

## עיריית רמת-גן

ישיבת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מס' 2009016

מיום ראשון, כ"ד באלול תשס"ט (13.9.2009) בשעה 8:00

באולם המועצה - בבניין מועצת העיר

1. רג/1423 – דיון בהמלצה בפני הועדה – מתחם המתמיד ארלוזורוב  
פינוי בינוי.

**אדר' חיים כהן:** ישיבה מס' 2009016, יום 13/9/09. סעיף ראשון  
בסדר היום של תוכניות חדשות זה תוכנית מתאר מקומית מפורטת  
רג/1423. המדובר הוא על מתחם שאנחנו קוראים לו מתחם המתמיד  
ארלוזורוב פינוי בינוי התחדשות עירונית. המדובר הוא על 6 דונם כמעט,  
שיש בהם 83 דירות ועוד 5 חנויות ו-4 מבנים של 3 קומות משנות ה-50. מה  
שמבוקש זה שינוי לשני מגדלים של 44 קומות, 380 דירות, בערך במקביל  
של 1 ל-4.

**עו"ד גדי בלושטיין:** כמעט 1 ל-5.

**מר צבי בר:** פטנט כזה יש שם?

**אדר' חיים כהן:** גודל הדירה הממוצע הוא 120 מטר וההמלצה היא  
להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תוכנית מתוקנת.

**מר צבי בר:** תחזיר חזרה רגע. זה פרויקט עלית, זה בית  
חרושת עלית ופה בא שנקר, ומכאן כל הבתים פה... בדרך שם.

**אדר' חיים כהן:** לא, ימינה, איפה ש-A.

**מר צבי בר:** סליחה, זה הבור הגדול.

**אדר' חיים כהן:** B ו-C זה מצלוואי.

**מר צבי בר:** זה גם... על הדרך, נכון?

**אדר' חיים כהן:** כן.

**מר צבי בר:** A ו-C זה בדרך, הם עכשיו בדרך אלינו, כנראה

שהם כן ממהרים את הפרויקט הזה, כלומר על הדבר הזה כאן.

**אדר' חיים כהן:** נכון.

**מר צבי בר:** שהוא באמת גם קורה והוא הולך ועולה.

**אדר' סרג'יו לרמן:** זה משלים את המסחר.

**מר צבי בר:** כן, אבל אני יש לי הערה, חיים. אנחנו מאשרים

את זה, אוקיי, וזה יושב על המדף ומגלגלים את זה – אחד... את זה לשני.

השאלה היא אם אין איזשהו שעון חול שאומר מגבלות. השאלה אם

במחוזית אי אפשר להגיע למצב שהשעון דופק. כמו שהיה לנו פרויקטים

שזה התכלה. אחרי X שנים זה מתכלה, התוכנית מתה. אני שואל.

**אדר' חיים כהן:** קודם כל, מאחורי התוכנית הזאת אין שום יזם.

היוזמה היא של התושבים.

**מר צבי בר:** דרך אגב, זה נכון.

**אדר' חיים כהן:** הם שכרו אדריכל, שנמצא בחוץ אם תרצו לשאול

אותו איזה שאלות, אדריכל. הם ערכו את התוכנית הזאת ואחרי שהתוכנית

הזאת תקרום עור וגידים אז הם כנראה יעשו מכרז בין יזמים, מי שייתן

להם הכי הרבה.

**מר צבי בר:** ומה יהיה אם יהיו קטטות ביניהם?

**אדר' חיים כהן:** כרגע... זה המפתח לכל דבר. 4 מבנים של 3

קומות בשנות ה-50 התארגנו יחד.

**מר יצחק שחם:** זה מה שקרוי... השאלה המגדלים, לאן הם יפנו,

לארלוזורוב?

**אדר' חיים כהן:** הנה, אתה רואה שיש להם חזית אחת

לארלוזורוב, אבל אחד פנימי ואחד חיצוני.

**מר צבי בר:** אבל אין כניסה לבתים מז'בוטינסקי.

**אדר' חיים כהן:** לא, זה רק מרח' ארלוזורוב. רח' המתמיד.

**עו"ד גדי בלושטיין:** חיים, רק הערה אחת: אני בעד, אני חושב שזה

נכון, וחוף מזה הדיירים עשו את זה וכל הכבוד להם. היחס הוא כמעט 1 ל-

5, יהיו לנו בעיות בוועדות.

