

עיריית תל אביב - יפו
 פרוטוקול ישיבות הנהלה
ישיבת הנהלה מס' 26
 מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

השתתפו :	ר. חולדאי	ראש העירייה	
וה"ה : א. זבולון	ד. ספיר	ג. שרעבי	ח. גורן
מ. להבי	צ. ברנד	א. יוחנן וולק	
וה"ה : מ. לייבה ע. אברהמי , א. שבתאי פרנק , ע. סלמן , א. אראל , ע. האוז , א. לוי , א. בסון , ש. שביט, נ . מיירס , ג. גולדברג, ח. כלב , ש. ישראלי , ל. וקסלר , נ. רוס , א. סראגי , ג. בן חורין.			

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 2 -

סדר היום:

1. דיגיתל נגיש
2. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) וזיקות הנאה

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 3 -

68. דיגיתל נגיש:

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

חברים, אנחנו מתחילים.
יש לנו שני נושאים על הפרק, הראשון הוא דיגיתל נגיש.
איפה החבר'ה של הרווחה.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

הנה החבר'ה, יושבים שם.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

אני לא רואה את שרון.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

שרון חזרה מחו"ל ויש לה בדיקת קורונה.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

בגלל שלא ראיתי את שרון, שאלתי. אבל אני רואה שיש לה כאן נציגים מאוד מכובדים שיעשו את העבודה.
העניין הזה הוא יותר להציג את הנושא כדי להבין אותו. הנושא השני- אפשר יהיה גם לדבר עליו, על נושא שהוא כל הזמן שנוי במחלוקת, כל הזמן יוצר בעיות, מהיום שאני מכיר את עצמי בעירייה, וזה כל הנושא של העמדות והבעיות שיש לנו עם נושא השפ"פים וזיקות ההנאה למיניהן. זה שני הנושאים.
בבקשה, הבמה שלכם.

גב' נועה רוס:

שלום לכולם.

שמי נועה רוס, אני היום מנהלת אגף מזרח במינהל השרותים החברתיים, עד לא מזמן מנהלת תחום המוגבלויות במינהל השירותים החברתיים.
ואנחנו מאוד מתרגשות- מתרגשים להציג היום את דיגיתל נגיש.
בעצם נושא המועדון קרם עור וגידים מקבוצת הורים מיוחדים תל-אביב יפו, שהיא קבוצה של הורים מכלל אזורי העיר, שמונחים על ידי במינהל השירותים החברתיים, והם הביאו קושי בנושא של הנגשת מידע, קבלת מידע, עודף מידע, מידע שאינו מותאם, ומתוך הקושי הזה שהם העלו-

**פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)**

- 4 -

שהתחדד מאוד בכל מיני אירועי חירום שהיו בשנים האחרונות, קרם עור וגידים הנושא של המועדון.

אני אציין שכ-20% מתושבי העיר, על פי נציבות שיוויון לאנשים עם מוגבלות, הם אנשים עם מוגבלות, ולכל האנשים האלה יש מעגלים נלווים של קרובי משפחה- אם זה הורים, אחים, סבים וסבתות, ולכל אחד מהם יש נגיעה על הנושא והשפעה של זה עליו.

בעצם מטרת המועדון, כפי שאמרתי קודם, היא גם להנגיש מידע, היא גם לטייב אותו- כך שהמידע שיתקבל יהיה הכי מדויק, וגם להגדיל את ההטבות ואת האירועים שמיועדים לקהל, לאוכלוסיה הזאת.

בגלל או בשל הצורך בליווי מקצועי הוחלט שההובלה של המועדון תהיה במינהל שירותים חברתיים. יש לנו המון המון שותפים לדרך שנמצאים פה גם, ואני מאוד גאה להציג את התהליך הזה. זה משהו שהוא בהתהוות כרגע, אנחנו נמצאים בשלב של השקעה שקטה, ושקד תרחיב.

גב' שקד ישראלי :

(הצגת הדברים מלווה במצגת) נעים מאוד, אני שקד, אני עובדת סוציאלית ואני מנהלת הקהילה הדיגיטלית במינהל השירותים החברתיים.

אני באמת מתרגשת כי זה קורם עור וגידים, ואנחנו עבדנו על זה במשך שנה ממש בצורה אינטנסיבית, וזה גם הזמן שלי להגיד תודה לכל השותפים שעבדו אתנו ממש בצורה אינטנסיבית על הדבר המדהים הזה :

המרכז למידע וידע.

לשכת הדובר. גם הצוות של ההטבות וגם הצוות שעובד אתנו על הקמפיין ומלווה אותנו. מינהל קהילה.

אגף המחשוב- שסביב כל נושא הפיתוח עבדנו בצורה ממש אינטנסיבית.

מינהל החינוך.

חטיבת התפעול.

יחידת השירות.

אגף התרבות ומחלקת מופעים.

הייעוץ המשפטי.

ואם שכחתי משהו אני ממש מצטערת.

כמו שנועה הציגה, 20% מתושבי העיר הם אנשים עם מוגבלות, בכל רשות מקומית, על פי הנציבות לשוויון זכויות. אנחנו מוסיפים עליהם באמת את המערך המשפחתי. זה לא רק אמא, אבא, אח, אחות, סבא וסבתא, זה גם יכול להיות ילדים שהורים שלהם עם מוגבלות. זה גם יכול להיות ילדים קטנטנים שאנחנו נותנים להם שירות, זה יכול להיות גם ילדים בוגרים. למשל אמא שלי, אם היא תרצה לקבל פעילויות לסבתא שלי שכבר צריכה נגישות כי היא מאוד מבוגרת, היא גם תוכל והמועדון הזה פונה גם אליה. או בני או בנות זוג. יש לי חברה שכן הזוג שלה הוא פוסט

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 5 -

טראומטי והוא גם נכה צה"ל, גם היא תוכל לבקש ולקבל בשבילו, ובאמת חשבנו על כל התושבים. קהל היעד הוא תושבים ואנשים בעיר- שמעניין אותם מידע על נגישות באופן כללי. היום התושבים עם מוגבלות מנוהלים במקומות שונים. חלקם רשומים במחלקות לשירותים חברתיים, חלקם בבתי ספר לחינוך מיוחד, חלקם משולבים, חלקם בכלל לא לומדים בעיר, ונוצר מצב שקשה לנו להגיע בלחיצת כפתור לכולם ואנחנו לא מנהלים את כולם תחת קורת גג אחת, מה שנקרא. ואני יכולה לתת לדוגמא למשל על הקורונה, כשפתחנו מוקד ייעודי מ-08.00 עד 17.00, היו עובדות סוציאליות מתחום מוגבלויות שיכלו לתת מענה, ולא הצלחנו להגיע לכל התושבים. כמה שלא פרסמנו על המוקד הזה באמת לא הצלחנו להגיע לכל התושבים בעלי המוגבלות בעיר. ובאמת המטרה שלנו היא לאפשר צריכה טובה יותר של השירותים.

ופה בתמונות אפשר לראות שכבר היום יש פעילות ממש ענפה בעיר לאנשים עם מוגבלות, גם פעילויות פנאי, גם פעילויות הדרכתיות, אנחנו כל הזמן עושים דברים אבל אנחנו באמת לא מצליחים להגיע לכל התושבים, והמטרה שלנו היא להגיע לכולם. המציאות היום היא גם כל כך עמוסה ויש כל כך הרבה ערוצי תקשורת: פייסבוק, אינסטגרם, המידע הוא ממש נדחק המון פעמים. אז אנחנו מפרסמים שירות שהוא טוב והוא חדש אבל אנחנו לא תמיד מגיעים לתושבים. הבאתי פה ציטוט מהקבוצה שנועה הזכירה, מקבוצת "הורים מיוחדים תל-אביב יפו שאנחנו עובדים אתה, וזה גם הקבוצה שזכתה באות ראש העיר. באמת הם כל הזמן מעלים את הבדידות המאוד גדולה שהם חווים, בטח בתוך עיר ענקית כזאת המון פעמים אתה מרגיש מאוד בודד, ואתה לא יודע שיכול להיות שאפילו בבניין שלך יש עוד חמישה ילדים עם מוגבלות. ומצד שני הם מאוד מאוד עמוסים והעומס הזה גם מקשה עליהם לצרוך את המידע כמו שצריך.

לפני כמה שבועות אני הייתי בערב שעשינו להורים והם אמרו: אם לא הייתם תופרים לנו הכל ברמה כזאת שאני רק הייתי צריך למצוא סידור לילדה, בחיים לא היינו יוצאים לערב כיף, אנחנו לא נגיע לזה בחיים. זה כל כך חשוב שכן נגיע לכולם וכן כולם יוכלו לצרוך את השירות הזה, כי אני באמת חווה מה זה עושה להם וזה מדהים.

מטרת העל של המועדון היא לאפשר להם לקבל מידע שהוא תפוז אישית לכל משפחה, לכל תושב או תושבת בעיר. צריך להבין שאנשים עם מוגבלות זה שם מאוד מאוד רחב לדברים שהם מאוד שונים אחד מהשני. לא תמיד יש קשר בין בחור בן 45, נכה צה"ל, פוסט טראומטי או עם מוגבלות בניידות, לבין ילד בן 5 עיוור. הם לא צריכים את אותו דבר, ולפעמים אני אומרת לעצמי- מה הקשר בין ילד בן 5 עם עיוורון לבין ילד בן 5 על הרצף האוטיסטי, הם צריכים דברים ממש שונים אחד מהשני, ואנחנו עדיין שולחים אותם לחפש באותם מקומות. גם כשבנינו אתר אינטרנט, עדיין בכל המקומות הם צריכים לחפש בבלייל מאוד גדול של מידע. וזה מבלבל, והם מפספסים המון דברים. אז המטרה שלנו היא באמת לאפשר להם לקבל ממוקד רק את מה שרלבנטי ומתאים להם, ותכף אנחנו נסביר איך בנינו את זה, זה עבר התגלגלויות, ובאמת בנינו את הכל סביב רגישות שהתושבים צריכים וחשבנו- מה הם צריכים מאתנו.

**פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)**

- 6 -

מה שהתושבים יקבלו, אם זה באמצעות ישומון, מסרון או דואר אלקטרוני, זה גם אירועים שהם יעודיים, כי אנחנו רואים שלפעמים הם רוצים להיות היחידים במוזיאון כשכולם שם עם מוגבלות, בתוך איזה סדנא קטנה, כדי שאם הילד שלהם ינופף בידיים הם ידעו שכולם מבינים אותם, אבל לפעמים הם גם רוצים אירועים שאנחנו קוראים להם משולבים. יש לזה הרבה שמות, אבל למשל מחר אנחנו עושים מסיבת FULL MOON של בני נוער, עם מינהל קהילה, כשחצי מהמסיבה יהיו בני נוער עם מוגבלות וחצי מהמסיבה יהיו בני נוער נירוטיפיקלים, מה שנקרא, ואנחנו מתאימים להם את זה. אנחנו עושים להם מתחמים שקטים, מביאים להם אזניות, עושים להם את כל ההתאמות.

והודעות, כמו שאמרתי- נגיד מוקד קורונה או כל מיני שירותים שחשוב לנו לתת. פה הבאתי בקצה הקצה, כי יש לנו היום המון אירועים. זה גם המערך שאנחנו יודעים שאנחנו הולכים לעבוד אותו ולשדרג אותו, הבאתי אירועים שהם פוטנציאליים להכנס כבר לדיוור, למידע שאנחנו רוצים לשלוח להם ביולי, ותכף נסביר קצת יותר למה בחרתי דווקא את חודש יולי. למשל, אתם יכולים לראות תרפיה בבישול לאחים ואחיות.

סדנת קוקטיילים להורים, שהולכת להיות.
שיעורי שחייה לילדים.

וגם סדנאות למיומנות קיץ.

סרטים נגישים על גג העירייה.

יש באמת שפע, ובאמת נתתי כאן את קצה הקרחון כי ידעתי שאם אני אכתוב הכל זה יהיה מאוד מאוד מעמיס, אבל יש לנו המון המון פעילויות.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

סליחה שאני שואל, נהפוך את זה למשהו מוחשי.

אני אבא לילד בן 12, 13, הילד הזה מתקשה בהליכה והוא משתמש בכסא גלגלים. איך אני נכנס? אני מזדהה ככה כדי לאתר את האירועים שמתאימים לי?

מר חגי כלב:

עוד דקה ברשותך, ואני אציג בדיוק מה שנגעת. פגעת בול.

גב' שקד:

אנחנו נראה בדיוק איך נרשמים.

מר חגי כלב:

ערב טוב לכולם.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 7 -

שמי חגי כלב, מהמרכז למידע וידע בניהולה של נגה מיירס שיושבת כאן. אני מנהל תחום התוכן של דיגיתל, נמצא בתחום שנה שמינית פחות או יותר, בתוך העולם הזה של דיגיתל. מרגש אותי בכלל לדבר על הדבר הזה, שאני כבר שנים רואה אותו מתפרסם עם פעילויות שונות, וסוף סוף אנחנו יודעים לעשות את הצעד הזה, את הצעד הענק הזה, וגם מהצד השני לשלוח את זה למי שזה רלבנטי עבורו ולא לפרסם את זה, מה שנקרא- לירות את זה לכל הכיוונים. יש פה אמירה גדולה לקהילה, יש פה אמירה גדולה לתושבים שלנו, וערך מוסף ענק, וכיף לראות את זה קורה.

וקצת לחבר אתכם בדיוק לנקודה שבדיוק נגעת, מה התושב יחווה מהצד שלו. דבר ראשון, כל מי שרוצה יכול להיות משוייך לתוך העולם הזה שנקרא דיגיתל נגיש. דבר ראשון אתה צריך להיות רשום לדיגיתל – שכולם מכירים: הטבות יעודיות, אירועים, עדכונים מהסביבה שלך, דיגיתל כמו שאנחנו כבר שנה תשיעית רצים. תהיה רשום לזה. בנוסף אתה יכול לבקש להיות רשום לדיגיתל נגיש, לא צריך להיות ולהציג משהו מיוחד. וולנטרי לחלוטין, רק תסמן לנו ואנחנו לוקחים אותך בחשבון. לא מתאים לך, אתה יכול גם לבקש לא, לא נלחץ עליך. איך אנחנו באים ומאפשרים את זה מרגע זה ואילך? והדבר הזה כבר זמין לתושבים. כל תושב שיש לו דיגיתל היום שנרשם, יש לו גם אזור אישי של דיגיתל, שבאזור האישי הזה, ואנחנו הולכים וגם משפרים וזה הולך להיות מפלצת אחרת לחלוטין. ומדהימה, מחכה לכל תושב היום אזור ייעודי לדיגיתל נגיש – שבפנים מחכות לו כמה וכמה קטגוריות כמו שאתם רואים כאן, שזה מה שאנחנו כעיריית תל-אביב יפו הולכים להציע לו מחר מבחינת התכנים שאנחנו יכולים לספק לו.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

כמה מאתנו מצליחים לקרוא את מה שכתוב שם?

מר גורן:

זה לא נגיש, הוא אומר.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

זה לא נגיש.

מר חגי כלב:

נכון, אתה צודק. זה עבר עם יועצת נגישות, פה תמונה קטנה, לא רואים. אני מקבל את מה שאתה אומר.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

כשיש דבר כזה קוראים את כל השישה. תקרא את זה.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 8 -

מר חגי כלב:

בבקשה.

יש לנו – הנגשה ללקות ראייה ולעיוורון.

הנגשה ללקות שמיעה.

הנגשה למוגבלות בניידות.

שימוש בשפה פשוטה וקלה להבנה.

התאמה לרגישות יתר לרעש ותאורה.

ותרגום לשפת סימנים.

כל אחת מהקטגוריות האלה הן קטגוריות שהתכנסנו אליהן עם יועצת נגישות חיצונית. גם את המסך זה יצרנו אתה כדי להגיע למצב שמי שישתמש בזה בסופו של דבר – זה יהיה נגיש, וזה הרבה יותר נגיש, אני מבטיח לך, באזור שבו זה נמצא.

מר גורן:

למה יש הנגשה ללקות שמיעה בנפרד ותרגום לשפת סימנים בנפרד?

גב' שקד ישראלי:

כי מי שמדבר שפת סימנים לא תמיד קורא, ויש אנשים שרק קוראים והם לא דוברי שפת סימנים.

מר גורן:

כלומר, זה בקריאה וזה בסרטון או משהו?

גב' שקד ישראלי:

כן. יש אנשים שלא יבינו אם אין מתורגמת לשפת הסימנים, ויש גם כאלה שרק קוראים כתוביות. היום דווקא פחות מלמדים שפת סימנים, והיה צריך להפריד.

גב' נועה רום:

אני רוצה להוסיף משהו קטן: בעצם בסיווגים הכביכול פשוטים האלה יש משהו גדול מאוד מבחינת המשפחות.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

יש פה בעיית נגישות, אני לא שומע.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 9 -

גב' נועה רום:

מה שאני רוצה לומר, שהסעיפים האלה, כאשר הצגנו אותם להורים ולאנשים-היתה התרגשות מאוד גדולה, כי באמת לא מדובר כאן בקיטלוג אלא- אתם תגידו לנו מה אתם צריכים מאתנו כדי שאנחנו ניתן. בעצם התבטאנו במונחים של הנגשה ולא במונחים של מוגבלות, וזה מאוד משמעותי. זה לכאורה דבר קטן אבל זה דבר מאוד מאוד גדול בעיני.

מר חגי כלב:

התשובה שנכנס לתוך האזור הזה בוחר את הקטגוריה ואומר כאן- אני צריך מכם סוג של מידע, עדכונים, הטבה, כל דבר שאתם יכולים לספק לי-פה פגעתם. מצוין.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

הצבעים, פשוט לא רואים.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

זה פרדוקס זועק לשמים.

מישהו בא עם מצגת שהיא לא נגישה. היא לא נגישה. לכן אדם כמוני היא לא נגישה. אני רואה פלטה לבנה, קופסאות לבנות כאלה, לא מצליח לקרוא, לא מצליח להבין על מה אתה מדבר בכלל. וכשאתה מדבר בשקט- אז בכלל אני גם לא אשמע. כשעושים מצגת צריך לשים על המצגת מעט פרטים, מאוד גדול, מאוד ברור, ועל הכותרת לומר מילה.

