. אני לא עשיתי יער של מגדלים, אני פשוט אומר : מה שהאדריכל והצוות שלו קבעו מבחינת המרקם האורבני זה אני חושב שזה נכון רק פשוט צריך להגביה את זה. עכשיו, לעניין נגישות לתחנות. נאמר, סומנו שבילי אופניים. עיינתי בכובד ראש בנספח התנועה ובנספח הבינוי. כל הצד המערבי בין דרך הים לציר המרכזי ... ישעיהו לייבוביץ' אין אף

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שביל אופניים על הצירים הפנימיים. יתרה מזאת, ישנם חתכים שהם 15 מטר רוחב עם חנייה מ - 2 הצדדים ונתיבי נסיעה, בקיצור, אין שם שבילי אופניים. לא מתוכננים שבילי אופניים וכדי לתכנן אותם צריך לעשות שינוי מהותי. ומה שלא קיבלתי תגובה זה העניין הזה של מה הקושי לעשות השוואה בין המתחמים מבחינת הזכויות. אני לא מדבר על זה שעצם החלוקה למתחמים היא לא נכונה. בעיני זו החלטה נכונה וכן צריך לחלק את זה למתחמים. אבל אני לא מצאתי שום הסבר ולא קיבלתי שום הסבר מדוע אי - אפשר לעשות איזון מבחינת היקף הזכויות בין המתחמים, במיוחד שאין מגבלות גובה, יש את כל האפשרויות התכנוניות לעשות את המתחמים באופן שווה מבחינת הזכויות.

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

אדר' דמיטרי מזו :

ומשפט אחרון : ביחס להפקעות. בסוף דרך - אגב נאמר שממליצים לקבל את מה שעורכת - דין טויסטר ביקשה למתחם 2 למחלף. אז אם זה ההמלצה, ואני לא נגד אלא נהפוך הוא, אני בעד, אבל גם כל החישוב אז הוא לא רלוונטי וגם כל מה שנאמר על הצפיפויות גם לא רלוונטי כי בבת אחת יתווספו איזה 200 ומשהו דונם. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. טוב, עורך - דין זילברברג לא היה. מר אורן אלבו ויוסף רייטן.

אינג' יוסף רייטן :

תודה לוועדה. אנחנו נרצה להתייחס ל - 3 נקודות בלבד. הנקודה הראשונה, אם אתם זוכרים את שביל האופניים, הייתי היחיד שדיבר על זה. לצערי הוועדה לא התייחסה, גם לא בעקיפין, היא רק דחתה את זה. אני מצר על זה ואני רוצה רק להדגיש שני דברים בקשר לשביל האופניים : המצב התכנוני התקף היום ערב כניסתה לתוקף של התוכנית המופקדת זה הרצליה 2200 / ב'. בהרצליה 2200 / ב' כל המתחם כולל חלקות שביל האופניים מופיעות במתחם לאיחוד וחלוקה. בסדר? אז זה קודם - כל שנבין שאנחנו נכנסים עם המצב התכנוני הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
כן, רגע. על - מנת שלא, לאלץ אותך לחזור על מלוא ההתנגדות. מה ש - ,

אינג' יוסף רייטן :

אני לא חוזר, אני לא חוזר. אני פשוט לא אמרתי את זה מספיק ברור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

, אני רק מזכירה שהוועדה המקומית עשתה את האבחנה בין תוכניות שיש בהן הנחייה פוזיטיבית שמהווה מעין חיקוק לשימור זכויות לעומת תוכניות אחרות שאין בהן את ההנחיה הזאת. זו הייתה האבחנה.

אינג' יוסף רייטן :

כן, אבל מבחינה תכנונית גם אם יש חלקה שאין בה הוראות פוזיטיביות והיא נכללת בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה שלא שונה, אז זה בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה. אין בכלל נפקות לדברים היסטוריים שהיו בתוכניות קודמות וגם אם היא עומדת על כך, עורכת - דין אילנה בראף - שניר עומדת על ההוראות המדוקדקות של 1711 ואומרת שזה דין, אז עם כל הכבוד זה דין בתחום הקו הכחול של 1711. זה לא יכול להיות דין לגבי מתחמים שהם מחוץ לקו הכחול הזה. זה לפי דעתי אבל יש יועץ משפטי לוועדה המחוזית והוא יוכל להכריע.

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

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אינג' יוסף רייטן :

אז סיכמנו את נושא שביל האופניים. הדבר השני שאני רוצה לדבר עליו זה נושא טבלאות ההקצאה. אני רוצה לחדד. היו פה בתשובת הוועדה שלושה נימוקים למה לא להכליל טבלאות הקצאה לעניין השווי מצב נכנס, בסדר? הם דיברו על עיכוב, הם דיברו על סרבול, והם דיברו על ניסיון רע שאנחנו יכולים ללמוד מתוכניות סמוכות. שיש לנו ניסיון רע ולמה להעתיק את הניסיון הרע גם לחוף התכלת. אז בואו נפרק את האמירות האלה : עיכוב לפי דעתי לא יהיה כי יש מסמך כזה. הם עד עכשיו לא התייחסו למה הם גנוזו אותו. יש מסמך מסודר של שמאי בר סמכא ותיק, מסמך שעומד על הרגליים. אפשר לפרסם אותו אז עיכוב לא יהיה פה. דובר על סרבול. להיפך - אם לא יהיה מסמך כזה יהיה סרבול. ובקשר לניסיון רע - שימו לב. הניסיון הרע שיש בתוכנית 3700 או ב - 3388 / ב' הוא לא לעניין המצב הנכנס. המצב הנכנס הוא סגור, גמור, חלוט, קיבל תוקף. אף אחד לא מתנגד למצב הנכנס. יש בעיות עם השינויים שיש בהקצאות ובהוספת זכויות ולכן 3700 עכשיו נכנסת להילוך מחודש אבל זה לא ניסיון רע למצב הנכנס. להיפך, המצב הנכנס יקנה יציבות, יקנה ודאות. אני חושב שזה טוב לכולם ואני לא רואה איך הוועדה ניזוקה מזה. זה לגבי הטבלאות. לגבי הנושא השלישי - שינוי הסיווג מתוכנית כוללנית לתוכנית מתאר. תראו, יש פה שני צדדים לבקשה הזאת. זה אומר שעיריית הרצליה תוכל לגבות כבר היטלי השבחה, תוכל לגבות היטלי השבחה יותר גבוהים אבל הא בהא תליא. זאת - אומרת היא צריכה להתחייב שהיא תכין את התוכניות המפורטות. היא צריכה להתחייב שהכסף הזה יהיה לפחות ברמה ההצהרתית בתור מקור כספי שיילך לשמש את חוף התכלת ולא מקומות אחרים על - פי שיקול - דעת הוועדה המקומית לקדם מתחמים אחרים. אני אומר את זה כי יש לנו ניסיון. אנחנו יודעים שהוועדה המקומית, אם זה היה תלוי בה, היא הייתה מכונה לעשות דברים אחרים בתחום העיר הרצליה ולא בתחום חוף התכלת. היא נגררה לזה בעקבות הליכים משפטיים ולכן אם רוצים לאפשר לה להתחיל לגבות היטלי השבחה חייבים להתנות את זה בפיתוח, בסדר הפיתוח, בהתחייבות להכנסת תוכניות מפורטות כדי שבאמת האנשים ירגישו שהכסף הזה הולך גם לקידום תוכנית חוף התכלת. תודה רבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. תודה רבה. עורכת - דין שירלי תומר:

עו"ד שירלי תומר :

כן. אני יכולה לשתף את התשריט של התוכנית? פשוט לחסוך לכם?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

פשוט תעני לנו, תגיבי. יש לך 3 דקות, דברי, אנחנו מכירים את הדברים.

עו"ד שירלי תומר :

פשוט ההתנגדות שלנו היא מאוד, צריך לראות אותה על - גבי התשריט. אני מצטערת אבל גם כאשר האזנתי לתשובת הוועדה המקומית אני לא מצליחה לקבל תשובה ברורה וחד - משמעית מה הדין לפי דעתה על, לגבי החלקות שלנו, לגבי החלקות של הלקוחות שלי. כי מצד אחד בהתייחסות להתנגדות שלנו מפנים אותנו לפרק ב' בהתנגדות העצמית של הוועדה המקומית, שם מדובר על הטמעת הקרקעות לפי 1711 עם אותו מנגנון של שימור הזכויות, אבל מצד שני במקום אחר נאמר שחלקי החלקות שנמצאות בתחום איחוד וחלוקה בתוכנית זו הן אלה שלא כלולות בתחום איחוד וחלוקה של 1934 והם יקבלו פיצוי בתחום תוכנית זו על - פי הר / 1711. אז אני מבקשת לקבל תשובה ברורה וחד - משמעית האם כל שטח החלקות האלה, ככל שהוא נכלל ב - 1711 ... הולך לקבל זכויות בתוכנית המופקדת או שיש את החלק המזרחי שיקבל זכויות ב - 1934 ובמצב כזה, כי הוא לא מסומן פה לאיחוד וחלוקה. הוא לא מסומן לאיחוד וחלוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ברור. עורכת - דין תומר, רגע. תעצרי רגע, זה ברור. רק ברור גם שאת התשובה הזו את תקבלי מאיתנו, מהוועדה המחוזית, מאחר ואנחנו אלה שאמונים לתת את התשובה ובבוא העת היא אכן תינתן. שמענו את הוועדה המקומית, אנחנו מבינים את חוסר הבהירות מבחינתך. אנחנו מבינים את הטענות. האם יש לך מה להוסיף על כך?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עו"ד שירלי תומר :

כן. כי עורכת - הדין בראף דיברה על החלק הדרום - מזרחי של ה - ,

עו"ד אילנה בראף - שניר :

הכוונה היא למערבי, סליחה.

עו"ד שירלי תומר :

דרום - מערבי. אז מה זה אומר? שכל החלק הזה בכלל הוא לא, הוא לא חוסה תחת אותה הוראה מבחינתכם?

עו"ד אילנה בראף - שניר :

דרום - מערבי, ברשות יושבת ראש הוועדה רק כדי שהדברים שלי יהיו ברורים. ה - 1711 חילקה את המחלף ל - 4 רביעים שונים. החלק הדרום - מערבי אמור לקבל את המענה שלו ואת התמורות שלו בתחום 2200. החלק המזרחי אמור לקבל ב - 1934 והחלק הצפון - מערבי בתחום על 2034, אני לא זוכרת את מספר התוכנית, שכבר קיבל את המענה. אז אם נחזור לענייננו ושנהיה מדויקים, הרב - מכר שאמור לקבל זכויות מה שנקרא שימור זכויות בתחום 2200 הוא הרביע הדרום - מערבי.

עו"ד שירלי תומר :

או - קיי, אבל אתם הכנסתם את כל השטח הזה למתחם 2,

עו"ד אילנה בראף - שניר :

לא את הכול,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אילנה, אני מבקשת לעצור. חברים, תודה רבה. אני מבקשת לעצור. הדיון הוא לא ביניכן,

עו"ד שירלי תומר :

... לא מגיע ללקוחות שלי תשובה ברורה מהוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תעצרי. עורכת - דין תומר, אנחנו שמענו את הטענות וגם קראנו אותן. שמענו את הוועדה המקומית שומענו את ההבהרות שלהם. אנחנו, אנחנו כוועדה מבינים את הטענות. עכשיו השאלה כרגע, הדיון הוא לא בינך לביני, הדיון כרגע הוא האם יש לך מה להשלים על כל מה שטענת.

עו"ד שירלי תומר :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר.

עו"ד שירלי תומר :

יודעת מה? אני כן, אני בכל זאת אגיד עוד משפט אחד, שלא ייתכן לפגוע בזכויות מכוח הר / 1934 ודבר כזה יכול לחשוף את הוועדה המקומית לתביעות בסכומים מאוד - מאוד גבוהים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

תודה רבה. אנחנו נעבור ל - , אני לא יודעת אם נמצאת פה, אה, לא. כשהנדלר לא טענה אז היא לא יכולה להשלים. אבל היא לא טענה ולכן היא לא יכולה להשלים טיעונים. שלומי מערבי, האם אתה מבקש להשלים?

עו"ד שלומי מערבי :

כן, ברשותכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ושוב. אני שוב מחדדת: אך ורק להשלים טיעונים או להגיב על הוועדה המקומית, לא להתחיל לטעון עכשיו את הכול מחדש. כן.

עו"ד שלומי מערבי :

אני אשתדל. בין - היתר הוועדה המקומית טענה לעניין של השיקול הכלכלי שצריך להביא בחשבון בתוכנית. היא טענה את זה לעניין היטל השבחה ובאופן כללי. אני רוצה להזכיר או לומר שעיריית תל - אביב למשל, בטיעון שלה לגבי דיור בהישג יד, טענה שמדובר בשימוש שהוא הפסדי, הווה אומר מבחינת העירייה מדובר בנזק כלכלי. אנחנו כמובן לא רוצים שעיריית הרצליה יהיה לה נזק כלכלי, לכן אנחנו מבקשים אם אפשר להסיר את הנטל הזה מעל העירייה ולהקצות את הדיור בהישג יד לציבור באופן כזה שהציבור יממן את זה ויגרום לזה שזה יתממש ושזה לא יהיה אבן שאין לה הופכין, כי אם עיריית תל - אביב טענה שזה לא כלכלי ועיריית תל - אביב עירייה חזקה יותר, אז קרוב לוודא שעיריית הרצליה גם לגביה לא יהיה כדאי כלכלית. מכל מקום, לגבי הנושא של התוספת השישית - אני רק רוצה להזכיר, בתוספת השישית מדובר בדמי שכירות מופחתים. זאת - אומרת, המטרה הציבורית שיהיו אוכלוסיות שיקבלו הנחה בשכר דירה היא חלק מהמערכת של גם של התוספת השישית, וכך אין הבדל, אתם יכולים לקבוע הוראות שונות במשך הזמן וכדומה יש לכם את האפשרות הזאת, אבל אין הבדל בין התוספת השישית להפקעה. פשוט יש שינוי בזהות של מי הבעלים. אנחנו חושבים שהבעלים של השימוש שאתם רוצים אותו אנחנו מוכנים שהוא יהיה. הוא צריך להיות של הבעלים הפרטיים. אבל ההחלטה וההנחה במחירי השכירות יכולה להיות גם אצל בעלים פרטיים, היא צריכה להיות מהתוספת השישית. הוועדה המקומית, עוד פעם, אני חוזר - היא אמרה שהיא רוצה כמה שיותר שהתוכנית תהיה כלכלית. אנחנו באמת אומרים, אנחנו מבקשים שההיקף של הדירות מגורים, ההיקף של יחידות - הדיור בתוכנית, יהיה כמה שיותר גדול. כמה שיותר גדול - לעירייה יהיו יותר הכנסות. לעירייה יהיו יותר הכנסות ואז לא יהיו בעיות כלכליות בהקשר הזה. אנחנו לא מוצאים לנכון למה לצמצם ולהפחית את מספר יחידות - הדיור. זה יפחית את היטלי השבחה של העירייה בעשרות מונים. פשוט אני לא מצליח להבין למה העירייה רוצה פחות יחידות - דיור, שזה הצעד שהיא ... תקבל יותר היטלי השבחה. אז אני חושב שגם בהיבט הכלכלי שהעירייה ציינה כשיקול בהחלט צריך להביא בחשבון עוד תוספת של יחידות - דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. עורך - הדין,

עו"ד שלומי מערבי :

רגע, יש לי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא.

עו"ד שלומי מערבי :

שנייה, יש לי פעמיים. אני מבקש. העירייה ציינה שהיא עשתה תחשיב של היטל השבחה. אנחנו נבקש לקבל אותו כדי לראות מה העירייה טוענת. היא טענה שיש שמה 2 מיליארד שקל, אנחנו חושבים שהסכומים שהועלו לא נכונים. לגבי נושא של האיחוד וחלוקה - אנחנו היום נמצאים בערפל. שמעתם את זה מכולם. הלוט בערפל הזה לא טוב לאף אחד, לא טוב לעירייה, לא טוב לאנשים הפרטיים. הוא ייצור בוקא ומבולקא בשלב הבא, פשוט ונכון יותר לעשות אותו כבר היום. העירייה יצרה פה אבחנה או לא עשתה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אבחנה בין שני מצבים : אחד - חלוקה למתחמים שאין לנו מחלוקת על זה, זה בסדר. הדבר השני זה - עקרונות איחוד וחלוקה, זה לא קשור בכלל לחלוקה למתחמים. בכל מתחם ומתחם בעתיד יהיה לפי העקרונות שקובעים היום. לא צריך שכל תוכנית תקבע עקרונות משל עצמה. זה פשוט לא נכון. זה יגרום לכך שבכל תוכנית ותוכנית יתחילו להתווכח על אותם עקרונות שהם בסופו של דבר של המצב הנכנס, לא המצב היוצא, וזה לא הגיוני ש - 3 פעמים תנהלו או ינהלו ויכוח על מה שצריך להיות כאשר היום אפשר לסגור את זה בפעם אחת וזה בדיוק הנקודה שכולם רוצים להימנע ממנה. גם ליצור ודאות היום וגם להימנע מ - 3 פעמים דיון על אותו דבר בעתיד. באה ועדה מקומית וטענה שהשטחי ציבור מתייחסים אך ורק לשכונה ונותנים פתרון של השכונה בלבד. הם לא נשענים על שכונות או אזורים אחרים בהרצליה. בד - בבד אומרת הוועדה המקומית לגבי שטחי התעסוקה שההתייחסות היא למכלול של העיר, זאת - אומרת זה לא פותר רק את הצרכים של השכונה אלא הרבה מעבר לשכונה אלא לעיר בכללותה. לכן אנחנו חושבים שהיות והעירייה חוזרת וטוענת : חסר לנו מבני ציבור, חסר לנו מבני ציבור, אז בהחלט אפשר לקחת מהעודף שטחי תעסוקה שלא נועדו להיות רק לשכונה אלא הרבה מעבר, לטווח מאוד ארוך ולא בטוח שיצטרפו את כולם, זה סביר להניח שלא יצטרפו את כולם, ולהמיר שטחי תעסוקה,

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

עו"ד שלומי מערבי :
במבני זה, אבל עוד משפט, אני באמת,

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

עו"ד שלומי מערבי :
לא, זה במענה ל - , זה במענה לתשובה של הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא. אני חייבת להגיד, אני עוצרת אותך. אני עוצרת אותך מכיוון שכשאנחנו מבקשים אותכם להגיב או מאפשרים לכם להגיב על עמדת הוועדה המקומית המשמעות היא לא לנצל את זה על - מנת לחזור מחדש על כל הטיעונים שכבר נטענו.

