

# מדינת ישראל

## משרד הפנים

### הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב

#### ועדת משנה ב' להתנגדויות

ישיבה מספר 1132

תאריך הישיבה:

יום שני, כ"ב באדר תשע"ג 4.3.2013

#### בהשתתפות:

מ"מ יו"ר	- מ"מ יו"ר הועדה המחוזית	מר נשאת כיוף -
מ"מ חברה	- סגנית מתכנת המחוז	גב' טלי דותן -
חברה	- נציגת שר המשפטים.	גב' הילה ליבנה סירוטה -

#### בנוכחות:

עו"ד חגית דרורי גרנות – יועצ"מ לוועדה המחוזית  
 גב' מיכל פליגלר - משרד המשפטים  
 גב' רחל דוד - ממונה ועדות  
 יעל פרי - מזכירת הועדה

#### תוכנית רג/1423/א' – מתחם ארלוזורוב המתמיד התחדשות עירונית

#### בנוכחות:

מר שמעון בוחבוט – לשכת התכנון

#### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הועדה :

אנחנו פותחים את הדיון. על סדר היום רג/1423/א', בבקשה, שמעון, תקריא לנו את הרקע וההחלטה.

#### מר שמעון בוחבוט :

התוכנית היא פינוי בינוי שהייתה בצומת הרחובות ארלוזורוב והמתמיד. הופקדה תוכנית, עם שני מגדלי מגורים של 35 קומות, 330 יחידות דיור, במקום 88 יחידות, שמונים וארבע דירות ועוד ארבע חנויות שמתפנות. הועדה שמעה התנגדויות, התנגדויות בנושא צפיפות, תנועה, גובה ועוד כל מיני נושאים, יחס פינוי בינוי. עכשיו, בין לבין, נכנס תקן... השמאי של הועדה המחוזית, שיערוך איזושהי בדיקה

כלכלית לכדאיות הפרויקט. היום המטרה היא, ... אנחנו רוצים להפיץ אותה ליזם ולוועדה המקומית ולתת להם זמן תגובה של 21 יום,

### גב' דותן:

למה? מה אמרה הבדיקה שלך?

### מר שמעון בוחבוט:

שפחות יחידות דיור, יובילו לפחות זכויות, ועדיין הפרויקט,

### גב' דותן:

לא, אז אמרנו, בסדר. אוקיי, תקריא את ההחלטה.

### מר בוחבוט:

לבקשת הוועדה הכין היועץ השמאי של הוועדה המחוזית חוות דעת כלכלית בהתאם לתקן 21 לתכניות פינוי בינוי.

הוועדה מחליטה בטרם קבלת החלטה סופית, להעביר את חוות הדעת לעיון הוועדה המקומית והיזם אשר ככל שיחפצו בכך יהיו רשאים להגיש את התייחסותם אליה תוך 21 יום מקבלת ההחלטה לידכם.

### תוכנית ח/500

### גב' דותן:

אני לא יכולה לקבל החלטת ועדה אם אין איזו בקשה. אז למען הזהירות, אם היא לא הקריאה, כי בדקנו את זה, אנחנו נקריא את זה עכשיו.

### מר נשאת:

ג' צריך לבטל ו-ב' אנחנו צריכים לדחות, לנתק את הקשר עם ג'. זה מה שצריך לעשות.

### גב' רחל דוד:

החלטה, למען הסר ספק, אנחנו נכתוב ככה, להקמת התוכנית ח/500, ... יש לאפשר למוסד לתכנון שיאשר... להחליט בדבר מזוננים בשצ"פים, לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוועדה קובעת, כי שטח מזנון/בית קפה בשצ"פים לכל השימושים המוצעים, לא יעלה על אחד בכל תא שטח, בכפוף...

**תוכניות תא/2615 ותא/2615ג****בנוכחות:**

ע"ז דהאר – לשכת התכנון המחוזית  
 גב' אורלי הראל – הועדה המקומית  
 עו"ד הראלה אברהם אוזן – בשם הועדה המקומית  
 עו"ד וילצ'יק אלי – בשם היזם  
 עו"ד אבי פורטן – בשם היזם  
 עו"ד גלית רוזובסקי  
 עו"ד יחיאל שמיר  
 עו"ד אסף קוסטיקה  
 עו"ד אורנה אחרק  
 גדעון לרמן – מתנגד  
 עו"ד סורין גנות

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הועדה :**

בוקר טוב לכולם. על סדר היום, תוכנית תא/2615 ב, עכשיו תתני לנו, חגית, רקע משפטי.

**עו"ד חגית דרורי:**

כן. אנחנו מתכנסים כאן בעקבות החלטת בית משפט, בעתירות כנגד תוכנית אלחנן ב' ואלחנן ג'. בית המשפט קבע שעסקה שנערכה בין העירייה לבין הועדה המקומית, לבין היזמים, נעשתה תוך חריגה מסמכות, בניגוד לחוק חובת המכרזים ושהחלטות הועדה המחוזית, לאשר את שתי התוכניות, ההחלטה מיום 11.7.11, הן החלטות בטלות. בית המשפט לא הוסיף וקבע מה דינן של תוכניות אלה, ואנחנו נעצור את הדיון על מנת להכריע בכך. אני חושבת שהמתכונת הראויה של הדיון, זה שיתחילו, העירייה והיזמים, איך הם רואים את הדבר וכל שאר המתנגדים. מי מיצג את היזמים?

**עו"ד וילצ'יק**

נחמיה דויד, עורך דין אלי וילצ'יק, עורך דין אבי פורטן.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן :**

בוקר טוב, עורכת דין הראלה אברהם אוזן, הועדה המקומית. הועדה המקומית והעירייה הגישו לבית המשפט העליון את פסק הדין. הן סבורות שפסק הדין שגוי מיסודו. יחד עם זאת, הדיון פה מתקיים, בין היתר, בעקבות פניית היזם שמבקש לנכון, אם אפשר לקדם את הפניות האלה. יכול להיות שבעקבות הדיון וההחלטה של הועדה המחוזית, יכול להיות שבסופו של דבר הערעור שהוגש יתייתר, אבל אנחנו כרגע, מבחינתנו, בכל ההיבט המשפטי של פסק הדין, אנחנו סבורים שפסק הדין שגוי. אני אתן לסגנית מהנדס העיר להציג את החלטת הועדה המקומית בנושא התכנון.

**גב' אורלי הראל :**

שמי אורלי הראל, אני ממהנדס העיר, מנהלת אגף תכנון. נציגת הועדה המקומית ומהנדס העיר. אנחנו חושבים שהתוכניות, שתיהן, מאד ראויות. אנחנו רוצים לקדם אותן למתן תוקף, ללא קשר להחלטה של השופטת בנושא הקשר, חובת המכרזים בבית הספר. מבחינתנו, האכלוס של שני המגדלים, תוספת למגדל אחד, והמגדל השני יהיה השמשת בית הספר לטובת המתחם.

כמו שאמרת, תנאי לאכלוס של שני המגדלים לתוספת המגורים יהיה השמשת בית הספר לטובת ילדי הסביבה, העירייה תעשה את זה, במקביל, תוך כדי מציאת מקומות מימון עצמיים לנושא הזה. אנחנו חושבים שהתוכניות האלה ראויות מבחינה תכנונית, היות, הקשר של יצחק אלחנן, רחוב שמקשר, שדרה שמקשרת את אזור ... של שדרות רוטשילד לים, כרחוב עם חזית מספרית וקולונדה, שביל אופניים, מבחינתנו זה אחד הרחובות המרכזיים והראשיים שמקשרים את מרכז העיר לים בצורה ישירה, עם חזית מספרית שתיתן חיות לאזור הזה ולרחוב הזה שיורד לים ומקשר את מרכז העיר לים.

### עו"ד חגית אוזן :

מה היו התנאים לקשר בין הקמת בית הספר לבין התוכניות האלה?

### גב' אורלי הראל :

אמרת, תנאי לאכלוס.

### עו"ד חגית אוזן :

ב' ו- ג'?

### גב' אורלי הראל :

רק התוספת, כן, של ב' ו- ג' כי א' כבר,

### עו"ד חגית אוזן :

ברור.

### גב' אורלי הראל :

של ב' ו- ג', תוך דרישה, מבחינתנו, שהיזם יחתום על כתב שיפוי, שבמידה והעירייה לא תממש, לא תגרום לאכלוס והשמשה של בית הספר, הוא לא יתבע אותנו בגין הדבר הזה, כי צריך למצוא מקורות כספיים ולהגיע להסכם ופינוי של בית הספר דרך בתי משפט, דבר שייקח, אנחנו מניחים שייקח זמן.

### עו"ד חגית אוזן :

למה לא תנאי להיתר הבניה, אם יש אי ודאות כזאת?

### גב' אורלי הראל :

אם היזם רוצה לקחת על עצמו את הסיכום ולבנות את זה, ואז אחר כך, לא לאכלס את זה, מבחינתנו זה טוב. אנחנו נקבל את זה בצורה כזאת, ברגע שהוא מוציא היתר בניה, אנחנו מקבלים את הציר לים, שהוא כל כך חשוב, מבחינתנו. את הקשר הזה לים.

### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

עוד משהו מהעירייה? ועדה? בבקשה, יזמים, אלי.

### עו"ד אלי וילצ'יק :

טוב, עורך דין אלי וילצ'יק, אני מייצג את תוכניות ב' ו- ג', למרות שאבי גם מייצג את ב' ביחד איתי, אבל עם אחרים, אז אבי גם, אני מניח, ירצה להגיד. אני מצטרף לדברים של העירייה. אני חייב לבוא ולהגיד ככה, שלגבי התוכניות, שתיהן, הן תוכניות שהן ראויות תכנונית. אני חושב שאני רוצה לצטט פה, ממש, בשני משפטים,

דברים שנאמרו על התוכנית, בשלבים שבהם הם נדונו, בדיון להפקדת התוכנית. אני מצטט את הדברים של גילה אורון, בעמוד 40-35 לתמליל. היא אומרת ככה - התוכנית יפה מאד, אני רוצה לנסוע בשדרה, לשבת בבית קפה שם. אז מזל וברכה, זאת באמת תוכנית מאד, מאד חשובה ומאד, מאד גדולה. אני באמת הייתי רוצה לראות אותה ישימה ויוצאת לפועל.

חזי ברקוביץ' - ככה משפרים עיר. כי היום, כל הפעילות הגדולה של שדרות רוטשילד, נגמרת באיזה מקום. יש תהלוכה שעושה יו טרן וחוזרת הביתה, כי אין דרך לים. פה לוקחים את כל הנחר הזה, ומאפשרים לו להגיע ישירות לים וזה הישג גדול של התוכנית. עוד ציטוט אחד - ברשותכם.

גב' אילנה אלדור - קודם כל, כמובן זה פתרון נהדר. איך אומרים, כל ארכיטקט בארץ כבר עשה את הציור הזה של השדרות הולכות הלאה ומתחברות. בסך הכול, זאת תוכנית יוצאת מן הכלל, אין מה לדבר. ואכן, התוכנית הזאת, תכנונית, היא תוכנית שכולם בירכו עליה ומצאו שהיא ראויה תכנונית. מה שנעשה פה, ואני שוב, חלילה שעיריית תל אביב לא תכעס עלי, אנחנו היינו חלק מהעניין הזה. אבל, באמת, עיריית תל אביב ניסתה ועדיין מערערת לעליון ואולי היא תצליח, או לא תצליח בדרכה. אבל היא באה ואמרה - יש היטל השבחה, יש אגרות והיטלים, וחוף מזה, אנחנו בדרכנו הולכים ומבקשים דברים נוספים, מעבר לדברים הללו. ופה, הלכנו עם העירייה, מכיוון שקשה מאד לא ללכת עם העירייה והסכמנו על הדברים הללו. אבל צריך לשים את הדברים במקומם. בסופו של דבר, תוכנית אמורה ליצור היטלים ואגרות, והיטלי השבחה ואמורה, מכוחה, לממן את הפעילות שלה. זה דברים שהם לגיטימיים, על זה אף אחד לא חולק. ולכן, בדבר הזה, הפגם שעליו מדובר ושבת המשפט מצא, זה שבעצם בו נדרשו דברים, מעבר לדברים הרגילים. אבל אם לוקחים את התוכנית הזאת, הרעיון של לפנות את בית יעקוב, הרעיון של להרחיב את יצחק אלחנן, הוא רעיון נכון וחשוב וצריכים לעשות אותו.

דרך אגב, הרעיון של השטחים הציבוריים הללו, הם ציבוריים הרבה זמן וזה גם מה שהעותרים טענו ולכן צריך לפנות אותם. צריך מקורות מימון לזה, העירייה רצתה שזה יבוא מאיתנו, וזה כנראה לא יבוא מאיתנו, למעט, שוב, היטלי השבחה ואגרות והיטלים על פי דין. אבל כך דברים צריכים להיעשות ואין סיבה שהתוכנית הזאת, שהיא נולדה ממטרות תכנוניות, מטרותיה התכנוניות, מתיישבת עם תרע"ס 5, מתיישבת עם כל עקרונות הפיתוח של תל אביב, תבוא ותחזור אחורה, לתחילת הדרך, כדי להגיש אותה, לטעמי שוב, בטח אני אדבר עוד מעט על ב' ו- ג' וגם את ג', להפסיד פה יחידות דיוור, רק בגלל זה שרצו שהיזמים יממנו פעילות נוספת, שבת המשפט מצא שאין מקום שהיזמים יממנו אותה.

עכשיו אני רוצה להגיד, באמת, כמה משפטים, גם על ב' וגם על ג'. ראשית, אני חושב שעל ב', הפגם היחיד שבת המשפט מצא ב- ב' והוא אמר את זה לאורך כל הדרך, בפסק הדין, הוא שבעצם כרכו את ב' ו- ג'. זה הפגם. ב- ב' לא נעשתה עסקה, לא הייתה עסקה, לא היה שום דבר שפסול, אלא בית המשפט אמר - מכיוון שבהחלטת ההפקדה הוחלט ששתי התוכניות רצות ביחד, לכן, אנחנו בעצם, אני בית המשפט, אחרי שיש החלטה כזאת ואני החלטתי לבטל את ג', או לבטל את ההחלטה לאשר את ג', אז אני בעצם מחליטה גם לבטל את ההחלטה גם לאשר את ב'.

אבל נדמה לי שאין שום היגיון וצורך לפרש את פסק הדין שבא ואומר שאם ימצא ש- ב' יכולה להתקיים בלי ג', לבוא ולהגיד שזאת חתונה קתולית, שאנחנו בעצם, המשמעות האחרת היא שצריך להחיל על ב' את אותה תוכנית, בדיוק את אותה תוכנית. התוכנית לא מצאו בה שום פגם, לא תכנוני ולא שום דבר, אנחנו נתחיל אותה מההתחלה, נפקיד אותה מחדש, נריץ אותה מחדש. למה? כי כרכנו אותה ב- ג', אי אפשר עכשיו לא לכרוך אותה ב- ג'. לכן, לגבי ב', אני חושב שבכלל אין פה שאלה שאת ב', ודאי אפשר לאשר היום ופשוט לבוא ולהגיד שהכריכה הייתה כריכה בהפקדה.

אבל, דרך אגב, לא הייתה החלטה, למיטב זיכרוני, שהן צריכות להתאשר ביחד. הייתה החלטה שהן צריכות להיות מופקדות ביחד, וכל אחת, נכון שהן נדונו ביחד וכל אחת יכולה ללכת לדרכה. זה לגבי ב'.