מר חגי כלב:

קיבלתי. אז אני אקריא את כל הריבועים הקטנים כדי שזה יהיה ברור ונגיש לכולם. ברגע שאתה כתושב פותח את האזור עצמו של הקטגוריה שמתאימה לך, לדוגמא, כמו שרואים בתמונה פה- התאמה לרגישות יתר לרעש ותאורה, יש פה קבוצות של קהלי יעד. לדוגמא, ואני אקרא מימין לשמאל: טף, ילדים, נוער, צעירים, מבוגרים ואזרחים וותיקים. אלה קהלי היעד שאנחנו בתוכם, כעירייה, מייצרים פעילויות, מייצרים תוכן, כשאני יכול כרגע, על פי הקטגוריה הזאת, לספק לך את המידע. תושב יכול לבחור איזה סוג של נגישות שמתאימה לו, עם איזה סוג של קהל יעד שכרגע הוא זקוק לו, ובעצם אני כרגע לוקח אותו בחשבון, וברגע שהוא סימן אני יודע מי בצד השני ואני יכול להפיץ לו את המידע הזה. מילה מאוד מאוד חשובה על האזור הזה. עשינו התייעצות גם עם הלשכה המשפטית, והרבה מאוד חשיבה איך אנחנו לוקחים את האזור הזה והופכים אותו, מפאת הרגישות, במיוחד למשפחות שהולכות להשתמש בו, לאזור שיהיה קל יותר לעכל אותו. למה הכוונה? בוורסיה הראשונה חשבנו להכניס תושב לאזור שבו אני ממש מציג לו- משמות הילדים והחיבורים שלו, שזה משהו מתייג.

**פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)**

- 10 -

לא רצינו לעשות את זה מתייג. פתחנו את זה לכולם, רק לפי קטגוריות וקהל יעד. זה מה שאנחנו צריכים, רק תסמן לי ואת כל השאר אני כבר אדע לקחת בחשבון ולעשות עבורך. ברגע שאני יודע מי התושב ומה סוג התוכן, בנוסף, שהוא בחר לקבל ממני, כמובן שזה מתעדכן אצלי מאחורי הקלעים, ואני יכול לקחת את זה בחשבון. כמו שהיום תושב בדיגיתל אומר לי- מעניין אותי תיאטרון, מעניין אותי ספורט, מעניין אותי כל תחום אחר, תפיץ לי את המידע הזה, מחר אני הולך להעשיר את המידע הזה ולהגיד: התושב הזה מבקש ממני גם בקטגוריה מסוימת לקהל מסוים- לקבל מידע, לקבל הטבות, לקבל אירועים, ואני בעצם מעשיר. אני לא מחליף, אני מעשיר את המידע שהוא הולך לקבל ממני כעירייה. חשוב להדגיש את זה, וכך אני נותן לו את כל סל המידע העירוני, ויכול גם לחדד ולהעמיק בנוסף- למי שביקש לקבל את זה.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

סליחה, ככה זה יופיע במה שיופיע לצרכן?

מר חגי כלב:

זה אזור שיופיע לתושב ברגע שהוא יכנס.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

איך זה מופיע לצרכן עם כתב כזה קטן? זה מצגת שצריכה להיות נגישה לאנשים עם מוגבלויות. אני לא מבין את זה!! אתה מכיר את המושג מאיר עיניים? זה לא מאיר עיניים. אני מבקש לעשות רביזיה מהתחלה עד הסוף. זה כלי נהדר, זה כלי חשוב. תכינו מצגת חדשה, תשנו את הכל בדרך שאתם מנגישים את זה לתושבים ותחזרו אלי עם תוצר. אני רוצה לראות תוצר שבן-אדם מהרחוב- שיש לו בעיית קטרקט, שיש לו בעיית ראייה, שיש לו בעיית שמיעה, נכנס וזה מאיר לו עיניים. כל בן אדם צריך את זה. איך אומרים? בן אדם בריא, בלי בעית נגישות, שאין דבר כזה, כל בן אדם יש לו איזושהי בעיית נגישות נעשה את זה מחדש כשזה יתוקן. תודה. ובאותה הזדמנות, אנשי דיגיתל-תבדקו אם בדברים אחרים, של דיגיתל, ודיגטף וכד', אם יש בעיות כאלה- נא לתקן.

קריאה:

בהחלט.

תודה.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

תודה לכם.

69. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) וזיקות הנאה:

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

מי מציג לנו שטח פרטי?
כבר אני רואה, קטן מידי. כן.
בשקף שלם-כשנותנים את התמונה הזאת, לא כותבים בכתב כל כך קטן, זה צריך להיות ברור, זה צריך להיות מאיר עיניים למי שרואה שקף. ואני חוזר כמו קאטו הזקן, כל פעם מחדש, וכל פעם אומרים לי- כן כן.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

השקפים זה מסמכים.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

צר לי. יושבים פה מנהלים שכולם שומעים ממני כל הזמן את אותו דבר, כבר 20 וכמה שנים.
יביאו לי מצגת שאני לא רואה, אני מחזיר אתכם חזרה לעשות שיעורי בית.
תודה רבה. תתכוננו. זה לכולם.

מר ספיר:

אתה רוצה לחסוך את המצגת הבאה?

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

אם צריך – אז נחסוך אותה. אם היא רוויה בכתב קטן במקום בהארה על הנושאים העיקריים- על מה שצריך להבין, אז לחזור ולהכין מצגת-כדי שניתן להציג אותה בישיבת הנהלה.

גב' אורלי אראל:

רון, יש פה מצגת עמוסה בפרטים, אבל המטרה היתה שלא יקראו את הפרטים אלא שאני אדבר ואני אציג את זה בקצרה.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

אבל מצגת נועדה להציג על מה מדברים בגדול, בשתי מילים, ולכן היא קיימת.

עו"ד סלמן:

אפשר לדבר בלי מצגת.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 12 -

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

בלי מצגת.

גב' אורלי אראל:

בלי מצגת.

בעצם הנושא הזה עלה במסגרת דיונים בוועדה המקומית- על קידום תכניות, נושא שעלה על ידי מיטל, נושא של זיקת הנאה- שפ"פים- שזה קיצור של שטח פרטי פתוח, ואיך אנחנו מוציאים לפועל: א. במסגרת תכניות- למה זה נדרש? מה זה הדבר הזה? ואיך בסוף זה יוצא לידי ביטוי בשטח, בפועל, אחרי שמוציאים היתר בנייה בעקבות תב"ע חדשה.

קודם כל כדי להסביר, זיקת הנאה זה מונח משפטי. עוזי, אם אני אומרת משהו לא נכון אני אשמח שתתקן אותי. זה מונח משפטי שבא לידי ביטוי גם בתכנית בניין עיר- כשמדברים על זיקת הנאה ושטח פרטי פתוח. הוא בא לידי ביטוי בתשריט. תכנית בניין עיר מורכבת משני מרכיבים מרכזיים- שזה תקנון התכנית- שזה הוראות כתובות, ותשריט, שבא מהמושג של שרטוט, שמגדיר את ייעודי הקרקע.

זיקת הנאה יכולה להיות או במסגרת הוראה תקנונית, כמשפט בתקנון, שלא באה לידי ביטוי בתשריט של התכנית, או שהיא באה לידי ביטוי בתשריט של התכנית עם צבע מסוים, והערה גם בתקנון.

עד אמצע שנות האלפיים, אפשר לומר, לא היתה הנחיה מאוד ברורה בחוק התכנון והבנייה איך זיקת ההנאה תבוא לידי ביטוי בתב"ע. אז התכניות הישנות שלנו, שהן מרבית התכניות בעיר הזאת, בסביבות 3,000 תכניות בניין עיר שבתוקף, אפשר שזיקת ההנאה באה כהוראה בתקנון- שטח מסוים ברחוב זה וזה מיועד לזיקת הנאה לציבור, בלי פירוט יותר, ויכול שזה היה בא לידי ביטוי בתשריט, צבוע, בקווקו, ירוק בקווקו או אדום בקווקו- אם זה דרך, וכתוב שזה שפ"פ עם זיקת הנאה, כשלזיקת ההנאה צריך שיהיה לה גם ביטוי משפטי ברישום בלשכת המקרקעין. זאת אומרת, יש לנו פה חיבור בין הוראה תכנונית לבין קניין. זה חיבור שצריך למצוא את הדרך איך הוא בא לידי ביטוי. הוא בא לידי ביטוי בתכניות והוא בא לידי ביטוי ברישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין.

החל מ-2013 אם אני לא טועה, כשהמדינה נתנה הנחיה לרשויות המקומיות לקדם תכנון במסגרת מבא"ת מקוון, זאת אומרת- שכל התכניות במדינת ישראל נמצאות על אותה פלטפורמה של ייעודי קרקע, החל מאמצע 2013-2014 כל תכניות בניין העיר שמקודמות במדינה, כשיש לנו שפ"פ עם זיקת הנאה זה הפך להיות ליעוד קרקע. אבל עד אז זו יכולה היתה להיות רק הוראה בתקנון שלא באה לידי ביטוי בתשריטים.

למה בכלל יש שפ"פ? למה בכלל המושג הזה נכנס למנגנון של חוק התכנון והבנייה.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 13 -

גב' להבי:

את לא מריצה את המצגת?

גב' אורלי אראל:

לא.

מר שרעבי:

את לא מקשיבה?

גב' להבי:

היא לא כל כך גרועה.

מר שרעבי:

לדעתך. יש פה ראש עיר.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

מה קרה?

מר שרעבי:

שום דבר.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

היא חושבת שהמצגת טובה.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

מותר לה לחשוב, זו מדינה חופשית.