עו"ד שלומי מערבי :
אבל הם טענו את הטיעון הזה כטיעון,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
כי את כל הטיעונים שכבר נטענו הבנו. מר מערבי, אתה, האם יש לך מה לחדש מעבר לדברים האלה? אם לא - אנחנו נעבור לטוען הבא. כן, עורך - דין מיכאל שטיינבך. עורך - דין שטיינבך? לא נמצא. עורך - דין משה שורר.

עו"ד משה שורר :
כן, שלום, תודה. תודה על כל היום. אין לנו מה להגיד. כמובן שזה שאנחנו לא מגיבים זה לא אומר שאנחנו מסכימים עם התגובות.

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

עו"ד משה שורר :
אנחנו עומדים על כל הטענות שטענו בכתב ובעל - פה. אם יש לשאול רוזנברג מה להוסיף, אם הוא עדיין כאן, שיוסיף. לי אין מה להוסיף.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. גברת ליאת הוד.

גב' ליאת הוד :

הי. שני דברים. בסעיף 6.2.3 (ב) אמרו שהוסיפו את ה - , סליחה, לא 6.2.3 (ב), לעניין של המחסנים ו - , סליחה. המרפסות והממ"דים, שהם לא נכללות לגודל היחידת - דיור. אני חושבת שצריך להוסיף גם מחסנים. בהרבה זירות מוסיפים מחסנים שמשויכים לדירות, ורציתי להוסיף נקודה שרשמתי אותה בהתנגדות, בנוגע למלונות שהם כולן נמצאות בקו המערבי, בעצם הבנייה היחידה שיש בקו המערבי ביותר בתוכנית זה לצורך מלונאות, הכי מערבי. אני חושבת שכדאי אולי לדלל את זה ולפזר את זה אולי אחרת או בכלל לבדוק אם יש בכלל צורך בהתחשב בעובדה שכמה מטרים משם יש מגוון נאה גם כן של מלונות. זה הכול, תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה לך. עורך - דין גלעד נאמן. אני חוזרת, עורך - דין גלעד נאמן? או - קיי. הלאה, עורכת - דין אפרת שרון ועורך - דין בן - לוי צדק?

עו"ד בן - לוי צדק :

כן. אז בן - לוי צדק ידבר, ממש כמה מילים. אז קודם - כל בהתייחס למענה של הוועדה המקומית גם בכתב וגם בעל - פה, אנחנו לא קיבלנו מענה לכלל הטענות שלנו בהתייחס לסעיפים ספציפיים בתוכנית. אני בטוח שהוועדה המחוזית תעבור על זה וכמובן תיתן את המענה המפורט כאשר היא תגיע לזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד בן - לוי צדק :

כאשר אני סיימתי לדבר בסבב הראשון אז דיברתי על סעיף 6.3.2 (ז) שקושר בעצם את בנייני, את התעסוקה ואת המגורים ביחד. אמרתי שאני חושב שזה לא נכון לקשור בין שניהם ונתתי גם דוגמה בפרויקטים שאנחנו גם מלווים במחוז מרכז ואיך השלביות הזאת בעצם פוגעת בהיתכנות להקמת המגורים, שצריך לממש את מבני התעסוקה. אז אני כמובן חוזר לנושא הזה. ממש בקצרה על עוד כמה סעיפים שלא הספקתי לגעת בהם. סעיף 6.3.2 (ח) שמדבר על תנאי להיתר בנייה בתוכניות מפורטות, בהתאם לסעיף זה כל תוכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הקמת מסוף תחבורה זמני בשטחה והקמת המסוף הקבוע בתא שטח 1050. צריך לדייק את הסעיף הזה, להגדיר מה הוא מסוף תחבורה זמני. לוודא שהוא גם על שטח חום ואולי גם לקבוע לוחות זמנים להקמה שלו. סעיף סטייה ניכרת, סעיף 6.19 שקובע שתוספת שימושים למגורים במגרשים ביעוד מלונאות או תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתוכנית במגרש לשימושים מגורים ומלונאות יהווה סטייה ניכרת. יש פה הגבלה שלא לצורך בעצם, צריך לאפשר את הגמישות לפחות בתוכניות המפורטות ולבטל את ההנחיה של הסעיף הזה. ודבר אחרון - כאשר עברנו על המלצות הוועדה המקומית ביחס להתנגדויות אז בסעיפים ג' ו - ד' - אולי לא הבנו את זה באופן ברור אבל הוועדה המליצה להוסיף לתוכנית סעיף שלפיו בכל תוכנית מפורטת ייקבע שיעור של לפחות 15 אחוז דב"י. אז אם הכוונה היא לתוספת של דב"י על הדב"י הקיים אז בוודאי שאין צורך בסעיף הזה כי יש כבר הרבה דב"י בתוכנית הזאת כמו שהופקדה, ובכל מקרה אם רוצים עוד דב"י אז שזה יהיה בתוספת של זכויות בנייה ולא על - חשבון הזכויות הקיימות ושהיה דב"י פרטי ולא לציבור. זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. עורכת - דין מיטל טויסטר.

עו"ד מיטל טויסטר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

כן, תודה. אני אנצל דקה אחת מהזמן שניתן לי ואת השתיים הנוספות אני אעביר לערך קלינגהופר. אז ממש משפטים בודדים : בהמשך לטיעון שטענו לגבי ההפקעות עבר של החלקות, אני מבקשת להוסיף שיש חלקות שהופקעו ושלא נכנסו במלואן לקו הכחול או לתחום האיחוד והחלוקה. חלקיקי חלקות נשארו ללא סיבה ברורה. אנחנו לא רואים שום הצדקה לזה. או לגמרי מחוץ לקו הכחול או מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה. אנחנו פירטנו את מספרי החלקות בהתנגדות, אני לא אחזור. לגבי מה שאמרה הוועדה המקומית לגבי תוכנית 1711 והוראותיה לגבי שימור זכויות, רק להדגיש שלעמדתנו ולהבנתנו גם זאת הכוונה. כל חלקה שהופקעה במסגרת 1711 ולא קיבלה את הפיצוי שלה במסגרת תוכנית 1934 אמורה לקבל את הזכויות בגינה בתוכנית הנוכחית. לגבי הגדרת התוכנית הכוללנית, אנחנו סבורים שצריך לשנות את ההגדרה הזאת. אנחנו חושבים שזה לא מתאים להיות תוכנית כוללנית, גם כי זה לא על חלק משמעותי משטח הרשות וגם כי התוכנית קובעת זכויות מוקנות ולא קובעת רק סמכות אלא שיקול - הדעת של ועדה מקומית, כנהוג בתוכניות כוללניות. לגבי הדב"י אני לא אחזור על מה ש... אמרו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מיטל, בבקשה. לחדד את הנקודה הזאת. אתם גם סבורים שהתוכנית הזאת צריכה להיות תוכנית מתאר מקומית ולא כוללנית?

עו"ד מיטל טויסטר :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

למה זה משנה לכם? את הוועדה המקומית הבנתי בעניין הזה. למה אתם חושבים שזה חשוב?

עו"ד מיטל טויסטר :

השיקולים שלנו הם מין הסתם שיקולים של היטלי השבחה. הם אולי קצת שונים משיקולים של אחרים. התוכנית הכוללנית, אם זה לא תוכנית כוללנית אומנם ניתן לגבות היום אבל גם ניתן לגבות לפי הערכים של היום בעוד שאם זה תוכנית כוללנית הגבייה תיעשה אומנם בתוכניות המפורטות אבל גם לפי הערכים של התוכניות המפורטות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי.

עו"ד מיטל טויסטר :

משפט אחרון לפני שאני מעבירה לערך - בנושא הדב"י אני לא אחזור כי באמת נאמר פה רבות. נקודה אחת שאני רוצה לחדד שלדעתי לא נאמרה זה שבהוראות התוכנית כרגע יש סתירה שבחלק מהמקומות כתבו שהדב"י שהולך למגרשים 420 עד 423 הוא דב"י לפי התוספת השלישית, כלומר פרטי, ובחלק מהמקומות כתוב שזה דב"י לפי 188, כלומר ציבורי. בכל מקרה מה שהולך למגרשים ציבוריים חייב להיות דב"י לפי 188 ואיפה שהכוונה היא לדב"י לפי התוספת השישית זה חייב ללכת למגרש פרטי וזה גם נקבע בעתירה ש - , בפסק - הדין שניתן עכשיו בעתירה על שדה - דב. אז בכל מקרה צריך להבהיר את הסתירה כי כרגע יש בחלק מהמקומות כתוב ככה ובחלק מהמקומות כתוב ככה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה ברור.

עו"ד מיטל טויסטר :

את הזמן שנותר אני מעבירה בבקשה לערך קלינגהופר מחברת חוף התכלת שליווה את החברה הזאת לאורך כל עשרות השנים שבהן בוצעו ההפקעות הרבות ממקרקעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מר ערן קלינגהופר :

תודה לוועדה. אני רוצה רגע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אתה חייב, אני מתנצלת, אתה חייב להדליק מצלמה אחרת אתה לא יכול להישמע.

מר ערן קלינגהופר :

סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר ערן קלינגהופר :

עוד פעם תודה לוועדה. אני מבקש טיפה להסביר מה זה החברה לפיתוח חוף התכלת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, לא, לא, לא, לא, מר קלינגהופר. האפשרות היחידה כרגע בשלב הזה של הדיון זה או להגיב על קודם - כל רק להתייחס לתוכנית ורק או להשלים טיעונים שלא נטענו עד עכשיו או לתת התייחסות לעמדת הוועדה המקומית. זאת המסגרת וגם זה בדקה.

מר ערן קלינגהופר :

או - קיי. אני אתייחס רק לנקודה אחת מיני רבות ואלה הפקעות עבר שלא נלקחות בחשבון בתחום התוכנית על - אף שיש לנו הבטחות מראשי העיר, מהוועדות המקומיות, בכתב, בעל - פה, בכל דרך אפשרית שכל מטר שהופקע מאיתנו משנות השישים, אני מבקש שתבינו, אנחנו מחזיקים, זה לא אנחנו, זה בעלי קרקעות פרטיים שמחזיקים בקרקעות האלה משנות השישים, זאת - אומרת מחזיקים בהן 60 שנה. כל התוכניות של הוועדה המקומית הרצליה בתחום הפקיעו לצורכי דרכים, גישה למרינה, מילוט מהמרינה, דרכים ל - 1900, דרכים אחרות. בכל מקום שיתפנו פעולה במשך 60 שנים והיום כאשר אנחנו באים לממש את הזכויות עיריית הרצליה מוצאת לנכון להוציא חלק ניכר מהקרקעות האלה מתחום התוכנית ומהזכויות. אני מבקש שהוועדה תבדוק את הנושא ותתייחס אליו בהתאם. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה, תודה רבה. עורך - דין חיים ויינטרוב. האם מבקש להתייחס? אם לא אז משפחת גרונשטיין שקודם התייחסו, האם מבקשים להשלים טיעונים? אם לא, עמי בן - יעקב לא הציג. מר בועז ארנון, האם מבקש,

עו"ד עמי בן - יעקב :

אני ... עמי בן - יעקב, אני פשוט,,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עמי, אתה לא טענת קודם. אנחנו הקראנו את הטענה שלך.

עו"ד עמי בן - יעקב :

אני בכל מקרה הרי לא חוזר על טענות שנאמרו. הקראתם את ההתנגדות. אני רוצה פשוט להתייחס לנקודה מסוימת שהועלתה בדיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עו"ד עמי בן - יעקב :

לא יכולתי מטעמים שלא מעניינים את הקהל, את קהל הנוכחים להשתתף ולהציג את הדברים וכמו שאמרתי, ממילא אני לא מתייחס לדברים שהיו אלא רק, זאת - אומרת אני לא חוזר על דברים שהיו אלא רק מבקש בקצרה להתייחס לנקודה אחת והיא הנושא של ה - , והיא הנושא של חלוקת השטחים, חלוקת הזכויות או פיזור הזכויות בין כל שלושת המתחמים. אני בכוונה מתייחס לזה גם מטעם העובדה שאני מייצג את הקבוצה הגדולה ביותר בגוש הגדול, והייתי מעורב בכל ההליכים של 444 ואני רוצה רגע לחדד : הסיבה שבגללה האפשרות הזאת או הנוסחה הזאת של חלוקת השטחים, חלוקת הזכויות בין כל שלושת המתחמים נולדה לא בגלל איזשהו צורך תכנוני ואפילו לא צורך קנייני, אולי צורך תכנוני כן, שנבע כתוצאה מכך שכשהגישו את התוכניות באותה עת לא היה ידוע האם בפועל שדה - דב יפונה או לא, ולכן באו ואמרו על - מנת לייצר איזשהו צדק סוציאליסטי, במירכאות, אנחנו נחלק את הזכויות בין כל שלושת המתחמים. בפועל כאשר הגענו לשלב הדיונים בתוכנית ואת הרי מכירה את הדיונים לפחות ממה ש - , איך אומרים, בהתנגדויות שהיו, אז את בוודאי זוכרת שהפתרון של זה היה בעצם נסוגנו מהנושא הזה ויכולנו לסגת מזה כיוון שיכולנו לעשות את ההחלפות עם מינהל מקרקעי ישראל שהוא גוף, או רמ"י שמחזיקה כל - כך הרבה שטחים, שמבחינתה לא הייתה לה בעיה לעשות הצרחה, מה שכמובן מצב שלא קיים בתוכנית הזאת שלנו של חוף התכלת. הרעה הכי גדולה ברעיון הזה של לפזר את הזכויות זה המשמעות היא שאנשים שמחזיקים זכויות ליחידות בודדות, ויש כאלה, בעצם המשמעות של הדבר הזה זה שהם יפוצלו בין שלושה מתחמים ולמעשה לא יוכלו אף פעם בחיים לממש את הזכויות שלהם ולכן אני חושב שגם הוועדה המקומית התנגדה לזה, ואני לחלוטין מצטרף להתנגדות. זה רעיון פסול מעיקרו. גם בדיונים בגוש הגדול התנגדנו לזה אבל זה לא משנה, מה שהיה היה. זה פסול מעיקרו ואני מבקש כמובן להתנגד לזה בכל תוקף ותודה רבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. בועז ארנון, האם אתה מבקש להשלים טיעונים?

מר בועז ארנון :

כן, בקצרה. שניים מהנושאים העיקריים שדיברו עליהם כאן מהבוקר היו הנושא של למה לא להגדיל את זכויות הבנייה את מספר היחידות, הצפיפות, וליישר קו מול שדה - דב. לצערי התשובה שאני שמעתי היא תשובה מאוד כללית מהוועדה שאומרת: לא ניתן להגדיל את הזכויות כמו בשדה - דב. אני הייתי מצפה שאחרי שאומרים משפט כזה זה להיכנס לעובי הקורה ולהסביר למה לא ניתן ואולי אפילו לתת לנו את האפשרות, או לאנשי מקצוע מטעמנו, להסביר שכן ניתן לעשות את זה ודווקא אולי אפילו ביתר קלות משהדב במצב הנוכחי של השטח שם שהוא פתוח מכל הכיוונים - זה אחד. שתיים - לגבי כמות המטראז' לתעסוקה ומסחר, התשובות ששמענו זה שהשוונו את זה ועשינו בדיוק כמו במקומות אחרים, נשאלו על בני ברק או משהו כזה. בסוף נתנו תשובה לנתניה, שהשוו את זה לנתניה, וככה זה צריך להיות בהרצליה. גם זו תשובה לדעתי כללית מדי, תשובה שלא מאפשרת לנו כמתנגדים להחזיר תשובה מקצועית אולי דרך משרד מקצועי שאומר אחרת, שאולי גם מוכיח אחרת, ולצערי מאוד התאכזבתי מהתשובות האלה. אני חושב שעיריית הרצליה היום הוכיחה, לפחות ככה אני מתרשם, שהתוכנית הזאת באמת די תקועה לה במשך הרבה שנים וכל הניסיונות שלה להימנע מהתוכנית הזאת לא צלחו ולכן היא עשתה תוכנית מאוד קמצינית ולא רק שיצאה תוכנית קמצינית מבחינת זכויות, היא גם באה ומתלוננת על זה שיש לה בעיה בהשבחה. אז אני חושב, ההיגיון הפשוט שלי אומר, תגדילו את הזכויות יהיה לכם יותר השבחה ואחד הדברים הכי מפתיעים לסיום זה שזו פעם ראשונה שאני שומע בפרט על תוכנית שהיא כל - כך קרובה למרכז הארץ בתל - אביב שהנציג שיוצא הכי מרוצה מהדיון כאן היום זה הנציג של איכות הסביבה. הוא אמר, הוא אמר, הוא פשוט סגר את ה - ZOOM אחרי זה והלך כי מבחינתו נתנו לו את כל מה שהוא רוצה, וזה נראה לי די מוזר שדבר כזה קורה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אנחנו לא ... ,

מר בועז ארנון :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

ואני אוהב בעלי - חיים, סליחה רגע, אני אוהב בעלי - חיים ואני בעד בעלי - חיים ואני בעד שמורות, להרצליה בדרום יש שמורות באזור אפולוניה והכל טוב ויפה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
(שמע לא ברור) ... ,

מר בועז ארנון :
אבל באזור שאנחנו נמצאים בו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תעצור, תעצור. אנחנו עוצרים אותך. אנחנו עוצרים אותך מהסיבה הפשוטה שאחד, אתה לא יכול להתייחס למתנגדים אחרים. שתיים, אין לך מושג המי קיבל מה מכיוון שהוועדה הזאת כרגע היום שומעת את כולם ואת התוצאה אתה תדע רק לאחר שהוועדה הזאת תיתן את החלטתה ולפיכך האמירה הזאת היא אמירה ריקה. כן, תודה רבה. אנחנו נעבור לעורך - דין אבי פורטן.