לגבי ג', שוב, אמרתי את הדברים שאמרתי. אני חושב שבאמת, לא נכון, כל מצא בית המשפט ואני לא אבקר את בית המשפט וגם לא הגשנו ערעור על הדבר הזה, לא היה נכון לכרוך את הביצוע של ג' בתשלומים, או במטלות על היזם. אבל ג' צריכים לבדוק אותה כשלעצמה. ג', בסופו של דבר, אנחנו צריכים לזכור מה עושה ג', ג' מוסיפה שמונה קומות לבניין, למגדל קיים בתל אביב, חסר כל משמעות מבחינה סביבתית על האזור, זאת אומרת, הוא לא ממש מבחינה תכנונית על האזור, אין לו ממש שום השלכות רוחב על האזור. ומצד שני, עם כל מה שמדינת ישראל משוועת, זה ליחידות דיור נוספות, כמה שאפשר, נכון שהדירות האלה הן יוקרתיות, אבל כל דירה כזאת שנקנית, אז מתפנות דירות אחרות במקומות אחרים. אנחנו רק מכירים את המעגל הזה, ולכן, בעצם, יש לנו סיטואציה שבאה, אנחנו מוסיפים שמונה קומות, מוסיפים עוד יחידות דיור, כמה זה, נחמיה, תזכיר לי?

### מר נחמיה דוידי :

ב- ב'?

### עו"ד אלי וילצ'יק :

ב- ג'.

### מר נחמיה דוידי :

ב- ג' - 38.

### עו"ד אלי וילצ'יק :

ב- ג', 38 יחידות דיור,

### מר נחמיה דוידי :

שקיבלו אישור, אושר,

### עו"ד אלי וילצ'יק :

שקיבלו אישור. שזה, בסך הכול, ברכה לתל אביב, כאשר מנגד, באמת, אין שום סיבה אמיתית שלא לאשר את זה. עכשיו, אני אומר ככה, א' - שאלה היועצת המשפטית, שמעתי בחצי אוזן, את השאלה לגבי למה תנאי לאיכלוס ולא תנאי להוצאת היתר בניה. ראשית, צריך לבוא ולהבין שיחידות הדיור שאנחנו בונים אותן, לא משפיעות על האלמנטים הציבוריים של בתי הספר וכדומה. יש להניח, וזה בוודאות כמעט מוחלטת. מכיוון ששוב, אמרתי, דירות יוקרתיות, קטנות, מול היס בתל אביב, אלו לא דירות שיבואו שם הילדים שילמדו בבתי הספר שם. לכן, מהבחינה הזאת, אנחנו לא תלויים במוסדות הציבור הללו ולכן, הכריכה היא בסדר, אבל לא אנחנו משפיעים על הנושא הזה של מוסדות הציבור שם.

הדבר הנוסף, וגם הוא צריך לקחת אותו בחשבון, אני חושב שהוא שיקול נכון וראוי, בבניין, ואנחנו אמרנו את זה כמה פעמים גם בבית המשפט. הבניין נמצא בשלבים של סיום, עוד מעט, של הקומה האחרונה שמותרת לפי תב"ע א'. עכשיו, אנחנו, אני חושב, מבחינת היזם, וזה אתם צריכים להבין את העמדה שלנו, באים ואומרים - אנחנו יכולים, כן, ליצור מצב של לבנות לפחות שמונה קומות ולהשאיר אותן לא מאוכלסות, עד שיתמלאו התנאים. אנחנו לא יכולים, או יקשה עלינו מאד, האמת היא שאנחנו לא יכולים, זאת גם הסיבה שלא העברנו את פסק הדין, אנחנו לא יכולים להישאר

בסיטואציה שבה נגמור את הבניין, נאכלס אותו, ובעוד שנתיים - שלוש, שהתנאי הזה יתמלא, אנחנו נתחיל לבוא, להרים מנופים חדשים ולהתחיל לבנות מחדש ולהגיד לאנשים - עכשיו אתם הולכים לאתר בניה, במשך השנתיים הקרובות, כי אישרו לנו עוד שמונה קומות.

לכן, זה להיות, בעצם זה מבחינתנו די מאד להיות או לחדול, לגבי היחידות הללו. אנחנו חושבים שאין שום בעיה מבחינתנו לבנות את הקומות האלה, לסגור את הבניין, להשאיר את השמונה קומות עד שיהיה אכלוס של בית הספר. אנחנו לא נוכל לבנות אותם אחרי שהבניין יגמר, וגם לא נוכל לחכות עם הבניין שעוד מעט גמור, כמה שייקח, את השנה - שנתיים - שלוש, לפנות את בית הספר ורק אז להמשיך את הבנייה. ולכן, גם בנושא הזה אנחנו מבקשים, באמת, להשאיר את התנאים כמו שהם, שתנאי להוצאת היתר בניה, שהתנאי לאכלוס היחידות יהיה, באמת, השמשת בית הספר והתנאים האחרים שנקבעו בתוכניות הללו. ובאמת, אני חוזר ומציין שהתוכניות הללו הן תוכניות מאד, מאד חשובות לתל אביב. אני חושב שאפילו העותרים ואחר כך ראיתי גם שאנשים מתוך העיתונות מבינים, שמבחינת התוכנית, התוכניות, אין איתן בעיות אמיתיות. בעצם, הסוגיה, הפתרון האחר שמוצע פה, זה להתחיל את התוכניות האלה מההתחלה, כש- ג' פשוט לא תהיה ו- ב' כנראה תאושר כמו שהיא, אולי יותר, אולי יוסיפו עוד יחידות, עוד דברים, כי בינתיים העולם הולך ומתקדם והמצוקה גדלה. לכן, אין סיבה לחזור בחזרה, תכנונית, לא מצא בית המשפט שום פגם בתוכניות הללו. גם העותרים, צמצמו מאד, מאד את הטענות שלהם, התכנוניות, לגבי התוכניות. הטענה היחידה שבעצם נשארה בבית המשפט, הייתה הטענה של המגדלים בתל אביב, שלא נכנסו אליה, זאת אומרת, בית המשפט לא נכנס אליה, אבל יש מדיניות מאד, מאד עקבית של הוועדה הזאת, שאיננה שוללת את בניית המגדלים. ולכן, אין פה באמת טעם תכנוני, שלא לאשר את התוכניות. כמובן, תוך ביטול אותה עסקה שלא קיימת.

זאת אומרת, היום היזמים, הדבר היחיד שישלמו, זה היטל השבחה כחוק וכמובן את האגרות וההיטלים שנדרשים מהם. וכך, אני חושב, יבוא הסדר למקומו, והתוכניות, והדברים יעשו כמו שבית המשפט רצה אותם, בלי כל הבעיות שהיו קיימות בדרך.

#### מר נחמיה דוידי :

תודה אלי, אבי, רוצה להוסיף?

#### עו"ד חגית אוזן :

אלי, שאלה עובדתית, ב' לא התחילו עדיין, נכון?

#### עו"ד אלי וילצ'יק :

ב' לא התחיל?

#### עו"ד חגית אוזן :

ב' לא קורה.

#### עו"ד אלי וילצ'יק :

ב' לא קורה.

#### עו"ד חגית אוזן :

מה שבונים זה את א'.

#### עו"ד אלי וילצ'יק :

נכון, ב' לא קורה.

### עו"ד חגית אוזן :

גם לא בביצוע, למרות שזאת תוכנית מאושרת גם.

### עו"ד אלי וילצ'יק :

מאושרת, כן. הן פורסמו למתן תוקף.

### עו"ד אבי פורטן :

עורך דין אבי פורטן, בשם Starwood real estate corporation, היא אחת מבעלות הזכויות בתוכנית ב'. אני מצטרף לדבריהם של חבריי מהעירייה, הוועדה המקומית ועורך דין וילצ'יק. אני אשתדל לא לחזור על הדברים, אני רק מעט דגשים, מהפן שלנו. אז כפי שנאמר פה בפתיחה, על ידי היועצת המשפטית של הוועדה, אנחנו ביקשנו את הישיבה הזאת, מהנימוקים שפירטנו במכתבו של עורך דין וילצ'יק מה-7.2, במכתב שהופץ לכולם בהזמנה. להבנתנו הפשוטה, והדברים גם נכתבו בשנית בבית המשפט, על ידי מרבית הנוכחים כאן, מה שבית המשפט פסק, זה דבר מאד פשוט. הוא, למעשה, קיבל את עתירתם של העותרים, בנקודה אחת מאד ספציפית, שזה היה מוקד הדיון שהם מיקדו אותו. הייתה להם טענה, שאמרה - שרשות מקומית/ועדה מקומית, אינה יכולה לכרות הסכם, אינה מוסמכת לכרות הסכם עם יזם, כאשר לפי ההסכם הזה, היזם מתחייב לבצע מטלה ציבורית כזאת או אחרת, ומתחשבים איתו בהפחתה כזאת או אחרת של היטל ההשבחה. הוא, עסקה, או מה שבית המשפט כינה עסקה, עסקה כזאת היא עסקה לא לגיטימית ולא ניתן לקיימה. אני לא רוצה להיכנס לשאלה אם פסק הדין הוא נכון או לא נכון, זה לא רלוונטי, זה פסק הדין וזה מחייב את כולנו, כל עוד לא נתעסק במשהו אחר בערעור.

אמרו העותרים, אנחנו עותרים כנגד העסקה הזו, שבעינינו היא לא כשרה, היא לא לגיטימית, כאשר מה צריך כן להיות? צריך להיות מה שהחוק כפשוטו אומר. מה אומר החוק כפשוטו? החוק כפשוטו אומר שיזם מחויב, כפי שאמר אלי, באגרות והיטלים ורשות מקומית מחויבת בביצוע מטלות ציבוריות, אם זה על שימת דרכים, אם זה על פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ואם זה פיתוח מבני ציבור ותשמרו על סדרי עולם, סדרי בראשית וסדרי הדין, ושכל אחד יתעסק במה שהוא מחויב לעשות, על פי החוק.

בית המשפט אמר, כן, כך אנחנו פוסקים. בעקבות פסק הדין, פנינו ואמרנו - אוקיי, זה כך נפסק. העסקה, אותה עסקה, בעצם בטלה, בוטלה על ידי בית המשפט, ולכן אנחנו, כמובן, נשלם כל מה שאנחנו נדרשים לשלם, מלוא התשלומים והעירייה תבצע את מה שהיא מחויבת לבצע. וכאן אתם שמעתם, במו אוזניכם, שגם זו עמדת העירייה, היא קיבלה על עצמה והיא תבצע את אותם, היא תפתח את אותם שטחים ציבוריים שמחויבים בפיתוח, לפי התוכנית, אם זה הרחבת רחוב אלחנן ואם זה פיתוח מבני הציבור. ולכן, אני סברתי שאותם עותרים יבואו לכאן, ימחאו כפיים ויגידו - יופי, אנחנו השגנו את מה שלשמו פנינו לבית המשפט והנה, הוכחנו שזה מה שצריך להיות ותודה רבה לעירייה וליזמים שהם אכן פועלים על פי מצוות בית המשפט נאמנה. ואולי עוד נשמע אותם וכך הם ירימו.

ולכן, אני חושב שזאת דרך המלך וכך צריך להתקדם מכאן ואילך, בעניין הזה. התוכניות הן תוכניות מצוינות כפי כשציטט חברי מהפרוטוקול. אני רוצה להפנות אתכם לשתי החלטות שקיבלתם, אותן החלטות שבית המשפט קיבל, בהתעלם מאותה סוגיה של העסקה, כל יתר סעיפי ההחלטה שמתייחסים לצורך בשטחי ציבור ובכמות, באיכות ובמיקום וכן מגדלים, לא מגדלים ותכנון כולל לעומת תכנון נקודתי, נושאי הצללה ונושאי תחבורה ונושאי פינויים, נושא שימור וגודל דירות. כל הסעיפים, אחד לאחד, עברנו עליהם פעם אחרי פעם, כולם עומדים ותקפים ככתבם וכלשונם,

ולא משתנים כהוא זה. לא עקב ההחלטה של בית המשפט, וגם לא עקב הטענות של העותרים, כפי שהוצגו בבית המשפט. אם אנחנו חוזרים לרציונאל התכנוני של התוכנית, שבעצם בגללו אתם אישרתם את התוכנית מלכתחילה, אז אותו רציונאל נשאר, אותה שדרה של יצחק אלחנן שרוצים להשיג אל הים והרחבה שלה לדו סטרי וכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל. באותה זיקת הנאה לציבור, ואותה טיילת או קולונדה מסחרית. הבנייה הגבוהה, שתואמת את הבנוי במגדל שלום וניצול עוד תוספת קטנה של קומות במגדל, בתוכנית ג' ותוספת של מגורים, שהיא תוספת, אגב, מאד מצומצמת. כל תוכנית ב' זה פחות ממאה יחידות, על זה אנחנו מדברים. ותוספת קטנה של תעסוקה, עם אפשרות למלונאות. כפי שאמרתי, יצירת חזית מסחרית. כל היתרונות האלו, בעינם עומדים, ודבר לא נגרע מהם בהליך המשפטי.

הייתה, סך הכול, טענה אחת נוספת של העותרים, בית המשפט גם צמצם את הדיון, בשעתו, בשתי הסוגיות האלו. הייתה טענה אחת נוספת, שהיא בסוף לא באה לידי ביטוי בפסק הדין, והיא הייתה הטענה של תכנון כולל אל מול תכנון נקודתי. לא ארחיב בעניין הזה, אנחנו השבנו לזה בדיון הקודם שהיה והוועדה הזו קיבלה החלטה מפורטת גם בעניין הזה ודבר לא השתנה, מאז ועד עכשיו, גם בנקודה הזו. אנחנו חוזרים ואומרים - אי אפשר לעצור את כל התכנון בתל אביב, עד שתוכנית המתאר של העיר תתאשר. שתי תוכניות שהן ביחד, מעל שלושים דונם, תוכנית ב' שאני מטפל, שאני מייצג בה, היא כמעט 7.5 דונם, ודאי לא מדובר בתוכניות נקודתיות. אם אנחנו נצמצם את הסמכות של הוועדה הזאת, נדון אך ורק בתוכניות שהן מינימום שכונה, אז בעצם אפשר להפסיק לתכנן במחוז. אתם התייחסתם לזה בהחלטה שלכם.

לכן, אם אני מסכם, אז אני אומר, הנקודה המרכזית של פסק הדין, אותה עסקה היא אכן בטלה, עברה מהעולם. העותרים, מהבחינה הזאת, משיגים את מטרתם בעתירה, שהעירייה תבצע את המטלות הציבוריות, היזמים ישלמו את האגרות וההיטלים. אגב, אנחנו היזמים, למעשה, הנפגעים המרכזיים מכל הסיפור הזה. גם עוכבנו על כל הדבר הזה, שבעצם מאיתנו דרשו את הדרישה הזאת, וגם אנחנו פה, עכשיו נתונים לחסדי העירייה, שאם היא לא תשלים את הפיתוח של בית הספר, זה יעכב אותנו באכלוס. אבל אנחנו, שוב, מקבלים את דינו של פסק הדין, ואנחנו נלך על פיו ונבצע את מה שמוטל עלינו לבצע.

התוכניות יישארו מעולות, מבחינה תכנונית ואנחנו לא רואים שום סיבה שלא לשוב ולאשרן, בכפוף לביטולה של אותה עסקה.

#### **מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה, נעבור למתנגדים, לפי הסדר, עורכת דין גלית רוזובסקי, נמצאת:

#### **עו"ד גלית רוזובסקי :**

נמצאת, אבל אני מייצגת בעלים של 25% מהקרקע. אין לנו, אנחנו למעשה, מצטרפים לדברים, לבקשה להפריד בין התוכניות ולאשר את התוכנית.

#### **מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

אוקיי. עמותת תושבים למען נווה צדק, רועי אמזלג?

#### **עו"ד יחיאל שמיר :**

הוא לא כאן, אבל אני עורך דין יחיאל שמיר, אני ייצגתי את העותרים בעתירה.

#### **מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

יחיאל שמיר, אוקיי, בבקשה.

**עו"ד יחיאל שמיר :**  
נמצא כאן גם גדעון לרמן.

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**  
אתה הבא בתור.

**מר גדעון לרמן :**  
אני רוצה לדבר לפני, כי אני חייב לרוץ.

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**  
אוקיי, בבקשה.

**מר גדעון לרמן :**  
שמתי גדעון לרמן, אני תושב השכונה. במקרה, אני גם מתכנן ערים, ראש צוות תמ"א 14 ב', תמ"א 37 ח', אבל לא באתי לשם בגלל הנושא הזה. הבנתי שוועדת המשנה לתכנון ובנייה, זאת ועדת משנה להתנגדויות, זאת ועדת תכנון. למרות שדנו בזה עכשיו עורכי דין, זאת ועדת תכנון. מה שמדברים פה, זה על שיקולים תכנוניים, נכון? אני רוצה לוודא.

**עו"ד חגית אוזן :**  
היו המון דיונים קודמים שהיו תכנוניים.

**מר גדעון לרמן :**  
אני רוצה לוודא את העניין הזה. היה כבר דיון בהתנגדויות, אז אני לא כל כך מבין למה יש עוד פעם דיון בהתנגדויות, ששמעתם אותן. אז אני לא כל כך הבנתי למה יש עוד פעם דיון בהתנגדויות, לא כל כך מובן.

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**  
זאת החלטה של בית משפט ואנחנו מכבדים אותה.

**מר גדעון לרמן :**  
בסדר. אני לא רוצה תשובה עכשיו, אתם תתנו תשובה בכתב.

**דובר**  
זה לא דיון בהתנגדויות.

**מר גדעון לרמן :**  
כתוב - דיון בהתנגדויות,

**עו"ד חגית דרורי :**  
מכיוון שבית המשפט עשה החלטה שאומרת שהוא מבטל רק את ההחלטה האחרונה, זאת אומרת, למעשה, חזרנו למצב של התוכנית, טרום ההחלטה בהתנגדויות. זה השלב האחרון שהוא ביטל. אנחנו חשבנו שמהלך כזה, ראוי שיעשה בנוכחות כל הצדדים. מי עלול להיפגע, לא להיפגע, לא עשינו את השיקולים האלה, אנחנו פשוט בנוכחות כל הצדדים.

**מר גדעון לרמן :**

ויש פה נציגים גם של העירייה וגם של הוועדה המקומית? או רק של הוועדה המקומית? גם של העירייה? אז קודם כל, אנחנו קיבלנו התחייבות חד משמעית מעיריית תל אביב ב-17.1, שלא יפתח בית ספר לשכונה. שלא יפתח.

**עו"ד חגית דרורי :**

לא יפתח השנה, או בכלל?

**מר גדעון לרמן :**

השנה. לא, לא מתוכנן להיפתח, גם לא בקרוב. תקראו מה כתוב שם, לא בקרוב ולא ברחוק. לא מתוכנן להיפתח בית ספר. נאמר לנו, הדבר הזה נאמר לנו על ידי עיריית תל אביב. יש שתי רשויות, יש ועדה מקומית ויש עירייה. הדבר הזה נאמר לנו בצורה חד משמעית ואמרנו את זה בדיון בהתנגדויות והשופטת אפילו העירה שלא התייחסו לנושא הזה. אמרנו את זה בצורה חד משמעית, לא מתוכנן להיפתח שם בית ספר. אולי יש שם מוזיאון לכיתות לימוד משומשות, או משהו אחר. לא מתוכנן להיפתח שם בית ספר. זה נאמר בצורה מאד ברורה ומאד חד משמעית על ידי עיריית תל אביב. לא על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המקומית טענה משהו אחר. כנראה שהיא לא יודעת את עמדת עיריית תל אביב, או אולי לא טרחה לברר, אני לא יודע. אבל זאת הייתה אמירה מאד ברורה של הוועדה המקומית. אנחנו טענו את זה בדיון בהתנגדויות. טענו גם, שחובתה של הוועדה המחוזית, מאחר ועיריית תל אביב היא בעל קרקע כזה משמעותי וכזה גדול במדינת ישראל, השני בגודלו בין אזרחי ישראל, ובנושא של מנהל מקרקעי ישראל והזכות שלו להחליט על שימושי הקרקע, היו כבר פסיקות שמקומה של הוועדה המחוזית ותפקידה וחובתה, זה לבדוק האם נושא הקצאת שטחי הציבור הוא מספיק באזור הזה או לא מספיק באזור הזה.

צינו, רק באזור הזה, 2000 יחידות דיור, מגדלים, כל אלה, בית גיבור, כל הבניינים של... אלחנן ב', אלחנן ג', אלפי יחידות דיור, שלא לדבר על תוכנית לחיזוק לב העיר של אדם מזור, שנעשתה בתוך מרכז, לב תל אביב, כשהמטרה שלה הייתה להצעיר את העיר, לא להפוך את העיר הזאת לעיר גריאטרית. למרות שהדירות הן דירות יוקרה וברור מי רוצה לקנות אותן, לא להפוך אותה לעיר גריאטרית. שם מדובר על 8000 יחידות דיור בלב תל אביב. למרות זאת, C1 זה המגדל של בית ספר הירקון, נמכר ללא שום בקרה של הוועדה המחוזית, או של המדינה. למה השטח הציבורי הזה נמכר? גם תחנות המשטרה, גם שטחים של משרד התקשורת, משנים את הייעוד שלהם ללא שום בקרה של הוועדה המחוזית. חלק מהם, אחרי שהם משנים את הייעוד, כשהוא עבר לבעלות העירייה בשנות המנדט, או דברים כאלה, ב-44 או תוכניות גבס וכדומה. הוא עבר לבעלות העירייה, אחר כך שינה את הייעוד שלו ונמכר.

C1 זאת הדוגמא הכי טובה לשטח שנמכר, משטרה זה דבר נוסף, השטחים האלה נמכרים כל הזמן. מוסיפים פה אלפי יחידות דיור ולמרות זאת, מנהל החינוך בעיריית תל אביב טוען שלא צריך להוסיף פה, למרות כל אלפי יחידות הדיור, לא צריך להוסיף פה שטחים. יש בכל רובע חמש יותר מ-20,000 יחידות דיור, בית ספר אחד בלבד שהוקם ב-1919, שמעון פרס היה תלמיד שם. ולמרות זאת, לא ראו אף פעם מקום להוסיף את השטחים האלה.

כל עיר שעשתה תוכנית אסטרטגית, או תוכנית מתאר, מראה גם וכתבו על זה מחקרים גדולים, שככל ששטחי הרצפה גדלים, שטחי הקרקע קטנים למגורים. בגלל הצורך במוסדות חינוך ובשטחים ציבוריים, שצ"פים ודברים כאלה. עיריית תל אביב לא הייתה ערה לדבר הזה, לא בונה את התכנון שלה לפי הדברים האלה וגם מבטיחה לנו שלא יפתח שם בית ספר. אז כל הטענות שיוגשו עכשיו, לא לפני שבוע. הרגע בדיון, שיפתח שם בית הספר, הן לא נכונות, כי לא יפתח. הם אמרו לנו את זה. הם אומרים

שיפתח - אבל אנחנו יודעים שלא יפתח. ולכן, אני לא מבין, כל הדיון הזה, אני לא מבין את כל הדיון התיאורטי הזה, שיש התחייבות לפתיחת בית ספר. לא תהיה פתיחת בית ספר,

### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

הנקודה ברורה, אנחנו נשמע את התגובה, בסדר, תמשיך, אבל הנקודה הזאת ברורה.

### מר גדעון לרמן :

זה הנושא הראשון. אנחנו, לגבי הכביש, גם אם צריך את הכביש, יש אפשרויות אחרות לתוכנית שלי, זה בתוך אתר כרם ישראל, להזיז טיפה את הכביש ולשמור את הבית ספר. אפשר לעשות את זה, זה נמצא גם באינטרנט. לא נורא אם יזיזו את הכביש. השדרה הייתה ישרה, כי האוסמן בשנת 1870 רצה שדרות כמו בפריז, אז זה נורא נחמד וברומא עשו שדרות ישרות.

### דוברת :

זה בית יעקב? איזה בית ספר עשו שם?

### מר גדעון לרמן :

כל הבית ספר, זה שני הבניינים של בית יעקב, אני אומר, אפשר לפתור את נושא הכביש. הזווית שתהיה בתוך הכביש, זה לא מה שיגרום לעיכובי תנועה במהירות תנועה מקסימאלית של 40 קמ"ש, זה לא מה שיגרום פה בתכנון. אני מבקש מהוועדה המחוזית, מוועדת המשנה, שתשנה את הייעוד מאדום לחום והשטח שהיום יש מבני ציבור עליו, יישאר כשטח למבני ציבור, מאחר ויש מחסור מבני ציבור באזור. יש מחסור במבני ציבור. גם מבני הציבור שמשמשים היום את השכונה, והשטחים הם על שטחי מגורים פרטיים. המתנ"ס הוא על שטח פרטי למגורים, יש גינת שתיים, שהיא שטח פרטי למגורים ואפילו העירייה ניסתה לשווק אותה, כשבא איזשהו תורם ומנע מהעירייה לשווק אותה, העירייה ניסתה לשווק אותה במכרז. אתם מכירים את הסיפור על הגינה. לכן, כל הזמן מנסים לשווק פה את המגרשים, כל מגרשי הציבור שיש בשכונה, הם משווקים לשימושים שהם לא קהילתיים - אם זה בית ספר לצרפתים, שהוא... עירוני, לשגרירים. אם זה מוסדות תורניים, מקווה, דברים כאלה, אין בכלל מגרשים שהם לשירות התושבים. ובכל זאת, מוסיפים 2000 יחידות דיור, ללא שום בקרה חיצונית, וקרקעות גם משנות את הייעוד שלהן, משטח לייעוד ציבורי, לשטח לייעוד פרטי ונמכרות.

לגבי תחבורה, אני רק רוצה להגיד, שזאת ועדת התכנון היחידה שמתכנן במע"ר מטרופוליני בעיר מערבית, תוספת של נתיבים מעל הקרקע. גם את הדופלקס, בנו עם מנהרה תת קרקעית, אין כבישים שאתה רואה נכנסים לתוך הדופלקס מעל הקרקע. אני לא מבין את הגישה הזאת שמרחיבים כבישים בכלל בתוך מגרש עירוני. אני לא מבין את זה, היום יש הנחיות באיחוד האירופי להוציא את התנועה ממרכזי הערים, ופה מרחיבים את הדברים ולא מדברים על תחבורה ציבורית. אז זה נושא נוסף. אלו בעצם הטענות שאני טוען, יש מי שימשיך את הטענות.

### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

תגובת העירייה בהמשך, בבקשה, עורך דין יחיאל.

### עו"ד יחיאל שמיר :

אוקיי, בפתח הדיון, היועצת המשפטית של הוועדה הציגה איך היא מבינה את פסק הדין, מה נכתב בו ולצדדי, אני חושב שפסק הדין הוצא בצורה לא שלמה, לא נכונה.

בכל אופן, הדיון שאנחנו נמצאים כאן עכשיו, הוא עוסק בשאלה של פרשנות פסק הדין ומה בית המשפט בעצם כתב. זה לא עוד דיון תכנוני, זה באמת דיון משפטי. אני חשוב שהפורום הנושא, הסכמנו שזה הפורום שנדון,

**עו"ד חגית דרורי :**

עו"ד שמיר, בית המשפט אמר שהוא ייתן את החלטתו היום. זאת אומרת, בשאלה של עצם קיומו של הדיון, בית המשפט,

**עו"ד יחיאל שמיר :**

מה בית המשפט אמר, סליחה?

**עו"ד חגית דרורי :**

שהוא ייתן את החלטתו היום.

**עו"ד יחיאל שמיר :**

איפה הוא אמר?

**עו"ד חגית דרורי :**

יש אמירה כזאת.

**עו"ד יחיאל שמיר :**

אני לא ראיתי החלטה, שהיום,

**עו"ד חגית דרורי :**

אני לא יודעת, אבל זה מה שקיבלנו מהפרקליטות, שבית המשפט, המזכירות כנראה, אמרה שתינתן החלטה היום. אז בשאלת קיומו של הדיון, בית המשפט יחליט אם שגינו בזה שקיימנו דיון, אז הכול מבוטל, בטל ומבוטל. אנחנו לא נעשה דיון שאנחנו לא,

**עו"ד יחיאל שמיר :**

בכלל אני חשוב שזה היה נכון, אני פעלתי בהתאם להמלצה שלך, אנחנו ביקשנו הבהרה,

**עו"ד חגית דרורי :**

נכון, ובית המשפט אמר שהוא ייתן החלטה אתמול, גם אני הייתי שמחה לקבל החלטה.

**עו"ד יחיאל שמיר :**

אתם תמכתם בבקשת העברה, אנחנו צריכים לחכות למה שבית המשפט יגיד בנושא הזה.

**עו"ד חגית דרורי :**

בית המשפט ידע שיש דיון היום, וגם הלויזים נקבעו לפי זה שיש דיון היום והגבנו בזמן ולפני הזמן.

**עו"ד יחיאל שמיר :**

בסדר גמור, אני רק אומר שאנחנו עוסקים פה בשאלה פרשנית של מה כתוב בפסק

הדין, ונכון לחכות למה שפסק הדין יקבע ולא לרוץ,

(מדברים ביחד)

#### עו"ד יחיאל שמיר :

סליחה, לא הפרעתי לך, פסק הדין קבע מאד ברור שהתוכניות חסרות תוקף, אני מיד אתייחס לזה.

#### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

תגיד את עמדתך, אנחנו נשמע ונכבד.

#### עו"ד יחיאל שמיר :

אני מבקש רק שיושב ראש הוועדה ישמור על זכות הדיון שלי, ולא ייתן לאחרים להפריע, כי אני התאפקתי כשניסו לפרש גם, אמרו דברים לגמרי לא נכונים, אבל אני אגיד את זה, ניסו לפרש מה האולטימטום לנגד העסקה,

#### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

את העמדה שלך, תגיד את מה שיש לך להגיד, ובלי,

#### הילה סירוטה ליבנה :

סליחה, אני רוצה רק להבהיר משהו, אנחנו פירשנו,

#### עו"ד יחיאל שמיר :

סליחה, מי זה אנחנו?

#### הילה סירוטה ליבנה :

הילה סירוטה ליבנה, נציגת שר המשפטים בוועדה. אנחנו פירשנו את פסק הדין שמבחינתנו הוא ביטל את ההחלטות מיולי, ולכן, אנחנו חוזרים אחורה לשלב התכנוני הקודם, שממשיכים ממנו ורואים מה עושים עם התוכניות האלה ואתם מפרשים את זה אחרת, אנחנו יודעים, ולכן יש עכשיו שאלה בבית משפט, עליה בית המשפט ייתן את דעתו, כשהוא ייתן את דעתו. אנחנו מקווים שזה יהיה מהר, אולי אפילו הוא עושה את זה, לכן הדיון פה הוא לא הדיון המשפטי שמתקיים עכשיו בבית המשפט, או שבית המשפט נוכח בו, אלא הדיון הוא דיון תכנוני, שבו אתה יכול להביע את דעתך. אבל אתה לא צריך לשכנע אותנו שלא צריך עכשיו לעשות דיון, כי אנחנו כבר עורכים את הדיון.

#### עו"ד יחיאל שמיר :

אתם עושים דיון, אבל אני אטען את הטענות המשפטיות שלי. אני חושב שהדיון הזה הוא לא יכול להיות דיון תכנוני, את ההתנגדויות התוכניות האלה באמת כבר השמענו, והן נדחו ובית המשפט קיבל אותן. אבל חשוב לשים לב פה לשני דברים. א' - בקשת העברה שצריך לחכות לה, ב' - הוגש כפי שהיועצת המשפטית של הוועדה המקומית אמרה, הוגש ערעור לבית המשפט העליון, על התוכנית. גם במובן הזה אני עדיין חושב שאנחנו לא בשלים לדיון בוועדה הזאת, מכיוון שיש גם עניין של כיבוד הערכאות השיפוטיות.

תארו לעצמכם שאתם רצים פה עם אישור תוכנית ובית המשפט העליון ידון בערעור ויקבע שהתוכנית היא לא חוקית וידחה את הערעור, או שאולי הוא יקבל את הערעור ואז על מה אנחנו דנים כאן עכשיו? לכן צריך לחכות לתוצאות הערעור, או שהוועדה

המקומית תמשוך את הערעור. אבל שני הדברים ביחד, לא יכולים להתקיים, כי אין שום היגיון בזה. או שהולכים על התוכנית הזאת, ויש לנו הליך תלוי ועומד בבית המשפט העליון, או שדנים כאן בדבר חדש.

עכשיו אני רוצה להגיע כאן רגע לפסק הדין. תראו, בית המשפט קובע בפסק דין מנומק, שנפלו פגמים מאד חמורים בתוכניות. לא פגמים קלים פרוצדוראליים. הוא משתמש במילים של 'הוועדה המחוזית פעלה בחוסר סמכות', 'הוועדה המחוזית פעלה בצורה שאישרה תוכניות לא חוקיות', אפילו אם נלך לאותה פסקה אחרונה של פסק הדין, שעליה היזמים, או הוועדה המחוזית אולי... סעיף 48 לפסק הדין, כתוב - משום כך נפלו פגמים מהותיים בהחלטות הוועדה המחוזית מיום 11.7.2011, אלו הן ההחלטות לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכניות. אבל צריך גם לקרוא את הסיפא של הסעיף - ונפלו גם פגמים מהותיים בתוכניות.

לאורך כל פסק הדין, בית המשפט מדגיש את הפגמים החמורים. אלו פגמים, באמת, שיורדים לאיזשהו שורש של העניין, מתחילת התכנון ועד סופו, העסקאות שהיו בהתחלה עם עיריית תל אביב, עם קיום תנאי ההפקדה, אני אגיע לדברים האלה, וההחלטות על אישור תוכניות, כולן, כולן, ללא יוצא מן הכלל, ובית המשפט לא חוסך מילים בדבר הזה אומר - זה לא היה חוקי. חבר'ה, תפנימו, עשיתם משהו לא חוקי. לכן, להגיד היום, כאילו, לא קרה כלום, בואו נתעלם מכל מה שפסק הדין אמר, החלטה מ- 11.7 לא נכונה, אז נקבל עוד פעם את ההחלטה, או נאשר את אותה תוכנית, אני חושב שזה לא יעבוד. אני רוצה להפנות, למשל, כדוגמא למה שאמרתי עכשיו, לעמוד 24 לפסק הדין, שורה 18 - משום כך, ומשנעשתה העסקה בחריגה מסמכות ומשנתנו ההחלטות על בסיס עסקה זאת, נפל גם בעסקה, נפל גם בהחלטות, ההחלטות הן מה- 11.7,

#### עו"ד חגית דרורי :

עורך דין שמיר, אתה יכול להתייחס לזה שהם רצו לבטל את העסקה?

#### עו"ד יחיאל שמיר :

שנייה, ומכאן שנפל פגם גם בתוכניות. בית המשפט אומר את זה בצורה מאד, מאד ברורה.

#### עו"ד חגית דרורי :

בסדר, אבל הם באים ואומרים - אנחנו מבטלים את העסקה. אתה יכול להתייחס לשינוי הזה? זה השינוי שמציגים בפנינו, מבטלים את העסקה.

#### עו"ד יחיאל שמיר :

אני אגיע לזה.

#### עו"ד חגית דרורי :

העסקה הוצגה כבטלה, אוקיי, זה פשוט לא רלוונטי.

#### עו"ד יחיאל שמיר :

אני חושב שזה מאד רלוונטי. אני מאד רלוונטי, כי תיכף נבין, העסקה היא התוכנית, אבל אנחנו מיד נתעניין בזה, אני מבטיח לא להתעלם מהשאלה הזאת. אני ציטטתי מעמוד 24 בשורה 18 ו- 19, אבל כמו שאמרתי, וחוזר כחוט השני לאורך פסק הדין, למשל בעמוד 23, שורה ארבע וחמש, העסקה מהווה בסיס לקבלת התוכניות, והיא השיקול המניע העומד מאחורי התוכניות. בית המשפט מדגיש לאורך כל הדרך, העסקה היא התוכניות, זה עמד מההתחלה ועד הסוף ואי אפשר להתעלם.

אי אפשר לקחת מההתחלה ועד הסוף, אי אפשר להתעלם, אי אפשר פתאום לקחת לעשות בלו פנסיל רול, לסמן בעיפרון כחול את העסקה, רגע, לבודד ואז יש לנו כאן תוכניות שעומדות בסטנדרטים. בית המשפט בפירוש אומר - זה לא זה. עכשיו, אני רוצה פה להגיד, עורך דין אבי פורטן נמצא לפרש, כאילו העתירה התרכזה ורק אנחנו תקפנו, מאד הפריע לנו שהיזם נושא בעלויות פיתוח ולא רק בהיטל השבחה. לא, לגמרי לא זאת הייתה העתירה. העתירה מאד הייתה מפורשת, היא תקפה החלטות של הוועדה המחוזית, היא תקפה את התוכניות. בסעיף 9 לפסק הדין, בית המשפט אומר - מה בעצם הותקף בעתירה? אני אגיד, באמת, בראשי פרקים את הנושא. קודם כל, ביטול, כמובן, ההחלטות למתן תוקף של התוכניות. ב' - לקבוע שלא מולאו תנאי ההפקדה, לכן התוכנית לא הופקדה בבית הדין. ג' - לקבוע שתוכנית אלחנן ג' היא עסקה שנערכה בין עיריית תל אביב והוועדה המקומית. זאת אומרת, התוכנית כולה היא עסקה, אין משהו אחר בתוכנית הזאת, פרט לעסקה. אני אגיע לזה. ולפיכך, היא בטלה. היו סעדים חלופיים שאני לא אכנס אליהם, של הפקדה מחדש.

בסעיף 32 - אחרי שבית המשפט מונה את מה היו הסעדים, בית המשפט אומר - דין העתירה להתקבל. הוא לא אומר, הסעד הראשון להתקבל, והוא בוודאי ובוודאי לא אומר, כמו שהוא אומר ברוב פסקי הדין, למשל עכשיו ניתן פסק דין בעניין תפרי צדק דרום, אני מניח שאתם מכירים. בית המשפט אמר, מצאתי פגם באחת מהעתירות. נחזיר את זה לדיון בוועדה המחוזית, בעניין מאד מסוים ובפסקי דין, כעניין שבשגרה שבית המשפט סבור שצריך להחזיר את זה לדיון בעניין נקודתי, עקב פגם שנמצא בתוכנית, הוא מורה על החזרת הדיון לוועדה המחוזית. לא כך היה בעניין הזה. אז אמרנו, בית המשפט קבע שהתוכניות הן בגדר עסקה אסורה, על כן היא פגומה. הוועדה המחוזית חרגה מסמכות. הוא אומר שהתכלית של התוכנית היא תכלית מימונית, מכאן הוא מגיע לחריגה מסמכות. הוא אומר גם שהתוכניות הן לא חוקיות, כי הייתה כאן עקיפה של חובת המכרז. בית המשפט קובע, בצורה מאד מפורשת, שאי אפשר להפריד בין תוכנית ג' לתוכנית ב'. והסיבה שאי אפשר להפריד, היא שהוא מצטט את דברי הוועדה המחוזית, את הדברים שלכם, בבית המשפט, שזאת תוכנית אחת, שזה מתחם אחד, שזאת מקשה אחת.

אגב, הוא גם מתייחס בצורה מאד מפורשת לטענה שהעלה היזם של תוכנית ב', לבטלות יחסית. הוא אמר בבית המשפט - יכול להיות שבאמת ב- ג' נפלו פגמים, אז בואו נפריד את ב', מה רע? בית המשפט, בסעיף 47 לפסק הדין אומר - אי אפשר להפריד בין שתי התוכניות, אי אפשר להחיל כאן עיקרון של בטלות יחסית על תוכנית ב'. שתי התוכניות כאחת, הפגמים נפלו בהן.

בית המשפט קובע שלא מולאו תנאי ההפקדה, של שתי התוכניות. ונכון, הוא גם קבע שההחלטות על אישור התוכניות, מה- 11.7, הן חסרות תוקף.

משמעות פסק דין, עם האמירות שאני עכשיו אמרתי, היא שהתוכניות שתיהן, בטלות מעיקרון. עוד פעם, אנחנו מדברים בפגמים, באמת, שמדברים במשפט המנהלי, אלו הפגמים הכי קשים שאנחנו יכולים לחשוב עליהם, כשמדובר בהליך מנהלי. חריגה מסמכות, חוסר חוקיות, מה יותר מזה? זה לא פגם של אי מתן זכות טיעון, לצורך העניין, אז אתה מזמין את המתנגד. זה לא הפגמים האלה. אלה הפגמים שיוורדים לשורשו של עניין. זה פגמים שנוגעים לתוכניות עצמם, זה לא נוגע להחלטה, לאופן הליך אישור ההחלטה. התקיימה הצבעה כדין, לא התקיימה הצדקה כדין. הם מדברים על התוכנית, מה לא בסדר בתוכניות עצמן. כך שלהגיד היום - התוכניות בסדר, רק ההחלטה הייתה לא בסדר, זה משהו שבעיניי בכלל לא מתקבל על הדעת. טוב, עכשיו, לגבי השאלה שאת העלית. תראו, לתוכנית ג' אין היבטים תכנוניים. בית המשפט קובע בצורה מאד מפורשת, התוכנית היא העסקה והעסקה היא התוכנית וחד הם. ובואו רגע נפרק ונבין מה עומד בין הדברים. מה זה תוכנית ג'? תוכנית ג' אומרת -

העירייה רצתה לבצע מטלה ציבורית, לצורך העניין - פינוי בית ספר. היא אמרה, היא תיתן שטרות כסף ליזם, כדי לבצע את המטלה הציבורית. מהם אותם שטרות כסף? אחוזי בנייה. זאת אומרת, תרגמו את עלות המטלה הציבורית לזכויות בנייה. בהתחלה העירייה הגיעה לערכים אסטרונומיים, הוועדה המחוזית זרמה עם העירייה, ביקשה עדכון של חוות הדעת השמאית, כאילו באמת אפשר להתייחס לזכויות בנייה כאל שטרות כסף. זה הפגם שבית המשפט מצא, לא בעסקה דווקא, בהתנהלות של הוועדה המחוזית. בית המשפט, מה הוועדה המחוזית לא עשתה? זה התחיל בתוספת של כ- 5000 מטר, הוועדה המחוזית ביקשה לעדכן את חוות הדעת השמאית, לראות כמה שווה המטלה הציבורית ולתרגם את זה לזכויות בנייה והגיעה ל- 4300 מטר. זה אותן שמונה קומות, או 38 דירות שהיזם אמר. אז בואו רגע נבין, אז התוכנית אומרת - מצד אחד, מטלה ציבורית בית ספר, מצד שני, תוספת זכויות בנייה למימון המטלה הציבורית.

נוריד את העסקה, נשים את העסקה בצד, אין בית ספר ואין תוספת זכויות בנייה, עם איזו תוכנית נישאר? להרחבת הכביש? ליצירת שדרה? לא שאנחנו נגד זה, אבל יש תוכנית משנת 1977, או 1980 שכבר קובעת את הרחבת הכביש, בשביל זה לא צריך את התוכנית החדשה הזאת. ופה אני רוצה להגיד, עורך דין וילצ'יק ציטט מהדברים של גילה אורון בדיון בוועדה, בפרוטוקול של הוועדה המחוזית. גילה אורון, יש שלושה עמודים שהיא מנסה להבין בשביל מה צריך את התוכנית הזאת. הלא התוכניות הקודמות, משנת 77-80, בדיוק מייצגות את הרחוב לאותו סדר גודל שמדברים עכשיו. קובעות מבנים להריסה. למה אנחנו צריכים את התוכנית? אנחנו צריכים את התוכנית כדי לתת כסף לעירייה ליצור מקור חוץ תקציבי, מקור מימון חוץ תקציבי, כדי שאפשר יהיה לפנות את בית הספר ואז בית המשפט אומר - זה לא יקום ולא יהיה. אם בית המשפט העליון יהפוך את הקביעה, אינני יודע, אבל בוודאי שצריך לחכות לראות.

עכשיו, בא היזם ואומר התוכנית הזאת, תכנונית, היא נפלאה. בואו נוציא את העסקה, אני לא אשא שבמטלה הציבורית ויש לנו גם תוכנית נפלאה. אני רוצה להגיד, הוועדה המחוזית אישרה את תוכנית אלחנן א' לא מזמן. לא עברו, לפני כשמונה שנים, שבע שנים, אושרה תוכנית אלחנן א', קבעה את זכויות הבנייה שמגיעות לה, שנכונות מבחינה תכנונית ובאמת שקלו שם שיקולים תכנוניים. כמה צריך לתת למתחם הזה? לא חשבו שצריך להוסיף עוד תוספת קומות, עוד שמונה קומות או עוד עשר קומות. איזה נסיבות השתנו, איזה שינוי נסיבות חל מאז שאושרה תוכנית אלחנן א' והיום, כשפתאום רוצים את התוספת? אין שום שינוי תכנוני, אין שום נימוק תכנוני. הדבר היחיד, ועל זה בית המשפט עומד בפסק הדין, זו אותה פגיעה בשוויון, ואותו ניסיון לעקוף את חובת המכרז. ניסו לתת, להעדיף יזם מסוים, שבמקרה הוא בעל הקרקע ולתת לו תוספת זכויות נוספות ובגלל העוול, החטא הקדמון, או העובדה שהתוכנית נולדה בחטא, היום היזם רוצה ליהנות מן ההפקר ולהגיד - גם תכנונית זה נכון. אם זה היה תכנונית נכון, היו נותנים לך את זה ב- 2005 או ב- 2006, כשתוכנית אלחנן א' אושרה. אין שום סיבה היום, לפתוח את תוכנית יצחק אלחנן א' ופתאום להוסיף עוד תוספת קומות. גם הוועדה המחוזית, תחשוב מה יקרה, אז כל אחד, תאושר תוכנית, שנה, שנתיים, שלוש לאחר מכן, תוגש תוכנית שמוסיפה על התוכנית. אז אני מניח, א' - שאתם לא מכירים את זה, ו- ב', שוב, הסיבה היחידה שפה רוצים לתת תוספת, זאת תוספת בדיוק של שמונה קומות, 4300 מטר, היא נובעת מאותו חטא קדמון של ניסיון להעדיף את היזם. סליחה, של עקיפת חובת המכרז, לא פעל בדרך שוויונית וכו'.

עכשיו, כולם התעלמו כאן ולא דיברו, אבל יש קביעות מאד, מאד ברורות של בית המשפט, שהתוכניות לא הופקדו בבית הדין. שתי התוכניות, בית המשפט קובע, לא מולאו תנאי ההפקדה. זה נושא חשוב, שאני כן רוצה לפרט. בית המשפט מתייחס

ארוכות, אגב, בפסק הדין, לנושא ההפקדה. זה מתחיל מסעיפים 2(ב) ו-3(ב) לפסק הדין, שמתארים את השתלשלות העניינים, איך התבצעו כל החלטות שנוגעות להפקדת התוכנית? ממש בית המשפט מפרט תאריך, תאריך, מה היו החלטות הוועדה המחוזית.

לאחר מכן, בסעיף 11, בית המשפט מדבר על משמעות אי קיום תנאי ההפקדה, מציין את סעיפים 84 ו-86, לחוק התכנון והבנייה, שקובעים שאם לא מולאו תנאי ההפקדה תוך שישה חודשים, 86 (ד) - קובע בצורה מאד נחרצת, שבכלל לא משאירה שיקול דעת - ההפקדה בטלה. לא כתוב ניתן לשקול לבטל את ההפקדה, לא בטלות יחסית, בטלות מלאה. לאחר שבית המשפט סוקר את הדברים האלה, בסעיפים 46 ו-47 לפסק הדין, ב-46 הוא אומר, לא מולאו תנאי הפקדה של תוכנית יצחק אלחנן ג', בסעיף 47 הוא אומר - לא מולאו תנאי ההפקדה של תוכנית יצחק אלחנן ב'. ועוד פעם הוא דוחה את אותו ניסיון ליצור בטלות יחסית, בין ב' לבין ג'.

עכשיו, משעה שבוטלה ההפקדה, בית המשפט קובע את זה בצורה מפורשת, אני לא רואה שום מנוס ושום פתרון אחר להגיש תוכנית חדשה, לא לנסות לקצר הליכים, כי בסוף, קיצורי ההליכים האלה, לדעתי, יעלו הרבה כסף לכל, הרבה זמן ועיכובים, לכל מי שכאן סביב השולחן, אלא ללכת בדרך המלך. בית המשפט קבע, התוכנית הזאת זה Big no - no, זה לא קיים, זה לא חוקי, צריך להתחיל את זה מההתחלה. צריך שתהיה החלטה על הפקדה תקפה. גם בכלל לא היה דיון בוועדה המקומית, זה עוד נושא שאני רוצה לדון בו.

אנחנו לא אומרים שאי אפשר שבית המשפט אסר על תכנון במתחמים האלה, זאת לא טענה של המתנגדים, שהתכנון הזה יעשה כמו שצריך. ובלי שאנחנו עדיין סוחבים את העבר, שבית המשפט קבע שהוא עבר לא חוקי.

עכשיו, נימוק נוסף, באמת, אני רוצה להגיע, חסרה פה ההמלצה של הוועדה המקומית. כמו שאמרתי, התוכנית נולדה בחטא, מפני שהעסקה פסולה. היזם פה תיאר שהייתה עסקה, מאד לא אהב, אפילו, את ההתנהלות של העירייה, שכפה עליו עסקה שהיא עסקה לא חוקית. כמו שאמרתי, כמו שבית המשפט כותב בפסק הדין, לאורך פסק הדין, על כל הבסיס, מההתחלה, מהראשית של הראשית, התוכנית הזאת היא פרי של עסקה. העירייה רצתה לבצע מטלה ציבורית והיא רצתה לשלם את זה באחוזי בנייה. עכשיו אין את העסקה הזאת, בית המשפט קובע ואף אחד לא חולק, עסקה כזאת לא תעשה, אלא אם כן בית המשפט העליון יהפוך את החלטה. ועדה מקומית צריכה לדון, כל הרקע, עוד פעם, הרקע שהוועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית, הייתה בהתבסס על העסקה. היא אמרה - שווה לי לתת ליזם את התוספת זכויות, כי אני רוצה את הבית ספסר שיכנס, אני רוצה את המטלה הציבורית. אבל משעה שהעסקה בחוץ, והעירייה לא מקבלת את הפרי שהיא רצתה, לא קוטפת את הפרי שהיא ביקשה לקבל, חייב להיות דיון חדש בעניין, שתחליט אם בכלל רוצה להמליץ על התוכנית הזאת להפקדה.

לא היה שום דיון בוועדה המקומית, זה שנמצאת כאן היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, זה מאד נחמד ויפה, אבל נוכחותה של היועצת המשפטית, היא לא יכולה להיות תחליף לדיון מסודר בוועדה המקומית, שתחליט אם להמליץ על התוכנית או לא. עכשיו, אני גם רוצה להגיד, מטרות התוכנית, כפי שהן עומדות היום, לא יכולות לעמוד על כנן. הרי מטרות התוכנית, ובית המשפט עומד על זה בפסק הדין, זה מימוש המטלה הציבורית וביצוע תוכניות קודמות, למעשה, או מתן אפשרות כלכלית, לבצע את התוכנית הקודמת. צריך להכין כאן תוכנית חדשה, שמוציאה א' מגדירה את המטרות כמטרות אחרות, ב' - מוציאה את העסקה לגמרי מהשולחן. צריך להתקיים דיון בוועדה המקומית, אם התוכנית ראויה, ראוי להמליץ עליה לוועדה הזאת, כן או לא. צריך להיות פרסום להתנגדויות, לשמוע את המתנגדים ולקבל החלטה, כפי שצריך, לא בדרך הזאת.

שוב אני אומר, היה, אולי רק מילה אחרונה, בזימון, כנראה שמבחינה טכנית, פורמאלית, אם הבנתי נכון, יצא כתוב דיון בהתנגדויות, נכון? מה שאת אמרת קודם. הוועדה המחוזית, במכתב של היועצת המשפטית הבינו שלא זו מטרת הדיון, אלא המטרה להחליט איך ממשיכים מכאן, אז אני, באמת אני לא רואה את זה כדיון בהתנגדויות. אני לא הצגתי את ההתנגדויות, גם אין לי למה להתנגד, אין לי תוכנית שאני יכול להגיש עליה התנגדות, על התוכניות הישנות הגשנו התנגדויות. עוד מילה, באמת אחרונה, בקשר להפקדה. תראו, רק בהיקש מסעיף 106 לחוק התכנון והבנייה, מתקבלת, כאשר מתקבלת התנגדות, יש צורך בפרסום מחדש של התוכנית ולאפשר למתנגדים פוטנציאליים נוספים, להתנגד. קל וחומר כי כאשר מתקבלת עתירה, שבית המשפט קובע שההתנגדויות היו מוצדקות, קל וחומר שצריך לעשות פרסום מחדש. תודה.

#### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

תודה רבה לך, נמשיך לפי הסדר, עוזי שלמה, נמצא? לא נמצא. הופמן סיוון? רוזנר גיל? אטינגר יוסי? גבריאל רמי, וראסו מיכל, דהאן מירב? רוזן מזל, רובין דפנה, קפלן ורד? - אף אחד לא בא. גולדשטיין שרון, אשכנזי יונית, טלמון כץ ענת, בן יריב אורלי, ענבר שי, גודלברג אלון ושינה, דוידי נחמיה?

#### מר נחמיה דוידי :

כאן, אין לי מה להוסיף ההתנגדות שלנו התקבלה, אותו דבר.

#### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

אין לך מה להוסיף.

#### מר נחמיה דוידי :

אין לי מה להוסיף, מה שנרשם, נרשם.

#### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

עו"ד יואב אינגבר, נמצא? עורך דין סורין גנות? בבקשה, הבמה שלך.

#### עו"ד סורין גנות :

כן, גם אני לא הבנתי, כל כך, את מטרת הדיון היום. האמת היא שאנחנו קצת בדילמה. אני מייצג, דרך אגב, לצערי, הלקוח שלי מאיר רוכוצ'ובסקי נפטר במהלך פסק הזמן בין לבין, נמצאים פה הנהנים שלו על פי הצוואה וכמובן, המתנגדים האחרים שהיו מלכתחילה. אמרתי, אני נמצא בדילמה, אני בכובע השני שלי, אני אצטרף גם לגידי לרמן, אני מ. יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה של ראשון לציון. אז אם אני הייתי מקבל פסק דין כזה, שנכון שהפרשנות שלו ניתנת להיעשות לכאן ולכאן, אני לא הייתי ממחר לקיים דיון כמו זה, ואני רק אומר את זה בתור ביקורת בונה, חס וחלילה בתור מי שמסתכל מהצד, לקוחותי החליטו בזמנו לא לעתור מנהלית. אני אומר מדוע - אני הייתי מנסה להשוות את פסיקת בית המשפט המנהלי, אולי מעין מוטב של ערעור, על פסק דין של ערכאה נמוכה יותר. נקבע בערעור, אני מוצא פגם בהחלטה, אני מבקש להחזיר את זה לדיון, לדון מחדש, על פי כתב התביעה. הייתי מבין את הדיון שאנחנו דנים בו היום. אבל לפחות מה שאני קראתי, את עשרים ותשעה, נדמה לי, עמודי פסק הדין, ושוב, דווקא יש יתרון להסתכל מהצד, ולא כמי שהיה חלק מהדיונים כי קוראים, רואים את מה שיש, ולא אולי חווים רגשות סובייקטיביים כאלה או אחרים, שמי שהיה צד לעתירה, מכאן או מכאן, אולי מרגיש. איך שאני רואה את ההחלטה, זה פשוט, וקורא גם שבית המשפט של ערעור אומר -

אני דוחה את התביעה. זאת אומרת, אין מה לחזור ולדון על פי אותו כתב תביעה, כי ההחלטה בטלה. אני מסכים עם חברי בעניין הזה, ההחלטה היא פשוט בטלה מעיקרה, היא Void היא לא קיימת. ואז, אני כמובן לא נותן ייעוץ, קטונתי, אבל על מה אנחנו דנים היום? אנחנו דנים על משהו שאמרו שהוא Void. היה צריך להגיש, אולי, תוכנית מתוקנת או תוכנית אחרת, ואז בוודאי שהיה צריך לעבור דרך הוועדה המקומית, ככה אני סבור. אולי אין לי את כל הנתונים, אולי אני טועה, אבל אני אומר את זה דווקא בגלל שאני באמת בדילמה, ותיכף אחשוף את הדילמה בפניכם. אמנם הדילמה היא קניינית, אבל היא רלוונטית לטיעוני התכנוניים בלבד, כי פה אנחנו דנים אך ורק בטיעונים תכנוניים. אני לא מעוניין שאנחנו ננהל הליכי סרק ושנאנחנו ננהל הליכים שלאחר מכן פשוט, קיצורי הדרך שהיזמים, ואני, יכול להיות שבמקומם הייתי נוהג אותו דבר. שוב, אין לי את כל הנתונים, אבל אותו מכתב שהניע את המהלך הזה, שבו אנחנו משתתפים כיום, לדעתי הוא יהיה קיצור דרך, שאנחנו נשקע בדרך באיזה בוץ ואנחנו נאריך אותו. אני לא חושב שזה נכון, אני רק אומר את דעתי ואני אגע בדילמה. לו הייתי סבור שאין אפשרות להוציא את בית מרשיי מהקו הכחול, אני לא בטוח שהייתי צריך להתנגד, כי אותה תוספת שמונה קומות ו-4300 מטר, הוא אותו מלאי, שדרך אגב, דבר חיובי יצא מפסק הדין, לראשונה, למרות שנאמר מקודם, התנאי הוא שהעירייה, או היזם, ינהלו משא ומתן עם המפונים. לראשונה, עכשיו, אחרי פסק הדין, נקבעה לנו פגישה בעיריית תל אביב וזה טוב.

#### דוברת :

לא, לא, אתה לא היית בדיונים הקודמים, אז אל תגיד שלא היו,

#### עו"ד סורין גנות :

אני מדבר עליי.

#### דוברת :

אתה הצטרפת עכשיו, אז אל תגיד שלא היה. תגיד מבחינתך.

#### עו"ד סורין גנות :

דרך אגב, כל כמה שאני אומר, אני אומר מבחינתי, בסדר? מכאן ואילך, להלן מבחינתי בלבד, בסדר? אני בכל אופן בתיק הזה כמעט שנה, אני אומר את זה לא בציניות, בצורה חיובית. אבל אני לא משוכנע, ואני מזכיר את מה שגידי לרמן אמר, ונדמה לי גם שראיתי באינטרנט את התוכנית שלו, אני לא משוכנע, שלו תוכנית ג' כי תוכנית ג', אני לא אפתח סוגריים, אני לא משוכנע, שלא ניתן להוציא אותי מהקו הכחול. ולכן, אנא, לא להגדיר את מרשיי כסחטנים וכאלה, שמנהלים, שרוצים לעזוב ורק שאלה של כסף. הנה, אני אומר, הפתרון האופטימאלי מבחינתנו, זה שיוציאו אותנו מהקו הכחול, חוסכים כסף גם ליזם, גם לעירייה, לא מעוניינים בפיצוי. רוצים באותו בית שנולדנו בו, להמשיך ולהיות, אם זה אפשרי.

עכשיו, אם תוכנית ג' נופלת, ואין את תוספת 4300 המטרים ושמונה הקומות וכמובן, כל נפח, נדמה לי 38 יחידות דיור אם אני זוכר נכון ושזה נפח תנועה נוסף, אין ספק שאז זה יקשה עלי לשכנע שאפשר להוציא אותי לקו הכחול, בגלל הרחבת הדרך, כי זה מול הכניסה, פחות או יותר, אם אני זוכר נכון, הבית שלי הוא בית פינתי. לו תוכנית ג' נופלת, אני לא בטוח שאי אפשר לחתוך אותי לקו הכחול ועכשיו נחזור מפתחת הסוגריים.

בהנחה ואי אפשר, אני ב- ג', אני אומר, אם ג' נופלת, אפשר, אולי, להוציא אותי מהקו הכחול. לכן,

**עו"ד חגית דרורי :**

ג' נופלת, אז אתה נופל ביחד איתה.

**עו"ד סורין גנות :**

נכון. לא, לא, אני לא נופל, להיפך, אני נשאר על מקומי. רק רציתי לומר דבר כזה, כפי שאני ראייתי בפסק הדין, שוב, ממבטי האובייקטיבי, אולי החסר, תנאי 4 (ב) להפקדה היה חתימה על הסכמי פיננסיים, להפקדה. אין ספק, זאת אומרת, אלי חברי, אל תכעס, רק אני אומר, במקומי, אולי הייתי אומר אותו דבר, אני לא רוצה לחתור תחתך, אבל היזם, מלאכתם של צדיקים, צדיק אמיתי, נעשית בידי אחרים. הוא לא נמצא עם חצי תאוותו בידו, אלא עם תאוותו וחצי בידו.

מצד אחד, יש לו את ה- 38 יחידות דיוור, 4300 מטרים, שמונה קומות. מצד שני, הוא גם לא צריך לתת כלום, כי בית המשפט אמר שזה לא חוקי. היטל השבחה - היטל השבחה. תראה לי יזם במדינת ישראל, שלא ממחר לשלם היטל השבחה כנגד תוספת זכויות. אני לא מכיר דבר כזה.

ומצד שני, נמצאת העירייה, שלדעתי, שוב אני אומר, אני מנסה לחשוב במקומה. הסיבה היחידה שהם בכלל משאירים את תוכנית ג' על כנה, זה כי הם אולי מאמינים בערעור. אבל אי אפשר לנהל, במקביל, שני הליכים סותרים זה לזה. בוא נניח שהערעור ידחה והתוכנית לא קיימת, איפה אנחנו נמצאים? ברור שאי אפשר, הרי התנאי, הסיבה ואני מסכים עם חברי שמיר, זה שזור זה בזה. הסיבה לתוספת יחידות הדיוור, היא תשלום אותו אתנן, בוא נקרא לילד בשמו, חוקי, לא חוקי, לא משנה. זה לכולנו ברור, בוא נשים את זה על השולחן. לכן, אני באמת לא רואה איך אפשר, עד שלא יתבהר הליך הערעור, אני באמת לא רואה סיבה, לא ציבורית, באמת, אני קטונתי מלייעץ, אני רק אומר מה אני הייתי עושה במקומכם, לו לפתחי זה היה מונח. אני לא רואה סיבה למה לרוץ עכשיו, עוד כשאני שומע בכלל, שלא הייתי מודע לזה, שיש החלטה, אולי באיזשהו הליך זמני שמגישים, שאוטוטו כל יום צריכה להיות, זה לא מכבודה של ועדה נכבדה זו, כל עוד שזה נמצא בבית המשפט העליון. פעם אחרונה שבדקתי, מאז שבוטל בית הלורדים, זהו זה, זאת ערכאה אחרונה. אני הייתי מציע לחכות. וכמובן, אם תוכנית ג' נופלת, את סתמו טענותינו, תודה.

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה רבה. בן רובי אורלי, גליקסמן נאווה, קופר יהודית, תות שני, שירצקי מיטל, טרומן אלכס, קובי לבנה, גולדשטיין בן, גלית צבי טל, פרת משה, כהן אמציה, איתן עדנה, אפרת תמי, צדוק אמנון ונורית עורך דין אסף קוסטיקה? בבקשה.

**עו"ד אסף קוסטיקה :**

אני לא רוצה להרחיב כל כך, אני רק רוצה לחדד כמה נקודות שעלו, בהתייחס לסיטואציה שאנחנו נמצאים בה. חברתי עורכת הדין אוזון, היועצת המשפטית של הוועדה המקומית, בהגינותה אמרה שיכול להיות שהורדת הקליפה של החלטות מה- 11.7, שלכאורה הן אלה שבוטלו על ידי הערכאה המנהלית, ייתרו את הערעור. למעשה היא אומרת - הגשנו ערעור לבית המשפט העליון וההליך שאנחנו עושים עכשיו, אולי ייתר את הערעור. אני רוצה להגיד איזה משהו כללי, שהוא מאד חשוב, אני מרגיש אותו כאן. יש במדינת ישראל עיקרון הפרדת רשויות, לא יכול להיות שהרשות המנהלית שקיבלה החלטה שלכאורה בוטלה, אולי החלטות אחרות בוטלו, תהווה איזשהו תחליף לפסק דין עתידי, שאולי יינתן לבית המשפט העליון. אני פשוט לא מבין את זה, וזה, כשלעצמו, בעיניי, זאת אומרת, כל הדיון הזה נעשה בפני עצמו בחריגה בסמכות, זאת טענה אחת.

עכשיו, אני מצטרף לדברי חברי עורך דין שמיר ועורך דין גנות, בכל העניין של בואו

נעשה את הדברים כמו שצריך. אני, במקרה, גם תושב השכונה בעצמי. אני גם שמעתי את דברי גידי לרמן ואני מרגיש אותם ביום - יום. יש לי גם ילדים קטנים, אמנם אני מייצג עכשיו מתנגד, אבל אני רק, שתי מילים על הנושא, גם לי יש ילדים קטנים, וגם הם רוצים להיות בבית ספר קרוב לבית ולא לנסוע בהסעות. גם ראיתי, הייתי ער למכתבה של העירייה בעניין השמשת השטחים הציבוריים, שאגב, הם שטחים ציבוריים מתב"ע 1200 משנת 75' אז מה השוני עכשיו, אילולא מתן זכויות הבנייה כתנאי לפינוי השטחים והשמשתם? דבר נוסף שנתקלתי בו לאחרונה, זה פרסום של אגף נכסים של עיריית תל אביב, שאומר שהם מעריכים לבתי ספר, אגודת ישראל, שיושב על מירב השטח הציבורי, ושכיתותיו הן המצב הטבעי להיות מושמשות ככיתות לבית ספר אזורי. אני נתקלתי באיזשהו פרסום, לאחרונה, שהעירייה מעריכה את הזכות שימור שלהם, על אף פקיעת חוזה החכירה בחמש שנים נוספות.

אז אני שואל את עצמי, כבא כוח המתנגדים, ואני תיכף אתייחס להתנגדות שהייתה ולהשלכה של פסק הדין עליה, אני שואל את עצמי, על מה אנחנו דנים? אם היזם רוצה זכויות והוועדה רוצה לתת לו, אז צריכה הוועדה להיות מוסמכת וצריך להיות הליך תכנוני. אם פסק הדין קובע, והוא קובע, שכל תכלית התוכנית הייתה, בעצם, לייצר מימון, כי זה נקבע מפורשות, אז למה לא להכין משהו חדש? גם אנחנו רוצים התחדשות עירונית, אבל יש דרך. צריך ללכת עקב בצד אגודל, עם הדין ולא לקלף קליפות מהדין ולהגיד - ככה אני מפרש, אולי זה ייתר ערעור בעליון. לא נראה לי הגיוני, לא מסתדר, לא כדין גם.

עכשיו, לגבי ההתנגדות של הלקוחות שלי, הלקוחות שלי והלקוחות של עורך דין גנות, הלכה למעשה, חיים משנת 1917 בדור רביעי כבר, בבית שנמצא בפינת מטולה - אלחנן. לכאורה, אם תוכנית ג' תתבטל, הרי שהבית יוותר על כנו. אלא,

## דובר

הוא מועד להריסה, איך יוותר על כנו?

## עו"ד אסף קוסטיקה :

לא, לכאורה, הכול לכאורה, אנחנו עורכי דין. אני לא הרסתי אותו עדיין ולא ראיתי פסק דין שהורס אותו. אני מדבר עכשיו מבחינה תכנונית, בתב"ע 1200, אם אתה בוחן את מיקום הבית של הלקוחות שלי, בתוכנית 1200/75, אתה לא רואה שום שינוי מתב"ע ג', הנוכחית, שאנחנו דנים בה. עברו בנהר 36 שנים יפות וכל מה שבא לעולם, זה בעצם הצורך של העירייה, להבדיל מהוועדה, הצורך של העירייה לבצע איזושהי התחדשות עירונית שהייתה קיימת בתוכנית בשנת 1975. כנראה שהיום בא היזם ואמר - תנו לי X בעד Y וזה נוח. יכול להיות שהוועדה הנכבדה ראתה בחייה עשרות מקרים כאלה, וגם לכאורה מפסק הדין עולה שיש השלכות רוחב, שבית המשפט היה ער להן. אבל בית המשפט הספציפי, שהתייחס לתוכנית ג', קבע שהיא בלתי חוקית. אז שוב, זאת עוד סיבה לעשות את זה מההתחלה.

עכשיו אני, נושא אחרון, יש פה איזושהי, וזה מביא אותי גם להתנגדות, כי אני לא רוצה להניח שזה לא דיון בהתנגדויות.

## מר נשאת כיון

זה לא תלוי בהתנגדויות, אסף.

## עו"ד אסף קוסטיקה :

לא משנה, אותי הזמינו לדיון בהתנגדויות.

**מר נשאת כיוף:**

אמרו לך - טעות. לא דנים בהתנגדויות.

**עו"ד אסף קוסטיקה :**

שיוציאו לי את זה בכתב, בסדר. עניין אחרון. אבי, כל אחד מבין מה שהוא רוצה. אז אני אומר, הנחת הבסיס של הדיון הזה, היא שבית המשפט ביטל את החלטה למתן תוקף של שתי התוכניות, ולא את החלטת ההפקדה ולא החלטות קודמות. זאת אומרת, אני, כשקראתי את פסק הדין, אני ראיתי מגדל קלפים מתמוטט, וציטט את שורה 18 עד 20, לעמוד 24 לפסק הדין, עורך דין שמיר, והיא מדברת בעד עצמה, זה כמו אפקט דומינו. זה נקרא, יש משפט אחרי משפט, זה הורס את זה, וזה הורס את זה וזה הורס את זה. אבל אני אומר, ההתנגדות של הלקוחות שלי, מראש הוגשה על בסיס טענה תכנונית אחת שאומרת, שסעיף 4 (ב) להחלטת הוועדה המחוזית, למה הם יהיו תנאי ההפקדה, שהיא החלטה מיום 11.1.2010, הופר. וזה נקבע בסעיף 46 לפסק הדין. ומהו התנאי הזה? התנאי הוא חתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים, שאגב, הלקוחות שלי יושבים עליהם, להנחת דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

עכשיו, ערב הדיון בהתנגדויות, באפריל, לפני אישור התוכנית, היה דיון, חמישה ימים לפני, בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, והיועצת המשפטית הקודמת, עורכת הדין שרי אורן, בפרוטוקול, אומרת מפורשות, יש לנו, לוועדה המקומית, בעיה עם תנאי ההפקדה. אממה? מי שיפרש, האם קוימו תנאי ההפקדה, זאת הוועדה המחוזית, כי היא קבעה את התנאים. כשבא בית המשפט, ובעצם הולך עקב בצד אגודל עם כל התהליך ואומר דבר מאד יפה. הוא אומר - לטעמי, המשיבים היו ערים היטב לעובדה, לפיה לא מולאו תנאי ההפקדה, והם טענו ארוכות כדי להוכיח עמידה בתנאי ההפקדה. אולם, אין בטיעונים ובמסמכים שהציגו, כדי להצביע על עמידה בתנאי ההפקדה. מה המשמעות של זה? שאנחנו בעצם לא נמצאים רק ב- 11.7.2011, אנחנו נמצאים הרבה קודם. אני מבקש מהוועדה שתפקח את עיניה, אני מבקש מהוועדה שאם וככל שהיא מפרשת, שלכאורה אנחנו כן נמצאים ב- 11.7.2011, זאת אומרת, ערב אישור התוכנית, והיא כן דנה מחדש בהתנגדויות, שתדון בהנחת בסיס, שתנאי סעיף 4 (ב) לא קוימו, ולכן השטחים הציבוריים, זאת אומרת, לא מולא התנאי של חתימה על הסכם פינוי, וזה צריך להיות תנאי לתוכנית. זה נגזר מהתנאים שקבעה הוועדה, ומהפרשנות שבית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, נתן להם. ומזה, לא ניתן לברוח.

אני מאד מעריך את היצירתיות של באי כוח היזמים, אני קראתי את המכתב של עורך דין וילצ'יק הנכבד, ואני חייב להגיד שחיוך עלה על פניי, אמרתי - יש מה ללמוד. אבל אני לא חושב שזה יכול לעמוד.

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה. רשות שדות התעופה? טוב, נחזור, בבקשה עירייה.

**גב' אורלי הראל :**

אני רוצה לענות על כמה מהנושאים, ראשית, אני מייצגת את הוועדה המקומית, לא את העירייה, למרות שאני גם עובדת עירייה. אבל אני רוצה להסביר את ההבדל בין הנחות של מנהל הנדסה, שהוא בא לקבוע האם חסרים שטחי ציבור במקום מסוים, או לא. זה לא שאנחנו עושים משהו, שולפים מהמותן, אלא זה נעשה על בסיס של הנחות שכל מי שבא מתחום של תכנון ערים מכיר אותן. לוקחים הנחה של שטח, של גודל אוכלוסיה מסוים, וצפי של ילודה מסוים וכמה אוכלוסיה תיכנס לשטחים חדשים וצפי למימוש של תוכניות. כשמכניסים את כל הדברים האלה לסל אחד,

יוצאת הנחה מסוימת. לכן, מנהל ההנדסה, אנחנו עדיין עומדים בדעתנו, מנהל ההנדסה, עומד על זה שבעתיד, בהנחה של צפי של גודל משפחה מסוים, ומימוש של התוכניות ולוחות זמנים מסוימים, יהיה מחסור בבית ספר יסודי באזור הזה. אבל, בין ההנחות שלנו, כמתכננים לבין מה שקורה המצב בפועל, יש הבדל. ובהבדל הזה, עיריית תל אביב, ואני אומרת פה בצורה, למרות שאני לא מייצגת את העירייה, אני אומרת בצורה ברורה - עיריית תל אביב, תמיד צריכה, על פי חוק, צריכה לתת מענה על חוק חינוך חובה, שיש לילדים שהם תושבי העיר, ולכן היא תיתן מענה. אם זה בגני ילדים, אם זה בבתי ספר יסודיים, בבתי ספר על יסודיים, או בתי ספר מקצועיים - היא מחויבת לתת מענה לכל תושביה.

עכשיו, אם המענה, אם במקום מסוים אין עדיין סף כניסה להקמת בית ספר יסודי, העירייה לא תבנה את הבית ספר היסודי, כי היא גם לא תקבל לכך מימון בממשלה. היא תבנה את בית הספר, במקום שבו יש את המחסור הגדול ביותר, עומד בסף מסוים של כמות אוכלוסיה וילדים שצריכים להיכנס לבית הספר ואם יש צורך, יהיו הסעות ממקום מסוים בעיר, למקום אחר. זה נעשה ככה בכל עיר בארץ, כנ"ל בתל אביב.

השנה, עיריית תל אביב פתחה 60 גני ילדים, כתוצאה מההחלטות של ועדת טרכטנברג, למתן מענה לילדים מגיל 3 שגרים בתושבי העיר. היא עושה את זה, היא פותחת שלושה בתי ספר יסודיים, במקומות שבהם נדרש, וזה ככה ענה מנהל החינוך. בעתיד לבוא יבנה עוד בית ספר שעכשיו נמצא בבניה בשוק הסיטונאי. כי גם לפי ההנחות של מנהל ההנדסה, וגם לפי, בפועל, של מספר האוכלוסין והמשפחות שיש באזור של מרכז העיר, היה נדרש עוד בית ספר יסודי. ביום שאנחנו ניווכח לדעת, העירייה תיווכח לדעת, שיש מחסור בכיתות לימוד, שאין להן מענה, שאפשר לתת להן בסביבה, לתושבי נווה צדק, האחריות שלנו כמנהל ההנדסה, להכין את הקרקע לעתודות הקרקע העתידיות שיהיה מחסור לבית ספר יסודי או גני ילדים, שאפשר לבנות אותן. ברגע שיש מחסור, עיריית תל אביב, זה תפקידה, וזאת עירייה מאד אחראית בעניין הזה, היא לא משאירה תלמידים וילדים בגילאי חינוך חובה, שאין להם פתרון למערכת החינוך העירונית. לכן, אני רק, מה שהסברתי, זה לנסות להסביר את ההבדל בין ההנחות שלנו, כמנהל ההנדסה, כוועדה מקומית, לבין, בפועל, בסופו של דבר, איך נבנים בתי הספר וגני הילדים בעיר. אנחנו מתחייבים לתת מענה לכל ילד.

#### **עו"ד חגית אוזן :**

המכתב הזה, הוא מכתב שאומר שבעת הזו אין צורך להקים בית ספר במיקום הזה.

#### **גב' אורלי הראל :**

נכון. עכשיו, כשיתממשו כל התוכניות סביב נווה צדק, 2000 יחידות דיור ו- 8000 יחידות דיור במרכז העיר ומי שיכנס לשם זה משפחות עם ילדים, ברור שהעירייה תיתן לזה מענה. אבל אם, למשל, לא יכנסו לשם אף משפחה, עם אף ילד ולא יהיה צורך בבית הספר הזה, בית הספר לא יבנה. אנחנו לא בונים בית ספר בשביל להשאיר אותו עומד ריק. בונים בית ספר, כשעיריית תל אביב ומשרד החינוך מודעים לזה שיש מחסור במוסדות חינוך ויתנו לזה מענה, לעת הצורך ברחבי העיר. זה לנושא הזה.

אני רוצה רק לענות עוד משהו אחר למה שגידי אמר, והוא לא נמצא פה. אנחנו, כוועדה מקומית, עומדים על כך שהתוכניות האלה, גם תוכנית יצחק אלחנן ב' וגם תוכנית יצחק אלחנן ג', הן תוכניות ראויות ונכונות תכנונית. הן מושתתות על תמ"מ 5, מושתתות על התוכנית האסטרטגית שעיריית תל אביב הכינה והוצגה בוועדה המחוזית, עשרות פעמים, בדיונים שונים. הן מושתתות על תוכנית המתאר שתגיע ב- 18.3 לדיון כאן בוועדה המחוזית. זה לא משהו שנלקח בעלמא, אלא הוא מתייחס לכל

התכנון הכוללני של העיר. עכשיו, אנחנו מגישים תוכניות, לעמדתנו הן לא תוכניות נקודתיות, אבל הן תוכניות שמושתתות, על בסיס עבודה תכנונית רחבת היקף, שמוכרת בוועדה המקומית ומוצגת פה מדי פעם, כשאנחנו מגיעים עם תוכניות גדולות ותוכניות קטנות. אנחנו חושבים שהתוכניות האלה, מבחינה תכנונית, הן בהחלט תוכניות ראויות. אנחנו חושבים, זה המקום להביע את העמדה של מהנדס העיר בעניין הזה, שלא יכול היה להגיע ואני מייצג אותו, לעמדתו. אפשר להפריד את יצחק אלחנן ב' מיצחק אלחנן ג', ולתת תוקף ליצחק אלחנן ב', ללא תלות ב- ג'. זאת גם הייתה העמדה של הוועדה המקומית, כשהגענו עם התוכניות האלה לדיון בהפקדה. מי שעשה את הלינקאג', מבחינה של הפקדה ומתן תוקף, הייתה הוועדה המחוזית. אנחנו, מבחינה מקצועית, חושבים שאפשר להפריד בין התוכניות האלה, לתת תוקף לתוכנית של אלחנן ב'. התוכנית הזאת, זאת התוכנית שתאפשר, היום, את הקשר הזה שאמרתי עליו, בין שדיברתי עליו קודם, בין המר של שדרות רוטשילד לים. כי זה בעצם, היום, התוכנית שלא מאפשרת את הקשר הזה, היא לא מאפשרת את הרחבת הדרך.

עכשיו, דבר נוסף שרציתי לומר, מבחינה של בית הספר אמרתי, גם הנושא שעלה עכשיו, אם המבנים ביצחק אלחנן 2 ו- 4. הם יושבים היום בתחום דרך. אנחנו חושבים שיצחק אלחנן צריך להיות שדרה ישרה אל הים, וצריך לממש את התוכנית 1200 בעניין הזה. נכון, העירייה לא מימשה את זה עד היום. אנחנו, לצורך הרחבת, כשיצחק אלחנן ב' תאושר, ואנחנו ניגש למימוש של אותו ציר מרכזי, הקשור לעמדתנו, שמוביל לים, אנחנו נפנה את מה שנדרש בשביל לממש את התוכנית הזאת. אם זה את בית הספר שנמצא שם, או את המבנים של שני עורכי דין שסליחה שאני לא זוכרת את השמות, הם מייצגים את, הדרך היא, יש דרך ב- ג' שבעצם באה לממש את תוכנית 1200 שכבר בפועל. ב' - זה עדיין דרך שלא נמצאת בהרחבה. אבל ב' היא באה לממש את ההרחבה של תבע תקיפה שהייתה עוד מ- 1200. לכן, הדרך הזאת, הם יושבים בתחום דרך על פי תוכנית 1200, הם לא יושבים באזור שאפשר לפנות, בלי ג' אפשר לפנות אותם.

#### גב' טלי דותן :

לכן אפשר גם לפצל את הדרך,

#### גב' אורלי הראל :

לא, לא את החלק המזרחי יותר. את החלק המערבי, את החלק המזרחי שיצחק אלחנן ב' יושב עליו, לא ניתן. אם התוכנית לא תהיה בתוקף.

#### גב' טלי דותן :

אפשר לבצע גם את הדרך וגם, ב'. אפשר לבצע לבד.

#### גב' אורלי הראל :

כן.

#### גב' טלי דותן :

את לא צריכה את ג'.

#### גב' אורלי הראל :

נכון. ג' נדרש, אנחנו חושבים ש- ג' היא תוכנית ראויה. התוספת של הקומות, כפי שהוצגה כאן, התוכנית הזאת היא ראויה. גם אם לא מקשרים אותה לפינוי ואנחנו מקבלים את החלטת בית המשפט, אם לא ישתנה הנושא, ההחלטה של הבג"צ בעניין

הזה, אנחנו מקבלים את החלטת בית המשפט ואומרים - נכון, בסדר גמור. בית המשפט קבע שאין ליצור את הקשר בין פינוי בית הספר לבין יצחק אלחנן ג'. בסדר גמור, עיריית תל אביב, אני חוזרת שוב, תיקח על עצמה את הפינוי של בית הספר, את הפינוי של המבנים שמיועדים להריסה בתחום תוכנית 1200, שהיא תעשה עם זה. היא לוקחת על עצמה לעשות את זה והיא תעשה את זה.

#### **מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה. היועצת המשפטית רוצה להגיד משהו?

#### **עו"ד אורנה אחרק :**

עורכת דין אורנה אחרק, עיריית תל אביב. אני רוצה להתייחס לדברים ... עיריית תל אביב הגישה תביעת פינוי כנגד הלקוחות של עורך דין קוסטיקה, זה מדובר על אלחנן 2-4, על בסיס תוכנית 1200, עוד הרבה לפני פרסום מתן תוקף של תוכנית ג', וזה ההיבט הקנייני. נעשה פה איזשהו בלבול, לטעמי, בין ההיבטים התכנוניים להיבטים הקנייניים. מול הלקוחות של עורכי הדין, אנחנו מתנהלים בהיבטים הפנימיים בבית משפט השלום לפינוי. אין לזה שום קשר, כרגע, אם מבחינה תכנונית נקבע שיש צורך, ההרחבה של הדרך קבועה עוד מ-1200 והם לא מבנים 1,2,3 שבגינם היה צורך באותו הסכם. אלו פינויים שהעירייה הייתה אמורה ותבצע בעצמה. בעניין... אותה עסקה שאני מדברת, לגבי מתן פסק הדין, היא תדאג לפינוי בית הספר, בית יעקב, בית אל, לכל היכולות שלה, בהתאם ליועצים המשפטיים, בין בדרך של הסכמה ובין בדרך של נקיטת הליכים משפטיים, אם יהיה צורך. זאת הנקודה שרציתי להבהיר. הלקוחות של עורכי הדין, אינם קשורים, כרגע, מבחינה תכנונית.

#### **מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה. אלי, אבי, רוצים להגיד משהו?

#### **עו"ד אראלה אוזן:**

אני רק רוצה, אחד - כמו שפתחתי ואמרת, הערעור שהוגשה, הוגש על ידי העירייה והוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית בחרה לא להגיש ערעור לבית המשפט העליון, ולכן אני לא רואה את אותו קשר שראו פה חבריי, בין עצם קיומו של ערעור בעליון, לבין הרצון של הוועדה המחוזית לקיים דיון. אני לא חושבת שיש מניעה לקיים דיון, מבחינה משפטית, כמו שאני רואה את זה. כמו שאמרת, יכול להיות שאם התוכנית, תתקבל פה החלטה לשנות את התוכנית, או לשנות את אחת מהתוכניות, יכול להיות שבסופו של דבר הערעור יהיה תיאורטי. יכול להיות שלא. אני לא חושבת שעצם קיומו של ערעור שתלוי ועומד, והוגש על ידי העירייה בוועדה המקומית, מונע את הקיום של הדיונים כאן. אני גם רציתי, להתייחס לפסק הדין של כבוד השופט קובו, שהזכיר חברי בעניין תוכנית 3501, המקרה שם הוא בכלל לא דומה למקרה שלנו. שם בא בית המשפט ואמר, אחרי שהוועדה המחוזית קיבלה את ההחלטה שלה, ואחרי שהוגשה עתירה מנהלית על החלטת הוועדה המחוזית, קרו דברים שקשורים לנושא התמריצים ונושא החלטת הוועדה המחוזית. בית המשפט אמר - כל מה שקרה אחר כך, הוא לא נמצא בפניי ולכן, אני היום לא יכול לקבל בזה הכרעה ואני מחזיר את זה לבדיקה נוספת של הוועדה המחוזית.

אין בין פסק הדין של כבוד השופט קובו, לבין היועצת המשפטית בוועדות דבר וחצי דבר. זה פשוט לא דומה, ולכן אני לא רואה...

#### **מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה, בבקשה, סורין.

**עו"ד אלי וילצ'יק :**

טוב, אני באמת בקצרה ממש אגיד מספר מילים. ראשית, אני חייב לבוא ולהגיד שלאורך כל הדיונים בבתי משפט, וגם פה, אני ראיתי וגם זקנתי, אפילו קיבלתי כמה מחמאות, ולא הצלחתי להבין את העתירה. מה המטרה של התושבים פה? אמרתי את זה בבית המשפט, בית המשפט גם העיר על כך ואומר שבעצם, אם המטרה היא של התושבים באזור שיהיה בית ספר, אז המטרה, הוא מציין שזה כנראה יעכב את הפעולה. אבל הם נלחמו למען צדק מוחלט, וזה בסדר גמור, אבל פה הדברים ממשיכים. תראו, שמעתם את ההסברים של העירייה לגבי המכתב שלהם, אתם שמעתם את הפרסום שאולי בית יעקוב, יש איזושהי הצעה להאריך את המועד של פינוי בית יעקב, וזה נכון, העולם ממשיך ומתנהל, זאת אומרת, הדיירים פה, השכנים פה שרוצים כל כך שיהיה בית ספר, תוקעים, או לא תוקעים, לא חשוב, עושים מה שמבחינתם, את התוכניות הללו, והעירייה ממשיכה בפעולתה. אז אם התוכנית הזאת לא תתאשר, אז אין סיבה שבית יעקב יתפנה בשנה הקרובה, בשנתיים הקרובות, בשלוש שנים הקרובות, עד שתהיה תוכנית חדשה. ולכן, בית יעקב הגישו את הבקשות שהגישו והעירייה דנו בנושאים הללו. אם התוכנית הזאת, ב' ו- ג' תיפולנה היום, אז אין שום סיבה, לא יהיה שום תנאי של אכלוס, שום תנאי של שום דבר ולכן, זה נכון שעיריית תל אביב לא נערכת, לפי המצב המשפטי, נכון להיום, היא לא נערכת להקים בית ספר בנווה צדק.

עכשיו, כל מה שהתושבים פה מבקשים, שיהיה בית ספר בנווה צדק. אז מראה לנו גידי לרמן, מוכיח לנו, שהנה - לא יהיה בית ספר. אבל התוכנית הזאת, זה מה שמבקשים מכם. זאת אומרת, התוכנית הזאת, מבקשים מכם להתנות את האכלוס של ב' ו- ג' בכך שיהיה שם בית ספר. זאת אומרת, אם יש אינטרס תכנוני, שאומרת הוועדה המקומית שמבחינת מנהל ההנדסה צריך שם בית ספר, וצריך מבחינה... בית ספר והדיירים, התושבים ביקשו פה בית ספר, הוועדה החליטה לכרוך את העניין הזה בקיום של בית ספר, אני לא מבין. אני חייב להגיד שאני פשוט לא מבין לאן העתירה הזאת מוליכה מבחינת העותרים. אבל טוב, גם בית המשפט העיר על זה ואני לא מחנך אותם. אבל אני אומר - זה בדיוק העניין, אם אתם רוצים וצריך בית ספר בנווה צדק, בצד אחד, יחד עם העותרים, זאת הדרך להבטיח, לאשר את ב' ו- ג', לא לשלוח אותם לעוד ארבע שנים של תכנון, כי לא יהיה. תגידו שלא יהיה, זה נכון.

עכשיו, לגבי הדברים הנוספים שגידי אמר, לגבי התכנון של הכביש, התחבורה וכדומה, אנחנו כנראה, כמו שאומרים, לא עומדים בהתנגדויות. הדברים הללו נדונו בהליך התנגדויות, הוועדה המחוזית דחתה את הטענות הללו, בעתירה אפילו לא הופיעו הטענות הללו לגבי הכבישים, הדרכים והתחבורה ולכן, ודאי שמבחינה זאת ההחלטה הפכה לחלוטה, ככל שיוחלט על המשך התוכניות הללו.

אני רוצה להגיד כמה מילים לגבי הערעור. אני, פשוט, טוב, הכול אצלי הפוך קצת, התהפך לי היום, כי אני יודע שכשיש פסק דין, צריך לקיים אותו ואם יש ערעור, אז ערעור לא מעכב, אלא אם כן מישהו מבקש עיכוב ביצוע. ולכן, העירייה לא ביקשה עיכוב ביצוע, ואין פה שום עיכוב ביצוע, יש פה פסק דין וצריך להחליט, מה רשום בפסק הדין הזה. אתם מחויבים לקיים דיון על פסק הדין, בפסק הדין, מחויבים לקיים את ההחלטות של פסק הדין, כל עוד לא הוגש עיכוב ביצוע. עכשיו, יש מחלוקת ביני לבין חברי מה המשמעות של פסק הדין, האם המשמעות של פסק הדין שהתוכניות בוטלו לחלוטין? או האם המשמעות היא שבעצם בוטלה ההחלטה לאישור התוכניות וצריך להחליט מה עושים איתן הלאה? זאת ההחלטה שאתם צריכים לדון בה היום, לקבל את ההחלטה שלכם, ליישום פסק הדין. וכל עוד לא הוגשה בקשה לעיכוב ביצוע, הוא במקומו עומד, כבודו במקומו מונח. שהעירייה תילחם את המלחמות שלה, זה בסדר, אני מאחל הצלחה במלחמות האלה, אבל עם כל הכבוד, ודאי שהיה אסור לו לקיים, לא יודע, שלא יהיו החלטות, שלא ידונו. אני לא יודע מה,

יש פסק דין, מקיימים אותו, העירייה ערערה. העירייה יכלה להגיד, אני אגיד לך מה התשובה, התשובה היא שהעירייה בתור זאת שהגישה את הערעור, יכלה לבקש עיכוב ביצוע על הדיון, על ההליך פה היום. להגיד - רבותי, לא נדון בזה עד שבית המשפט יגיד את דברו. אבל הם לא ביקשו עיכוב ביצוע. לכן, אני לא מבין בכלל את הטענה שפה לא צריך לקיים דיון. ההיפך, הערעור לא מעכב כלום, ההיפך, הוא חייב, הדיון הזה חייב להתקיים, הוועדה המחוזית חייבת לקיים ולהחליט איך מיישמים את פסק הדין של השופטת דותן.

עכשיו, לגבי פסק הדין של השופטת גדות, חברי הקריא את תשעה הסעיפים, שמונה דברים שביקשו במסגרת העתירה, השופטת מנתה אותם, ידעה בדיוק מה ביקשו בעתירה ובסופו של דבר, הפלא ופלא, שהיא קבעה דברים אחרים. היא קבעה רק החלטה, קיבלה רק את הסעד הראשון שמופיע בבקשה, שזה ביטול ההחלטה לאשר את התוכניות, מיולי 2012. אבל יותר מכך, חברים, נסתמך על סעיף 32, אומרים בסעיף 32, כותבת השופטת, לאחר שעיינתי בכתבי הטענות כולם, וטיעוני הצדדים, בסיכום הפסיקה הגעתי למסקנה כי דין העתירה להתקבל, יפה מאד. אז קודם כל נתקבל, יש כל מיני דרכים לקבל את העתירה, כמו שאמרתי, קודם כל, קיבלה לטעמי, לא רק סעד אחד. אבל, בואו נלך חצי שורה אחורה, לא חצי שורה אחורה, על הכותרת, של סעיף 32. סעיף 32 הוא לא בפני עצמו, סעיף 32, מופיע בכותרת שקוראים לה - העסקה. ואחרי שהיא כותבת למעלה עסקה, היא כותבת שיש להם למעלה, לקבל את העניין, מה שהיא דנה, מה שהיא קיבלה, מה שהטענה, שבעצם עליה נסב הכול, זה העניין של העסקה, שלאחר מכן יש את העניין של המכרז ולאחר מכן יש את העניין של מילוי תנאי הפקדה.

אז קודם כל, העסקה, אמרנו, עסקה בטלה ומבוטלת, איננה קיימת ולכן, מבחינתנו, ברגע שהעסקה השתחררה, אין מקום, אפשר לקדם את התוכניות הללו, בלי שהעסקה נמצאת מאחוריה. הוא הדין, כמובן, לעניין של המכרז. כי ברגע שכל העסקה התבססה על כך שכביכול נותנים לזים אפשרות לבצע עבודות ציבוריות בלי מכרז, אבל ברגע שהעסקה בוטלה, אז גם העירייה לא תקבל כסף, גם היזם לא יבצע את העבודות הציבוריות הללו, המטלות הללו ולכן, גם הנושא של המכרז ופסק הדין, נופל ומתבטל. הדבר היחיד שנשאר, כביכול, פה חבריי מפנים לעניין של החלטת ההפקדה. פה אני חייב להגיד שיש איזה כשל לוגי בהחלטת בית המשפט, אבל בסדר, גם זה - זה בסדר גמור. למה? אומר בית המשפט ככה, לאור התוצאה שאליה הגעתי, הוא לא דן בשאר הטענות, הוא אומר ככה. מצאתי לקבוע כי הופר סעיף 4 להחלטת ההפקדה, חתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים, והנחת דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית. זה נכון, עכשיו, בואו נקרא את השורה הבאה של בתי המשפט. למרות האמור בתנאי ההפקדה, לא נערך הסכם בין היזם לגורמי העירייה, אלא ניתנה התנהלות חד צדדית של היזמים, אשר לא הובאה לידיעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, במועדים הרלוונטיים. זאת אומרת, מה הפגם בהפקדה? שאותו הסכם לא חוקי, לא הובא לידיעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית. הרי זאת המסקנה של מה שבית המשפט אומר, יש הסכם לא חוקי, והוא לא הובא לידיעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית. נכון, אולי באמת אם היה מובא לידיעת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית אולי הייתה פוסלת אותו, נכון? זה העניין. אבל מכיוון שבית המשפט ביטל את עצם ההסכם, אז ממילא התנאי הזה של ההפקדה, אין צורך לקיים אותו. אין הסכם, בית המשפט פסל את ההסכם, אז ברגע שהוא פסל את ההסכם בוודאי שלא צריך להראות את ההסכם הזה ליועצת המשפטית, אם לא הראו אותו אז עכשיו הכול פגום. לכן, זה מה שאמרתי שברגע שהוא ביטל את הביטול של ההסכם, לא מולא תנאי, זה ברגע שהוא קבע שההסכם בטל, אז גם אם היה חלק מהתנאים להפקדה, הכול מה שקשור להסכמים האלה, בטלים. גם הבאת העניין ליועצת המשפטית בטל ומבוטל, כל ההסכם הזה.

**עו"ד חגית דרורי :**

כל התנאי, הוא אומר שיהיה הסכם, הוא מבוטל.

**עו"ד אלי וילצ'יק :**

נכון, הוא מבוטל, ולכן התנאי בהפקדה הוא לא רלוונטי, ברגע שההסכם בוטל. אין הסכם לכן התנאי לא צריך להתקיים. בנושא הזה, גם,

**עו"ד סורין גנות :**

התנאי זה הסכם פינוי עם המפונים, לא הסכם עם העירייה.

**עו"ד אלי וילצ'יק :**

עם היזם, נכון שהיזם היה צריך לחתום. היא קבעה שכל הסכם שהיזם צריך לחתום עליו כלפי העירייה, הוא בטל ומבוטל, זה פסק הדין. לכן לא צריך לרוץ אצל אף אחד, הוא תנאי שלא צריך לקיים. אם כן, גם בנושא הזה,

**עו"ד יחיאל שמיר :**

מה שאתה אומר, שהחלטת ההפקדה הייתה לא חוקית, אתה צודק.

**עו"ד אלי וילצ'יק :**

גם בנושא הזה. נכון, אבל שם, בדיוק, אפשר עם העיפרון הכחול, כמו שאמרת. מה שלא חוקי יורד. עכשיו אני חוזר, בבקשה, אני יודע שאני מרגיז אתכם, אבל מה לעשות. עכשיו, אני נכנס לעוד טענה שחברי טענה, ובא ואמר שבעצם לא חל שום שינוי, בעצם, מהמצב של א' למצב של ג' ולכן, בעצם, אין שום סיבה להשאיר את ג', חוץ מזה שרצון, כמו שחברי קרא לזה, לשלם אתנו. אבל, העובדות הן אחרות, מה לעשות? שם-2005 עד 2012, או 2013, נמצאים היום, חלו שינויים מהותיים, מהפכניים בנושא הזה. אנחנו יודעים את המלחמה של ממשלת ישראל שהציבה בנושא של תוספת יחידות דיור. זה אחד הדברים, העקרונות שעליהם עומדת הממשלה. הממשלה מנסה בכל דרך ודרך לעודד את מספר היחידות דיור. הוועדה המחוזית, היום, צריכה לדווח, כל כמה חודשים, כל וועדה מחוזית, כמה יחידות דיור אישרו, ועל כמה מפקחים על הוועדות המחוזיות, וכל מה שרוצים, זה להוסיף יחידות דיור. אז מאז 2005, מה לעשות, במקרה התאשרה איזו תוכנית שקוראים לה תמ"א 35, במקרה, שהיא לא עשתה שום שינוי בנושאים הללו. במקרה התאשרה תמ"מ 5 של מחוז תל אביב, שלא עשתה שום שינוי בנושא הזה. במקרה, תוכנית המתאר של מחוז תל אביב עומדת כבר לפני שלבים של הבאה לדיון פה, שהיא תומכת בתוספות הללו. שום דבר לא קרה, רק מהפיכה שלמה בכל מה שקשור לדיון בתל אביב. ולכן, אם מה שהיה נכון בתוכנית של א', שהתחילה ב-1994, תקן אותי, ב-1994 התחילה תוכנית א' ואישרו אותה ב-2005, העולם השתנה מ-2005 שהתחילו לטפל ב-ג' עד היום שבו אישרו אותה ולכן יש שינויים משמעותיים. ולכן, תוכנית ג' מוצדקת, גם אם היזם לא משלם שקל אחד לתרומה ציבורית ולא חותם על שום הסכמים עם עיריית תל אביב. זה נכון ומוצדק. קווי הבניין שיכולים להכיל את שמונה הקומות האלה, יכול להכיל את 38 יחידות הדיור האלה וחבל, פשוט חבל לזרוק לפח 38 יחידות דיור בתל אביב, למה? כי העותרים חושבים שצריך להתחיל את הכול מההתחלה.

אמרנו, זה לא יהיה מההתחלה, אפשר פשוט לזרוק אותם לפח, לקחת 38 יחידות ולהגיד - פה לא יהיו, כי הבניין לצערנו, ייסגר. זאת גם, דרך אגב, הסיבה, אנחנו אומרים את הדברים כמו שהם, אנחנו לא ערערנו. מבחינתנו, אין טעם לערער.

**עו"ד חגית דרורי :**

למה לא ערערתם על ב'י? על ג' אני מבינה, למה לא ערערתם על ב'י?

**עו"ד אלי וילצ'יק :**

מכיוון ששוב, גם על ב' אני אגיד לך את האמת, מבחינתנו, ערעור בית המשפט, להתחיל הכול מההתחלה, באמת, שיתחיל הכול מההתחלה, יפקיד את אותה התוכנית. הרי אין, כולם יודעים את האמת, האמת היא אותה תוכנית. אני אלך לבית המשפט העליון ואקבל החלטה כזאת, וייקח עוד שנה - שנה וחצי, תפקידו את ב', אם תחליטו, תפקידו את ב' מההתחלה, אותה תוכנית, לא ישתנה שום דבר. נפקיד אותה מההתחלה, לא ילך יותר מהר. מה ילך יותר מהר? אין לנו, כאילו, ב'י? בסדר, אנחנו רוצים להקים את ב' בשלוש שנים, בסדר, נקים את ב' בשלוש שנים.

מחירי הדיור בישראל עולים, הקרקע שווה יותר, לא יודע, אולי, תמיד אני אומר ללקוחות שלי, לא יודע ככל שמעכבים אתכם יותר, אתם רק מרוויחים יותר. אבל מבחינתנו, אני אומר, ג' היא קריטית, כי זה פשוט לזרוק לפח. ו- ב', אני אומר לכם, חבל, חבל, זאת אותה תוכנית, אין מילה נגד התוכנית הזאת. צריך להפעיל אותה מחדש כדי להפעיל הכול מההתחלה.

לכן, גם בנושא הזה, נדמה לי, שאי אפשר לקבל את העמדה שלא חל שום שינוי, והכול זה רק בגלל אותו הסכם. אני חושב שבזה אני אמרתי את מה שיש לי להגיד, אני מניח שאולי,

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

אבי, רוצה להוסיף?

**עו"ד אבי פורטן :**

כן, אני מצטרף לדבריהם של חבריי מהוועדה המקומית, העירייה ועורך דין וילצ'יק. הם אמרו את תשעים אחוז מהדברים, אז אני באמת אשתדל לקצר. כמו שעורך דין וילצ'יק אמר, באמת שמעתי פה תושבים מודאגים, שבניהם גדלים בשכונה ואולי בגלל שזה נוה צדק, הם מחפשים את הצדק האבסולוטי, אבל הם כולם דואגים לבית ספר. לא ראיתי איך המהלכים האלה תורמים למטרה הזאת, בסופו של יום, זאת הערת אגב.

לגופם של הדברים, שמענו ארוכות מעורך דין שמיר שבית משפט ביטל, לא רק את ההחלטה האחרונה של הוועדה הזאת, לאשר את התוכנית, אלא גם את ההפקדה, ולכן, פחות צריך לחזור אחורה, לא רק לדיון בהפקדה, אלא אפילו ללכת לוועדה המקומית. אמר את זה עורך דין וילצ'יק, אבל אני רק טיפונת אחד. הפנה אתכם עורך דין שמיר לסעיף תשע של פסק הדין בעמוד חמש, שהסעדים המבוקשים, אז צריך לדייק, לקבוע כי לא קוים התנאי הקבוע בסעיף 4 (ב) להחלטת ההפקדה מיום 11.1.10. לא שלא קוימו כל תנאי ההפקדה, סעיף 4 (ב) בהחלטה שלכם, זה תנאים נוספים, הכותרת - התנאי הוא חתימה על הסכם פינוי השטחים הציבוריים, והנחת דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, זה היה התנאי. ואז, אותו סעיף 46 שאליו חברי מפנה, שבית המשפט קיבל את הטענה לפיה תנאי ההפקדה לא קוימו. אז מה כתוב בסעיף 46? לאור התוצאה אליה הגעתי, אין עוד מקום לדון בשאר טענות הצדדים. יחד עם זאת, מצאתי לקבוע כי לא הופרו תנאי ההפקדה. הופר סעיף 4 (ב) להחלטת ההפקדה מיום 11.1, הקובע, מה שהקראתי לפני רגע. זאת אומרת, אנחנו כל הזמן סובבים סביב אותה עסקה שאנחנו, כזמים, או יותר נכון היזמים בתוכנית ג' התבקשו, נדרשו, שהם התחייבו לפנות את השטחים הציבוריים וזה, בית המשפט אמר, זה לא בסמכות. אז כפי שהואר פה, מרגע שהעסקה בטלה מעיקרה, אז גם התנאי שתהיה עסקה, בטל. זה הרי הולך אחד עם השני. אין פה שום אזכור לשום

תנאי אחר בהפקדה. לכן, הניסיונות של חבריי מזה להיבנות ולהגיד שהכול בטל מעיקרו, אין להם בסיס.

הנקודה השנייה, הנקודה של הערעור. אני יכול להניח, או קודם כל, לשאלתה של היועצת המשפטית, באמת, אם אנחנו צריכים להגיש ערעור ולהמתין שנתיים - שלוש לפסק דין ואחר כך, אם יתקבל הערעור, מה טוב, אם לא יתקבל אז להתחיל בהליך התכנוני, זה נראה לנו מיותר לחלוטין. כמו שאמר עורך דין וילצ'יק אפשר את אותה תוכנית, אם סוברים שזה הדבר שצריך לעשות, את אותה תוכנית,

### עו"ד חגית דרורי :

יותר יעילים מבית משפט אחננו כן.

### עו"ד אבי פורטן :

זה נכון. בית משפט עליון, כן. בית משפט עליון - זה נכון. אבל מעבר לטענה המשפטית של חברי, שמי שרצה וסבר, היה צריך לבקש עיכוב ביצוע, גם מהותית אין פה שום דבר. חלופה אחת, אם אתם תחליטו, אכן, כבקשתנו, לאשר את התוכניות כמות שהן, בניכוי אותה עסקה ומה שמשמע ממנה, אני יכול להניח שהעירייה תמשיך את הערעור. גם אם היא לא תמשיך את הערעור ויידון הערעור, אז אם הערעור יידחה, עדיין לא ישנה שום דבר. אם הערעור יתקבל, המשמעות המעשית, תהיה התחשבנות כלכלית שונה בין היזם לבין העירייה. אבל זה לא ישנה כהוא זה, את התוכנית, או שום דבר בתכנון עצמו. כך שלמעשה, על מה שאתם נדרשים להחליט, האם תוכניות ב' ו- ג' הן נכונות, במתכונתן הנוכחית, ללא אותה עסקה, אין לזה שום השלכה על הערעור העתידי, ככל שהוא לא ימשך.

נקודה אחרונה שאני רוצה להתייחס אליה, זה הלינקאג' הזה בין תוכנית ב' לתוכנית ג'. אני מייצג בעלים רק בתוכנית ב'. הוועדה המקומית שאליה רוצים המתנגדים להחזיר אותנו אליה, ושוב, זה רק מראה שכל המטרה זה למשוך עוד זמן ולעכב במה שאפשר, היא לא יצרה את הלינקאג' הזה, היא לא דרשה את זה בתנאים שלה, היא לא דרשה את זה כשהמליצה בהמלצות שלה. בעצם, זה תנאי שאתם כאן התניתם בשלב ההפקדה והפה שהתנה, הוא הפה שיכול גם להתיר.

תוכנית ב' היא לא הייתה חלק מאותה עסקה, כפי שבית המשפט אמר, אני נגרר אחרי הוועדה, הוועדה יצרה את הקשר, אז אתם, איך אומרים, אכלתם אותה בגלל הדבר הזה. אבל אין ספק שהבעלים של תוכנית ב' לא היו חלק מאותה עסקה. תוכנית ב' היא תוכנית, אין ספק שהיא תוכנית חשובה מאד בפני עצמה וזה הובהר, אפשר להזמין את מתכנת המחוז, הובהר לה שהיא נדרשת גם לצורך הרחבת רחוב אלחנן, אין לה את השכבה התכנונית הקודמת שיכולה לספק את המענה הזה. לכן, אני חוזר על בקשתנו לאשר את שתי התוכניות, ללא אותה עסקה שבית המשפט פסל אותה, לנתק את הלינקאג' בית התוכניות ותודה רבה על ההשלחה.

### עו"ד יחיאל שמיר :

אני רוצה רק, בבקשה, מילה אחת,

### מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :

מילה אחת.

### עו"ד יחיאל שמיר :

באמת מילה אחת. המשיבה 15 עורך דין פורטן המייצג, מה בית המשפט אומר על מה שעכשיו חברי אמר: יחד עם זה, השאלה המשפטית אותה מעלים עורכי הדין על חוקיותה של העסקה בתוכנית אלחנן ג' משליכה ישירות על אישורה של תוכנית

אלחנן ב' ובכך, מודה המשיבה (5 בסעיף 6 לסיכומים) היזם עצמו מודה שהתוכנית האחת משליכה על השנייה. היא מבקשת גם לא לבטל את תוכנית ב', מכוח הבטלות היחסית. ואז היא ממשיכה בדיון, למה אי אפשר להרחיק, ... אי החוקיות ב- ג' השליכה, קלקלה את תוכנית ב'.

**מר נשאת כיוף - מ"מ יו"ר הוועדה :**

תודה רבה לכולם, שיהיה לכם יום טוב. נכנס לדיון פנימי, תפסיק את ההקלטה בבקשה.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות פנימית בין חברי הוועדה

**עו"ד חגית דרורי :**

לנוכח העובדה שחלק משמעותי מהטיעונים התייחס לעצם אפשרות קיומו של הדיון, ובאיזה היבטים יכול להתקיים הדיון, הוועדה תשוב ותדון לאחר קבלת החלטת בית המשפט, שאמורה להינתן, לאור בקשת ההבהרה שהגישו העותרים.