גב' אורלי אראל:

חוק התכנון והבנייה קובע שזכויות בנייה של מגרש נגזרות משטח המגרש הסחיר. זאת אומרת- שאם במסגרת תב"ע, למשל מגרש של 30 דונם שהוועדה המקומית מקדמת לו תכנית, אנחנו מקצים קרקע לשטחי ציבור, לדוגמא 10 דונם לשטח ציבורי פתוח או לשטח למבני ציבור, זכויות הבנייה בתכנית הזאת ייגזרו רק מהשטח הנותר, מהשטח הסחיר, זאת אומרת- במקום מ-30 דונם, מ-20 דונם. יש פה הפסד או רווח משני היבטים: האחד- היקף זכויות הבנייה קטן, אז היזם

**פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)**

- 14 -

מרוויח פחות, ובסופו של דבר השטח לחישוב אגרות וארנונה, גם הכסף הציבורי יוצא נפסד. אבל זה בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

דבר נוסף, רק לפני כשנה ומשהו השתנה חוק התכנון והבנייה. עד עכשיו מי שהיה בעלים של קרקע או יעוד הקרקע היה מליבת כדור הארץ עד קצה החלל, לא היה דבר שהיום נקרא- רישום בשכבות או בעלות בשכבות. היום חוק התכנון והבנייה השתנה, והיות שאנחנו יכולים היום לעשות רישום בשכבות לכן אנחנו יכולים לקבוע למשל שצ"פ עם חנייה פרטית מתחת, מה שלא יכולנו לעשות עד שינוי החקיקה.

מר זבולון:

אבל זכויות הבנייה עדיין קטנות. את תוכלי לרשום מתחת אבל את זכויות הבנייה לא פתרת.

גב' אורלי אראל:

לכן אנחנו היום, בעדכון של תכנית המתאר, אנחנו מבקשים מהוועדה המחוזית. הרישום בשכבות הוא בעצם היום רק זכות בתכניות שהן בסמכות וועדה מחוזית. קודם כל אנחנו מבקשים להעביר את הזכות הזאת של רישום בשכבות לסמכות וועדה מקומית בתכניות שתואמות מתאר, ובעצם לומר באופן גורף שתכניות שמקודמות, ומדובר בעיקר על אזורי התעסוקה בעיר, אנחנו בעצם נאמר באופן גורף- שזכויות הבנייה ייגזרו מ-20% או 30% פחות משטח המגרש. כלומר, לא יהיה וויכוח עם היזם על הקצאת הקרקע, אלא הוועדה תבוא ותאמר מראש- יש לך מגרש של 12 דונם, היקף זכויות הבנייה ייגזר מ-10 דונם ולא רלבנטי כמה שטח ציבורי אתה נותן לרשות המקומית. כך בעצם היזם לא מפסיד, העירייה מרוויחה וגם מקבלת את השטח הציבורי, ולכאורה גם נגזור ממנו זכויות בנייה. זה חלופה שאנחנו מקווים שתעבור בוועדה המחוזית ובמוסדות התכנון גם במועצה הארצית, ובצורה כזאת נתגבר על הפרק הזה בחוק התכנון והבנייה שאומר שזכויות הבנייה נגזרות רק מהשטח הסחיר. גם רישום בשכבות וגם מראש יזם ידע- 20% משטח המגרש נלקחים לו, גם אם העירייה בסופו של דבר תקבל 40% משטח המגרש, כי באזור הזה נדרש בית ספר ונדרש מגרש של 5 דונם עבור שטחי ציבור.

גב' להבי:

את יכולה להסביר את המשפט הזה? לא הבנתי.

מר זבולון:

את המשפט הזה לא הבנתי.

גב' להבי:

היא דיברה על 20%-40%. 20%-40% זה מה שלא הבנו, תחזרי על המשפט הזה עוד פעם.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 15 -

מר ספיר:

זה לא תלוי – כמה בפועל הצורך הציבורי, זה FIX.

גב' אורלי אראל:

אני אתן רק כדוגמא את התשריט הזה. (מציגה שקף)
במסגרת התכנית הזאת נלקח שצ"פ, כי היתה דרישה בבחינה של היחידה לתכנון אסטרטגי
שנדרש פה שצ"פ. השצ"פ נלקח. לכאורה היינו יכולים לומר, וזה תיאורטי, נניח השצ"פ הזה הוא
40% משטח המגרש. בסוף מפסידים גם שטחי בנייה וגם ארנונה. גם היזם מפסיד וגם העירייה
מפסידה. לכן אני אומרת, ההצעה שלנו היא שאם אנחנו ניקח הפקעה, מראש היזם ידע שהשטח
לחישוב זכויות שלו במגרש, המגרש הוא של 10 דונם, השטח לחישוב זכויות הוא 8 דונם. גם אם
אנחנו ניקח לך 4 דונם עבור בית ספר, עדיין השטח לחישוב זכויות יהיה 8 דונם.

מר גורן:

כלומר, הוא לא מפסיד את השטח הלא סחיר.

גב' להבי:

אין פגיעה בזכויות.

מר זבולון:

להפוך את זה למנגנון תיאורטי בעצם, לא לפי מגרש.

גב' אורלי אראל:

נכון. וכך נקבל מספיק שטח ציבורי כקרקע.

גב' ברנד פרנק:

ומה קורה עכשיו?

גב' אורלי אראל:

היום הוויכוחים האלה עם יזמים: מכיוון שכולם מפסידים, אני מקבלת ברוב התכניות שפ"פ
ושטח ציבורי בנוי. מגיעות לוועדה המקומית תכניות וקודם כל יש לנו הרבה שפ"פים – עם זיקת
הנאה, עם רישום, הכל בסדר, עדיין זה שפ"פ. והיקף הקרקע של שטחי ציבור הוא יותר לשטח
ציבורי בנוי. כדי שכולם ירוויחו, אם אני מקבלת מ-10 דונם, מראש אני אומרת-זכויות הבנייה

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 16 -

שלך ייגזרו מ-8 דונם, אין על מה להתווכח פה, אבל העירייה תקבל 5 דונם עבור בית ספר ועבור שצ"פ, את היקף זכויות הבנייה תקבל כאילו זה 8 דונם.

עו"ד סלמון:

זה כשאת מחשבת את זכויות הבנייה כאחוזים משטח המגרש.

גב' אורלי אראל:

נכון.

עו"ד סלמון:

אבל היום, על פי תקנות חישוב שטחים, את יכולה לתת זכויות בנייה במנותק. הבעיה שלנו היא המידרג.

גב' אורלי אראל:

המידרג, ושהוועדה המחוזית תאשר את זה.

עו"ד סלמון:

מקסימום ה-CAPACITY של הזכויות נגזר באחוזים מגודל המגרש. כי אני יכול לקחת את המגרש של 4 דונם, שהיה קודם 10 דונם, ולתת עליו זכויות בנייה כמו ל-10 דונם. מגדל. הבעיה שלנו זה המגבלות שנקבעות כאחוזים משטח המגרש לבנייה, וזה מייצר את הדיאלוג המאוד מורכב.

גב' אורלי אראל:

ואז נוכל לקבל שצ"פים ולא שפ"פים.

מר זבולון:

איך את עושה את זה במגרשים קטנים.
צריך לעלות לגובה מאוד גבוה.
זה יכול להרוס את כל העניין.

גב' אורלי אראל:

בסוף מה שקובע זה הבינוי, אם זה מתאים או לא. היום אנחנו מקדמים תכניות שאנחנו אומרים- מראש היינו יכולים לתת פה הרבה יותר.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 17 -

גב' להבי:

זה אומר שאת יכולה לקחת מגרש של 20 דונם, להגיד הפקעתי 10, ועל ה-10 הנותרים אני נותנת זכויות כפולות?

גב' אורלי אראל:

עקרונית כן.

גב' להבי:

וחוקית?

עו"ד סלמן:

חוקית גם.

גב' להבי:

אז למה לא נוהגים בשיטה הזאת?

גב' אורלי אראל:

כי את צריכה לשנות את המתאר.

עו"ד סלמן:

אני אסביר.

לפני שעשינו את תכנית המתאר הכוללנית שלנו היינו הולכים לוועדה המחוזית. הסמכות של הוועדה המחוזית מבחינת זכויות בנייה – THE SKY IS THE LIMIT. את היית יכולה להגיש תכנית על מגרש קטן יחסית ולהעצים את זכויות הבנייה כמה שאת רוצה, כי השטח מחושב בתכנית לפי סה"כ השטח המותר לבנייה, לאו דווקא באחוזים. אנחנו, בגלל שרצינו לייצר מסגרת תכנונית מסוימת עשינו תכנית מתאר כוללנית שקבעה רח"ק, שזה רצפה חלק קרקע, שזה בעצם אחוזים משטח המגרש. והיא קבעה את מה שבעצם מעצב את פני העיר, היא קבעה את הזכויות המכסימליות ובתוך זה אנחנו משחקים בתכניות בסמכות וועדה מקומית. אבל לכאורה גם היום אני יכול להגיש תכנית שפורצת את המתאר הכוללני שלי והולכת לוועדה המחוזית או לוועדות אחרות.

גב' להבי:

זה להרוויח קרקע לבעלות.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 18 -

עו"ד סלמן:

זה תכנון, בקיצור. זה תכנון- להגיע לתוצאה המיטבית שאנחנו רוצים מבחינה תכנונית, איך לתכנן את העיר לאורך זמן תחת מגבלות. עכשיו למשל אנחנו מתקנים את תכנית המתאר הכוללת באופן כזה שאנחנו הולכים להרחיב את תקרת הזכויות, ואז זה יגדיל גם את הגמישות שלנו בפנים.