עו"ד אבי פורטן :

שלום, אחר צהרים טובים. כמה נקודות קצרות. הראשונה בקשר להתנגדות של העירייה שרוצה לבטל את התוכנית הזו כתוכנית כוללנית. אנחנו מתנגדים בתוקף. הניסיון להסביר מצד אחד שזה לא חלק משמעותי מהעיר ומצד שני להגיד שמדובר פה בעיר חדשה לא הולך ביחד. ברור שזה חלק משמעותי מאוד. ברור שהם רוצים למנוע מהבעלים את האפשרות לנצל פטור שניתן בחוק לפי סעיף 19 לדירה לשימוש עצמי. גם זה לא צריך לאפשר. גם לא צריך לאפשר מצב שבו התוכנית הזו תאושר מחר בבוקר בעזרת השם, ואז ייקח שנים רבות עד שתאושרנה התוכניות המפורטות כי העירייה גם לא מוכנה להתחייב שהיא תכין אותם, ואז בינתיים ישלמו היטל השבחה אבל לא יוכלו לממש את הקרקע. אז מכל הטעמים האלה אין שום הצדקה שלא להשאיר את התוכנית כוללנית, כפי שאתם הוועדה המחוזית החלטתם. וזה גם מביא אותי לנקודה השנייה שזה מחדד את החובה לכלול בהוראות התוכנית הוראה אופרטיבית לפיה העירייה או הוועדה המקומית היא זו שתערוך את התוכניות המפורטות כי אין שום דרך אחרת, אין שום מועמד, קנדידט אחר שיוכל להרים את הדבר הזה ובהנחה שהעירייה רוצה לפתח את השטח הזה היא צריכה לקחת את המחויבות הזו. לעניין ההפקעות שמעתי תשובה מאוד מוזרה מהעירייה. יש פה איזה קונספט תכנוני חדש שיש שטח ברוטו של תוכנית שזה הקו הכחול של התוכנית אבל אז יש שטח ברוטו של התכנון שזה חצי מהשטח של הקו הכחול אז יש לנו תוכנית שהיא כמעט 2,000 דונם אבל יש שטח תכנון שהם 1,000 דונם ואפשר לעשות הרבה משחקים סטטיסטיים מהסוג הזה. בסוף יש עוד ברוטו או נטו, אני לא מכיר את כל ההמצאות שבין לבין ומהותית השטחים בתחום התוכנית, גם הפארק החופי, תל - מיכל, הכבישים, הם כולם משרתים את אותה עיר חדשה שציינתם שמקימים והם השטחים הפתוחים שמאפשרים ומחייבים לצופף את כל האזור המזרחי של התוכנית. לעניין הדב"י, שמענו פה הסבר שבגלל שזה שימוש שהוכרז לפי 188 ב' אז ברור שהעירייה יכולה להיות הבעלים. האם העירייה היא בעלים של בתי אבות ומפעילה אותם, האם היא בעלים של בתי חולים, האם היא בעלים של בתי מטבחים? העירייה לא בעלים של כל מה שב - 188 ב'. לא מכיר שום עירייה שהיא בעלים של שכונה שלמה של 2,000 יחידות - דיור ומשכירה אותם ומפעילה אותם. אין חיות כאלה ואין שום הסבר למה כל הייעוד הזה, כל הקרקע הזאת, לא תהיה קרקע סחירה בהתאם לתוספת השישית. לא שמעתי הסבר רק שמעתי : או - קיי, נעשה חלק כזה חלק כזה, לא נתחייב, ואני רק מזכיר פה שהחוק אומר שזכויות לדב"י הן מעבר לזכויות, לצפיפות הרגילה המוגבלת. אלה הן ההוראות של התוספת השישית ונקודה אחרונה - לא שמעתי הסבר לעניין אי היכולת לייצר שוויון או כמעט שוויון בזכויות בין המתחמים. שמעתי שזה, אלה נימוקים תכנוניים. הראינו שהנימוקים התכנוניים הם דווקא להגדיל את הצפיפות במתחם 1, מה שקורה הפוך. לא שמענו את ההסבר התכנוני, ודאי לא הסבר מסביר רצון, ולכן גם על כך אנחנו מבקשים שתתקנו את התוכנית. ואני מודה לכם באמת על הסבלנות והקשב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

תודה רבה. עורכת - דין אירית יומטוב.

עו"ד אירית יומטוב :

כן. עורכת - דין אירית יומטוב. ישנם דברים שלא קיבלתי מענה אבל אני מאמינה שהוועדה המחוזית כמובן תבחן את כל הטענות, הן לגבי התקלה התכנונית של פרסום בים, שירותי איחוד זכויות והצרכת זכויות וכמובן כל הטענות בכלל לגבי הצפיפות וכולי וזכויות הבנייה והיקף שטחי התעסוקה וכולי, שאנחנו עומדים על כל מה שאמרנו בהתנגדות. נשמע פה בתגובה, שמעתי את עורכת - דין אילנה בראף מדברת על דב"י ואומרת : זה לא חייב להיות ציבורי. זה גם יכול להיות פרטי. הכול טוב ויפה אבל זה לא כתוב בשום מקום. מה שכתוב זה שזה יהיה ציבורי. התוכנית לא מדברת על דב"י פרטי. אז אחת מהשתיים - אז מעבר לזה שדיברנו על ציפוף וזכויות והפחתות שימושים ציבוריים, אבל אם מדברים על זה שזה יהיה דב"י פרטי זה צריך להיות גם רשום ככה. דבר נוסף רק במענה לנושא של היקף שטחי התעסוקה, משהו שקצת נראה לי שיש סתירה עם כל מה שהולך היום. כאילו שמים מסיכה על העיניים ומתעלמים ממה שקורה. מדברים לי פה על תכנון ארוך טווח לתעסוקה. תקשיבו, אנחנו עושים פה, נכון, היום זה הרבה. היום זה יותר מדי אבל בעתיד זה מה שצריך. אבל בצורה של היקף של 700 אלף מטר? אנחנו מדברים על מצוקה היום ידועה ועל השולחן של דיור. איפה, איפה האיזון? איפה המשקל הראוי לתת לגבי המצוקה והמחסור בדיור? היום אנחנו יודעים שחסר אז מדברים לי על היקף תעסוקה חסר תקדים עם ראייה ... על זה מתכננים לי תכנון ארוך טווח? על תעסוקה? בהרצליה עם כלל השטחים מסביב? ומה עם המגורים? ומה עם המצוקה הזו? יש פה איזשהו כשל באיזון הנכון, בצביעה הנכונה מה צריך לשים את הדגש היום. לא אמרנו לעקר את התעסוקה אבל צריך לתת את המשקל הראוי להפחית אותם ולהגדיל את המגורים והטענה שמדובר על תכנון ארוך טווח לתעסוקה היא אפילו בגדר מקוממת, מה גם שהמחוז הביע את דעתו לא אחת שיש הרבה שטחי תעסוקה. יש עודפים. אז פה אנחנו צריכים, צריך לעשות את הדבר הנכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הדברים האלה ברורים ו... בהרחבה. כן.

עו"ד אירית יומטוב :

טוב. אני חוזרת על כל מה שטענו כי לא מקבלים את ה...

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מצוין. תודה רבה, אני מודה לך מאוד. עורך - דין דוד לויא. הוא היה קודם פה, אני לא יודעת אם הוא נמצא ב - ZOOM עכשיו. אני חוזרת : עורך - דין דוד לויא? לא. או - קיי, עורך - דין גיא מוסרי.

עו"ד גיא מוסרי :

כן. התייחסות ל - 3,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

גיא מוסרי ומורן חביב, כן? זה אותו דבר.

עו"ד גיא מוסרי :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד גיא מוסרי :

שלוש נקודות : קודם - כל הבקשה לשנות את ההגדרה של התוכנית, לבטל את ההגדרה של תוכנית כוללנית. אנחנו מתנגדים בתוקף לבקשה הזאת. אנחנו, אני מצטרף קודם - כל לדברי חברי עורך - דין פורטן ואני רוצה להגיד שלטעמנו הבקשה הזאת נובעת מניסיון שלא צלח לגבות היטלי השבחה במסגרת תוכנית הר / 2200 / ב' שקיבלה תוקף לפני כשנה. אנחנו חושבים שאם אנחנו מסתכלים על האינסנטיב של

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

העירייה לעשות שימוש נכון בהיטלי השבחה אז היטלי השבחה צריכים להיות רק במועד תוכנית מפורטת, גם אם העלות או השווי במועד הקובע שם יהיה גבוה יותר. כך אנחנו נבטיח שהיטלי השבחה ישמשו לתוכנית. ככה יהיה את אותו אינסנטיב שיחייב את העירייה לעשות כמה שיותר מהר תוכניות מפורטות אחרי 15 שנות תכנון מוקדם. לגבי הטבלאות - אנחנו חושבים שהטבלאות לא רק שלא יעכבו אלא מה שלמעשה קורה כרגע, העירייה מסרה באופן ברור את עמדתה הפוזיטיבית אילו חלקות משתתפות ואילו חלקות לא משתתפות. המשמעות היא נורא פשוטה - כאשר לוקחים את הדברים האלה שהם מאוד ברורים ויוצקים תוכן בטבלאות שלמעשה השמאי אהרון בוץ כבר עשה בפעם הקודמת, ככה ליצור את אותה ודאות. אנשים יידעו איך הם נכנסים לתוכנית, אנשים יידעו שהשאלה היחידה איך הם נמצאים בתוך מתחמי התכנון שהם מבורכים כשלעצמם, אחרי שהם צומצמו מ - 7 מתחמים ל - 3, זה בהיבט הזה נחוץ מאוד. הנקודה השלישית והאחרונה היא הנושא של שטחי תעסוקה. זה לא סוד שתוכנית הר / 2440 היא נמצאת כרגע בדיון להפקדה או שהופקדה זה לא מכבר. אנחנו יכולים להעיד באופן אישי שהבקשות של היזמים שם להגדיל את זכויות הבנייה באופן ניכר במתחם הטבעי שמיועד לשטחי תעסוקה לא זכו לאוזן קשבת. גם הוועדה הנכבדה הזאת, הוועדה המחוזית, לא רק שלא זכו אלא צומצמו. למה? כי אותה ועדה סוברנית להחליט מה נכון מבחינת היקף שטחי התעסוקה. שוב פעם חייבים לחזור להיסטוריה. בשנת 2007 כאשר הוועדה המחוזית החליטה, כאשר הוועדה המקומית ביקשה את רשות הוועדה המחוזית לקדם בעצמה את התוכנית כל הגוש של 6591 שהוא מקור תוכנית הר / 2030 ו - 2030 / אי שמכוחו היום מבקשים לקדם את התוכנית של הר / 2440 היה חלק אינטגרלי מחוף התכלת, זאת - אומרת שוב פעם - עושים שינוי ופיצול כאשר נוח להם. להסתכל גאוגרפית לא צריך לעלות את התשריט של התוכנית ולא צריך להעלות שום דבר בפורטל הגאוגרפי. התוכנית של הר / 2030 נמצאת כפסע מכל התוכנית של חוף התכלת ולכן אם רוצים להגדיל זכויות במתחם התעסוקה שיגדילו שם. עם כל הכבוד זה המקום הטבעי. הוועדה הנכבדה דיברה על עירוב שימושים של מגורים יחד עם תעסוקה כדי לתת נפח לאותו אזור תעשייה רדום גם היום ולכן מה בעצם אומרים? אומרים: במקום הטבעי לא נגדיל או לא נבקש למקסם את היקף הזכויות ועכשיו בתוכנית החדשה ניתן תעסוקה של 700 אלף מטר על - חשבון ייעודים אחרים.

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

עו"ד גיא מוסרי :
לא,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה. העמדה שלך,

עו"ד גיא מוסרי :
רגע, רגע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
להפחית תעסוקה היא ברורה.

עו"ד גיא מוסרי :

משפט אחרון. משפט אחרון. אנחנו מבקשים שבנושא של הוודאות יהיה כתוב במפורש מי מקדם את התוכניות המפורטות כי אחרת תיווצר אנומליה של דחייה בלתי מתקבלת על הדעת של מימוש התוכנית ולזה אנחנו לא רוצים. תודה רבה על הזמן והקשב. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תודה רבה. עורך - דין מתן מוסרי. נמצא עורך - דין מתן מוסרי? לא. אז נעבור לעורך - דין כפיר ביטון. נמצא? חוזרת: עורך - דין כפיר ביטון? לא? מר יחזקאל נקר נמצא? האם מבקש להוסיף או להשלים?

מר יחזקאל נקר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

(איכות שמע לא טובה) רק דבר אחד. בקשר לטבלת הזכויות של השמאי ... שהוא הכין אותה, מספר ... של אנשים יכולים ויודעים מה המצב בעוד ששאר האזרחים לא יודעים. אז למה שלא יתנו לשאר האזרחים לראות את ה - , את הטבלאות? ודבר שני - מצב של השטחים בהרצליה בחוף התכלת יש שטחים חקלאיים, יש שטחים שהם לתכנן בעתיד, וכמובן צריכה להיות הפרש מחירים ביניהם וצריכים לרשום את זה במקור ... תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. עורך - דין רון נבון. רק אם מבקשים להשלים.

עו"ד רון נבון :
אני כאן, אין לי על מה להוסיף. תודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. ואחרונה, אדריכלית חנה חרמש, רק לעניין ההתנגדות שלכם, לא כמענה להתנגדויות שניתנו.

גב' חנה חרמש :
אין לנו כרגע מה להוסיף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
יוצא מהכלל. אנחנו מאחלים לכולכם יום נפלא, שבוע מצוין, הרבה בריאות.

גב' חנה חרמש :
רגע, אבל, לא להתנגדות אבל לברך גם אחרי שאת תסיימי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תודה רבה. חנה, אנחנו סוגרים עכשיו.

גב' חנה חרמש :
לא, אז אני רק רוצה להגיד תודה בכל זאת לך, דניאלה, על הניהול המופתי, הקשוח אך מופתי. אני חושבת שהיה יום מרתק. תודה ל - , באמת לצוות שלנו של אגף תכנון ולאילנה ולדני קייזר ולעדי אפרים. אני חושבת שהתוכנית טובה, כאילו, מאוזנת, מקדמת. לא ניכנס לכל ה... אקצר, אז תודה לכולם כולל לכל מי שטענו. היה מעניין, ענייני, מנומס ורהוט.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
שבוע טוב, בריאות לכולם.

אדר' דני קייזר :
דניאלה, אני רק רוצה להגיד משפט אחד. רק שנינו יודעים איזה מעגל אנחנו סוגרים. רק שנינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אנחנו לא יודעים כלום, חברים. אל תקדימו לי את הדברים. תנו לנו להשלים את המהלך.

אדר' דני קייזר :
גם לדחות את התוכנית זה לסגור מעגל.

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

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**** דיון פנימי ****

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

טוב, חברים. אנחנו סיימנו בשעה טובה לשמוע את כל ההתנגדויות ולשמוע את הוועדה המקומית ולשמוע, לכולם היה פה בדיוק את אותו הדבר בערך להגיד. יש לנו כמה נקודות שאנחנו מבקשים להעלות לתשומת לב הוועדה שזיהינו אותם בנושאים שהם זקוקים לשיקול - דעת. תיכף יובל יפרט אותם. בנוסף לזה אני ארצה לשמוע את דותן באמת לגבי מספר, כי הרי מה ראינו? התוכנית הזאת היא תוכנית מתאר כוללנית והיא פוגעת רק במתחמים שיעשה בהם בעתיד איחוד וחלוקה והיא לא נכנסת בכלל לענייני איחוד והחלוקה עצמם. את זה היא משאירה לתוכניות המפורטות ואנחנו רואים איך בעצם הרבה מאוד, רוב ההתנגדויות, שימו לב שכמעט כל ההתנגדויות זה מנציגים של בעלים בשטח, או כאלה שכן או לא נכנסים לאיחוד והחלוקה, בקשה להפקעות. מי מדבר? חברה, תעברו רגע ל - , זה יובל. הוא פשוט בזווית כזאת. זה נראה מפחיד. אז רגע, אז בואו באמת נעבור רגע ככה מאוד - מאוד בגדול על הדברים. דבר ראשון - אנחנו רואים שאין לנו כמעט התנגדויות מהסביבות כי אין סביבה. אין לנו פה שכנים מתנגדים למעט עיריית רמת - השרון.