**אדר' חיים כהן:** לא, היחס הוא 1 ל-4.

**מר צבי בר:** דרך אגב, יש הצעה בכלל להביא החלטה, אנחנו נדון בה, שבכלל ה... הזה זה 1 ל-5, 1 ל-6. כנראה שכלכלי. אבל מדובר על אחד העם.

**עו"ד גדי בלושטיין:** לא, תסתכל, זה 380 לחלק ל-83.

**אדר' חיים כהן:** 380 לחלק ל-83, נו, זה 1 ל-4.

**מר צבי בר:** דרך אגב, זה 1 ל-4, אבל חס וחלילה אם זה היה 1 ל-5 גם לא אסון.

**עו"ד גדי בלושטיין:** שלא ייתקע בגלל זה.

**מר יצחק שחם:** צבי, זה מול עלית הרי, מול המגדלים. מתי יתחילו את עלית?

**אדר' חיים כהן:** עלית התחילו, זה... בחפירה של הבור. יו"ר מועצת המנהלים של עלית – יורם טרובוביץ'... את עצמו לראש העיר.

**מר צבי בר:** לא רק, בשביל זה הוא בא. כל בניין עלית צריך להיות מבחוץ משופץ וצבוע לפי ההסכם עליהם. ואנחנו הודענו להם, ואם זה לא יקרה יקרו הדברים 1, 2, 3, 4. והוא כנראה גם... חכה.

4. רג/1337/ב - דיון בהמלצה בפני הועדה - פינוי בינוי מתחם הראשונים.

**מר צבי בר:** סעיף מס' 4, תוכנית מפורטת רג/1337/ב, פינוי בינוי מתחם הראשונים. אנחנו מדברים על 4.6 דונם בערך, שנמצאים ברחוב הצבי.

**מר צבי בר:** חיים, אני רוצה להבין, זה ארלוזורוב? זה ז'בוטינסקי, אתה מדבר על הבתים האלה?

**אדר' חיים כהן:** כן.

**מר צבי בר:** עכשיו, איפה גני הילדים החדשים, פה?

**אדר' סרג'יו לרמן:** הגנים החדשים פה. אנחנו מדברים על שני הבניינים האלה.

**אדר' חיים כהן:** לא, לא שני אלה, אחד ימינה.

**מר צבי בר:** אוקיי, ברור.

**אדר' חיים כהן:** אנחנו מדברים על 4.6 דונם. מגרש אחד עם מבנה חד קומתי קטן, שגודלו כדונם. המגרש השני הוא מגרש ריק. המגרש השלישי הוא בניין של 4 קומות, ארוך, עם 3 כניסות. היזמים מאחורי זה, זה אורי דורי, שהוא קשור עם הבית לפינוי בינוי, והקבלנים המקומיים חזי סופר וחזי בן סוסן, שהם בעלי המגרש הריק ובעלי המגרש שעליו יש מבנה חד קומתי, וגם בעלי שתי דירות בבניין הארוך. החתונה בין אורי דורי לבין

חזי סופר היא לא מן המוצלחות, לכן הם עשו לנו שתי חלופות – אחת שהם בונים ביחד ואחת שהם בונים לחוד. אנחנו ממליצים לכם לאשר את התוכנית שהם בונים לחוד, בשביל לא להיות תלויים זה בזה. אנחנו מדברים כאן על 228 דירות סך הכל, שיש לפינוי 30 דירות בבניין הארוך ועוד הבניין החד קומתי. 228 דירות. ושני מגדלים – מגדל אחד של 120 דירות ומגדל אחד של 108 דירות, כששטח דירה 120 מ"ר.