גב' להבי:

זה לא יגדיל. אתה תמשיך לתת את מקסימום הזכויות כמו היום, כי הן מוקנות לכאורה, ואתה תמשיך לא להפקיע, אלא אם כן תשים סעיף שהפקעה אינה מייצרת את הזכויות, והוועדה רשאית להחליט שאם נעשית הפקעה היא יכולה לתת את הזכויות על שארית המגרש, ואז אנחנו מרוויחים כמה דברים.

עו"ד סלמן:

אפשר לעשות את זה. למשל עכשיו בתכנית המשלימה שאנחנו עושים לתט"ל, לתכניות של המטרו, אנחנו כן מאפשרים לפרוץ ולכאורה לשחזר את הזכויות שהיו למגרש לפני – כי הפקעה מקטינה אותו. אז תכנונית אפשר לעשות הכל, אבל צריך להחליט, זה עניין של החלטות. מה שחשוב להגיד, שהמכשיר הזה של שפ"פ עם זיקת הנאה נולד בכלל כבר בשנת 1992 בתקנות חישוב שטחים. כי עד 1992 היה מה שנקרא- שחזור זכויות. היו מפצים הפקעות עם קרקעות, ואחרי זה, כשבאו לחשב בתכניות את השטחים לבנייה היו כותבים הוראה שהשטח לחישוב הזכויות יהיה לפי מגרש ברוטו, משחזור, לפני ההפקעה. זה משהו שרצו להיפטר ממנו.

גב' להבי:

למה?

עו"ד סלמן:

כי זה ייצר מצב שמוסדות התכנון, כשהביאו אליהם תכניות הם לא הכירו את ההיסטוריה של ההפקעות, ובפועל, אם תראו למשל את הבורסה ברמת גן, שם היתה תכנית שקבעה הוראה כזאת של ברוטו לשחזור. אולי אתה זוכר את זה עוד מהוועדה המחוזית. היו מביאים תכניות עם 450% בנייה לתעסוקה ובפועל היה יוצא שם יותר מ-1,000%.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

את זה אני זוכר.

עו"ד סלמן:

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 19 -

למה? כי כשבאו ברמת ההיתר לחשב את הזכויות הלכו לפי ברוטו משוחזר לחלקה המקורית.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

ואני שאלתי למה נותנים לצבי בר את מה שלא נותנים לי.

עו"ד סלמן:

מי שהמציא את זה לא היתה עיריית רמת גן דווקא, זו היתה עיריית תל-אביב באיזשהו שלב, אבל עיריית תל-אביב עשתה את זה בקטן, רמת גן עשתה את זה בענק, היא הקימה עליה את כל חכמי התכנון והמשפט, ואז ייצרו תקנות, בשנת 1992, תקנות חישוב שטחים שבאו ואמרו: חישוב של זכויות בנייה במגרש לבנייה שהשטח שלו נקבע באחוזים, יהיה לפי נטו, אחרי ההפרשה לצרכי ציבור, אחרי ההפקעה, אלא אם כן השטח שהופרש נשאר בבעלות פרטית כחלק מהמגרש, ואז הוא מחושב לפי שטח המגרש. זה ייצר את הנושא של שפ"פים עם זיקות הנאה, וכמו שאורלי אמרה- זה השתרש בתכניות, ובכל תכנית היזם בא ואמר: רגע רגע, אתם מפקיעים לי אז אני מפסיד זכויות בנייה. ואמרו, אבל התכניות הן באחוזים, הן גוזרות את אחוזי בנייה באחוזים. ואז הגיעו להסדר הזה-, קראו לזה שפ"פ, שזה יעוד קרקע ירוק בעצם, הוא לא שונה משצ"פ בגדול זה שטח ירוק שהבנייה עליו אסורה, הוא נשאר פתוח.

מר גורן:

אבל הוא לא חותך אחוזים.

עו"ד סלמן:

אבל הוא לא חותך אחוזים מהמגרש.
זה ייצר לנו לאורך שנים בעיות קשות, שכל רשות ניהלה אותן בצורה שונה.

גב' ברנד פרנק:

מה הניסיון שלנו?

עו"ד סלמן:

אנחנו ניהלנו את זה לא רע יחסית, היו לנו פה ושם תקלות. עד היום, רק לסבר את האוזן, רוב התכניות הגדולות של תל-אביב מתוכננות עם שפ"פים וזיקות הנאה.
ברגע שאתה קובע את זה כשפ"פ אתה צריך להבטיח את הזכות של הציבור לעבור שם. ואז באה זכות שהיא זכות במקרקעין, זכות קניין של זיקת הנאה. היא מוגדרת בחוק המקרקעין, אני אעשה לכם את זה פשוט, כזכות שימוש שאין עמה חזקה. כלומר, אתה יכול רק להשתמש במקרקעין, להפיק מהם הנאה, אבל אין חזקה במקרקעין.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 20 -

אתם יודעים, חוק המקרקעין זה חוק שקובע זכויות קניין ויש פירמידה היררכית- נורמטיבית. בראש הפירמידה זה בעלות, שאפשר להגביל אותה רק בחוק. מתחת לבעלות באות השכירויות למיניהן, משכירות רגילה עד חכירה לדורות, ההגדרה היא אותה הגדרה- זה זכות שימוש שיש עמה חזקה. היא פחותה מבעלות והיא כפופה לבעלות, לזכות הבעלות. למטה בהיררכיה הנורמטיבית באה זיקת ההנאה- שהיא זכות שימוש שאין עמה חזקה. שוב, היא כפופה לבעלות או לחכירה, לזכות שבאה מעליה. למה זה חשוב? כי מי שיכול להקנות את הזכות הזאת זה מי שיש לו את הזכות שהיא יותר גבוהה בהיררכיה הנורמטיבית, או בעלים או חוכר יכול להקנות את זיקת ההנאה. לכן הדרישה שלנו בתכניות היא שהבעלים של הקרקע-שהורדנו לו מהמגרש, והוא רוצה לחשב את הזכויות או לעשות חניון בתת הקרקע, אורלי גם דיברה על הנושא של רישום בשכבות, על התלת מימד- שזה נושא להרצאה בפני עצמה, מאוד מורכב. חייבים להסדיר סטאטוטורית, לא להשאיר את זה לרצונו הטוב של בעל הזכות בקרקע. צריך לרשום סטאטוטורית, ויש לנו סמכות לרשום, זיקת הנאה לזכות מעבר ולשהייה של הציבור, שזה זכות שמגלמת את הזכות של הציבור להשתמש במקרקעין בלי שיש לו את זכות החזקה במקרקעין.

רק בשביל להשלים את התמונה, יש שלושה מרכיבים מאוד חשובים, שעם השנים למדנו שהם חשובים בכל הנושא הזה של שפ"פים, שזה שטח פרטי. צריך להבטיח שלושה נושאים מרכזיים: האחד- זה את נושא הפיתוח.

מר גורן:

מי מתחזק.

עו"ד סלמן:

נגיע לזה.

מי מפתח את הקרקע. ופה צריך לעשות הסכם שיהיה ברור- שמי שמפתח את הקרקע זה הבעלים הפרטי.

מר גורן:

ואיך הוא יפתח.

עו"ד סלמן:

בדיוק. את איכות הפיתוח וכו', וזה בטריטוריה של אלי.

**פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)**

- 21 -

הדבר השני שחייבים להבטיח אותו זה את נושא התחזוקה השוטפת של השפ"פ, מי יתחזק אותו. אנחנו הטלנו את התחזוקה בדרך כלל על הבעלים של הקרקע. אמרנו לו-אתה הרווחת, נשאר עם זכויות בנייה, תתכבד ותתחזק את הקרקע הזאת לנצח. והנושא השלישי שהטלנו על הבעלים באופן חוזי-זה את הנושא של האחריות הביטוחית, הנזיקית. כי הקרקע היא פרטית ובדיני הנזיקין יש אחריות של הבעלים במקרקעין. אם קורה אירוע נזיקי בקרקע- האחריות היא עליך. המציאות והניסיון לימדו אותנו שהתחזוקה זה בעיה. כי אם יש שטח שהוא שפ"פ עם זיקת הנאה, עם זכות מעבר לציבור, והוא ברצף אחד עם המרחב הציבורי שלנו, בן אדם שהולך שם לא יודע שזה שפ"פ וזה שצ"פ, או שהחצי הזה של המדרכה הוא ציבורי, הוא דרך והשטח השני הוא שפ"פ. הוא לא יודע. וגם רמת התחזוקה משתנה, יש פערים. ואז אנחנו הגענו לתובנה, שאנחנו הראשונים שהגענו לתובנה הזאת, שבמקום להטיל את זה על בעל הזכויות בקרקע, בהתאם לחשיבות של השפ"פ הזה אנחנו נאפשר לבעל הזכויות להוון את התחזוקה השוטפת של הקרקע וניקח אותה עלינו. שפ"ע יעשה את התחזוקה, ואז בהינף אחד הוא יתחזק גם את השצ"פ וגם את השפ"פ. גם את הדרך, את המדרכה וגם את הקולונדה שהיא שפ"פית, כמו באבן גבירול.

גב' ברנד פרנק:

מה זה אומר יהוון? איפה זה מתקיים?

גב' להבי:

זה במקרה שיש רצף.