מר אלעד פנחס :

אבל מה ההבדל רגע סליחה בין, במקרה הזה בין הכוללנית לזה שהיא מקומית?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או, או, או. בדיוק. אז רגע. אז רגע, תן לי רגע להסביר את כמה הנקודות שאנחנו נבקש שיחדדו לנו. אז באמת הנושא הזה של הוויכוח שנהיה אם אנחנו כוללנית או במתאר מקומית, אני אבקש גם מנחמיה וגם מדותן להתייחס לעניין הזה. עוד נושא, כאילו שאנחנו רוצים לחשוב עליו ביחד אתכם, אפילו מציעים, זה להגדיל את היקף יחידות - הדיור בתוכנית תוך התייחסות לתמ"א / 70 ולמדיניות שלנו לציפוף לאורך צירי המתע"ן בדגש על דב"י, דיור בהישג יד, לפי התוספת השישית, זאת - אומרת זה נקודה שנרצה להתייחס אליה. נרצה להתייחס לנושא של מתקנים הנדסיים. יש לנו פה שני מתקנים הנדסיים שדורשים התייחסות : אחד, מתקן שנמצא בפועל ב - , הוועדה המקומית התייחסה לזה, בחלק הצפוני של התוכנית והשני הרצון שלנו למקם סימבול למתקן הנדסי נוסף ברביע הדרום - מערבי של הרב - מכר וכמובן הייתי רוצה לשמוע גם את התייחסות של דותן לאמירות העקרוניות שאנחנו באמת לא נוקטים את המנגנון כפי שהוא נקבע בשדה - דב, ושמענו חלק מהמתנגדים אומרים כבר עכשיו : כן, בשדה - דב היה כאילו בעל בית רציני שהוא יכול היה לייצר את כל ההצרחות האלה ובמקרה הזה באמת המצב הוא שונה. אז דותן, אם תרצה להתייחס גם לעניין הזה. אני הייתי מציעה שנתחיל עם הנושא באמת של האבחנה בין מתאר מקומית למתאר כוללנית.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז תראו. החוק מאפשר לוועדה המחוזית להחליט האם התוכנית היא כוללנית בכמה מצבים. אחד המצבים שהוא מאפשר זה המצב להבנתי שאנחנו נמצאים בו וגם ככה הוועדה החליטה בעת הפקדת התוכנית. אני לא השתכנעתי שיש איזשהו שינוי נסיבות שבגללו צריך לקבוע שהחלטה הקודמת היא לא נכונה. מדובר פה על שטח נרחב, זאת - אומרת זה שטחים ב - , זה שטח של 2,000 דונם, כמה, משהו כזה, שטח נרחב. לא רק שהשטח הוא נרחב, הוא גם חלק ניכר מהיישוב. זאת - אומרת יש פה,

מר אלעד פנחס :

זה 10 אחוז, זה לא כל - כך הרבה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה עתודת הקרקע האחרונה, אנחנו מדברים על תוספת אוכלוסייה של 40 אלף איש. זה שטח שונה. השטח מאוד - מאוד,

(מדברים יחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה יותר מזה - יש פה קושי לתכנן את העיר כולה. למה יש קושי לתכנן את העיר כולה? קודם - כל העיר היא גדולה ואנחנו לא כרגע מתכננים את העיר כולה ושנית, העיר עצמה היא זו שמונעת או מעכבת או לא מאפשרת לנו להשלים ופה אתם יותר זמן ממני יכולים להרחיב, לא מאפשרים לנו להשלים את התכנון הכוללני של העיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תוכנית המתאר הכוללנית שלהם שנעצרה.

מר יובל אלדר :
הופקדה ב - 2017.

גב' טלי דותן :
מה ההבדל בין כוללנית למתאר?

עו"ד נחמיה ון - דייק :
ההבדל בין כוללנית למתאר בהיבט התכנוני הוא בעניין של הסמכויות אחר - כך של הוועדה המקומית.

גב' טלי דותן :
והרצליה עצמאית מיוחדת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
נכון. יש לה סמכויות שמכוח הכוללנית,

גב' טלי דותן :
וגם אם זה היה מתארי,ת,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
לא בטוח שכל הסמכויות ... לא בטוח. לא הכול חופף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אבל הטענות שלה הן טענות אחרות, הטענות שלהם על ... השבחה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
רגע, אני עכשיו מגיע לזה.

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

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה בפן התכנוני. זאת - אומרת מתקיימים התנאים שהתוכנית הזאת היא לא תוכנית שהיא, למרות שהיא לא על כל העיר היא תהיה כוללנית הם מתקיימים חד - משמעית להבנתי. מה הם טוענים? הם טוענים בכלל טענה במישור של הכלכליות, במישור ההשבחה. מה הם בעצם אומרים, באים ואומרים? תראו, זה נכון. יש פטור מהיטל השבחה לפי התוספת השלישית למי שמוכר דירת מגורים או קרקע כאשר תוכנית היא תוכנית, סליחה, נגיד ככה : תוכנית כוללנית היא פטורה מהיטל השבחה, זאת - אומרת אם אני היום מוכר קרקע אז אם כל בעלי הקרקע, יש 10 אלפים בעלי קרקע או לא יודע כמה, אם כולם ימכרו את הקרקע שלהם אז נכון, יכול להיות שבשלב הזה תהיה בליעה, במירכאות, של היטלי השבחה של עד 2 מיליארד שקל. אני לא יודע איך הם הגיעו לסכום, זה הסכום שהם נקבו בו. אבל לא כולם נמכרו, אנחנו לא יודעים מה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, רגע. לא, תעצור. תעצור. רגע, לא, לא. אני מבקשת לעצור. תראו - לא יכול להיות, כן? לא יכול להיות שכשעוברים מייעוד של קרקע חקלאית לפיתוח כל - כך מועצם שהוועדה המקומית לא תקבל את ההשבחה שלה. זה לא,

גב' רונית קיזר :

לדעתי, רגע שנייה. לדעתי, קודם - כל היו טענות כנגד שהעניין הוא זה הדחייה של התשלום ודווקא מה שהם רצו זה עכשיו בשביל לפתח את כל הדרכים ואת כל ה - ,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, רגע, שנייה. אתם חייבים להקשיב,

גב' רונית קיזר :

אבל לדעתי זה דווקא הסבר לדותן צריך להיות, דניאלה. לעניין של המועד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חבריה, בואו נקשיב.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

מה שאני אומר זה הדבר הבא. בסך - הכול מדובר על דחייה של התשלום. זה לא שהתשלום מתבטל, ברגע שתאושר תוכנית מפורטת, הרי הם לא הולכים עכשיו לפתח. עוד אין תוכנית מפורטת,

מר אלעד פנחס :

אבל רשום במימוש. בהיתר הבנייה. למה זה קשור?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, זה או באישור תוכנית מפורטת או בעסקה במקרקעין.

מר אלעד פנחס :

בטח, עסקה במקרקעין.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אם יש עסקה אז הם יכולים לגבות. עכשיו, הרי אם יש מתארית, אם יש מתארית הם יכולים לגבות בעסקה. אם יש כוללנית הם לא יכולים לגבות בעסקה אז המשמעות היא שההיטל השבחה נדחה לשלב של המפורטת. אין להם באמת הפסד כי גם אם הם עושים סיבוב או שניים בסוף השווי של הקרקע הם יקבלו אותו ברגע שתהיה תוכנית מפורטת. עכשיו, הם לא הולכים עכשיו לפתח, הם לא הולכים להקים את התשתיות הציבוריות. אין שם מפורטת אז הם לא יכולים לעשות את זה. אז בשביל מה הם רוצים עכשיו כבר לקחת את הקרקע מאנשים ואת ההיטלי השבחה מאנשים? זה לא ברור. לא רק זה, אני יכול,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הם יכולים, רגע, רגע, מכוח התוכנית הזאת הם יכולים להקים את כל התשתיות הציבוריות, זאת - אומרת את הרחובות ואת הפארק הם יכולים להקים מכוח התוכנית הזאת. לא מכוח תוכנית עתידית.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

הם יעשו את זה כאשר יהיה אפילו התחלה של תוכנית מפורטת?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני חושבת שכן מהסיבה הבאה. אני אסביר לך איך אני רואה את זה תכנונית כרגע, או - קיי? אני גם ארצה לשמוע את דותן בעניין הזה של,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע. אני רק אגיד עוד משפט אחד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז הקביעה במקור, הקביעה של הוועדה המחוזית, הקביעה התכנונית, ועכשיו הם טוענים טיעון שאני לא מבטל אותו אבל הוא לא טיעון שבגללו עכשיו אנחנו משנים את ההחלטה, זאת - אומרת הטיעון הכלכלי הזה הוא לא זה שאמור להשפיע אם הכוללנית או לא, הבחינה היא במהות. ועוד דבר אני יכול להגיד, וזה אני אומר בזהירות אחרי שהתייעצתי עכשיו עם הלשכה המשפטית, שבתזכיר שמקדמים, וזה ייקח עוד קצת זמן, אבל יש כוונה לבטל את האבחנה הזאת בין כוללנית לבין מתארית.

גב' טלי דותן :

כי אין ... ,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז אחר - כך,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יפה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז עד שאנחנו נתקדם ועד שזה אז כבר הסיפור הזה, הוא לא, הנימוק שלהם הכלכלי הוא לא זה שאמור להנחות אותנו. אנחנו סברנו שזה נכון להגדיר את זה כמצב דהיום ככוללני מבחינה, אם יש שינוי נסיבות תכנוני זה עניין אחד. אם כל הנימוק הוא קנייני או כלכלי אז זה יטופל אחר - כך במסגרת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז תעזור לי רגע להבין. תעזור לי רגע להבין, יש לי שאלה קונקרטית לעניין הזה. אם היום יש לי דונם חקלאי, עכשיו מתאשרת תוכנית המתאר והיא מתאשרת ככוללנית, ואני עושה עסקה במקרקעין. האם אני במקרה הזה משלמת השבחה במעבר בין חקלאי לכוללני?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא. עכשיו מחרתיים אישרתי תוכנית מפורטת. האם, ועכשיו אני באה ועושה עסקה במקרקעין. ההשבחה שאני צריכה לשלם פה, האם היא מגלמת מעבר מחקלאי למפורט?

מר דותן דרעי :

כן. כן. דניאלה, כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מהמתארי למפורט?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר דותן דרעי :

כן, כן. מחקלאי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מחקלאי. זאת - אומרת, רגע, שנייה דותן, בוא תעזור לי רגע. זאת - אומרת שבין אם זה, אם יש לי דו - שלבי, כלומר כוללני למפורט, בסוף ההשבחה היא מחקלאי למפורט. אני צודקת?

מר דותן דרעי :

אמת, כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז מה, אז אם זה המצב, רגע. אם זה המצב אז מה ההבדל בין אם זה מתארי כוללנית או מתארית מקומית? לא הבנתי.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה ... אם זה מתארית זה ... זה רק התחילה.

מר דותן דרעי :

אני אגיד לך, דניאלה. קודם - כל שלום לכולם. ההבדל הוא במימון. הרי רשות מקומית אם היא מקבלת את ההשבחה, את ההיטל השבחה בעתיד רק במפורטות, בינתיים היא צריכה לפתח מכספה בלי היטלי השבחה בכיס והפער הזה של הזמנים הוא לא פשוט לה. עכשיו, וזה מתחם גדול, זה עולה הרבה כסף לפתח אותו ויכול להיות שזה יביא את הפיתוח לשוקת שבורה אפילו. עכשיו, אם מגדירים את התוכנית הזאת כתוכנית מתאר שהיא לא כוללנית וללשכת התכנון שלנו יש את הכלים לכך מכיוון שהחוק מגדיר תוכנית כוללנית כאחת כזאת שחולשת על כל מרחב התכנון או על חלק ממנו שהוא משמעותי, אני לא מצטט, אל תתפסו אותי במילה אבל אתם מכירים את הניסוח גם כאן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר דותן דרעי :

אז לדעתי יש כלים לנו להגדיר את התוכנית הזאת כלא כוללנית ואז לשאלתך, דניאלה, אם מישהו מוכר את הקרקע יקבל, ישלם היטל השבחה כבר כעת לפני המפורטות ייכנס כסף לקופה של העירייה והיא תוכל להתחיל לפתח עם פער זמנים יותר קטן ופחות קושי במימון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אבל הוא ישלם פחות, נכון?

מר דותן דרעי :

הוא ישלם עכשיו ואחר - כך עוד פעם. הוא ישלם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הוא ישלם עכשיו, רגע, הוא, זאת - אומרת בעצם, אם זה עכשיו הופך למתאר מקומית אז יש פה השבחה דו - שלבית : פעם אחת מחקלאי למתאר ופעם שנייה ממתאר למפורטת.

מר דותן דרעי :

נכון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה העניין של השיהוי, זאת - אומרת ההשבחה שהוא ישלם עכשיו תהיה מופחתת מכיוון שהוא עדיין לא בר מימוש.

מר דותן דרעי :

נכון.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

שוב, אבל תראו, זה חשוב לידע ולהחלטה אבל אי - אפשר לשים עכשיו על הפוקוס, ההחלטה התקבלה מסיבות תכנוניות ואי - אפשר לקחת,

גב' טלי דותן :

לא, זה לא היה מסיבות תכנוניות.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, רגע, שנייה. טלי, תיזהרי במה שאת אומרת,

גב' טלי דותן :

זה לא תכנוני,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז מה זאת - אומרת? את לא יכולה להגיד את זה עכשיו, באמת. כאילו, קיבלתם החלטה אז מה, לא שקלתם את זה?

(מדברים יחד)

גב' טלי דותן :

רגע, רגע. אני רוצה לענות. אם התוכנית כוללנית או אם היא, הרי זה לא משנה את התכנון.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה לא נכון. יש דרישות של מינימום בכוללנית ובמתארית זה דרישות אחרות. זה לא נכון. יש, כן, בכוללנית אני צריך רק א', ב', ג', ד' ובמתארית אולי אני צריך,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה בדיוק העניין, שפה הטענה של המקומית הייתה שבעצם התוכנית הזאת היא הרבה יותר מפורטת ממה שכוללנית דורשת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

התשובה היא שזה לא נכון.

מר אלעד פנחס :

למה לא נכון?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

כי, אז בוא נעבור על הסעיף. תראו, זה לא נכון עכשיו, לא הכנתי הרצאה על כוללנית, בסדר? אבל בואו נעבור על הסעיף. קודם - כל הסעיף אומר ככה : תוכנית כוללנית, כל שטח מרחב התכנון המקומי זה אפשרות אחת, אפשרות שנייה כל שטח היישוב. האפשרות השלישית שלהבנתי בה אנחנו נמצאים : חלק

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

משמעותי ממרחב התכנון או משטח היישוב, כאמור ... לעניין זה חלק משמעותי כפי שתחליט הוועדה המחוזית, בסדר? חלק משמעותי. עכשיו אני מזכיר שוב,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
הוועדה המחוזית החליטה שזה חלק משמעותי.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
החליטה,

מר דותן דרעי :
אבל גם החוק מגדיר בדיוק את התכולה המינימלית,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
... מה צריך להיות.

מר דותן דרעי :
בדיוק. התכולה המינימלית של תוכנית כוללנית, ואנחנו עומדים בזה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
היא צריכה לכלול ככה, היא צריכה לכלול ... קרקע בתחומה ושימושי הקרקע המותרים ... ב' - קביעת שטחי הקרקע המיועדים לשטחים פתוחים לצורכי ציבור או קביעת הנחיות בדבר שטחים ... לצרכים אלה. צרכי ציבור הכוונה 188. קביעת השטח הכולל המותר לבנייה בכלל הייעודים, גם בלא קביעת זכויות בנייה בכל מגרש או מגרש כלשהו, זאת - אומרת אנחנו לא במגרש כלשהו, ו - ד', הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש לייעד לתחבורה, לחנייה, לביוב ותשתיות ביחס לערכי הקרקע השונים שנקבעו ב - ,

מר אלעד פנחס :
(שמע לא ברור) ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אנחנו, בקיצור אנחנו בדיוק עומדים,

מר אלעד פנחס :
אנחנו בדיוק עומדים לפה ולשם,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
לא, בסדר.

מר דותן דרעי :
על פניו זה יכול להיות גם מתארת אבל הוועדה קבעה שהיא תהיה כוללנית.

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

עו"ד נחמיה ון - דייק :
עכשיו, הנימוק הכלכלי הוא לא נימוק לשנות את ההחלטה. אם אתם עכשיו באים ואומרים : תשמעו, 2,000 דונם בהעדר כוללנית לעיר הרצליה ... הזה אז בסדר, אז אפשר לשקול ואז נעשה 106 ונפתח את זה לכל העולם שיתייחס כי ברור שאנחנו פוגעים בכלם, אנחנו משנים משהו ברגע הזה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

או - קיי, הבנו. קודם - כל לפחות הבנו, רגע,

גב' רונית קידר :

יש לי עוד שאלה לנחמיה שפשוט לא ציינת. זה גם משפיע בעתיד על המפורטות על איך הן יהיו ואיפה הן יהיו ואת זה לא אמרת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

בסדר, אמרנו קודם שזה קובע את גבולות הגזרה מבחינת הוועדה המקומית ברגע שזה כוללנית.

מר יובל אלדר :

לעניין סמכות.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

כן. הם לא יכולים לסתור, הם יכולים לפעול מכוח התוכנית, יש כל מיני, לא ניכנס עכשיו לכל 62 ולכל הפירוט של זה,

גב' טלי דותן :

מתי, כאשר זה מתאריט?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, גם כאשר זה כוללנית.

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

הן לא יהיו ותמ"ליות כי זה ריבוי בעלים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אה, יכול להיות ריבוי בעלים.

מר יובל אלדר :

סיכוי נמוך מאוד שייקחו את זה לותמ"ל.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

הרצליה לא תלך לותמ"ל,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יש פה בערך 20 אחוז רמ"י, אין פה את ה - 50 אחוז כמו בשדה - דב ואין פה, אין פה, לפי מה שאנחנו רואים, אין פה התאגדות מאוד משמעותית. אין, שוב, בשדה - דב היה לך 50 אחוז מהזכויות אם אני לא טועה היו רמ"י יחד עם ה - ,

מר יובל אלדר :

הגוש הגדול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עם המאוגדים שמה. פה אין את הסיטואציה הזאת. גם כאשר מדברים איתך על, אנחנו, לנו יש הרבה מאוד, אנחנו מאוגדים על 380 דונם. זה עדיין מתוך 2,000 דונם, זאת - אומרת אין פה, אין פה התאגדויות

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

כאלה שאנחנו יודעים עליהם ולכן, ולא בכדי אנחנו שומעים את ההתנגדויות שהם אומרים : חייבים לחייב את הוועדה המקומית לקדם את התוכניות המפורטות כי אין כוח מקומי, אין כוח בין בעלי הזכויות שיידע להרים את זה. אז זה העניין הזה. עכשיו, יש לנו כמה נקודות שאנחנו רוצים ככה להביא כאן לדיון כי אנחנו חושבים שהן מצדיקות בעצם פרסום של 106 ב' ואני מבקשת להעלות אותם.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, אז גם פה נגיד מילה. תראו, הנקודות עכשיו, יובל יעלה את זה. הנקודות כל אחת בפני עצמה מאוד - מאוד ממוקדות ויכול להיות שאם זו הייתה רק הנקודה הספציפית אז לא היה שייך פה לדבר בכלל על 106 ב', היה אפשר לפתור את זה ב - , לקבל החלטה כבר בלי לעשות את זה. אבל מה, יש פה צבר של נקודות קטנות כאלה. מצד אחד זה כן מחייב אותנו ב - 106 ב', מצד שני אני חושב שצריך לנסות לשמור עליו כמה שיותר נקודתי, כמה שפחות להרחיב אותו, כי באמת זה דברים ספציפיים. להבנתי זה ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

טוב. אז נושא אחד שעלה גם בהתנגדויות ודניאלה נגעה בו במילה לפני זה, זה האפשרות, העמדה התכנונית שניתן לצופף פה לאורך צירי המתע"ן יותר יחידות - דיור,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

גם בוודאי באזור המטרו.