**מר צבי בר:** כמה דירות יש במגדלים על ידך שם?

**מר יצחק שחם:** יש 26 קומות, 3 בקומה. אגב, זה שיבח את כל האזור. רח' שפירא.

**מר צבי בר:** אוקיי.

**אדר' חיים כהן:** אז זאת התוכנית, אנחנו ממליצים עליה. חלק מהתוכנית הזאת, רבותיי, אפשר לחזור רגע לתוכנית הצל? גם התוכנית הזאת נערכה ע"י האדריכלים אמנון... ואמנון שוורץ, וגם תוכנית הצל. בשתי מילים, תוכנית הצל שהוצגה כבר לוועדה הזאת בהרכבים שונים – רח' ז'בוטינסקי, מגדל אביב, שנקר עלית, המנהרה כאן נהפכת לרחוב, לשדרת הולכי רגל. זאת אומרת, היא מקורה לכל אורכה, היא הופכת לשדרת הולכי רגל. יורוקום, חלק מהתוכנית שלו זה קירווי החלק הזה. הפרויקט הזה שאנחנו מדברים עליו עכשיו, שני המגדלים האלה, חלק מהתוכנית שלהם זה החובה לקרות את החלק הזה, ככה שכל פרויקט מקרה את החלק שמולו. זה הבניין שדיברנו עליו קודם, של אמות השקעות, זה הגשר להולכי רגל, זה בניין של יהלומנים, שעשו עסקת קומבינציה עם שיכון עובדים והגישו לנו בקשה להיתר למגורים בלבד, וזה בניין מעורב 50% מגורים 50% משרדים, של חברת שמפיניון, שרוצה להפוך אותו למגורים

ואני לא ממליץ. זה יגיע לשולחן הזה. אז זה, כל הסביבה הזאת הולכת להתחדשות גדולה מאוד. גם כאן תחנת הדלק פז מכינה לנו תוכניות חדשות וגם כאן המשבצת הזאת שיש בה מגרשים למר קרשין, שהיה לו מפעל מתכת כאן, גם היא עוברת עכשיו ע"י משרד יצקי תכנון מחדש.

**עו"ד גדי בלושטיין:** חיים, רק לידיעה, זה היה אצלנו על השולחן לפני כמה חודשים.

**אדר' חיים כהן:** יכול להיות.

**מר צבי בר:** חלק אולי.

**עו"ד גדי בלושטיין:** חלק אחר. פינוי בינוי, היה שם איזשהו צריף שהיה צריך להרוס.

**אדר' חיים כהן:** דייר שרוצה לשחזר מחדש את הצריף הראשון, פה קמה רמת גן לפני 86 שנים. בדיוק פה קמה רמת גן. פה היתה הקבוצה הקנדית שעלתה, 9 אנשים שעלו הראשונים לקרקע.

**מר צבי בר:** עשינו עבודה עכשיו של שימור אתרים, הגיעה אליי החוברת, אני מעיין בה. כל הבתים שהיו ברח' שרת למעלה, כל אלה שלמעלה פה, ערכם היה מינוס פי 2 יותר נמוך ממה שקנה בביאליק. זה פשוט לא להאמין.

**מר יצחק שחם:** בחוברת הזאת גם בא לביטוי נחלת גנים, נחלת יצחק.

**מר צבי בר:** שני הגנים, שמי שייצא וייכנס ויראה אותם,

שבנינו שם, רצו אותם לצרף גם כן לפרויקט. זה היה נותן להם – בשום פנים לא נתנו, בנינו את שני הגנים עם אפשרות לעוד גנים. צריכה להיעשות בדיקה עם גבי, עם החינוך, מה המשמעויות שמקישות על בית הספר. בחשמונאים כרגע בונים עוד כיתות, בראייה שזה יענה על הצרכים, כי מי שתבוא לשם, תגיע אוכלוסייה גם עם ילדים. בייחוד כל הראשונים על ידכם, יש שם שינוי כללי בכל השכונה. יש להם עכשיו את בית דורון, שבכלל עונה על הדברים האלה, וזו הולכת להיות שכונה מאוד איכותית.

**מר יצחק שחם:** הבעיה היחידה זה העניין של היציאה.

**מר צבי בר:** אני יודע. סידרנו את הרמזור, היתה הרי בעיה,

אם אתה זוכר, רצו לחבר מכאן לגבעתיים ולא נתנו. זה המזל שלנו. מהמנהרה רצו להיכנס לגבעתיים. זה רק משרת אותנו. תראו, על יד כל המהומה הזאת, תראה איך בתחנת הדלק של מר קרוננברג שום דבר לא זו. יש אישורים, יש הכל. שלא תחזור המהדורה הזאת כאן. מה שאני מבקש מסרג'יו, אם אפשר להביא לנו מודל שאנחנו נראה. אנחנו רואים את זה ירוק, זה, אנחנו פחות או יותר בודקים את טובת העניין. אנחנו רוצים גם אם זה יעלה כמה שיעלה, אנחנו רוצים לראות איך האזור הזה נראה. שיעשו את זה. ואני מזכיר לכם שעשינו את... אילון, זה עשה את כל התוכניות. שאנשים פה יבינו איזה שינויים מתבקשים בשטח, צריך לראות את זה.