עו"ד סלמן:

כמי שמטל העירה פה, זה באמת במקרים שיש רצף ברור. יש גם שפ"פים שיושבים במרכז של איזשהו מבן והם בעצם החצר של הבניינים, הם משרתים בעיקר את בנייני המגורים שלהם. אז למה שהעירייה תיקח אותם כשצ"פ לאחריות התחזוקתית שלה? במקרים האלה אנחנו בדרך כלל לא מסכימים לקחת את זה עלינו. לגבי האחריות הביטוחית- זה גם כן נושא שאפשר לדבר עליו הרבה.

מר גורן:

למה בכלל צריך לדבר על האחריות הביטוחית? הם בעלים, הם מפתחים.

עו"ד סלמן:

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 22 -

אני אסביר לך למה. יש לנו גם חוקי עזר. זה נושא להרצאה בנפרד אבל יש לנו חוקי עזר. חוקי העזר שלנו מגדירים רחוב כשטח שהציבור משתמש בו, ואז זה מקנה לנו סמכויות אכיפתיות. ואם נוצר איזשהו מפגע או משהו בשטח שהוא שפ"פי, שהציבור עושה בו שימוש, וכמו שאמרתי- הציבור לא יודע להבחין איפה מתחיל השפ"פ ונגמר השפ"פ וההפך, אנחנו כן חשופים במישור הנזיקי. ובוודאי שאם ביצענו תחזוקה או עשינו את הפיתוח או משהו מהסוג הזה, זה גלגל לפתחנו איזשהו סוג של אחריות. אנחנו עושים את זה בצורה מאוד זהירה ומובנית. הנושא האחרון שאני מזכיר, כי אני כבר מבין שחרגתי מהזמן, זה מה שאורלי התחילה לדבר עליו, שהשפ"פים נועדו גם לאפשר למגרש הפרטי לייצר את החניון, את תקני החנייה שהוא צריך. אז אני מפקיע לו את על הקרקע, אבל הוא עדיין יכול להשתמש. ברגע שהשפ"פ עובר לאחריות- מתחיל הוויכוח הנזיקי, הביטוחי לגבי השימוש בשכבות. אם יש נזילה מהשטח שלי לתוך החניון מי מטפל. אלה נושאים שאנחנו קובעים באופן קטגורי, מפורש בחוזה, שהאחריות היא של בעל החניון ולא שלנו. יש כל מיני סיטואציות כאלה, הן מורכבות ואנחנו מנסים לתת להן מענה.

גב' להבי:

אני רוצה.

הישיבה מבחינתך הסתיימה? אני לא דיברתי אדוני ראש העיר.

מר רון חולדאי- ראש העירייה:

אז תדברי.

גב' להבי:

תודה רבה. אני ביקשתי את הדיון הזה כדי לדבר. קודם כל אני עוקבת אחרי הנושא של זיקות הנאה עוד מהקדנציה הראשונה שלי, וזיקות ההנאה הראשונות שהערתי עליהן היו זיקות הנאה שהיו בשטח שהיה בבעלות עירייה לפני שהוא נמכר ליום. אם זה גן העיר, ואם זה פרויקט הרובע, אם זה גרונברג, זה היה גינה עירונית או גן חיות עירוני או מה, ואנחנו מכרנו ונשארנו עם זיקות הנאה. זיקות ההנאה ההן, ההיסטוריות, לא התממשו. לא התממשו. ומאז אני רודפת אחרי זיקות ההנאה, ולאט לאט אני לומדת- מצד אחד על התועלת לעירייה, כי כשאנחנו מחשבים את הזכויות מברוטו אנחנו מקבלים גם יותר היטלי השבחה ויותר הכנסות לעירייה. מצד שני אני לומדת גם על הקושי הגדול בשמירה על זיקת ההנאה. אני אפילו לא מדברת על התחזוקה ולא על האחריות הביטוחית אלא על העובדה שיש קרבות על זיקות ההנאה. יש וויכוח אם זה 24/7, ויש וויכוח על זה ששמים שלטים ואי אפשר להכנס אליהם, ויש וויכוח על הנושא של הרישום שלהם, ואין מה שנקרא היסטוריה רישומית מסודרת של כל זיקות ההנאה, ולמעשה מבחינתנו זה שטח ירוק או חום שהוא של הדורות הבאים

**פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)**

- 23 -

והוא לא נשמר מספיק טוב. אז עכשיו מדברים על המיפוי שלו ואני מאוד שמחה שנכנסים למיפוי שלו, אבל אני רוצה להעיר.
אם אני קראתי נכון את החומר אני הבנתי שזיקת ההנאה מוגדרת במסגרת תקנון. הרבה פעמים אנחנו מדברים את עצמנו למוות במהלך וועדה מקומית. יש דרפט, ואנחנו מדברים, ואחרי זה יש פרוטוקול, אבל אם זה לא נכנס לתקנון או לתשריטים-אז זה לא שווה. אנחנו לא רואים בוועדה המקומית את התקנון ואת התשריטים בדרך כלל, אז אנחנו לא יודעים איך זה נרשם. יתרה מכך, להסכמים שאלי לוי מייצר אחר כך עם היוזמים יש לפעמים כוח גובר או כוח משנה על העניינים האלה. כשאני מחפשת את זיקת ההנאה במגדלי תל-אביב אני צריכה לחפש גם בהסכמים של אלי לוי.

מר אלי לוי:

בנסח.

גב' להבי:

בנסח הטאבו.

מר אלי לוי:

בוודאי.

גב' להבי:

אז אני לא שולטת על נסח הטאבו. אני מניחה שכשאנחנו נתנו למגדלי תל-אביב לנתק בין תוצרת הארץ לנחלת יצחק האמנו שזיקת ההנאה היא זיקת הנאה פתוחה, והיא פתוחה לשעות מסוימות. כשנתנו פה בגן העיר, צרפתם שרטוטים. הסתכלתי על השרטוטים של גן העיר, אז היום זה המשרדים של WIX. כשנתנו למגדלי עזריאלי את זיקת ההנאה בקומת הקרקע למעברים, היום זה בית קפה, לך תראה מה קורה בקומת הקרקע שאנחנו נתנו.
אני באה ואומרת- יש כמה בעיות.

יש בעיה ראשונה- לשמור על זיקות ההנאה. הרבה פעמים אני מגיעה לתב"ע ושואלת: תגידו, יש זיקת הנאה לגג? תושב אומר לי, אני לא יודעת, לוקח זמן לבדוק את זה. לגורמי המקצוע לוקח זמן לבדוק את זה. ואני לא חושבת שצריך שגורמי המקצוע יקח להם זמן לבדוק את זה, אני חושבת שזו צריכה להיות ספריה פתוחה- שלכל אחד יהיה ידוע שברוטשילד 22 הוא יכול לעשות ישיבות אם בא לו, עד 23 איש, מה שקבעתם. אני לא יודעת מאיפה הגיע 23 איש אבל זה מותר. אם זה שטח ציבורי, זה צריך להיות מותר, המותר הזה לא ברור, וברבות השנים המותר הזה גם נשכח.

אז קודם כל אנחנו אמונים לשמור על זכויות הציבור.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 24 -

דבר שני, הזכות הציבורית הזאת עולה כסף למי שגר בבניינים האלה. עם כל הכבוד, מדברים פה על יוקר המחיה בעיר, מדברים על להוזיל את יוקר המחיה, ומצד שני אנשים הולכים וקונים ביפו דירה ב-3 מליון שח', מקבלים שפ"פ של 800 מ"ר ודמי האחזקה עולים להם 1,500 שח' לחודש. אז מה עשינו? הצענו מגורים בזול ואחזקה ביוקר.

גב' ברנד פרנק:

ואז הם מועברים אלינו.

גב' להבי:

ומה שקורה גם, האחזקה ביוקר, האנשים כשקונים דירה בכלל לא מודעים לזה. תראו את TLV. יצאו מולנו בתביעה משפטית, למה? כי מי שקנה וחתם על ה-3 מליון לא הבין בכלל שהוא אמור להחזיק את הגינה שאני אבוא לבקר בה.

מר אלי לוי:

שם הם קנו בזול, זה היה כלול במחיר וזה היה בזול.

גב' להבי:

אני באה ואומרת שאם קראתי נכון את הדברים של אורלי, ואני אשתדל להיות מדויקת, ואם אני לא מדייקת אתה תתקן אותי אחר כך, אני בטוחה שתעשה את זה. אני מבינה שאנחנו רוצים להגיע לחישוב מהברוטו, כי אנחנו לא רוצים לשחזר זכויות בהפקעות מלפני לא יודעת כמה שנים, אני בכלל אף פעם לא יודעת אם הפקענו לבן אדם 40%, לא הפקענו 40%, אולי מגיע לנו הפקעה של 40% ואני לא צריכה לתת לו זכויות על כל השטח. אני גם חושבת שהשיטה עליה דיברת, עוזי, אם תמצאו דרך להכניס את זה למתאר הכוללני, שאומרת שאנחנו יכולים לתת את מלוא הזכויות לפי הברוטו, לעשות בדיקה של הפקעות העבר, היא יותר טובה כי היא תשאיר שטחים בבעלותנו. אני מעדיפה, באמת אני חושבת שזו צריכה להיות מדיניות עירונית, ששטח ירוק יהיה בבעלותנו. כל השפ"פים האלה, במקרה הזה יש תמונה של שפ"פ בגבול מגרש, אבל כל השפ"פים שכלואים בתוך פרויקטים, איך אמרת עוזי, הם בדרך כלל משמשים את דיירי המבן. זאת לא המטרה. בשביל החצר המשותפת אצלי בבית אני לא צריכה לתת זכויות ותועלות ציבוריות לאף אחד. או שזה משרת את הציבור בכללותו או שזה משרת את הדיירים במבן. אם זה שצ"פ כלוא וזה משרת את הדיירים, אז אל תיתן לי זכות כניסה, אל תעמיס עליהם אחריות ביטוחית ואל תיתן להם תועלות ציבוריות כתוצאה מזה שמייצרים חצר לדיירי הבניין. זה משהו שצריך להסתכל עליו ולראות איך אנחנו מייצרים יותר שטחים.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)

- 25 -

היה PILOT בצפון העיר, שמנחם עשה יחד עם רובי, שבזמנו הוחלט שהוא יהיה PILOT לבדיקה על נושא האחזקה, שהיינו צריכים לקבל את מסקנותיו כדי להבין אם אנחנו הולכים לאחזקה- לא רק של שפ"פ צמוד לשצ"פ אלא בכלל של שפ"פים. יש שפ"פים מאוד עלובים בעיר, בחלקם. אני לא צריכה להזכיר. אני מסתכלת על הרשימה: אנדרומדה, שפ"פ בסופה של עתירה משפטית של אדם טבע ודין. קניון רמת אביב, יש שם, הסתכלתי על התשריט, סה"כ מעברים לציבור, זה הוגדר שפ"פ.