מר יובל אלדר :

נכון, וגם בהקשר להצעה התכנונית שהוגשה לנו במענה להתנגדויות של הוועדה המקומית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שהיא שונה ממה ש - , ואנחנו פה צריכים לדבר על זה.

גב' רונית קיזר :

הם הציעו ... 250,1.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הם מציעים 1,000 רק, רק בחלק הצפוני. רגע, שנייה רגע.

גב' טלי דותן :

והם מציעים גם לשנות קצת מייעודי הקרקע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז רגע, לעצור רגע. הם מציעים 1,000 רק בחלק הצפוני מ - 2 סיבות, לפי מה שאני הבנתי. אחד - כי זה בהתאם לתמ"א / 70 מסמך מטרו. שתיים - על - מנת להביא לאיזון קצת יותר סביר, לא לאיזון בין המתחמים אבל,

מר יובל אלדר :

הם לא ציינו את זה ב - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הם לא, אבל ברור שאם אנחנו שמענו טענות לגבי חוסר איזון בין מתחמים והם אומרים : לא צריך להיות כי הפסיקה אומרת שלא צריך להיות עדיין כל הטענות היו לגבי כך שמתחם 1 הוא המתחם שיש בו יחסית הפקעות מאוד - מאוד גדולות ומעט זכויות, זאת - אומרת ביחס למתחמים האחרים. אז לכאורה זה נותן

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

פה מענה לשני דברים. אנחנו ניסחנו הצעה שונה במקצת שגם היא נותנת יותר יחידות - דיור בחלק הצפוני בגלל תמ"א / 70 והמדיניות שלנו, אבל היא מוסיפה יחידות - דיור גם ב - 2 החלקים האחרים, גם במתחם 2 ומתחם 3, וזה כאשר על - פי ההצעה שאנחנו רצינו לגבש אנחנו הצענו תוספת של בסך - הכול 1,250 יחידות - דיור, מתוכן 650 בצפוני ו - 300 במרכזי ו - 300 בדרומי, כאשר במרכזי במתחם 2 תהיה הקצאה ברורה של כל הזכויות של הרב - מכר, מה שהם טענו לגביו לגבי השימור זכויות שהזכויות האלה יינתנו במתחם 2 וגם הוועדה המקומית ממליצה את זה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

וגם אני רוצה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עכשיו רגע. וההצעה שלנו הייתה שכל יחידות - הדיור יהיו דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, קרי דב"י סחיר ותוספת. מה?

מר אלעד פנחס :

זה לא כל - כך נראה אבל ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זהו.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, אז עכשיו אני רוצה להגיד מילה.

גב' טלי דותן :

אתה שמעת שוועדה מקומית אמרה,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, שנייה, שנייה. אני רוצה להגיד כן מילה, תשימו לב למסגרת הדיון כי זה מאוד חשוב. אנחנו עושים 106 ולכן אתם חברי הוועדה אתם צריכים לתת דעתכם עכשיו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

נכון.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

שאנחנו לא נצטרך עוד פעם על תוספת יחידות - דיור כי זה משהו שעלה פה כל היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

נכון.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

ולכן עכשיו, זאת ההצעה,

גב' רונית קיזר :

אבל אני רוצה להגיד על זה משהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' רונית קיזר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

שגם הם הראו את זה, הוועדה המקומית, ואם אנחנו מוסיפים את העוד 1,250 שבעצם אנחנו עומדים על צפיפות של 30 לדונם. הם טענו את זה. וגם לפי החישוב החדש של, שנעשה, לא תיקון תמ"א / 4/35, חישוב לפי קילומטרים זה הבדל של 10 אחוז ממה שיש בשדה - דב. עכשיו, אם אנחנו מוסיפים את ה - 1,250,

מר אלעד פנחס :

אני לא ראיתי את זה בטבלה.

גב' רונית קיזר :

לא, במענה של עיריית הרצליה. הם ממש עשו חישוב מדויק מאוד יפה ואז בעצם אנחנו מגיעים ל - 33 יחידות - דיור לדונם. זאת - אומרת, זו כמובן החלטה של הוועדה לכמה אתם רוצים להוסיף אבל,

מר אלעד פנחס :

מה, 93 יחידות - דיור לדונם מעל כביש 2 זה הרבה?

גב' רונית קיזר :

אני אומרת, כאילו, גם בהשוואה לשדה - דב,

גב' טלי דותן :

זה מתחם גדול.

מר אלעד פנחס :

נכון.

גב' טלי דותן :

אז יש משמעות אחרת לצפיפות כאשר אתה הולך ומתכנן תוכנית של 2 - 3 מגרשים או שאתה מתכנן כזה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תראו, אני אגיד לכם את עמדתי. התוכנית הזאת הוגשה עם כ - 10,000 יחידות - דיור. כבר בדיון להפקדה העלינו ל - 12,500 כי באמת סברנו שזה צנוע מדי והתוספות היו בעיקר יחידות - דיור קטנות ודב"י, ובעיקר זה היה באמת הדב"י בשטחים הציבוריים. אני בהחלט חושבת שיש מקום להוסיף פה. יש פה מקום לצופף. יש לנו פה גם תחנת מטרו שאכן לא הייתה עדיין לעת הפקדת התוכנית הזאת, וגם את הקו הירוק.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

והקו הירוק שכבר בביצוע. עכשיו, אני בוודאי חושבת שזה נכון לקבל את העמדה שהחלק הצפוני, כן? מתחם 1 יודע בקלות לקבל 1,000. אני גם חושבת שהמתחם, מתחם 2, יודע לקבל גם הוא תוספת משמעותית.

גב' רונית קיזר :

זה גם לאורך ציר מתע"ן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הכול לאורך ציר מתע"ן. ואני חושבת, ומתחם 3 גם שם היו טענות לאור ריבוי שטחי התשתיות.

גב' רונית קיזר :

נכון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ולכן אני חושבת שאם אנחנו מוסיפים 300 ו - 300, כלומר 300 במתחם 3, 300 במתחם 2 ו - 1,000 במתחם 1,

גב' רונית קיזר :

אה, עכשיו זה 1,000? במקום 650?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן. ואנחנו מוסיפים אם כך בסך - הכול 1,600 אנחנו מגיעים ל - 14,100 וזה נראה לי,

מר יובל אלדר :

רגע, שנייה. אני רוצה רק להגיד על זה משהו, שיהיה ברור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

קודם - כל גם בעמדה הפרוגרמטית של היועץ של הוועדה שהתקבלה לפני זה צריך להבין שכל 1,000 יחידות - דיור זה עוד קרקע ל - , קרקע מבונה, קרקע בייעוד לבית - ספר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, אז העניין הזה,

מר יובל אלדר :

זאת - אומרת זה עוד 10 דונם וככה זה גם, רגע, שנייה. לא הגדרנו את זה כ - ,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני בעד להגדיר את הכול כדב"י.

גב' טלי דותן :

אני גם.

מר יובל אלדר :

זה דבר אחד. דבר שני - זה גם טענות שעלו בהתנגדויות. פחות נטענו היום בשמיעה אבל יותר בהתנגדויות הכתובות לעניין המגורים בתעסוקה. התוכנית מאפשרת מגורים בשטחים בייעוד תעסוקה. אפשרות להמיר 20 אחוז מהשטחים ליחידות - דיור מיקרו. אנחנו מדברים,

מר דותן דרעי :

אבל זה,

מר יובל אלדר :

רגע, אנחנו מדברים על תוספת של כמעט 1,000 יחידות - דיור.

גב' טלי דותן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

זה צריך להיות מותנה במענה על צורכי ציבור.

מר יובל אלדר :

בסדר. התוכנית אומרת את זה.

גב' טלי דותן :

כן. אז אם לא יהיה להם מענה לצורכי ציבור הם לא ימירו את זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע. אני רוצה גם להגיד עוד דבר לעניין הזה. החישוב הזה של 3.2 גודל משפחה הוא באמת חישוב. אנחנו כל פעם בדיון הזה מול משרד החינוך שמתעקש על זה אבל בפועל גודל יחידת - דיור ממוצע הרצליה זה 2.8.

גב' רונית קיזר :

הם דיברו על 2.7.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עכשיו, נכון שבשכונות חדשות זה תמיד יותר גבוה. זה מתחיל תמיד יותר גבוה ואחר - כך זה יורד עד שזה מגיע למוצע עירוני ולכן אני חושבת שאנחנו יכולים, שאם אנחנו מקבלים את העמדה של הרצליה לעניין 1,000 יחידות - הדיור ותוספת השטח הציבורי שם בחלק הצפוני, וה - 300, וה - 300 האחרים ייבלעו במתחמים עם הפרשות שיש להם, הם יודעים לתת את המענה לזה, אני משוכנעת בזה.

מר יובל אלדר :

אבל ההצעה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע,

מר יובל אלדר :

ההצעה של הוועדה המקומית כללה 10 דונם בשטח הפארק לשטח ציבורי.

גב' רונית קיזר :

היא אומרת שכן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני אומרת כן.

מר יובל אלדר :

בשטח הפארק, אני אראה לכם את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ודרך - אגב לא 10 דונם, אין שום סיבה ל - 10 דונם אבל 6 דונם כן.

גב' טלי דותן :

איפה, בפארק?

מר אלעד פנחס :

בשטח הפארק? למה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מר יובל אלדר :

ככה הם הציעו.

גב' טלי דותן :

רגע, דניאלה. מה עם ההצעה שהם הציעו שבמתחם 1 של שינוי הייעוד? על זה אתם דיברתם עכשיו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אנחנו דיברנו, הם מציעים 1,000 יחידות - דיור, תוספת 1,000 יחידות - דיור שם, ואני אומרת כן, אבל דב"י, הם רוצים רגילות.

גב' טלי דותן :

כן, אבל הם גם הציעו שינוי ייעוד ובחלק מהחום לעשות חום מגורים ולהעביר חלק מהחום ל - ,

גב' רונית קיזר :

כן, זה מה שדניאלה אומרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, זה מה שאני אומרת. רק לא 10 דונם אלא 6 דונם.

גב' טלי דותן :

או - קיי.

מר אלעד פנחס :

לא, לא הבנתי. אנחנו, תראו, כל מטר רבוע שנוריד מהפארק אנחנו פה בבעיה.

גב' טלי דותן :

תראה את ההצעה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

למה? אין תוכנית, בכל מחוז תל - אביב, עם הפרשות כל - כך גדולות של שטחי פארק.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אבל ה - 6 דונם מתוך, כמה דונם לפארק יש לי פה?

מר יובל אלדר :

690.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כמה?

מר יובל אלדר :

690.

מר אלעד פנחס :

אנחנו צריכים להתנצל על זה? אנחנו חיסלנו את כל השטחים ה - ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אבל 690, כאשר אני מדברת על 6 דונם זה אחוז. what are you talking about?

גב' טלי דותן :

רגע, אבל דניאלה, ה - 6 דונם האלה זה במקום החום שהוא למעלה. זה לא תוספת.

גב' רונית קיזר :

לא טלי, את לא רואה איפה זה. תסתכלי מתחת ל - ,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חבר'ה, תקשיבו. זה הבדל. זה הבדל.

מר יובל אלדר :

המופקד זה תעסוקה מגורים ומסחר, שטחי ציבור ומגורים. ומה שהם מציעים, זה נשאר כמו שזה, זה הופך להיות מגורים ומבני ציבור,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

ופה החתיכה הזאת,

מר יובל אלדר :

ותוספת של,

מר אלעד פנחס :

שכה יהיה לי טוב, אני לא יכול. באמת אני אומר לכם.

גב' רונית קיזר :

אלעד, אבל אתה לא רוצה יותר צפיפות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אלעד,

מר אלעד פנחס :

אבל אני לא משתכנע שאין להם פה מקומות לבית - ספר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אלעד, זה חסר משמעות.

מר אלעד פנחס :

זה לא חסר משמעות, דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אפילו חבר שלך משה פרלמוטר אמר שהוא עוד לא מכיר תוכנית שהפרישה כל - כך הרבה שטחי פארק.

מר אלעד פנחס :

ולכי תגידי לו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אתה יודע, רגע, אתה יודע שבאופן יחסי זה פי 2 משדה - דב?

מר אלעד פנחס :

אני שוב אני אומר. אני, אני, אני לא מרגיש צורך להתנצל. אני אומר ברוך השם שאנחנו מגיעים לתוכנית שמפרישה כל - כך הרבה. אז למה הכי קל לנו ללכת ולקחת מהפארק כש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

1,000 יחידות - דיור,

מר יובל אלדר :

בשביל 6 דונם.

גב' רונית קיזר :

זה לא 1,000, עכשיו נתת 1,600.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

על 6 דונם מתוך 690?

מר אלעד פנחס :

ברור. אתה מוריד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שיקפצו. אין בעיה, שיקפצו.

גב' רונית קיזר :

אלעד, אבל זה 1,600 יחידות - דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אלעד, לא יכול להיות. לא. אנחנו עושים מטרה ציבורית לאומית שאנחנו מוסיפים פה 1,000 יחידות - דיור. אתה יודע מה, 1,000 יחידות - דיור זה בית - ספר, לא יעזור כלום. 1,000 יחידות - דיור זה בית - ספר וכל התמורה זה הגדלה של החום, תראה, ב - 6 דונם.

מר אלעד פנחס :

אבל רגע, שנייה,

גב' רונית קיזר :

אבל שנייה, דניאלה, הם מציגים 10. אז אנחנו נותנים עוד פחות מזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בוודאי.

גב' רונית קיזר :

זה לא מה שאתה רואה כי זה יהיה פחות מזה.

מר אלעד פנחס :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

אני לא רוצה לומר שאני רוצה לעבור על הפרוגרמה ולוודא שאכן הם, ולוודא שאכן הם צריכים את כל ה...
הזה.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אנחנו בכל מקרה הולכים ל - 106 ב'.

גב' רונית קידר :
אלעד, תבוא מוכן לדיון ותגיד אם יש שטח אחר, אם, כאילו תבוא מוכן. אתה חושב,

מר אלעד פנחס :
אני לא אבוא בתור מתנגד הרי.

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

גב' רונית קידר :
לא, אבל תבוא מוכן עם איזושהי או חלופה או כאילו, משהו.

מר אלעד פנחס :
לא, אז אני שואל שאלה אחרת. למה אתם מקבלים את מה ש - , הוכיחו לכם שבאמת צריכים את זה?
נדרש?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
הם ביקשו 10. אני אומרת 6 כי 6 זה בית - ספר יסודי. זה מה שצריך ל - 1,000 יחידות - דיור.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אני אומר משהו אחר. הפרוגרמה היא תשריט או שיש לך ... בפרוגרמה כבר?

גב' טלי דותן :
הם אמרו, הם אמרו,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
לא מה הם אמרו,

גב' טלי דותן :
רגע, שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אני, רגע. אני אומרת שמתך 1,600 יחידות - דיור על 1,000 יחידות - דיור צריך להוסיף בית - ספר יסודי 6
דונם. כל השאר ייבלע בתוך הפרוגרמה,

מר אלעד פנחס :
אני אומר משהו אחר,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
הוא שואל אם אין לך שמה ... 6 דונם.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר אלעד פנחס :
בדיוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אז אני אומרת, אני אומרת, אני חוזרת ואני אומרת,

מר אלעד פנחס :
כי את לא יודעת עכשיו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אני ועוד איך יודעת.

מר אלעד פנחס :
לא. כי את עושה עכשיו, את עושה עכשיו איזושהי פשרה מפאייניקית. זאת - אומרת הם רצו 10 דונם, אני אתן להם 6 דונם.

גב' רונית קיזר :
לא, היא נותנת בית - ספר קטן. הוא יהיה לגובה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא, זה לא מה שאני אומרת. זה לא מה שאני אומרת. הרי אני באתי לפה עם, אנחנו באנו לפה אחרי שקראנו את ההתנגדויות ונתנו את דעתנו על הדברים. בדקנו את עצמנו. עכשיו אני באה ואני אומרת ככה : הם מציעים להוסיף 1,000 יחידות - דיור רגילות, אנחנו אומרים 1,600 דב"י. הם אומרים תוספת 10 דונם, אנחנו אומרים 6 דונם כי השאר יודע להיבלע בפרוגרמות הציבוריות הקיימות.

מר אלעד פנחס :
אבל מה שאני אומר, אני הבנתי מה הם נותנים ומה כולם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
זה לא מפאייניק.

מר אלעד פנחס :
לא, זה אני הבנתי. מה שאני לא הבנתי כי לא כל הפרוגרמה פה מונחת ולא עשינו דיון על הפרוגרמה, האם באמת הם נדרשים לכל השטח הזה, האם הם יכולים לוותר על העוד... דונם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אז אני הסברתי והם גם הסבירו אבל תעזוב אותם. אני הסברתי. הם בנו את הפרוגרמה על - פי גודל משק בית של 3.2. העיר עצמה הממוצע שלה הוא 2.8. בין 2.8 ל - 3.2, כן? 3.2 זה דרישת משרד החינוך תמיד בשכונות חדשות. בין ה - 2.8 ל - 3.2 אני סבורה ש - 3 זה מספר שאפשר להיבנות עליו. כאשר אנחנו מסתכלים על סך כל הפרוגרמה כפי שהיא נבנתה היא יכולה לפיכך לתת מענה לתוספת יחידות - דיור. עם זאת כאשר אנחנו באים ומציעים תוספת של 1,600 יחידות - דיור 1,000 מתוכן במתחם הצפוני, חייבות מענה נוסף. המענה הנוסף הוא לא 10 דונם שהם מבקשים אלא 6 דונם. שאר יחידות - הדיור, 300 במתחם 2 ו - 300 במתחם 3 יודעים לקבל מענה בתוך השטחים הציבוריים שיש. או - קיי?

מר אלעד פנחס :
אנחנו נעשה דבר כזה. בהיבט הזה אני, קבלו את הסתייגותי ונמשיך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

אין בעיה. בסדר. תסתייג אבל,

גב' רונית קיזר :

אפשר, כן אפשר דניאלה, אפשר להגיד, כי עד שכל התוכנית והתכנון ייבנה וזה שהשטח הציבורי האחרון כאילו שייגזר מהפארק יהיה רק במידת הצורך ו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, אני לא אגיד את זה. אני ממש לא הולכת להגיד,

גב' רונית קיזר :

לא, אבל אז את לא,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה מפאייניקי. אני לא הולכת להגיד את זה מכיוון שבאמת, חבר'ה, אנחנו פה במתאר כוללנית. עוד יהיה פה שלב של תוכניות מפורטות, דברים עוד ישתנו 10 פעמים. אני לא הולכת להגיד את זה. אני הולכת, אנחנו הולכים כוועדה לקבע את התוכנית הזאת על - פי הבנתנו כתוכנית מתאר שאחר - כך מפה והלאה יתקדמו בתוכניות המפורטות שלהם. ובכל הכבוד הראוי, ויש לי המון כבוד ראוי לשטחים ציבוריים, ה - 6 דונם תוספת כאן היא חסרת משמעות לחלוטין כאשר היא באה מתוך 690 דונם פארק חופי.

מר אלעד פנחס :

את יודעת מה? קבלי את הסתייגותי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בסדר.

מר אלעד פנחס :

אפשר גם לומר לתת למשבצת הזאת פיגימה ציבורי ושל פתוח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אין לי בעיה. אין לי בעיה שזה יהיה חום ירוק. זה בסדר גמור.

מר אלעד פנחס :

מעולה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הלאה. הנקודה הבאה, או - קיין? אז חברים, אני מבקשת רק לתקן בהתאם את האמירה.

מר יובל אלדר :

אני אעשה את זה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

המספרים זה - , כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זהו. אני רוצה לוודא. אורלי, את איתנו בעניין של ההגדלה של יחידות,

עו"ד אורלי בן - ארי :

אני אתכם. אני לא, אני חושבת שזה נותן איזשהו טווחים נכונים. ככה זה, לי זה עושה רושם כזה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אחלה, תודה. הנקודה הבאה זה תחנת שאיבה.

מר יובל אלדר :
רגע, רק עוד חצי משפט על זה. שהוועדה גם, ההצעה שלנו לוועדה זה לקבוע את הדב"י בהישג יד סחיר הזה,

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

מר יובל אלדר :
ב - 50 אחוז מחיר מופחת כי החוק אמור, החוק קובע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אנחנו צריכים להגדיר כמה מזה יהיה במחיר מופחת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אם אנחנו רוצים לדייק,

גב' טלי דותן :
למה זה,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
מינימום זה, רגע, שנייה. הרי אנחנו לא במפורט, יש לנו שתי חלופות : או להגדיר פה, אם אנחנו רוצים ספציפית להתייחס אנחנו יכולים להגדיר פה, אז אנחנו צריכים להגדיר שני דברים : אחד - כמה המחיר מופחת ובאיזה שטח יהיה מופחת, שלא תגדי 25 אחוז מיחידות - הדיור יהיו מופחתות אבל הם יעשו את כולם יחידות מיקרו והם לא יתנו שום דבר. אז זה שני דברים שאפשר להגדיר אותם עכשיו או להפנות בחוק שהם יגידו אחר - כך. לשכת התכנון,

גב' טלי דותן :
... אנחנו לא עושים תכנון פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
רק שנראה לי, 50 אחוז נראה לי קצת יותר מדי. אני הייתי הולכת על 40 אחוז מחיר מופחת. עכשיו אנחנו,

גב' טלי דותן :
למה לקבוע את זה עכשיו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
כי זה מה שהתוספת השישית דורשת מאיתנו.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אז אני אומר, את יכולה לייצר הפנייה כאילו, הרי מה אומרת,

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

עו"ד נחמיה ון - דייק :
מה אומר 63? אומר שהתוכנית תקבע הוראות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

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

עו"ד נחמיה ון - דייק :
היות שאנחנו לא מפורטת אני יכול להגיד הוראה כללית שאומרת : במפורטות יקבעו את הכללים שלא פחתו מהוראות החוק אבל אם את רוצה היום להגדיר מחיר מופחת,

גב' טלי דותן :
עד שיהיו מפורטות עוד יכולים,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
רגע, שנייה. מצד שני אם המטרה של מחיר מופחת היא חשובה לנו ואנחנו רואים אותה לנגד עינינו,

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

עו"ד נחמיה ון - דייק :
יכולים כבר להגיד אמירה היום. אין בעיה.

דוברת :
רגע, אבל חייבים לעשות בדב"י מחיר מופחת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
כן, אבל יש מינימום 25 אחוז. את רוצה יותר את צריכה להגיד כמה את רוצה יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אז אנחנו נגיד 40 אחוז מחיר מופחת, בסדר? כי 50 אחוז זה נראה לי באמת יותר מדי. או - קיי?

מר אלעד פנחס :
את צריכה גם להגיד שטח אבל, לא?

מר יובל אלדר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
מה זה שטח?

מר יובל אלדר :
מה שהוא אומר. אנחנו צריכים להגדיר מה השטח. בסדר, אני אעשה את החישוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אז הנה, הגדרת שטח.

מר יובל אלדר :
לא, אני אעשה את החישוב. בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
או - קיי. אז הסעיף הבא, יובל, אתה רוצה להסביר את הסעיף הבא של תחנת שאיבה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מר יובל אלדר :

כן. לפני זה רק, עוד משהו שנעשה בעקבות הדיון היום. היה, עלו טענות לעניין החוסר בהירות מה 188 ומה סחיר בהוראות ואנחנו מציעים גם להכניס את זה להבהרה במסגרת ה - 106 ב' שכל ה - , כל הדב"י בתוכנית המופקדת בשטחים חומים הוא דב"י, מטרה ציבורית לפי סעיף 188.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

יש טעות בהוראות,

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

יש טעות בהוראות אז אנחנו רוצים להבהיר את זה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה לא טכני ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

להבהיר.

גב' טלי דותן :

זה צריך להיות ב - 106 ב'?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן. ההגדרה הזאת כן מכיוון שאז הם רואים ככה. שיש את ה - 1890, כמה זה?

גב' רונית קידר :

1,600.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, הדב"י,

מר יובל אלדר :

1,888.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בבקשה. סליחה על הטעות המזעזעת, לא 1,890, 1,888.

מר יובל אלדר :

אני לא שמעתי מה אמרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה דב"י ציבורי בחום ו - 1,600 האלה עכשיו יהיו דב"י סחיר תוספת שישית ואז ההחלטה עכשיו, ה - 106 ב' יבהיר את זה.

גב' טלי דותן :

רגע, אנחנו לא מתייחסים לקומות? עכשיו אנחנו כבר פרסמנו 106 ב'. בהתחלה אמרנו לא ניתן קומות אבל עכשיו למה שלא ניתן קומות?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני רוצה, אני חשבת, אני רשמתי לעצמי את זה כנקודה להתייחסות. אני חושבת שבכל, שהמגדלים, מה?

מר יובל אלדר :

מהבדיקה התכנונית שלנו הזכויות הקיימות היום, אנחנו לא מוסיפים זכויות, אנחנו בעצם ההצעה התכנונית שלנו הייתה שאנחנו משנים את ממוצע יחידות - הדיור.

(מדברים יחד)

גב' רונית קידר :

עכשיו זה יותר כבר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עכשיו הוספנו. אני רוצה להוסיף את ההצעה הבאה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, צריך לדייק את זה, יובל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע.

גב' רונית קידר :

דניאלה, אבל השטח הצפוני אפשר להגביה קצת. הוא על האזור תעסוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שנייה. אני רוצה להציע איזה הצעה. הרי בכל המבנים יש שילוב בין בנייה מרקמית שאותה אנחנו רוצים לשמר כמרקמית לבין מגדלים. המגדלים מבחינתי יכולים לעלות מ - 25 ל - 30 קומות ואז הם משתווים בגובה שלהם באמת לגובה של אזור התעסוקה. אני חושבת שזה נותן את הגמישות המלאה שיכולה לתת את הפתרון הבינוי. במילא אנחנו הולכים פה ל - 106 ב'.

גב' רונית קידר :

ככה אפשר לקבוע שגם,

גב' טלי דותן :

רגע, כמה מגדלים יש פה בצפון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא, זה בכל תחום התוכנית. אני בכל תחום התוכנית אומרת שכל המגדלים יכולים לעלות ל - 30 קומות.

גב' רונית קידר :

אבל אני לא בטוחה שזה נכון, דניאלה, כי עיקר התוספת עכשיו היא בתא שטח מסוים ואני חושבת שצריך להגדיר אותו כן עם אופציה להגבהה בגלל שהוא גם גובל לאזור תעסוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אבל באזור התעסוקה אנחנו מגיעים ל - 30 קומות.

גב' רונית קידר :

נכון, אבל את אמרת איפה שהמגדלים בבסיס להעלות אותם.

”חבר” - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
בואי נתקדם עם זה רגע. מה אכפת לי,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
מה אכפת לי שתהיה הגמישות הזאת שאומרת : בכל מקום שהיום הגובה הוא 25 קומות יהיה 30 קומות.

גב' רונית קידר :
בסדר, רק שאני לא יודעת מה הגובה ספציפית פה. אתה יודע?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לקחתי גמישות,

גב' רונית קידר :
מה הגובה נכון לתאי שטח האלה?

מר יובל אלדר :
לדעתי אם אני לא טועה הוא 18 היום אבל אני לא בטוח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אני רוצה ככה. אני רוצה שהחלטה, כן? אך ורק תאפשר שהגובה המקסימלי של הבנייה, של המגדלים, יהיה 30 קומות. זה ההבדל היחיד.

מר יובל אלדר :
רק במתחם אחד?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא. בכל מקום שיש בו בנייה מגדלית. כל מקום שיש בו מגדלים היום,

מר יובל אלדר :
כי זה משנה לגמרי את כל העיקרון התכנוני פה. לאורך הרק"ל, לאורך הרק"ל התוכנית מופקדת ממערב עם 12 מגדלים וממזרח עם 18 מגדלים. עם 18 קומות אני מתכוון. מגדלים 18 קומות ומגדלים 12 קומות.

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

מר יובל אלדר :
זאת - אומרת התוכנית בעצם מציגה דירוג,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
ועל כביש 2?

מר יובל אלדר :
על כביש 2 אבל זה תעסוקה.

גב' רונית קידר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אבל זה תעסוקה. לדעתי את צריכה להגיד שאיפה שיש תוספת שזה על ציר מתע"ן ובצפון תהיה אופציה להגבהה של 2 קומות. עכשיו, אנחנו ב - 106, אין לנו בעיה להוסיף את זה עכשיו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני ב - 12, ב - 18 מ - 2 הצדדים של אבן - גבירול? למה?

גב' רונית קידר :

אז אפשר לעלות ל - 20, 25.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

גב' טלי דותן :

לא, אבל זה ליד, מה זה לעלות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

תגידו לי, אני עליתי,

גב' טלי דותן :

אנחנו הוספנו כולה 300 יחידות - דיור לגובה,

גב' רונית קידר :

בסדר. אז שם לעלות ב - 2 קומות.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

1,600 לכמה זה ייקח אותך? לאיזה גובה? 1,000 במתחם 1 לאיזה גובה זה ייקח אותך?

מר יובל אלדר :

אני, להצעה שאנחנו הצענו ל - 1,250 עשיתי בדיקה עקרונית ואם אנחנו משנים את ממוצע, את הגודל המקסימלי הממוצע של יחידות - הדיור זה נכנס בזכויות הבנייה.

גב' רונית קידר :

אבל לא רצינו שיהיה 106 ב' ועכשיו יש 106 ב'.

מר יובל אלדר :

בסדר.

גב' רונית קידר :

אז אין לנו בעיה כן להוסיף קצת גובה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. אני חושבת שכל המגדלים של 12 קומות יכולים לעלות ל - 15, כל המגדלים של 18 קומות יעלו ל - 20 וכל מתחם 1 יעלה ל - 30 קומות. זהו, נכון?

גב' רונית קידר :

אבל מה עם מתחם 1?

(מדברים יחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד נחמיה ון - דייק :

ואז נשאלת השאלה מה היקף הזכויות הסופיות שאת רוצה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הנה, זה. את זה אני רוצה כתוספת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

כמה במטרים? עד עכשיו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה.

מר יובל אלדר :

באותו, על - פי אותו ממוצע. אנחנו לא משנים את הממוצע. זאת - אומרת הזכויות,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אז אתה לא מקטין את הדירות.

מר יובל אלדר :

לא. אנחנו נקבע, נציין את זה פה שזכויות הבנייה יעודכנו בהתאם לממוצע יחידות - הדיור בתוכנית המופקדת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

(בעיות בהקלטה)

מר יובל אלדר :

הייתה איזושהי בעיה אבל נראה שזה הסתדר שנייה.

גב' יעל פרי :

רגע, הם שומעים?

מר יובל אלדר :

צבי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

טוב. שים אותו עכשיו על קטן כדי שנראה את ההחלטה. בינוי מגדלי, לא מדגלי, מגדלי. ולמטה : בינוי מגדלי לאורך ציר הזה יעודכן, גובה מקסימלי 15 קומות לדופן המערבית ו - 20 קומות לדופן המזרחית. הלאה. עכשיו תתקדם.

מר יובל אלדר :

טוב. זה מה שאמרנו על החידוד. הנושא של התחנת שאיבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן, תסביר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר יובל אלדר :

אז העירייה בהתנגדות שלה בעצם ביקשה להסדיר תחנת שאיבה קיימת בחלק הצפון - מערבי של התוכנית ואנחנו מציעים לפרסם את זה גם כן. היקף של 3 דונמים למתקן הנדסי עם זכויות הבנייה. אנחנו רוצים להציע שהשטח הזה לא יהיה מפורט מכוח התוכנית הזאת בניגוד לכל הפארק החופי כיוון שלא נבדקו כל ההשפעות הסביבתיות של הדבר הזה. אומנם,

גב' טלי דותן :

איפה השטח הזה?

מר יובל אלדר :

אני אעלה את זה מייד. אומנם התחנת שאיבה הזאת קיימת, הם מבקשים להסדיר אותה ולהגדיל אותה.

גב' רונית קידר :

למה שלא יעשו את זה בתוכנית נפרדת?

מר יובל אלדר :

אז זה מה שאנחנו אומרים. אנחנו בעצם נותנים פה את התשתית, אנחנו נותנים פה את התשתית והם יצטרכו לעשות לזה תוכנית מפורטת כולל בחינות, הנה, זה הדבר הזה כאן. אתם רואים אותו במדידה. היום הוא בשטח הפארק, אנחנו מציעים בעצם לעשות פה 3 דונם של מתקנים הנדסיים ולהסדיר את התחנה הקיימת הזאתי כולל אפשרות ל - ,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אנחנו לא מסדירים. אנחנו מציעים לבחון את האפשרות להסדיר.

מר יובל אלדר :

כן.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אנחנו קובעים ייעוד,

מר יובל אלדר :

בדיוק.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אנחנו לא קובעים שהם יכולים עכשיו להוציא היתר,

מר יובל אלדר :

ולהוציא את זה מתחום הפארק.

מר אלעד פנחס :

אז את זה ... פה תוכנית מפורטת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

זה לעניין הזה. הדבר השני שקשור לביוב שמכיוון שמתחם 3 כולל בתוכו, החלק הדרומי שלו יש את המתקנים ההנדסיים והוא כולל אפשרות לתחמ"ש ולמתקן שאיבה שנוצר פה בגלל שזה האזור הנמוך

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

ביותר בתוכנית כדי לא, לאפשר אוטונומיה למתחם 2 להתקדם בנפרד בלי מתחם 3 אנחנו סבורים שנכון לאפשר פה מתקן לשאיבה במידה והמתקן הזה, והמתחם הזה יקודם ראשון.

גב' טלי דותן :

איפה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

בתוך תחום המחלף. ברביע הדרום - מערבי.

מר יובל אלדר :

אנחנו לא קובעים לזה תא שטח. עוד הפעם, אנחנו סבורים שנכון שזה יהיה באזור הדרומי אבל כדי לאפשר את הקידום של מתחם 2 ללא תלות במתחם 3 אנחנו רוצים לאפשר את זה כדי שאם מתחם 2 יקדם תוכנית מפורטת ראשונה הוא יוכל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אז זה ייכלל שם ... ,

גב' טלי דותן :

אני עדיין לא רואה איפה זה.

מר יובל אלדר :

פה. הנה. בתוך המתחם, פה יש סימבול, זה לא יהיה תא שטח.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

מה, רגע. ומי זה ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יו, טלי.

גב' רונית קיזר :

זה בגלל שהם טוענים שהדברים תלויים אחד בשני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

פה יש תחמ"ש. פה יהיה סימבול למתקן הנדסי. עכשיו, הסימבול הזה אני רק מציעה שהסימבול הזה,

גב' רונית קיזר :

רגע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שנייה. יוכל להיות אחד מ - 2 דברים. הוא יוכל להיות או תחנת שאיבה או מתקן אשפה הפנאומטי הזה ואותו דבר לגבי מתחם 3. גם שם.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

... 106 הולך להיות ... ,

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

לא, רגע. נחמיה. יש סימבול למתקן הנדסי בתוכנית המאושרת של 1711.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא. זה מחלף הרב - מכר.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
איזה שימושים אתה קובע?