מר אלי לוי:

אין שום בעיה, כן.

גב' להבי:

מגדלי תל-אביב, אני לא צריכה להזכיר לנו את הוויכוח עם התושבים שם.

גב' ברנד פרנק:

אין וויכוח.

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

אין וויכוח.

מה זה וויכוח, אם התושב ממציא מה שלא קיים!!

גב' להבי:

הוא אומר שהוא רשם בטאבו.

מלון רויאל ביץ', אני לא רוצה בכלל להגיד. מלון רויאל ביץ',-הקולונדה במפלס גבוה, היא משררת בעיקר את בעלי המלון, מסעדותיו. בפעם היחידה שניסיתי לדרך גורשתי בבושת פנים ואתה יודע את זה. וכל השאר, זיקת ההנאה זה מטר מסביב לבניין.

שדרות רוטשילד המפורסם, לא נחזור אליו.

גן העיר הפך להיות בית קפה ועסק ל-WIX.

מר אלי לוי:

גן העיר הוא לא בית קפה.

גב' להבי:

מתחם נחושתן, היו שני בניינים.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 26 -

מר ספיר מחליף את רה"ע בניהול הישיבה:

מה קשור?

גב' להבי:

הירקון פינת הרב קוק, תסתכל.

מר ספיר:

מה קשור?

גב' להבי:

שוק העלייה.

מר אלי לוי:

זה לא נכון מה שאת אומרת. גן העיר הוא לא בית קפה, יש זיקת הנאה רשומה של מעברים לזכות העירייה.

גב' ברנד פרנק:

מה הוא לא בית קפה? ברור שהיא בית קפה.

עו"ד סלמן:

אני יכול להגיד מיטל לגבי מה שאת אומרת, אחרי שאתגרו אותנו לגבי זיקת ההנאה אנחנו פתרנו את זה.

גב' להבי:

לא פתרת.

גב' ברנד פרנק:

אתה משלם על זה.

גב' להבי:

עוזי, אתה היית אתי בעתירה שהלכנו למתחם הרובע, שהיתה שם בריכה לטובת הציבור בשכונה ולקח לנו כמעט עשור לפתוח את הבריכה הזאת, במחירים,

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 27 -

מר ספיר:

מיטל, מה את מציעה?

גב' להבי:

אני מציעה:

קודם כל אני מבקשת שכל תכנית שיש בה זיקת הנאה ומגיעה לאישור הוועדה המקומית, הנוסח המדויק שנרשם בתקנון התכנית בליווי התשריט- יבוא לאישור.

מר שרעבי:

לאישור של מי?

גב' להבי:

לוועדה המקומית.

הרי בסופו של יום לא הדרפט קובע, ולא הפטפט שלי במהלך הדיון, או של אף אחד מאתנו, בסופו של דבר מה שקובע זה מה נרשם בתקנון ובתשריטים. אנחנו לא רואים את זה, אנחנו רוצים לראות את זה. זה דבר ראשון.

מר שרעבי:

מה שכתוב בטאבו לא טוב? אני שואל שאלה.

גב' להבי:

ומסמך זה גם צריך להיות גובר על כל ההסכמים הקניינים, אם נחתמו אחרי. אני לא יודעת. זה כמובן מצטבר ששאר ההמלצות שאורלי שמה, או מי שהכין את המצגת ועבד על זה שם על המפה: יצירת שכבות זיקות הנאה מאובחנות ב-GIS. פיקוח ובקרה על זיקות ההנאה.

גב' אורלי אראל:

אבל יש לזה תג מחיר שעוד לא דיברנו עליו.

גב' להבי:

תכף נדבר על תג המחיר.

מר שרעבי:

מה זה תכף?

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 28 -

גב' להבי:

תכף נדבר על תג המחיר. אם שווה לך בגלל עלות רישום ומיפוי לוותר על ככר השלום,

מר ספיר:

איפה זה ככר השלום.

גב' להבי:

או על הזכות שלי לעבור מתחת למגדל, זה לא בסדר.

מר שרעבי:

אני לא מבין דבר אחד.

מר ספיר:

תן לה להשלים.

מר שרעבי:

סליחה, אני לא מבין דבר אחד.

מר גורן:

תן לה להשלים את ההמלצות שלה.

מר שרעבי:

מה להשלים? על איזה המלצות? על מה אתם מדברים?

מר ספיר:

תן לה להשלים את מה שהיא רוצה.

גב' להבי:

אני רוצה פיקוח ובקרה על זיקות ההנאה. כאשר אני מצלצלת ואומרת- ברחוב גאולה סגרו את זיקת ההנאה, ושמו שלט-שטח פרטי, זה לא רק תורידו את השטח פרטי, זה לקנוס אותם. זה למצוא איזה מנגנון שמעניש את מי שגורע את זיקות ההנאה.

מר ספיר:

זה התפקיד של אלי.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 29 -

מר אלי לוי:

אני מפקח, אני יודע להוציא צו.

גב' ברנד פרנק:

מתי הוצאת?

מר אלי לוי:

אם מישהו סוגר לי זיקת הנאה אני רשאי לפעול.

גב' ברנד פרנק:

מתי הוצאת אלי?

מר אלי לוי:

כל הזמן.

גב' להבי:

אני פעם בשנה כותבת לאלי- שוב נסגרה זיקת ההנאה.

מר ספיר:

והוא עונה לך?

גב' להבי:

הוא פותח.

מר ספיר:

הוא פותח.

אלי גם יגיד ויעיד שגם אני פניתי אליו בנושאים האלה, עם חלק מהנושאים האלה יש בעיה. יש בעיה כאשר נקבעת זיקת הנאה, ובסופו של דבר זה לא מוצא חן בעיני מישהו.

גב' להבי:

חברת המועצה שלי דביר ביקשה,
תן לי לסיים.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 30 -

מר ספיר:

לא סיימת עדיין?

גב' להבי:

לא. לא. חיכיתי לדיון הזה מ-2006.

מר גורן:

מה ההמלצה?

גב' להבי:

חברת המועצה שלי דביר הציעה גם לשלט את המקומות האלה בצורה ברורה.

מר אלי לוי:

כתוב.

גב' להבי:

שיהיה שלט שאומר- זיקת הנאה.

מר אלי לוי:

זה כתוב.

גב' להבי:

נכון, אני אומרת. אז אני חוזרת. היא אומרת שיש לזה תג מחיר, גם לשלט יש תג מחיר.

מר אלי לוי:

יש שמונה מקומות שהם רגישים ובעייתיים, שצינו, ושם אמרנו- נשים שלט: דע לך- מעבר ציבורי, וגמרנו את העניין.

גב' להבי:

והבקשה הכי מרכזית שלי, כעירייה שמודאגת מיוקר המחיה בעיר אני מבקש למצוא מנגנון שאיפה שיש זיקת הנאה אנחנו, באמצעות מנגנון היוון כמו שהצעת, באמצעות מנגנון של ניצול זכויות כמו שעשו בהיסטוריה, באמצעות מנגנון חישוב זכויות מהברוטו למרות ההפקעה, שאפשר להכניס למתאר, כל מנגנון שתבחרו שהוא ריאלי, או כמה מנגנונים, אני רוצה לייתר את התשלומים של אזרחים על הזכות שלי להכנס לשטח שלהם.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 31 -

מר ספיר:

תודה.
היום יום הולדת לציפי.
מזל טוב.

גב' ברנד פרנק:

תודה.
אני רוצה לשאול שאלה עוד יותר מקדמית לדבר הזה. אני רוצה להבין באמת מהצוות המקצועי, ואורלי- זה בעיקר אלי ולאלי, ולמי שפה, איך הניסיון שלנו מהשפ"פים האלה, גם מבחינה של כמה בסופו של דבר נופל עלינו, כמה בסופו של דבר הציבור נהנה מזה. כי אני רוצה להוביל בעצם לשאלה אחרת- האם זה משהו שאנחנו צריכים? האם זה משהו שאנחנו רוצים?

מר ספיר:

שאלה מצוינת.

גב' ברנד פרנק:

למה אני שואלת את זה? אני אגיד לכם מה ה-BOTTOM LINE שלי בסוף, יש לי BOTTOM LINE: איפה אנחנו הולכים לגזור עכשיו שפ"פ? ליד הים, נכון? ככר אתרים. אתה הולך יצור שפ"פ.

מר ספיר:

אני עונה לך.

גב' ברנד פרנק:

אני רוצה להבין, מעבר לשאלה המקדמית, גם למה אנחנו גוזרים את זה.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

הוא הסביר לך עכשיו שעה.

גב' ברנד פרנק:

לא, הוא לא הסביר לי שעה.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 32 -

מר ספיר:

בסופו של דבר תכנית המתאר החדשה- 5500, כפי שהיא תבוא לידי אישור מחר.

גב' ברנד פרנק:

כן, יש וועדה מחר.

גב' אורלי אראל:

מחר זה הדיון האחרון לפני עדכונים אחרונים ולפני מליאה.

מר ספיר:

ומחר אנחנו נדבר על זה גם.

גב' אורלי אראל:

לא, כבר דיברנו על זה.

מר ספיר:

דיברנו על זה.

אנחנו רוצים להימנע עד כמה שאפשר משפ"פים.

גב' ברנד פרנק:

נכון. זה מה שאני רוצה, להוביל פה להבנה כזאת.

מר ספיר:

אנחנו רוצים שיהיה שצ"פים ולא שפ"פים.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

אבל כשאין ברירה, אין ברירה.

גב' ברנד פרנק:

לא. אז אני רוצה להבין למה אין ברירה.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

הוא הסביר את זה שעה.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 33 -

גב' ברנד-פרנק:

אז זה לא מקובל עלי.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

אז זה לא מקובל.

גב' אורלי אראל:

זה ההסבר. אפשר להסכים אתו או לא אבל זה ההסבר החוקי.

מר ספיר:

זה מה שכתוב בתיקון לתכנית המתאר החדשה. כלומר, המגמה שלנו היא לא לאשר שפ"פים אלא לאשר שצ"פים ולהימנע מהמנגנון הזה שהוא בעייתי-כפי שהסבירו פה באריכות. הוא בעייתי מכל ההיבטים, גם בהיבט של השימוש, גם בהיבט של התחזוקה,

גב' ברנד פרנק:

נכון. גם הכלכלה שמושתת עלינו, התשלומים, הכל.

מר ספיר:

זיקות הנאה, בלי כל קשר, זה יצור משפטי מחויב המציאות, שבא לאפשר לנו להשתמש בשטחים פרטיים, ולאפשר לציבור להשתמש בהם בזכות מעבר בעיקר, כדי להגיע ממקום למקום.

גב' ברנד פרנק:

יפה. אז קודם כל האמירה הזאת היתה מאוד חשובה.

מר ספיר:

אז זה הסיפור.

גב' ברנד פרנק:

נכון. אני רציתי שתהיה פה את האמירה המאוד ברורה הזאת.

מר ספיר:

אז יש.

גב' ברנד פרנק:

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 34 -

שאנחנו לא רוצים שפ"פים.

מר ספיר:

אז יש.

גב' ברנד פרנק:

בתכל'ס כעירייה אנחנו לא רוצים.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

אף פעם העירייה, לעולם העירייה לא רוצה שפ"פים.

מר ספיר:

קיבלת.

גב' ברנד פרנק:

אנחנו צריכים להגיע להבנה הזאת. כשהוא בא ואומר- רוטשילד, זה, זה, אז קודם כל יש את האמירה הזאת. יפה.

מר ספיר:

קיבלת את האמירה הזאת.

גב' ברנד פרנק:

עכשיו, מקרה הבוחן שלנו עכשיו, ואני כן מקשה עליך מנחם.

מר לייבה- מנכ"ל העירייה:

את לא מקשה בכלל.

גב' ברנד פרנק:

בסדר, אז נמשיך, אז תביאו את זה הלאה.
במקרה הבוחן שלו לא מספקת ההגדרה של אורלי, אותי לפחות, למה שהיה פה. אני כן חושבת שלבוא ולהפוך היום, כשיש לנו את ההבנה הזאת ב-2022 שאנחנו לא רוצים שפ"פים, ואנחנו בסופו של דבר מקדמים תכנית במרחק של 50 מ' מהים והולכים לתת בה שפ"פ, בין שזה בשביל לגזור זכויות יותר או אני לא יודעת מה, אני רוצה לראות, ואני חושבת שהתכנית הזאת צריכה לבוא פה,

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 35 -

מר שרעבי:

את לא רוצה, מבקשת.

גב' ברנד פרנק:

אני מבקשת, בסדר, מבקשת שבדחילו ורחימו גל, ואני אשמח שתקבל את הבקשה, אין לי שום בעיה, אגו אין לי, אתם יכולים לעשות מה שאתם רוצים. אני רוצה שאנחנו נעמיד את זה כאבן בוחן, אם זו באמת המסקנה שלנו והכל, בזה שאנחנו ניקח את התכנית הזאת ונבין האם אנחנו באמת באמת רוצים, והאם יש דרך לא לגזור שפ"פ.

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

אין.

גב' ברנד פרנק:

אנחנו נגלגל את זה אחורה וננסה רגע להבין, בכל זאת, עם הצוות המקצועי, עם כל הניירות, בואו נבין למה אנחנו,

גב' להבי:

את שחזור הזכויות,

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

הוא הסביר, זה קרה לפני 30 שנה.

גב' ברנד פרנק:

אז אנחנו נוריד את הזכויות. אם אנחנו יודעים שבסוף שפ"פ לא עובד, וזאת המסקנה הכוללת פה של הצוות המקצועי,

מר אלי לוי:

הדיון היה על זיקות הנאה, לא שפ"פ. דרך אגב, רק למען הסדר. זיקות הנאה זה לא שפ"פ.

גב' ברנד פרנק:

לא, שפ"פים, שפ"פים.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 36 -

מר אלי לוי:

לא. שפ"פ זה לא זיקות הנאה, אתם טועים בהגדרה.

גב' ברנד פרנק:

אז אני חושבת שאנחנו צריכים היום, היות שזה נגזר, ובאמת אני חושבת מנחם שאתה צריך לראות את זה, וגם אנחנו, ולראות איך אנחנו לא גוזרים שם שפ"פ.

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

אבל זה לא אפשרי. זה תכנית שביום רביעי תאושר.

גב' ברנד פרנק:

איזה תכנית תאושר? מה פתאום? ככר אתרים?

מר לייבה - מנכ"ל העירייה:

לא, תעלה לדיון.

גב' ברנד פרנק:

מי אמר? מה פתאום?

גב' אורלי אראל:

לא ככר אתרים.

מר ספיר:

אתם סתם מסבכים את העניין.

גב' ברנד פרנק:

ככר אתרים לא עולה לדיון. מה עולה לדיון?

גב' אורלי אראל:

אני רוצה להסביר משהו:

ב-4 השנים האחרונות,

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 37 -

מר גורן:

חברים, בואו נסיים את הדיון הזה יפה.

מר ספיר:

אורלי את רוצה להשלים?

מר גורן:

אני יכול גם לדבר?

מר שרעבי:

אני רוצה להגיד משפט אחד :
אני חושב שיש כאן עניינים, מיטל טעונה, ציפי מעלה כל מיני דברים.

גב' להבי:

אני לא טעונה.

מר שרעבי:

את אמרת. את אמרת שמ-2006 את לא מקבלת תשובות.

גב' להבי:

בבקשה גל, אל תצטט אותי, ונהיה חברים.

מר שרעבי:

אבל זה את אמרת.

גב' להבי:

אתה אל תצטט אותי ונהיה חברים.

מר שרעבי:

בסדר, אבל אמרת, מ-2006 לא קיבלתי תשובות.
היא יכולה להגיד שהיא לא אמרה, בסדר אבל היא אמרה.

גב' להבי:

אני לא אמרתי.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 38 -

מר ספיר:

מיטל, רשמנו לפנינו את כל מה שביקשת, תקבלי תשובות מפורטות לכל מה ששאלת.
תודה רבה.

גב' להבי:

הערה אחרונה.

מר ספיר:

הערה אחרונה שלו.

גב' להבי:

אני רק משפט אחד.
אני ביקשתי מאלי רשימה של זיקות הנאה, הוא שלח לי טבלה של 722 נכסים לפי גוש חלקה. פה
לא מופיע 722, מופיע 410. אני מבקשת לעשות בדיקה.

מר אלי לוי:

פה זה פר חלקות ופה זה פר זיקות.

מר גורן:

אני שואל שאלה: אני מבין שברישום התלת מימד יש לנו אפשרות לעשות דו צדדי. כלומר, אנחנו
יכולים עקרונית לקחת את הבעלות אלינו של מעל הקרקע ולתת בעלות פרטית מתחת, וזה יכול
גם להיות הפוך. נכון? להשאיר את הבעלות מעל הקרקע לבעלים ולקחת אלינו את הבעלות מתחת
לקרקע.

גב' אורלי אראל:

כן.

מר גורן:

השאלה היא האם יש דרך בעצם לתקן רטרואקטיבית, בהסכמה עם היזמים.

מר אלי לוי:

לא לא.

פרוטוקול הנהלה מס' 26
מתאריך ט"ו אייר תשפ"ב (16/5/2022)
- 39 -

מר ספיר:

אין אפשרות.

מר אלי לוי:

זיקת הנאה זה זכות קניינית.

מר ספיר:

חברים, תודה רבה לכולם.

הישיבה נעולה

מנחם לייבה
מנכ"ל העירייה

גלילה בן-חורין
מזכירת מועצה
ע' מנכ"ל העירייה