מר יובל אלדר :
אני קובע סימבול למתקן הנדסי.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
סימבול הבנתי,

מר יובל אלדר :
לשימוש תחנת שאיבת ביוב או תחנת אשפה.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
זה סימבול וזה ייבחן בתוכנית המפורטת למתחם 2 אם וכאשר היא תקודם.

מר אלעד פנחס :
בקיצור, אז יש את האפשרות גם למעלה וגם למטה.

גב' רונית קידר :
כל מתחם יכול להתקדם בנפרד.

מר אלעד פנחס :
לא, כי ה - , הרי פה באופן עקרוני לא נכון יהיה לעשות תחנת שאיבה, גם אם זה אומר שהמתחם הזה יתקדם ראשון ואז עושים קו מאסף עד למטה. אני לא יודע לחזות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
הנה, שום דבר מזה עוד לא קיים. זה הרב - מכר, הוא לא קיים עוד.

מר יובל אלדר :
אין שם כלום.

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

מר יובל אלדר :
טוב. עכשיו בהיבטי שמאות. אז קודם - כל יש לנו את ה - ,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
רגע, דותן איתנו? דותן?

גב' יעל פרי :
כן, הוא פה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
דותן?

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אורלי, את שומעת אותנו עכשיו?

עו"ד אורלי בן - ארי :
אני שומעת אותכם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
איפה דותן?

מר דותן דרעי :
אני אתכם.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
דותן, עכשיו אנחנו רוצים אותך רגע, תהיה איתנו רגע.

מר דותן דרעי :
מה? לא שומע.

מר יובל אלדר :
רוצים אותך.

מר דותן דרעי :
כן, אני פה.

מר יובל אלדר :
טוב, בהיבטי שמאות. אנחנו מציעים, יש פה את האזור של מחלף הרב - מכר שמסומן לאיחוד וחלוקה בתוכנית המופקדת אבל בתוכנית המופקדת מתחם 2 נגמר פה, זאת - אומרת השטח הזה לא נכלל באף מתחם לאיחוד וחלוקה. היו לנו על זה גם,

מר דותן דרעי :
אני שנייה רוצה להוריד, לראות על מה אתה מציג.

מר יובל אלדר :
התנגדויות היו על זה גם כן ואנחנו מציעים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
הוא לא רואה את זה כי אתה לא בשיתוף מסך.

מר דותן דרעי :
אתה יכול להראות לי מה שאתה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
שנייה דותן, אתה צודק. אנחנו לא בשיתוף מסך נכון. לא. אתה צריך להוריד את זה רגע, לעשות stop share ולקחת את השני. אתה חייב לעשות stop share,

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

סליחה, יש לי ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
בסדר, אתה גם עייף. זה בסדר.

מר יובל אלדר :
בבקשה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
או - קיי. אתה רואה עכשיו, דותן?

מר דותן דרעי :
כן.

מר יובל אלדר :

השטח הזה הוא שטח שכלול בתחום האיחוד והחלוקה ולא כלול המתחם. המתחם נגמר פה ואנחנו מציעים להכניס אותו לתוך מתחם 2. זה רק לעניין הזכויות בטבלאות בתוכנית המפורטת.

מר דותן דרעי :
כן.

גב' טלי דותן :

רק מה שלא נכלל ב - 1934.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
רק את מה שמסומן לאיחוד וחלוקה.

מר יובל אלדר :
נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כלומר בתשריט זה סומן לאיחוד וחלוקה אבל במתחמים לא נכתב לאיזה מתחם זה משויך ולכן אנחנו מבהירים שזה ישויך למתחם 2 שזה גם תואם את עמדת הוועדה המקומית.

מר יובל אלדר :
נכון.

מר דותן דרעי :

בין - היתר מהנימוק שהוא קרוב ככל הניתן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
שהוא קרוב ככל הניתן. סבבה.

מר דותן דרעי :

אמרנו שנוסיף בגלל זה זכויות למתחם 2 גם, לא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

נכון, 300 יחידות - דיור.

מר דותן דרעי :

את נדיבה היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני היום נדיבה ברמות, כאילו. 1,600 יחידות - דיור הוספנו.

מר דותן דרעי :

וואו. טוב. מה עוד?

מר יובל אלדר :

הנושא השני בשמאות זה חלקה 14, אתם רואים אתה כאן בצור המשולשת. יש פה שטחים, יש פה שטחים שהם בעצם דרך מוצעת. אתם רואים במדידה, זו בעצם דרך קיימת בשטח שלא מוסדרת כאן והיא בעצם מוסדרת בתחום התוכנית הזאתי עם עוד איזושהי חתיכת פארק פה ופה. אתם רואים בתחום האיחוד והחלוקה שמשום מה הוא נכנס, חלק מהדרך, חלק מהחלקה נכנס וחלק לא. ואנחנו סבורים שהשלמת הדרך הזאת כיוון שהיא לא משרתת את התוכנית היא יכולה להתבצע סטטוטורית בתחום התוכנית הזאתי. אנחנו כן משאירים אותה בתוך שטח התוכנית אבל אנחנו מוציאים אותה מתחם האיחוד והחלוקה ככה שתחום האיחוד והחלוקה ייגמר כאן.

גב' טלי דותן :

מה ההיגיון בזה? אם כל השטחים שנקבעים בתוכנית הזאת נכנסים לאיחוד וחלוקה אז למה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא כל השטחים. לא כל השטחים.

גב' טלי דותן :

מה לא נכנס?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הרבה מאוד שטחים לא נכנסים.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

הדרך הזאת היא קיימת. היא לא משרתת את השכונה.

גב' טלי דותן :

אבל היא לא קיימת סטטוטורית.

מר דותן דרעי :

רגע, רגע. אני, יש לי שאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

מר אלעד פנחס :

אני גם לא הצלחתי להבין למה.

מר דותן דרעי :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

אני, הייתה לנו שיחה משולשת בעניין הזה. אני אגיד לכם מה אני הבנתי ומה עכשיו אתה אומר. נראה לי שהמצב מחמיר ביחס למתנגדים. למה? כי במקור היה בעצם תחום לאיחוד וחלוקה, תקן אותי אם אני טועה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

דו"תן, אני אעצור אותך. אני אעצור אותך. אני אמרתי קודם שכשאנחנו הולכים ל - 106, אם היה לנו רק כל נושא ונושא בנפרד ייתכן שהיינו פותרים אותו באופן שהוא לא יחייב 106 אבל היות שיש לנו כבר צבר של נושאים שהם נקודתיים, כל אחד בפני עצמו, אז אנחנו כבר יוצאים ל - 106 ואז כאשר אתה בוחן ומסתכל על הדרך הזאת אתה רואה שהיא לא קשורה לשכונה. היא כבר קיימת. אנחנו רק נותנים לה את המצב הסטטוטורי, לכן נשאלת השאלה האם נכון לכלול אותה באיחוד וחלוקה, את כל החלקה, או פשוט לגרוע אותה כי היא לא נותנת לנו שום דבר ולכן יובל הציע מה שהציע.

מר דותן דרעי :

רגע. אבל מלכתחילה התכנון היה, מה שבשיחה דיברנו לפני כמה ימים, החצי סהר השחור הזה שם נגמר התחום לאיחוד וחלוקה והיתרה מצפון וממערב, כן, זאתי, הייתה מחוץ לתחום לאיחוד וחלוקה ועל זה הם התנגדו. הם רצו שהתחום לאיחוד וחלוקה יקיף את הכול. עכשיו מה אתם אומרים? תנו לי להבין. לא רק שאנחנו לא מקבלים את ההתנגדות שלהם, אנחנו מחריפים את העניין ונסוגים דרום - מזרח ומעבירים את התחום לאיחוד וחלוקה איפה שהקו שמפריד בין הירוק לאדום, זאת - אומרת,

מר יובל אלדר :

אבל זה הולך ל - 106 ב',

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה הולך ל - 106 ב' כי זה לא ברור למה הם צריכים,

מר דותן דרעי :

לא, רק כאשר אתה הולך ל - 106 ב' אבל אתה מהותית אתה פוגע בהם עוד יותר לעומת המצב היוצא. בואו תסתכלו, עכשיו בואו נסתכל על זה מ - 2 היבטים.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, דו"תן, דו"תן. שנייה, לפני הפגיעה. קודם - כל תכנונית : אני צריך את הדרך הזאת בתוך תחום האיחוד והחלוקה? מלכתחילה למה היא סומנה? אף אחד לא יודע לענות למה היא סומנה בתוך המתחם לאיחוד וחלוקה?

גב' רונית קיזר :

כי היא לא מוסדרת.

מר דותן דרעי :

תוציא את זה מהתוכנית לגמרי, למה אתה, אם אתה מכניס את זה למה אתה נותן לו להסתכל בערגה על כולם שכולם נהנים מהפירות והוא בחוץ? אז אם אתה לא צריך אותו אז תוציא אותו בכלל מהקו הכחול אבל אם אתה מכניס אותו לקו הכחול תן לו לפחות חלק מהתחום לאיחוד וחלוקה. אתה, לדעתי זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חבריה, שימו לב איך מתאים שעל הצופצייק של הצופצייק של הצופצייק על זה אנחנו נעשה עכשיו 4 ימי עיון. עכשיו אני נשבעת לכם, לא מעניין אותי לא לכאן ולא לכאן. מה שנכון זה מה שצריך להיקבע פה. אם הדבר הזה לא משרת את התוכנית והוא חלק קטן, חתיכה קטנה מאיזו דרך גדולה, אז בבקשה - שייצא לגמרי מתחום התוכנית וזהו.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

זה כאילו הייתה מטלה שהתוכנית לקחה על עצמה להסדיר את הדרך הזאת. אם לא רלוונטי - אפשר להוציא את זה. תוציאו.

מר דותן דרעי :

כן, אבל הם רצו, אתה זוכר מה יובל אמר? שהם רצו לפתור את זה בתוכנית הזאת. העירייה רצתה לפתור את זה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

או - קיי. אז לפתור את זה סטטוטורית אנחנו יודעים לעשות את זה. השאלה למה זה נכלל באיחוד וחלוקה. אין לי תשובה עליה. אני לא יודע לענות על זה. אם אתה יכול להצדיק את זה תכנונית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מה ההתנגדות? מי מתנגד פה למה?

מר דותן דרעי :

דניאלה, טויסטר בא לפה, נדמה לי שהשמאי פה זה המשרד של עדי צביקל, והם באו וביקשו שזה ייכנס כל האדום הזה ייכנס לתחום לאיחוד וחלוקה.

מר יובל אלדר :

כל החלקה.

מר דותן דרעי :

כל החלקה. עכשיו, מה אנחנו עושים? לא רק שאנחנו לא מסכימים, שזה בסדר, אבל אנחנו גורמים להם מול הלקוח שלהם, עכשיו אני מסתכל על זה ברמה מסחרית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חבריה, לא, לא, לא. תעזוב. השאלה שלי היא תכנונית. אם הדבר הזה נדרש פה סטטוטורית אז שהכול ייכנס. אם לא נדרש סטטוטורית שהכול ייצא. זה לא יכול להיות חצי חצי, זה בטוח. או הכול בפנים או הכול בחוץ.

גב' טלי דותן :

זה חלק מהנגישות,

מר דותן דרעי :

נכון, מסכים. או הכול בפנים או הכול בחוץ.

גב' טלי דותן :

זה החלק של הדרך שמתחבר לכביש המילוט שהוא כולו נכנס לתוך ה - ,

מר אלעד פנחס :

דניאלה, את נופלת בדיוק למה שאמרת לפני זה.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני רוצה להתקדם.

מר אלעד פנחס :

אנחנו עכשיו על 6 דונם,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אלעד, מה אתה רוצה? שהכול ייכנס או שהכול ייצא?

מר אלעד פנחס :

... שהכול יהיה בפנים, מה אכפת לי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יאללה, תכניס,

מר דותן דרעי :

מילה אחת, דניאלה. דניאלה. גם אם את מכניסה את הכול זה לא 106 ב' כי זה כל - כך פרומיל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יאללה, תוריד את כל הסעיף.

מר יובל אלדר :

להוריד את הסעיף?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

להוריד את כל הסעיף.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, רגע. למה זה לא 106? אתה פוגע בכל האחרים, דותן.

מר דותן דרעי :

לא פוגע, זה פרומיל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אתה לא פוגע. לא, לא, לא.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חברים, לא, לא. תעצרו. תעצרו. זה לא אי - אפשר, זאת החלטה שעדיין לא התקבלה. אנחנו לא פוגעים באף אחד ולא לא פוגעים באף אחד מכיוון ש - 106 ב' זה רק אם זה פוגע בסביבה, לא במאבקים בין בעלי הזכויות לבין עצמם.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

זה אמירה שאני לא, אני מסתייג ממנה דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

יכול להיות,

(מדברים יחד)

דוברת :

בוא נמציא עכשיו מחדש את הכללים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא ממציאים שום דבר מחדש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

טוב, אז יאללה. הכול, לא, אז תמחוק את זה מה - 106 ב'. next.

מר יובל אלדר :

הדבר האחרון זה ההוראה שהייתה שכולם טענו לגביה על החוסר חד - משמעיות בתחום האיחוד והחלוקה, הוראה שבעצם אפשרה שינוי של תחום האיחוד והחלוקה. אנחנו לא צריכים, אנחנו לא חושבים שהיא עצמה צריכה להיכנס ל - 106 ב' אבל כיוון שחלק מהוראות 2200/ב,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

הסיכום מול ארז היה שהשחזור זכויות לפי 2200/ב הוא יהיה קצוב בזמן, התוקף של ההוראות לשחזור זכויות קצוב בזמן ואת ההוראה הזו לא העתיקו להוראות התוכנית.

מר יובל אלדר :

ובטעות העתיקו הוראה אחרת. לכן אנחנו אומרים להחליף אותה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מה שיש פה, הכניסו בהוראות התוכנית הוראה אחת במקום הוראה אחרת ומה שצריך להבהיר פה זה שההוראה שהכניסו יוצאת וההוראה שלא הכניסו נכנסת.

(מדברים יחד)

עו"ד נחמיה ון - דייק :

הם היו צריכים להתנגד לזה,

גב' טלי דותן :

לכמה זמן הפרסום?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

10 שנים.

גב' טלי דותן :

ואם לא,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

10 פלוס 5.

מר יובל אלדר :

10 פלוס 5.

מר אלעד פנחס :

בסדר. אם כולם יתנגדו לזה אז לא תהיה לנו בעיה.

מר יובל אלדר :

הם יגיעו אלינו בעוד 9.5 לבקש את ההארכה של ה - 5.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

טוב חברים, אלה הם הדברים. אפשר להיכנס לקראת החלטה? יאללה.

מר יובל אלדר :

בשעה טובה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

עוד לא. שעה טובה אומרים בסוף. זה כמו זאתי חנה חרמש ממהרת לברך וקייזר ממהר לברך. מה אתם ממהרים לברך? זה עושה לי עין רעה, אני רוצה עד הסוף.

מר יובל אלדר :

תוכנית 504-0396994 : הר / 2200 / א' - רובע דרום - מערב הרצליה. הוחלט, מה?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אתה לא מציג לנו את ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אה, תעשה stop share ו - share מחדש.

מר יובל אלדר :

אה. וואי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

נו כן, אבל יש לנו את אורלי, היא צריכה גם לראות.

מר יובל אלדר :

בוודאי, בוודאי. לא בא בטענות. טוב. לאחר ששמעה את המתנגדים ואת תגובת הוועדה המקומית, הוועדה שוקלת לערוך שינויים בתוכנית בהתאם למפורט להלן : 1 - בהיבטי תכנון : א. בהתאם למדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן לתוכנית יתווספו 1,600 יחידות - דיור בהישג-יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק, 40 אחוז מהן ייקבעו במחיר מופחת בהתאם לחלוקה הבאה : במתחם 1 : 1,000 יחידות - דיור ולכל הפחות 17,200 מטר רבוע במחיר מופחת. בכל אחד מהמתחמים 2 ו - 3 300 יחידות - דיור ולכל הפחות 6,300 מטר רבוע במחיר מופחת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

בכל מתחם, כן?

מר יובל אלדר :

כתוב בהתחלה. בכל אחד ממתחמי התוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

רגע. לא הכנסת את ה - , הכנסת את ההגדלה של השטח הציבורי?

מר יובל אלדר :

בהתאם תאי שטח 1055, 400 ו - 100 ישונו לייעוד מגורים ומבני ציבור, וצפונית לתא שטח 402 יתווסף שטח של 6 דונם בייעוד שטחים ומבני ציבור ושטחים פתוחים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

סבבה. אלעד.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר יובל אלדר :

הבינוי המגדלי במתחם 1 יעודכן לגובה מקסימלי של 30 קומות. הבינוי המגדלי לאורך ציר הרק"ל יעודכן לגובה מקסימלי של 15 קומות לדופן המערבית ו - 20 קומות לדופן המזרחית. ב' - הוראות תוכנית סעיף 4.9.1.5 (א) יעודכנו כך שיחידות - הדיור בתאי שטח 420 עד 423 יהיו יחידות - דיור בהישג יד כמטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אני הייתי אומר משהו אחר. הייתי אומר שהוראות התוכנית יבהירו, כן? תוסר ההפניה, תוסר ההפניה לתוספת השישית.

מר יובל אלדר :

יבהירו שיחידות - הדיור בתאי שטח, יהיו יחידות - דיור בהישג יד לפי סעיף 188 לחוק כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה, התכנון והבנייה מטרה ציבורית. ג' - תחנת שאיבה לביוב בגוש,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, רגע, רגע. הוראות התוכנית ... שיחידות - דיור ... בהישג יד לפי,

מר יובל אלדר :

סעיף 188 לחוק כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, זה לא נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה בלי "החוק".

עו"ד נחמיה ון - דייק :

בלי החוק. גם בלי סעיף 188. כמשמעותם בתקנות, כמשמעותו ב - , זהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי.

מר יובל אלדר :

תחנת שאיבה.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

2014 אתה יכול להוסיף אם אתה רוצה. השנה של התקנות.

מר יובל אלדר :

איך?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

התקנות הן מ - 2014.

מר יובל אלדר :

תחנת שאיבה לביוב בגוש 6590 חלקה 107 : בשטח התחנה הקיימת ייקבע תא שטח בהיקף של 3 דונמים ביעוד מתקן הנדסי. זכויות הבנייה בתא שטח זה יהיו 1,300,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, זה לא נכון. זה לא מה ש... בתא שטח אתה צריך להגיד. לא שטח, איזה תא שטח כי אנחנו לא מכשירים עכשיו את התחנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אבל זה תא שטח שהוא לא קיים כרגע.

מר יובל אלדר :

אבל היא קיימת בפועל, לא. תא שטח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זו תחנה, תא שטח קיים? הוא לא קיים ב - ,

מר יובל אלדר :

אנחנו נקבע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. אז זה בתא שטח 700 יוגדר,

מר יובל אלדר :

בתא שטח 700 ייקבע תא שטח בהיקף של 3 דונמים בייעוד מתקן הנדסי. זכויות הבנייה בתא שטח זה יהיו 1,300 מטר רבוע מירבי, 650 על קרקעי ו - 650 תת - קרקעי.

מר אלעד פנחס :

רגע, למה אתה קובע כמה הוא יהיה על קרקעי?

מר יובל אלדר :

זה לפי ההתנגדות. זאת הבקשה של ה - , במסגרת ההתנגדות זה מה שהעירייה ביקשה. זה הפרוגרמה שהיא הציגה.

מר אלעד פנחס :

שהיא רוצה שהתחנת שאיבה תהיה 650 מטר על קרקעי?

מר יובל אלדר :

כן.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

איך אנחנו נדע את זה היום בלי שבדקנו כלום ... ?

מר יובל אלדר :

אני רק קובע את זכויות הבנייה. אני לא קובע להם זה. הפוך, אני כותב, כותב : שטח זה לא יהיה מפורט מכוח תוכנית זו.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

כלומר זה רק הקצאת זכויות?

מר אלעד פנחס :

... תא שטח הזה, מה אתה נותן להם זכויות?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

מר יובל אלדר :

אני לא צריך לקבוע זכויות?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

... לעשות את זה עקרון, יש 19, ... ,

מר יובל אלדר :

מעולה. אם אפשר להוריד את זה יהיה יותר קל. או - קיי, אז רגע בינתיים להמשיך לקרוא או שלא?

מר אלעד פנחס :

תעשה כמו הקופאיות.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אולי ... בצפון תא שטח, זה עונה להגדרה של מתקן תשתית מקומית?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

כן.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

כן? ... להגדיל את השטח הכולל המותר לבנייה שנקבע בתוכנית למגרש המיועד לפי התוכנית ... אז תן להם איזשהו 50 מטר, לא יודע, תן להם איזשהו היקף של זכויות והם ... אותו אחר - כך. שהם לא יהיו בלי זכויות בכלל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

למה לא 650 מטר? זה מה שהם ביקשו.

מר אלעד פנחס :

לא, אני שואל שאלה אחרת. תן להם את ה - 3 דונם שהם רוצים. כאשר הם יגיעו למפורטת של זה,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

שלא יצטרכו לחזור אלינו.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הם יכולים להגדיל, הם לא יכולים לגבוה. אז כמה זה ... בפועל?

מר יובל אלדר :

אני לא יודע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הם אמרו, נו. 650 מטר?

מר יובל אלדר :

מה שהם מבקשים.

גב' רונית קיזר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

לא. הם מבקשים 1,300, אנחנו לא יודעים כמה קיים אבל נראה לי שלפחות צריך לתת להם 150 או ... 600.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
למה לא לתת להם ... לא הבנתי?

מר יובל אלדר :

לא, זה לא מה שיש להם. הם מבקשים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
יש להם בנוי, יש שם תחנת שאיבה בנויה מזה דורי דורות.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, אבל איזה תחנה זאת? זה על התחנה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
התחנה קיימת.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

התחנה שהם רוצים ... ?

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

מר אלעד פנחס :

לא תחנה,

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

מר אלעד פנחס :

לא, אבל גם זה, אני פשוט לא הייתי נותן להם, לא הייתי, אין בעיה, תן להם את ה - 1,300 דונם. לא הייתי קובע כמה מעל גובה פני הקרקע. למה,

מר יובל אלדר :

1,000 מטר רבוע, 1,300 מרבי וזהו, או - קיי?

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

מר יובל אלדר :

זה מה שאתה רוצה?

מר אלעד פנחס :

כן.

(מדברים יחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

הם ביקשו 650 מעל הקרקע ומתחת לקרקע. תן להם 650. חבר'ה, יש שם תחנה ענקית.

מר אלעד פנחס :

נכון, אבל הם רוצים להקים במקומה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

שיעשו את זה בתוכנית אבל הם ביקשו יותר מ- 650. הם ביקשו כפול.

מר יובל אלדר :

לא.

גב' רונית קיזר :

לא. למטה 650 ולמעלה 650.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אני יודעת, אבל הם ביקשו יותר, נכון?

עו"ד נחמיה ון - דייק :

לא, לא, זה מה שהם ביקשו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

זה מה שהם ביקשו? בסדר.

גב' רונית קיזר :

לדעתי יש להם 650 והם מבקשים עוד שטח.

מר אלעד פנחס :

והם גם אמרו בעצמם שהם רוצים. יש איזושהי הוראה שאני קראתי שהם רוצים שזה יהיה בתת - הקרקע.

גב' רונית קיזר :

אבל מתוך 3 דונם זה לא הרבה. זה 20 אחוז.

מר אלעד פנחס :

אבל אנחנו בפארק.

גב' רונית קיזר :

אבל זה קיים.

מר יובל אלדר :

אבל זה בכל זאת 3 דונם מתקנים.

גב' רונית קיזר :

סביר להניח שזה מה שיש להם כבר. הם בטח רוצים את התוספת רק של ה - ,

מר אלעד פנחס :

אז מה שאני הייתי אומר שמעל הקרקע לא יפחת, לא יהיה מעל הקיים היום.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

מר יובל אלדר :

אני מחפש את ההתייחסות שלהם. היה להם מייל שהם העבירו לנו.

גב' חני לבנה :

גם תראה יובל את ההתייחסות מה גודל השטח היום כי 3 דונם מתחנת שאיבה זה תחנת שאיבה באמת ענקית.

מר יובל אלדר :

זאת הבקשה שלהם, חני. אם אנחנו רוצים לקבוע משהו אחר אז צריך להביע עמדה פה.

גב' חני לבנה :

השאלה על מה זה מתבסס. למה הם מבקשים 3 דונם אם היום יש להם דונם למשל.

מר יובל אלדר :

מבנה התחנה מורכב ממבנה מעל הקרקע בשטח של 240 מטר רבוע. מתחתיו יש עוד 2 קומות בשטח של 350. סך - הכול 600 קיים.

מר אלעד פנחס :

הם רוצים עוד 600.

מר יובל אלדר :

כן.

מר אלעד פנחס :

היום יש להם 500 מתחת לפני הקרקע, עוד 250,

מר יובל אלדר :

היום יש להם 240 מעל ו - 2 קומות מתחת שסך - הכול 350.

מר אלעד פנחס :

בקיצור,

גב' רונית קיזר :

הם מבקשים עוד 650.

מר יובל אלדר :

הם מבקשים להכפיל את התחנה.

מר אלעד פנחס :

מבקשים להכפיל את התחנה.

מר יובל אלדר :

נכון.

מר אלעד פנחס :

מה שאני אומר זה דבר מאוד פשוט : אין לי בעיה שיכפילו אותה לתוך הקרקע ב - 4 קומות גם. רק,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' רונית קיזר :
זה ליד הים.

מר אלעד פנחס :
לא, אני, אני אומר ברמה העקרונית. אני לא רוצה שהם יגדלו מעל מה שיש להם היום ב - ,

גב' רונית קיזר :
אבל אולי זה מה ... שלהם.

מר אלעד פנחס :
זה בדיוק מה ש - ,

גב' רונית קיזר :
אז למה לא לתת להם? זה סתם,

גב' טלי דותן :
אני חושבת ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
הם הגדירו את הצרכים שלהם במדויק בהתנגדות. מה שאנחנו אמרנו, וזה היה העיקרון שאמרנו, אמרנו :
אנחנו נסמן את תא השטח, נכון? ועכשיו אומר לכם : ניתן להם את הזכויות שיש להם כדי שאם הם ירצו
הם יוכלו להגדיל את זה בתוכנית בסמכות ועדה מקומית. נכון?

גב' רונית קיזר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אז זה 650.

(מדברים יחד)

גב' רונית קיזר :
נכון? הסעיף ... הזה, הגדלת שטח ... ,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
יש סעיף 18 ייעודי ל - ,

מר יובל אלדר :
בסדר, אז שיניתי בהתאם. סך - הכול מרבי 600, 250 על קרקעי ו - 350 תת - קרקעי.

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

מר יובל אלדר :
בסדר?

עו"ד נחמיה ון - דייק :
רגע, אבל ... ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

גב' חני לבנה :

לא, רגע. יובל, יובל, אני חושבת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מה?

גב' חני לבנה :

אנחנו קצת נמהרים כי מאוד יכול להיות ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חני, אנחנו לא ממהרים. אנחנו מקבלים החלטות כרגע.

גב' חני לבנה :

לא, לא, אז אני מנסה להסביר, דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חני, אנחנו ב - 106 ב'.

גב' חני לבנה :

לא, אבל מבחינת היקפי הזכויות התת - קרקעיים יכול להיות שצריך להגדיל כיוון שתחנה כזאת גדולה ליד הים היא נדרשת למאגר ומאגר נדרש לזכויות בנייה. אז 350 מטר מרובע נראה לי שזה שטח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

חני, אם זה יהיה ככה אז הם יתנגדו. כרגע,

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

650 ו - 650. בתת - הקרקע נתנו להם את מה שהם ביקשו כולל התוספת ... אלעד לא מתנגד. מעל הקרקע את הקיים בלבד ואם הם ירצו הם יגדילו,

מר אלעד פנחס :

בסדר, חני?

גב' חני לבנה :

בסדר.

מר יובל אלדר :

אז בסך - הכול 900, 250 על קרקע, 650 תת - קרקעי. שטח זה לא יהיה מפורט מכוח התוכנית הזאת. ד. על - מנת להבטיח מענה בהיבטי ביוב למתחם מספר 2 התוכנית תכלול סימבול למתקן הנדסי לשימושי תחנת שאיבת ביוב או תחנת אשפה בחלקו הדרום - מערבי של מחלף הרב - מכר.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע. השימושים האלה כבר כתובים בתוכנית היום?

מר יובל אלדר :

לא.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אז התווספו שימושים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
זה לא תחנת אשפה. זה תחנת,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
סילוק פסולת? מה זה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
איך קוראים לזה, חני? פנאומטי, נו? תחנת מעבר?

גב' חני לבנה :
טרמינל לאיסוף אשפה פנאומטי.

מר אלעד פנחס :
יש ייעוד קרקע כזה זה ייעוד זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
או - קיי, כן. הסימבול זה מתקן הנדסי, זה הייעוד.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
ואז יתווספו השימושים של תחנת שאיבה,

מר אלעד פנחס :
אנחנו עושים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
הנה כתוב : יתווספו שימושים. בסדר. כן.

מר יובל אלדר :
אז התוכנית תכלול סימבול למתקן הנדסי בחלקו הדרום - מערבי של מחלף הרב - מכר, המאפשר בנייה בהיקף מרבי של 3 אלפים מטר רבוע. יתווספו שימושי תחנת שאיבת ביוב או תחנה לאיסוף אשפה פנאומטית. הקמת מתקן תותנה בתוכנית מפורטת למתחם מספר 2.2 - בהיבטי שמאות. א' - השטחים במחלף הרב - מכר הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה המופקד ואינם כלולים בתחום מתחם תכנון, יכללו במתחם מספר 2. ב' - נוסח סעיף 6.23.5 בהוראות התוכנית ישונה בהתאם למפורט להלן,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
לא. יימחק ובמקומו יבוא, נכון?

מר יובל אלדר :
יימחק ובמקומו יבוא : חלפו 10 שנים,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
נגיד יותר מזה. במקומו תבוא הוראה, טוב, לא משנה. בסדר.

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

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021**

מר יובל אלדר :

חלפו 10 שנים מיום אישורה של תוכנית הר / 2200 / ב' ולא אושרה תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 4 ובעלי הזכויות,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

מה זה סעיף 4?

מר יובל אלדר :

זה מה ש - , זה הקודם בהוראות. זה בדוק. ובעלי הזכויות בתחום תת"ל / 71 / ג' יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה, ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו ב - 5 שנים נוספות בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התוכניות המפורטות. השינויים יפורסמו לפי סעיף 106 ב' לחוק לתקופה של 14 ימים,

גב' יעל פרי :

רגע. עכשיו,

מר אלעד פנחס :

לא לסיים.

גב' יעל פרי :

לכתוב את המתכונת.

מר אלעד פנחס :

לא לסיים, יש לי שני דברים.

מר יובל אלדר :

רגע. התנגדויות יוגשו אל הוועדה המקומית,

עו"ד נחמיה ון - דייק :

המחוזית.

מר יובל אלדר :

רק ביחס לפרסום זה והוועדה תדון, תשוב ותדון בתוכנית לאחר המועדים כאמור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי. רגע, קודם אלעד.

מר אלעד פנחס :

לגבי המתחם הטכני שדיברנו עליו. אני מבקש שיתווסף לתוכנית תצטרך להיעשות גם, ילווה במסמך סביבתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

מפורטת כאמור.

מר אלעד פנחס :

כן. בתוכנית המפורטת שתלווה במסמך סביבתי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

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

מר אלעד פנחס :
ו - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
רגע, רגע, אז בוא נרשום את זה. בתוכנית מפורטת למתחם 2 אשר תלווה בנספח סביבתי. כן.

מר אלעד פנחס :
דבר נוסף, אני מבקש להכניס את ההסתייגות שלי לגבי הגריעה של ה - ,

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אז זה עכשיו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא, אתה כבר לא בהסתייגות כי עשינו את זה חום ירוק והסכמת.

גב' רונית קיזר :
אתה ביקשת.

מר אלעד פנחס :
אמרנו חום ירוק?

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

מר יובל אלדר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
אתה בסדר. אנחנו לא בהסתייגות. ואני עוד חידדתי ואמרתי לך : אלעד, תראה. תראה. הכול בסדר. או - קיי. אז,

גב' חני לבנה :
יובל, רק תיקון. האשפה היא לא פנאומטית. התחנה היא תחנה פנאומטית. תחנה פנאומטית לאיסוף אשפה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
תחנה, הבנתי. תחנה פנאומטי. הפנאומטי עובר למילה ... תחנה.

מר יובל אלדר :
העניין של הליווי מסמך סביבתי צריך להתנות אותו בהקמת התחנה לדעתי. זה לא שכל תוכנית למתחם 2 תלווה במסמך סביבתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
למה לא? בוודאי שכן. גם אם זה תחנת שאיבה. בין אם זה תחנת שאיבה ובין אם זה זה, אתה תצטרך,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, בואו נדייק את הניסוח. תחנת שאיבה ... הקמת המתקן תותנה בתוכנית מפורטת. אתה לא צריך למתחם מספר 2.

גב' חני לבנה :

הקמת מתקן. לא המתקן.

מר אלעד פנחס :

רגע, המתקן הזה לא יוכל לקום מבלי תוכנית מפורטת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא.

מר אלעד פנחס :

בסדר, אז בכל מקרה כל, אז צריך לומר שכל אחת מהתוכניות המפורטות האלה יידרשו במסמך סביבתי.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

או - קיי, הלאה. יעל, את רצית לשאול.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

רגע, לא חסר לנו כלום ב - 106? תחשבו, שאנחנו לא עושים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא חסר כלום. לא יהיה עוד 106. הלאה.

גב' יעל פרי :

אנחנו צריכים לרשום באיזה מתכונת הפרסום יהיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

אה. פרסום במתכונת של,

מר אלעד פנחס :

מתכונת שבת.

גב' יעל פרי :

לא כולל רשומות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :

לא כולל רשומות.

עו"ד נחמיה ון - דייק :

אין רשומות. 106 לא צריך רשומות.

גב' יעל פרי :

אז תחליטו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

עו"ד נחמיה ון - דייק :
מבחינת הפרסום עצמו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לא, אין שמה ... ,

גב' יעל פרי :
אנחנו כותבים במתכונת של הפקדה לא כולל רשומות.

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

גב' יעל פרי :
פרסום ברשומות. אלא אם אתם מורידים עוד משהו.

עו"ד נחמיה ון - דייק :
לא, לא מורידים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
פרסום במתכונת של הפקדה, לא כולל רשומות.

מר אלעד פנחס :
אפשר להיפרד בחיך?

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

עו"ד נחמיה ון - דייק :
אתה ממחר, אלעד?

מר אלעד פנחס :
מאוד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
למה?

מר אלעד פנחס :
כי יש לי נסיעה ארוכה.

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

מר אלעד פנחס :
ואני יודע שהילדים ככה יחכו לי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
כן, אה?

מר אלעד פנחס :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 8.11.2021

כך. אשתי לא, יאללה, חברים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
חברים, כל הכבוד לכולם. באמת אנחנו עשינו פה היום מעשה גדול ומשמעותי ויעיל וממוקד. שש בערב.

(מדברים יחד)

גב' חני לבנה :
ביי, תודה. כל הכבוד לכם.

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

עו"ד אורלי בן - ארי :
תודה לכם, ערב טוב.

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

גב' יעל פרי :
לצבי המקליט.

גב' דניאלה פוסק - יושבת - ראש הוועדה :
לצבי תודה. להתראות.

**** סוף הישיבה ****

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר