

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב
ועדת משנה ב'
ישיבה מס' 1113

תאריך הישיבה : מיום שני, י"ב בתמוז התשע"ב, 2/07/2012
מקום הישיבה : חדר ישיבות של ועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב
דרך מנחם בגין 125, תל אביב

בהשתתפות:

גב' גילה אורון	- יו"ר הועדה המחוזית	- יו"ר
גב' טלי דותן	- סגנית מתכנת המחוז	- מ"מ חברה
גב' הילה לבנה סירוטה	- נציגת שר המשפטים	- חברה
גב' טל בן דב	- נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חברה
מר יעקב אשר	- ראש העיר בני ברק	- חבר

בנוכחות:

גב' נעמי אנג'ל – מתכנתת המחוז
עו"ד גדעון ויתקון – חוקר
גב' רחל דוד – ממנה ועדות
גב' יעל פרי – מזכירת הועדה

סעיף 1: תוכנית תא / 3700 : תוכנית מתאר לצפון מערב העיר למגורים, מסחר מלונאות
דיון פנימי

גב' גילה אורון

אנחנו בדיון של ועדת משנה ב' להתנגדויות. דיון פנימי בנושא תוכנית תא / 3700. תוכנית מתאר לצפון מערב העיר למגורים, מסחר ומלונאות. אנחנו דנים דיון המשך בהמלצות החוקר. אנחנו כבר דנו, שמענו את המלצות החוקר כפי שהוצגו בפנינו. הוועדה בגדול – אני תכף אקריא את ריכוז ההמלצות בדבר התיקונים בהוראות התוכנית. אני כבר אומרת מלכתחילה שהוועדה החליטה לאמץ את המלצות החוקר למעט ב 3 נושאים שאני תכף אפרט אותם. אז אני מתחילה בתכולת – אחר כך אנחנו גם נסביר איך יישלחו התשובות שלנו למתנגדים.

אני בריכוז המלצות בדבר התיקונים בהוראות התוכנית – תחולת התוכנית. תיקון טעות – יש פה מספר תיקונים טעויות. בחלקות שאני תכף אקריא אותן. כולן נכללו בפרסום שלפי 106 ב'. לגבי כולן לא הוגשו התנגדויות. תיקון בחלקה 85 בגוש 6609. תיקון חלקות 42 עד 50, וחלקי חלקה 34 בגוש 6620. השמטת חלקי חלקות ב 491031 בגוש 6620 וחלקה 9 בגוש 6621, חלקות 84 עד 93 בגוש 6896 ברשימת התחולה. כל אלה, כאמור – פורסמו ב 106 ולא הוגשו בגינת התנגדויות. נושא המתחמים:

זה אחד הנושאים שהוועדה לא קיבלה את המלצת החוקר. המלצת החוקר הייתה שכל התוכניות המפורטות ייכנסו לתוקף ביחד. הוועדה סבורה בנושא הזה – לדחות את ההמלצה ולתת תוקף לכל התוכניות במפורט. המלצה זו מרוקנת למעשה מתוכן את הכלי של איחוד וחלוקה למתחמים, ועלולה לפגוע בבעלי הזכויות כולם באופן משמעותי יותר, כתוצאה מעיכוב במימושן של התוכניות בעטייה של תוכנית אחת. זאת אומרת אנחנו לא רוצים לקשור את כל התוכניות ביחד כי תוכנית אחת יכולה לעכב את כל התוכניות. יש לזכור – אנחנו רוצים לאפשר שכל תוכנית תוכל להתאשר בנפרד.

יש לזכור כי במצב הסטטוטורי הנוכחי הקרקעות אינן ניתנות למימוש, ללא תוכנית מפורטת, ואין מניעה לסחור בזכויות, לקבל זכויות במגרשי תמורה עתידיים. עוד תגובת הוועדה כי יש להוסיף להוראות התוכנית את ההוראות הבאות –

1 – במסגרת טבלאות הקצאה והאיזון בתוכניות המפורטות יישקל לתת מקדם פיצול לבעלי זכויות במתחם אחד המקבלים בתמורה זכויות במתחמים אחרים.

2 – בעלי זכויות בשטח ציבורי המופרש מכוח תוכנית זו שלא אושרה לגביו תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה יהיה רשאי לדרוש מהוועדה המקומית להפקיע את השטח שבבעלותו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולשלם לו פיצויי הפקעה, ככל שאלה מגיעים לו על פי דין, וזאת כתחליף להקצאת זכויות בהליך של איחוד וחלוקה בתוכניות המפורטות.

הדבר השני שלא קיבלנו, זה הנושא של איחוד וחלוקה, שהחוקר המליץ לבטל את ההקצאה למנהל מקרקעי ישראל. אנחנו סברנו שזה לא נכון לעשות כך, ואנחנו אומרים שלא תבוטל ההוראה בתוכנית הקובעת כי זכויות הבניה שאינן ניתנות – לא, סליחה. שהוועדה אינה מקבלת את המלצת החוקר להוציא מתחום התוכנית את הזכויות שניתנו לממ"י בגין תוכנית 1116 א', שכן התוכנית הבאה שצפויה באזור, היא רק לאחר ביטולו של שדה התעופה דב. היא לא זמינה בטווח הזמן הנראה לעין, ובהיעדר חלופה ממשית זה לא סביר להוציא את ממ"י מהתוכנית, והיא תקבל את זכויותיה במסגרת התוכנית הזו.

הדבר השלישי שלא קיבלנו את המלצות החוקר, הן בנושא של המלצתו לבטל הוראות תוכנית שזכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הבניה וקווי הבניין יבוטלו. אנחנו סבורים שצריכים להשאיר את התוכנית הזו, את ההוראה הזו. לא תבוטל הוראה בתוכנית הקובעת כי זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול תבוטלנה. הצעת החוקר משמעותה כי יוצרו זכויות צפות שיהפכו את מימושה של התוכנית למסורבל, וזו ללא הצדקה תכנונית, שכן על פי המקובל, זכויות הבניה נגזרות מאחוזי בניה וממכלול מגבלות הבניה של חובת התוכנית. אני – רק בהערה מוסיפה שהתוכנית הזו נערכה בדקדקנות רבה, ולא צפויות פה זכויות – גם אם יש אז הן יהיו זכויות מאוד שוליות, ומה שיקבע את הזכות יהיה באמת קווי הבניין, הגובה. הנפח הבניה ומה שלא ייכנס לנפח הבניה יבוטל. אז ההוראה תישאר.

עכשיו אני ממשיכה בהוראות שאנחנו כן – בהחלטות של החוקר שאנחנו כן מאמצים. יש להוסיף – בינתיים ציינתי

עו"ד חגית דרורי גרנות

זה סטיות. זה צריך לצאת מהקטגוריה הזו, זה משהו אחר.

גב' גילה אורון

נכון. עכשיו – יש להוסיף בהוראות התוכנית בסעיף 22 הוראה שיש ככל הניתן לרכז ולאחד זכויות במסגרת התוכנית המפורטת. לגבי התשתיות ההנדסיות, ממליץ החוקר להוסיף בהוראות התוכנית הנוגעות לייעוד המתקנים ההנדסיים הוראה המחייבת שילוב אמצעים למניעת רעש משרדים לסביבה. לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. לכלול בהוראות התוכנית סיכומים עם חברת חשמל, כמפורט בהתנגדות חברת החשמל ותשובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, שעיקרן – סימון שטח לתחנה של חברת החשמל,

הגדרת זכויות בניה תת קרקעי לתחמ"ש. אפשרות להעברת תשתיות חשמל תת קרקעיות בדרכים, בשטחי ציבור בתוכנית. מנהרות שירות בתיאום עם בעלי התשתיות. הוספת סעיף מרווחי בטיחות בקרבת קווי וכבלי חשמל על פי נוסח סטנדרטי במוע"ת. הרחבת שימושים לוגיסטיים עירוניים בשטח למתקנים הנדסיים והגדלת השטח הבניה הכולל מ 4200 מטר ל 5000 מטר.

הוראות בשל שדה התעופה – מומלץ ככל הנדרש על פי דרישת רשות שדות התעופה ותשובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה – סימונים בתסריט התוכנית ובהוראות התוכנית – הוראות בדבר הגבלות לשימושי קרקע ובאזורים החשופים לרעש מטוסים.

מבנים בתחום התוכנית אשר לעת הוצאת היתר בניה מצויים בתחום מגבלות רעש ובשדה התעופה יחוייבו בבניה אקוסטית או ימוקמו בהתאם לתדריך מיקום אקוסטי במתחמי רעש מטוסים. התדריך יצורף לכל היתר בניה עם מילוי דרישות התדריך יהיו תנאי בכל היתר. זה כאמור – 2511 זהה במשמעותו והוא רק אומר שזה על יסוד הסכמות עם רשות שדות התעופה, אנחנו מוסיפים הוראה לסעיף 17 / 1 א' שלשונה – מבנים בתחום התוכנית חייבים בבנייה אקוסטית ימוגנו בהתאם לתדריך תכנון אקוסטי במתחמי רעש הנדסיים. התדריך יצורף כאמור לכל היתר בניה.

המחנה הצבאי – מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בדרישה לבטל את סעיף 24 / ב' / 2 בהוראות התוכנית הקובע כי השימוש במחנה עד לפינויו יהיה שימוש זמני מותר, שמשמעותו מתן היתר לשימוש חורג לצמיתות. מנגד מומלץ לקבוע כי תוקף השימוש החורג ל 10 שנים – לא, זה לא שימוש חורג. זה המשך השימוש. הוא לא יהיה שימוש חורג.

עו"ד חגית דרורי גרנות

שימוש חורג. הוא מוגדר היום חורג בתוכנית.

גב' גילה אורון

אבל למה שהוא יהיה חורג? אנחנו אומרים ...

(מדברים ביחד)

עו"ד חגית דרורי גרנות

לא לקרוא לו חורג. מותר. הנה – השתמשותם במונח הזה פה. יש שימוש זמני מותר.

גב' גילה אורון

זמני מותר. אוקי – מומלץ לקבוע את תקופת השימוש הזמני המותר ל 10 שנים עם אפשרות הארכה על ידי הוועדה המחוזית. אני לא חושבת שאכפת לחוקר אם במקום שיהיה חורג יהיה כתוב שימוש זמני מותר. יש לך - ?

עו"ד גדעון ויתקון

זה תלוי באיזה שפה אתה מדבר. אם אתם מדברים בשפה של חוק התכנון והבניה זה שימוש חורג.

עו"ד חגית דרורי גרנות

ברגע שתוכנית התירה אותו – הוא לא חורג.

גב' גילה אורון

ברגע שאתה מתיר אותו בתקופת המעבר, הוא כבר לא חורג.

עו"ד חגית דרורי גרנות

היה לנו הליך כזה. תקפו את זה בבית משפט ואנחנו הסכמנו לתיקון כי בית המשפט אמר. אם התוכנית אומרת שזה שימוש מותר אז זה שימוש מותר.

גב' גילה אורון

אבל תשמעי מה שהוא אומר.

מר יעקב אשר

זה רק טרמינולוגיה.

עו"ד חגית דרורי גרנות

שימוש חורג זה שימוש שלא הותר בתוכנית. ברגע שהתוכנית באה ואמרה – אני מאשרת.

גב' גילה אורון

היא מסירה את זה באופן זמני.

מר יעקב אשר:

זה בתקופת הביניים. זה לא חורג.

עו"ד חגית דרורי גרנות

זה שימוש זמני מותר.

גב' גילה אורון

זה שימוש זמני, אבל הוא מותר. זה כמו פי גלילות.

דרכים – בתקנון התוכנית יתווסף סעיף 11 / 10. בהמשך לסעיף 11 / 10 / 4. בו יכתב – בין הרחובות שושנה פרסיץ' וא.צ. גרינברג תיקבע רצועת שצ"פ ברוחב שלא יעלה על 2 מטר ולא יפחת מ 1.5 מטר.

דיוור בר השגה. תיקון התקנון ונתוני הטבלה בסעיף 11.1 בהוראות התוכנית בהתאם להגדרת דיוור בר השגה לעיל – עכשיו אני חוזרת לפה. מומלץ לדחות את ההתנגדויות להכללת דיוור בר השגה בתוכנית בשל חוסר חוקיות ההוראות הנוגעות לדיוור בר השגה. אמנם אין הגדרה סטטוטורית לדיוור בר השגה. ככל שמדובר בהוראות התכנוניות המתייחסות לתמהיל בגודל הדירות, אשר גם בהן יש להשפיע על הישג ידן של הדירות, הרי שאלה הוראות מובהקות לתוכנית ולכך מתייחסת גם הוראת תמ"א 35. הוראות מחייבות מעבר לכך המגבילות את השימוש בקרקע פרטית אכן נוגדות את זכויות הקניין ועל כן מחייבת הסמכה מפורשת בחוק. לפיכך – יש להתאים את הגדרות דיוור בר השגה כך שתתייחס לגבי קרקעות בבעלות עירייה ממ"י לגודל דירות כדירות קטנות בהיותן להשכרה לתקופה מינימלית או לצמיתות כפי שייקבע על ידי הוועדה.

לגבי קרקעות בבעלות פרטית, היא מתייחסת לגודלן של יחידות קטנות בלבד. אני ממליץ לקבל את תשובת עורכי התוכנית כי שטחים לדיוור בר השגה יוקצו על חשבון שטחים סבירים בבעלות העירייה, ושטחים בבעלות המדינה ולא בקרקע בבעלות פרטית. עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ובניה סבורים כי הדבר מקדם את האינטרס הציבורי הכולל. גם כי לא ניתן להחליף דיוור בר השגה בגדר ייעוד ציבורי לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. הוועדה והמדינה יוכלו לפי בעלות הקרקע לקבוע תנאי השכרה ובאמצעותם לקדם את מדיניותם הציבורית. מומלץ כי – בשלב הקצאת שטחים לדיוור בר השגה בתוכנית המפורטת יילקחו בחשבון הערות המתנגדים בדבר השיקול של מניעת יצירת

שכונות מצוקה בתחום התוכנית. מומלץ לקבל בחלקן התנגדויות להוצאת דיור בר השגה מתחת לקו שמשמעותו לא לכלול דיור ציבורי בחשבון. זה לא לקבל את ההתנגדות. אנחנו אומרים שאנחנו משאירים את זה – יש להם ערך מופחת. אבל יש להם ערך. אז זה לא לקבל

עו"ד חגית דרורי גרנות

לא, שהם יהיו מעל לקו. זה בסדר.

גב' גילה אורון

אוקי. שמשמעותו לכלול דיור ציבורי – בגלל זה זה בחלקה!! בחשבון התמורה במסגרת טבלת האיזון שביסוד תוכנית איזור וחלוקה. לקבל תשובת עורכי התוכנית שלדיור בר השגה יש ערך כלכלי, גם אם מופחת, בהשוואה לערכי שימוש בקרקע אחרים. כאמור – לא ניתן להכליל דיור בר השגה כציבורי. זאת אומרת זה יהיה מעל לקו, אבל שימוש בערך מופחת.

עו"ד חגית דרורי גרנות

לפי הערך שלו.

גב' גילה אורון

לפי הערך שלו כזה. אמרתי – התקופה תהיה, העירייה מוכנה לקבל את זה לצמיתות. ועם ממ"י אנחנו – בישיבה הבאה, בשבוע הבא, נקבע אם זה לצמיתות או אם הגבלה. לגבי הפארק החופי – מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בסעיף 11.8.2. להוראות התוכנית הוראה בדבר עריכת סקר אקולוגי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כרקע לתכנון הפארק החופי. לקבל את התנגדות החברה להגנת הטבע להוסיף על פי הצעת עורכי התוכנית להוראות פיתוח התוכנית הוראה כי תוכנית פיתוח הפארק תכלול התייחסות לרצועות הירוקות במתחם גלילות וברצועות הקבועות בתמ"א 13 / 4. מומלץ לדחות את ההתנגדות לסעיף 11.8.1 ד' 1 הקובע כי תנאי לאישור התוכנית או התוכניות המפורטות למסמכי התכנון יהיה אישור לתוכנית הפיתוח לפארק. שתואם את החלטת הולדת"ע מיום ה' 27.10.2009. קובעת שיש להוסיף להוראות התוכנית מנגנון אשר יבטיח כי הפארק יפותח במקביל להתקדמות שלבי ההתפתחות של התוכנית המפורטת. מלון קולוני.

עו"ד חגית דרורי גרנות

הכותרת צריכה ...

גב' גילה אורון

כן. הכותרת.

עו"ד גדעון ויתקון

ההוראות

עו"ד חגית דרורי גרנות

כן, מומלץ להוריד את זה כבר. זה הכותרת של הסעיף הבא.

עו"ד גדעון ויתקון

על הקיר.

גב' גילה אורון

אוקי. מלון קולוני מנדרין. מומלץ לקבוע בסעיף 11.2.2. ג' הוראה כי במבנה החדש ישולבו קומות מסחריות בקומת הקרקע ובקומה מעליה. במבנה הקיים ישולבו קומות מסחריות על פי הקיים בפועל. מומלץ להוסיף בסעיף 11.2.2. ד' הוראה בדבר תנאי להיתר בניה, הבטחת שיפוץ בניין מלון מנדרין הקיים. מומלץ להוסיף בסעיף 11.2.2. ד' הוראה בדבר תנאי להוצאת היתר בניה למבנה החדש שיהיה שילוב חניה תת קרקעית על פי תקן חניה שיכלול את הבניה מחדש והבניין הקיים במגרש. בכל מקרה מספר מקומות החניה שהוקצו עבור הבניין הקיים לא יקטן ממספר מקומות חניה קיימים כיום במגרש. מומלץ להוסיף לאותו סעיף הוראה מחייבת, תוכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה לזכויות הנוספות המוצעות בתוכנית. ריכוז ההמלצות בדבר תיקונים המוצעים בתסריט התוכנית. גבולות התוכנית הקו הכחול. לתקן עדכונים מזעריים של סימון הקו הכחול של התוכנית כך שיתאים לגבולות החלקות במצב הקיים. חלקה 274 בגוש 6632 ואחרות. התקנים יפורסמו כאמור ב 106 ב' ולא הוגשו להם התנגדויות.

שינוי ייעוד. מגרש הספורט, האצטדיון, בשטח של 35 דונם המתוכנן במתחם 3700 / 3 בשטח המרכז ספורט של מכבי יועבר למתחם 3700 / 1. בסוף רחוב פרופס, בשטח שייעודו בתוכנית המופקדת למגורים. השטח שהיה מיועד בתוכנית המופקדת לספורט במתחם 3700 / 3, ייועד למגורים, תעסוקה ומסחר. השינוי פורסם לפי סעיף 106 ב' לשינוי בשל התנגדות שכאמור לעיל מוצע לדחות. המגרש הוא ממערבית לקאנטרי אזורי חן, ומערבית לגן המייסדים שייעודו בתוכנית המופקדת לתעסוקה, ייועד לפי הצעת עורכי התוכנית לשימוש מסחרי לבניינים בני 3 קומות. ההתנגדות היא התנגדות תושבי שכונת רמת אביב החדשה. השינוי פורסם לפי סעיף 106 ב'. יסומן בתוכנית חניון ציבורי תת קרקעי מדרום למזרח בסי אנד סאן, בקטע המערבי של הפארק הליניארי. להוראות התוכנית תוצף הוראה כי בעת הקמת החניון ייקבע איזה מבין שני החניונים באזור סי אנד סאן יועדף. הקמת חניון בתחום הפארק הליניארי תאפשר לצמצם שטחי חניה תת קרקעיים בקרבת המצוק. לשיפור הממשק בין מגדלי נאמן עם הבניה ממערב, ישונה התכנון הפנימי במבנן כדי להרחיק עד כמה שניתן את שורת הבניינים למגורים, כשבתווך ימוקם המגרש עם מבנה הציבור והשצ"פ. לשנות את ייעוד מגרש המגורים והשצ"פ שמצפון למגדלי נאמן למגרש המסחרי בן 3 קומות.

דרכים – רחוב קדושי השואה יסתיים ברחוב א.צ. גרינברג ולא יתחבר באופן ישיר להמשך רחוב אבן גבירול. החיבור לרחוב אבן גבירול יהיה באמצעות התוויית דרך בהמשך לרחוב א.צ. גרינברג בין קדושי השואה לאבן גבירול מדרום לשצ"פ של אזורי חן. באופן זה ייוותר הרחוב הטבעי של שכונת אזורי חן ללא שינוי בהתאם לתוכנית המאושרת. השינוי פורסם בפרסום על פי סעיף 106 ב'.

נסמן בתסריט התוכנית בין פרויקט בלו לתוואי רחוב אבן גבירול מצפון לרחוב יוניצמן, רצועה בייעוד שצ"פ בהתאם לתוכנית המאושרת. המאושרת?

עו"ד חגית דרורי גרנות

המופקדת אולי

עו"ד גדעון ויתקון

המופקדת.

גב' גילה אורון

המופקדת. תוואי הדרך הצפונית לרחוב יוניצמן יוסט מערבה ותיקבע רצועה ירוקה בינו ובין פרויקט בלו. אוקי. עכשיו – אני מוסיפה. הוראות התוכנית. את זה –

עו"ד חגית דרורי גרנות
רק בלי בכל הנוגע לרישום.

גב' גילה אורון
הוראות התוכנית יתואמו עם היועצת המשפטית לוועדה המחוזית.

עו"ד חגית דרורי גרנות
כדי לראות שכל התיקונים מסתנכרנים. כי זה לא בסעיף 1 אלא בהרבה סעיפים.

גב' גילה אורון
כן. בהרבה סעיפים, אוקי. בהתאם להצעת החוקר העלתה הוועדה.

גב' טל בן דב:
רגע, לגבי סעיף הזה. צריך להגיד שנערך לכל התוכנית הזו תסקיר השפעה על הסביבה ולכן צריך לעשות תסקיר השפעה על הסביבה לשכונות הגובלות. זה רק ניסוח. זה ניסוח שונה.

עו"ד חגית דרורי גרנות
לא, לתקן אין צורך בתסקיר השפעה על הסביבה היות ונערך תסקיר.

גב' טל בן דב:
זה לא שנערך תסקיר. את יוצאת מנקודת הנחה שנערך תסקיר.

גב' גילה אורון
כי אין צורך.

גב' טל בן דב:
לא – כותבת מן התוכנית הזאת –

גב' גילה אורון
בהתאם להצעת החוקר פנתה הוועדה לנציגת המשרד להגנת הסביבה בוועדה המחוזית וזו הביעה את דעתה כי מאחר ונערך

גב' טל בן דב:
לתוכנית תסקיר

גב' גילה אורון
מאחר ונערך לתוכנית תסקיר.

עו"ד חגית דרורי גרנות
נערך לשכונות. לא לבדוק את השפעת התסקיר על השכונות.

גב' טל בן דב:
למה לעשות השפעה של התסקיר על השכונות?

גב' גילה אורון
זה מה שהם ביקשו

עו"ד חגית דרורי גרנות
יש כאלה שכן רוצים את זה. הם אומרים – בואו

גב' טל בן דב:
לא, אני מכירה מצבים. עושים תוכנית. יש קו כחול –

עו"ד חגית דרורי גרנות
אני אעביר לך פסק דין. לא חשוב.

גב' גילה אורון
זה מה שהיא אומרת. שמאחר ונערך לתוכנית תסקיר השפעה על הסביבה –

גב' טל בן דב:
אז אני לא מבינה מה הם ביקשו.

גב' גילה אורון
מה – הם משפיעים על התוכנית?

עו"ד חגית דרורי גרנות
לא. כיצד התוכנית משפיעה על הסביבה, נכון?

גב' גילה אורון
נו, אז זה התסקיר. מה זה תסקיר השפעה?

עו"ד חגית דרורי גרנות
לא, התסקיר בודק ההפך.

גב' טל בן דב:
לא.

גב' גילה אורון
מי משפיע על הסביבה.

גב' טל בן דב:
להתייחס לדברים ... וזה כולל אותם. אבל אם המשרד לא רואה לנכון לבדוק את הדברים האלו –

עו"ד חגית דרורי גרנות
אז זו השאלה. האם אני ... המשרד בדק משהו בתסקיר והאם הוא מבקש מעבר לזה גם את ההתייחסות שלהם לתסקיר. תקראו את ההתנגדות ותראו. זה לא כזה דבר בשמיים.

גב' טל בן דב:

אני מבינה, אבל אני לא מצליחה להבין מה הם מבקשים – שיעשו להם תסקיר? שהתוכנית עושה –

עו"ד חגית דרורי גרנות

משפיעה עליהם. יש דבר כזה. יש חיה כזאת וצריך לברר אם זה מוצדק או לא מוצדק.

גב' טל בן דב:

אני לא מכירה חיה כזאת.

גב' גילה אורון

בכל מקרה – את אומרת שבמסגרת –

גב' טל בן דב:

נערך פה תסקיר, הוא בדק את ההשפעה

גב' גילה אורון

הוא בדק גם את ההשפעה על הסביבה רבתי

גב' טל בן דב:

ואם היה צורך לבחון גם מעבר לקו הכחול אנחנו מבקשים התייחסות לדברים האלה. במקרה פה של למשל שדה דב – הוא לא בשטח התוכנית. ובכל זאת ...

עו"ד חגית דרורי גרנות

... אזור התעשייה בדרום, יש להם השפעות.

גב' גילה אורון

בהתאם להצעת החוקר, פנתה הוועדה לנציגת משרד הגנת הסביבה בוועדה המחוזית וזו הביעה את דעתה כי – לתוכנית נערך תסקיר השפעה על הסביבה שבחן –

גב' טל בן דב:

את השפעות התוכנית על סביבתה. מאחר ובמקרה שבו שדה דב, שהוא מחוץ לקו הכחול, והיה צורך לבחון את ההשפעה שלו על הקו הכחול או על התוכנית ועל סביבתו

גב' גילה אורון

לא, לא –

גב' טל בן דב:

לא רוצה להתייחס. אז מדברת על זה שבהמשך של רצף בנוי.

גב' גילה אורון

אוקי. אז מדובר באזור עירוני

גב' טל בן דב:

ואת מדברת על המשך הזה

גב' גילה אורון

אשר תוכנית זו מהווה המשך הרצף

גב' טל בן דב:

המשך הרצף הבנוי, תוך שמירה על ערכים סביבתיים נופיים ייחודיים בשטחה. זהו. אין יותר מזה מה להגיד. כאילו – אין פה משהו, ולכן התסקיר שנערך מספק ולא מחייב בחינה נוספת.

גב' גילה אורון

ומשך, התסקיר שבוצע נמצא מספק ואין צורך בהכנת תסקיר נוסף. גמרנו. אוקי, הלאה. אז ב' ג' יש לך פה. זה ג'.

זה לא יהיה בג'. זה קודם יבוא שלושת אלה ואחר כך יבואו אלה. ב' וג' תעבירי לפה. הלאה. לגבי הערות מנהל התכנון. החלטות הוועדה לשמירה על הסביבה החופית – יש לתקן תסריט התוכנית והתקנון כך שיעגנו את החזית המסחרית לאורך חתך הבינוי בצד המזרחי של הכביש המערבי בהתאם להחלטת הולחו"ף מיום 26.11.2008. יש להסיט את המוקד שמדרום לסי אנד סאן בהמשך לחוף הצוק בהתאם להחלטת הולחו"ף

עו"ד חגית דרורי גרנות

תמ"א 37 תדלגי, אנחנו נחזור לזה בשבוע הבא.

גב' גילה אורון

אוקי. תמ"א 37 יהיה בשבוע הבא. אוקי. סיכונים סייסמיים – כאמור בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 22.3.2010 – תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה הטמעת מסקנות סקר סיכונים סייסמיים כנדרש להחלטת הולנת"ע.

תמ"א 3 – יש לבקש מהמועצה הארצית הקלה להקמת מחסנים לשירותים ציבוריים, מתקני חניה לרכב דו גלגלי, מתקי תשתית בשצ"פים שלאורך דרך מספר 2 ככל שלא תתקבל הקלה עד למתן תוקף. תיאסר כל בניה בשצ"פים בתחום קווי הבניין של דרך מספר 2.

עו"ד חגית דרורי גרנות

צריך לבחור אם בוחרים בהקלה או לא.

גב' גילה אורון

אוקי. תמ"א 16 – יש למחוק מהוראות התוכנית את האפשרות להקים תחנות מעבר זמנית לפסולת בניין כשימוש חורג. שימור?

גב' טל בן דב:

שימוש זמני.

עו"ד חגית דרורי גרנות

לא, זה חורג.

גב' גילה אורון

חורג. תחנת מעבר זמנית כאמור תאפשר, תתאפשר ככל שתעוגן במסגרת תוכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 16. תמ"א 34 ב' 4 יש לציין את מעמדו של נספח הניקוז. הוראות התוכנית – מה זאת אומרת יש לציין?

עו"ד חגית דרורי גרנות

... המחייב הזה, שהעירייה תחליט איך היא רוצה.

גב' גילה אורון

אוקי. הוראות התוכנית כוללות הוראות להשארת תכנית פנויה בשטחי הבינוי. והוראות לעניין חלחול מנגר. ההמלצה בסעיף 12 לנספח הניקוז מתייחסת לעודפי הנגר והיא באה להוסיף על האמור, ולפיכך אין סתירה לתמ"א. יש להטמיע בתוכנית את ההוראות הנדרשות בסעיפים 23.3.3 ו 23.3.4. בתמ"א 34 ב' 4 בנושא שצ"פים דרכים וחניות. תמ"א 35 – התוכניות המפורטות יכללו שלבי ביצוע לעניין פיתרון הביוב. נציג הרתי"ג יוזמן לדיון הבא

עו"ד חגית דרורי גרנות

בו תתקבל ההחלטה

גב' גילה אורון

נציג הרתי"ג יוזמן לדיון הבא בו תתקבל ההחלטה הסופית בתוכנית. הערות טכניות יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון. זאת אומרת שבשבוע הבא א' יש לנו את הרתי"ג, אם יש לו הערות אנחנו נטמיע אותן ככל שתהיינה. ואנחנו צריכים לתת תשובה לגבי תמ"א 37 ולגבי דיור בר השגה בממ"י.

עו"ד חגית דרורי גרנות

ויש הערות טכניות, שצריך עדיין לבדוק אותן, ויכול להיות שהן גם יחייבו תיקונים ואנחנו נגיד אותן.

גב' גילה אורון

ככל שיימצאו הערות. בסדר. אז זה יהיה הנושאים האנחנו בשבוע הבא, ובכפוף לכל אלה יהיה לתת תוקף לתוכנית. עכשיו – המשלוח – אני גם אומרת את זה לפרוטוקול. המשלוח של הצעת ההחלטה יהיה רק משבוע הבא כמובן, בו תתקבל סופית ההחלטה. רק לעניינים שציינתי, ברור. עכשיו – רתי"ג יכול לפתוח אם הוא רוצה. הנוהל היה ככה – שולחים לכל המתנגדים, בדף המקדים הסבר. מצורף בזה – קודם כל את המלצות החוקר. רק רגע – החלטת הוועדה. אוקי? שעכשיו הקראתי אותה. את הדוח הכללי של המלצות החוקר, שזה כ 25 עמודים. יצורף לכל מתנגד. ולכל מתנגד יצורף החלק הנוגע להתנגדותו. ככל שמישהו ירצה, יהיה כתוב גם באותו מכתב שייצא למתנגדים, שככל שיש מישהו שרוצה לראות את כל התשובות לכל המתנגדים – הוא יוכל לראותן במשרדי הוועדה המחוזית, או במשרדי הוועדה המקומית או באתר האינטרנט. כי זה יועלה – כל ההמלצות יועלו גם לאתר האינטרנט. אוקי? בסדר. תודה רבה. עכשיו – תסגור בבקשה. אוקי. בפרוטוקול אנחנו רוצים לציין את הערכתנו והשתוממותנו מהעבודה היסודית, המהירה, המקצועית והרצינית שקיבלנו מעורך דין גדעון ויתקון, שעשה באמת מעל ומעבר, וכל זאת – ביחסי עבודה נפלאים מול כל הגורמים, ובאמת – שירות מכל הלב. אנחנו נמליץ

עליך לעוד הרבה חקירות. אז אני – בשם כולנו אנחנו מאוד מודים לך. האמת. זה היה – אם לא אתה, אנחנו לא היינו גומרים את זה כל כך מהר. אז בשם כולנו, והציבור. תודה רבה.

עו"ד גדעון ויתקון
לפרוטוקול תודה רבה גם לכם.

סעיף 2: תוכנית תא / 3964 / מח: מגורים, מלון ומסחר רח' דיזינגוף (מבנה המשטרה)

בנוכחות:

גב' חגית אלדר – לשכת התכנון המחוזית
גב' אורלי אראל – נציגת ועדה מקומית
מר שחר אליאס – מתנגד
גב' אתי אליאס – מתנגדת
עורך דין גיל רווה – בשם מתנגדים
ד"ר טליה מרגלית – בשם מתנגדים
עורך דין נועם קולודני – בשם מתנגדים
גב' סמדר אלחנני – מתנגדת
גב' ענבר גביש – מתנגדת
גב' מיטל דפנה – מתנגדת
מר יוסי באסי – מתנגד
עורכת דין ענת בירן – בשם היזם
מר גידי בר אוריין – עורך התוכנית
מר ישראל לוי – היזם
גב' חנה איפרגן – משרד התיירות

גב' גילה אורון

סעיף 2 לסדר היום. תוכנית תא / 3964 / מח: מגורים מלון ומסחר ברח' דיזינגוף, מבנה המשטרה. אנחנו בדיון בהתנגדויות. חגית – בכמה מילים על התוכנית רק.

גב' חגית אדר:

התוכנית מציעה לפנות את מבנה המשטרה ולהקים מבנה משולב למגורים ומלונאות. מגורים לשדרות מוצקין וממש לכיוון ...

גב' גילה אורון

אוקי. אני מקריאה – למי שלא היה אי פעם בדיון בהתנגדויות – אני מקריאה את שמות המתנגדים, לפי הסדר שרשום לי פה. זה סדר אקראי. כל אחד יגיד את עמדתו. לאחר מכן אנחנו נשמע את תגובת הוועדה המקומית והיזמים. ויש סבב שני של תגובה למתנגדים. זאת אומרת – אם למישהו יש מה להגיד לאחר שהוא שומע את הוועדה המקומית או את היזם יש סבב שני שניתן להביע עמדה פעם נוספת – למתנגדים בלבד. טוב – אליאס אתי ושחר. בבקשה.

מר שחר אליאס:

קודם כל אני רוצה להגיד שאחרי ההתנגדות הראשונה שאני הגשתי, אני עשיתי עוד בדיקה יותר מקיפה –

גב' גילה אורון

סליחה, אני רק שואלת איפה אתה גר?

מר שחר אליאס:

בבניין שצמוד בשדרות מוצקין 10. צמוד – צמוד. הכי קרוב שיש. עכשיו – אני הגשתי בהתחלה ב 3.4 התנגדות. אבל אחר כך אני עשיתי בדיקה יותר מקיפה, כי אני מייצג את עצמי. אין לי עורך דין. אין לי את המשכורת שאני יכול להרשות לעצמי עורך דין, והגשתי עוד בקשות. ועוד התנגדויות למנהל, שאני לא יודע אם הן הגיעו, אז אני את הכל – אני קודם כל רוצה להתחיל עם מחסור חמור במבני ציבור. ברובע 3. יש לי פרוטוקול מהעירייה, שאני גם הגשתי לכם אותו, שמופיע בבירור בסקר שהם עשו בשנת 2009, שבכל רובע 3 יש מחסור של 144 דונם מבני ציבור. בכל מקרה – יש מחסור של 144 דונם מבני ציבור, עם רשימה מפורטת, במדויק – מה באמת המחסור – גני ילדים, מרכז יום קהילתי, מרכזים לקשיש. כל מיני דברים. שזה דבר ראשון שאני מאוד מתפלל, שלפי המצב הזה לא המנהל ולא אף אחד – לא דיבר על זה. גם לא עיריית תל אביב שתומכת בבית מלון. זה דבר ראשון, שנראה לי מאוד מאוד מוזר. במיוחד, על אחת כמה וכמה כשעיריית תל אביב החליטה לתמרץ את נושא הפינוי בינוי. ולא את תמ"א 38 במדויק, של בניה של 2 קומות, פלוס מינוס. מעל בניין קיים וחיזוק יסודות. בכל מקרה, מה שאני רוצה להגיד פה בעצם, שבמצב כזה, המבנה מגורים הוא לא הדבר הכי חשוב. כי בכל מקרה האוכלוסיה תתנפת. כי עיריית תל אביב כבר התחילה בנושא של פינוי בינוי. ברחובות על ידינו אני כבר ראיתי כמה מקומות שהרסו בניינים, בנו חדש, הוסיפו עוד קומה, עוד 2 קומות. האוכלוסיה גדלה. החניה לא נפגעת, שזה גם מה שמעניין את העירייה מן הסתם. כי יש חניונים תת קרקעיים. אבל מה שקורה במצב כזה, זה רק יילך ויתפח. כל נושא מבני הציבור. בגלל זה אני חושב שיותר חשוב מאשר בית מלון שגם לזה הבאתי לכם, הבאתי לפה עוד פרוטוקולים מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד התיירות שמראה בעצם שאין באמת מחסור אמיתי בבתי מלון בתל אביב. יש 50 בתי מלון. יש תפוסת חדרים לשנת 2010 – 2011 של 70 ומשהו אחוז. אין שינוי מבחינת הסטטיסטיקה, זה די עומד במקום – אין שום הצדקה אמיתית לזה. באמת שלא רואים – לא לזה, לא למבנה מגורים, לא לזה. רואים בבירור מחסור חמור למבנה ציבור. זה דבר ראשון.

עכשיו מעבר לזה, אני קצת רוצה להיכנס לתוכנית גדס. שאחרי שהבינו שהיה, הייתה טעות במכרז, שכתבו את זה בתור ייעוד של מבנה ציבור וטעו, כי יכול להיות שם גם בית מלון ויכול להיות עוד הרבה דברים. די התפלאתי שלוקחים סעיף אחד מתוך תוכנית גדס, אבל את שאר הסעיפים לא מתייחסים אליהם. סתם אני אתן דוגמה – זה תקן גובה שדי ברור לכולם שלפי תוכנית גדס 2 קומות, 3 קומות לבניין זה מקסימום. ברור שזה לא מציאותי היום. במיוחד עם תוכנית הרובעים שעכשיו מגיעה לוועדה המחוזית לדיונים. אז אני קצת מתפלל שעל דבר אחד כן מתייחסים, ולדבר אחר לא מתייחסים. לא ייתכן שסעיף של מבנה ציבור כן פתאום ישימו דגש, ומשהו אחר לא ישימו דגש.

אותו דבר הבינו את זה, ברובע אחר שנקרא רובע G בתל אביב, שהוא חופף, הוא מקביל לתוכנית גדס לכל רובע 3. ושם כן עשו – כבר בשנות ה 90 הבינו שצריך להפוך את זה לקצת יותר יעיל, ועדכני, לזמנים שלנו. ובשביל זה עשו בתוכנית G את תוכנית 2604, שהיא מראה בדיוק מה מותר ומה אסור לבנות על מבנה ציבור. אותו דבר – היה ראוי לעשות כבר פה לפני הרבה שנים, מאשר להתייחס לתוכנית משנות ה 20 וה 30. הכנתי מצגת, אבל אני לא רואה שאפשר להראות פה. במצגת רואים איך בדיוק השטח היה נראה, אז אפשר הרבה זרבות של שטחים, ופרדסים. שאז לא הייתה בעיה – נגיד להוריד עוד איזה חתיכה ולבנות שם עוד מבנה ציבור אם צריך. זה לא עדכני להיום. זה 80 שנה אחורה. בגלל זה זה נראה לי קצת הזוי לקחת את זה ולהשתמש בזה הלאה. מאוד מאוד מוזר. זה אחד, זה שתיים.

חוץ מזה, שזה – אני לא יודע כמה זה קשור אליכם, אבל אני בבירור במנהל מקרקעי ישראל, בגלל הנושא של הבדיקה של השטח עצמה. אני בדקתי בנסח טאבו ההיסטורי, וראיתי שכתוב שיש הסדר של מדינת ישראל משנת 57'. אני מצאתי בתיק בניין של עיריית

תל אביב, מסמכים משנות ה' 40, שיש רכישה של השטח, של בעלים שנקרא אחוזת מוצקין בע"מ. לא מופיע שום דבר על זה. לא מפורט כלום. אני עכשיו בדיוק – כבר הגשתי את זה. למנהל מקרקעי ישראל. עדיין לא קיבלתי תשובה. שום תשובה. אם הייתה הפקעת שטח, מה היה. כלום. זה משהו שברגע שאני אדע אני יעביר אליכם את החומר. אוקי? מעבר לזה, זה היה – זה בעיקר מה שמאוד מפריע לי, שעוד פעם אני אומר – ומדגיש את זה. מדובר על מבנה ציבור, מחסור חמור. שזה רק הולך ויהיה חמור יותר. בגלל שיטת פינוי בינוי.

מעבר לזה יש לי פה – בהמשך של ההתנגדות שלי עוד הרבה דברים. שקשורים גם לתחבורה, שזה אני מעדיף – יש פה יועץ, עורך דין שגם לקח יועץ תחבורתי שיסביר את זה אחר כך. מעבר לזה, בתוך תוכנית – אם אני משווה בין תוכנית הרובעים, שכולם יודעים, כל הנוכחים פה יודעים בעצם שהיא אמורה לעלות באיזשהו שלב באמת לדיונים רציניים ולאישור. זאת אומרת שכולם מתייחסים לזה גם. אני גם רואה את זה בתוכנית אבל לא מספיק. אם לדוגמה אני רואה שבצד של מוצקין כתוב שיש 5 קומות מלאות ועוד 3 קומות חלקיות. אוקי? זה לא ייתכן. מדובר בעצם על 8 קומות בסופו של דבר. שזה חורג מתוכנית הרובעים.

מעבר לזה, חישוב די פשוט של ההשוואה בין תוכנית הרובעים לבין התוכנית הזאת, מראה שיש חריגה כשאני לא אכנס לעומק, אבל זה יכול להיות רחוב צר רחוב רחב. ואז בעצם בלב בניה של גובה. זה משהו בין 2126 מטר רבוע ל 3037 מטר רבוע. זאת חריגה. חריגה מאוד גדולה יחסית ל 1.8 דונם שהוא קיבל עליו אישור לבניה.

מעבר לזה, יש לי תמונות, שחבל שאני לא יכול להקרין אותן פה, שמראות בדיוק. ההתייחסות של הבניה, האפס של הגובה, מאיפה מתחיל הבניין מהצד של דיזינגוף. הצד של מוצקין הוא יותר נמוך. יש לי תמונות של זה, יש לי צילומים של זה, שמראים בבירור שיש הגבהה. צילמתי את זה מהשטח שכביכול האדריכל אומר לפי התוכנית גם, שיש שם שטח לטובת הציבור. שטח להליכה – מעבר להליכה לטובת הציבור. יש את זה כבר. שם רואים בבירור עליה. קשה לפספס את זה. חבל שאין לי פה דרך להראות לכם את זה יותר טוב.

מעבר לזה, התנגדות בגלל שאנחנו גרים בצמוד לבניין המשטרה, אנחנו הנפגעים הכי עיקריים מהנושא הזה. במיוחד לאור זה שהבניין שלנו בן 60 שנה ויותר. אנחנו לא בדיוק – אנחנו ממש לא מאמינים שחפירה לעומק של 5 קומות תת קרקעיות הבניין שלנו יספוג את זה ולא יקרוס. אנחנו ממש בחששות אמיתיים מהנושא הזה. אני אומר את האמת – זה 11 דירות שם. יש הרבה אנשים. זה לא משהו שאפשר להקל בו ראש. מאוד מסוכן ואני כבר דרך ההתנגדות שלי ביקשתי ערבות בנקאית לנושא הזה, שאם חס וחלילה משהו ייפגע לנו. קודם כל.

מעבר לזה – זה בעיקר נושא הבניין. יש עוד נושאים בבניין, שכשאתה לוקח תוכנית של 33 מטר גובה, יש הסתרת שמש. יש פגיעה מבחינת צריכת חשמל שלנו לדודי שמש. זה דבר די עיקרי.

חוץ מזה – רעש. של בית מלון. בית מלון יש לו אישור לפעול 24 שעות ביממה, כן? מהבחינה הזאת זה רעש, אנחנו גרים צמוד. אנחנו נפגעים מזה. גם הצד של דיזינגוף, והצד שלנו נפגעים מאוד מהנושא הזה.

מעבר לזה, יש לנו – אני בדקתי וגיליתי שלא הייתה ספירת עצים אמיתית, כמו שצריך, כי יש לנו בתוך החצר שלנו עץ שהוא די גדול, די רחב. ברגע של בניה, סביר להניח שהוא קורס, כי השורשים שלו יוצאים – אני בטוח בזה – יוצאים לתוך הצד של בניין המשטרה בגלל שהוא צמוד צמוד לקיר שמפריד בינינו לבין המשטרה. זה גם אחד הנושאים שאני רוצה, מבקש שיטפלו בהם.

כמובן שדיברתי על חיזוק יסודות בניין. מן הסתם אם אנחנו לא רוצים שהבניין יקרוס. ערבות בנקאית. במיוחד כשיש חפירות, אז אני הבנתי שיש לנו שאיבת מי תהום, ואז יש לנו

מעין כיסי אוויר. יש לנו שיטות. אני באמת מבקש – אני לא מומחה גדול. אבל אני באמת מבקש תדאגו לזה. אם חס וחלילה הבניין קורס. ואני רוצה להגיד משהו באמת – אני מתנגד עקרונית בכלל לבניה הזאת. קודם כל – הסברתי לכם. מבנה ציבור, זה דבר מאוד חשוב.

גב' גילה אורון
טוב, לא לחזור בבקשה.

מר שחר אליאס:
אוקי, לא חוזר, רק מדגיש את זה שתבינו שאני לא – העניין העיקרי שלי הוא לא בכלל להגיע למצב של הריסת הבניין בשביל בית מלון ובניין מגורים כשהראיתי לכם שאין הצדקה לבית מלון אמיתית עכשיו. למרות שנפגשתי עם דורון ספיר ממלא מקום ראש העיר, והוא טען בפניי שמבקר המדינה טוען שכן יש מחסור. אמרתי לו בסדר. צריך להראות באמת שיש נחיצות לבית מלון באזור תל אביב. אין נחיצות אמיתית. יש נחיצות אמיתית למבנה ציבורי.

גב' גילה אורון
טוב, הדברים האלה כבר נאמרו. יש לך טיעונים נוספים?

מר שחר אליאס:
זה עיקר הדברים.

גב' גילה אורון
בסדר. עורך דין גיל רווה בשם 45 בעלי נכסים ובעלי זכויות? בבקשה.

עורך דין גיל רווה:
אני מייצג בעצם ככל שידוע לי – ההתנגדות העיקרית מבין דיירי הרחובות. יש כמובן מתנגדים נוספים, שהגישו התנגדות באופן עצמאי. אי אפשר לחייב אף אחד להתאגד. אבל אנחנו בהתנגדות שלנו כוללים 57 מתנגדים שאוחדו.
כיוון שגם הלקוחות שלי הם הרי לא מקשה אחת. אני רוצה לומר שאם מסתכלים על התוכנית הזו, אנחנו הגדרנו את זה בהתנגדות. הבעיה הכי קשה זה ההיבט התחבורתי והתנועתי. אנחנו גילינו את זה כשערוריה. אפילו איוולת מבחינה תחבורתית. אני תכף אגע בדברים בצורה יותר פרטנית. אבל אני רק אציין פה בתחילת דברי שאנחנו צירפנו חוות דעת של מומחה תנועה. מוכר בתחומי. מר אפריים ויינהאבר, שלצערנו לפני שבוע קיבל אירוע מוחי. ולכן - הוא ברמה שאפשר לתקשר איתו והוא אפילו אמר שהוא יעשה מאמץ כשהוא ישתחרר מבית חולים – אני מתנצל שהוא לא הצליח להגיע, ולכן הוא לא יהיה שם.
עכשיו, לפני שאני מפרט את ההתנגדות, חשוב לי להגיד שאחרי הגשת ההתנגדות, אנחנו נפגשנו עם היזם. שמגלה הבנה למצוקות של התושבים. בטוח שלא כל דבר ודבר אנחנו רואים עין בעין, אבל יש מצידו הבנה למצוקות האדירות שנושא התחבורה עלול לגרום לנו. למעשה, מלכתחילה התוכנית לא הייתה אמורה להיות עם אספקט תחבורתי כמו שהוא כיום. מעבר למה שאמרתי לגבי הנכונות של היזם, אנחנו ריאליים. אנחנו מבינים את החשיבות שחברי הוועדה הנכבדים נותנים לנושא של קידום המלונאות בישראל. וכולל בניית מלון במרכזי הערים, וכולל בניית המלון הזה. אנחנו מבינים את זה. אנחנו לא מנותקים מההבנה לשיקולים של חברי הוועדה הנכבדים. ועוד דבר שאני רוצה לומר, זה שאנחנו יודעים שהיזם רכש את זה ממדינת ישראל, בממון רב, במכרז שהוצא על ידי מדינת

ישראל. יש לנו כל מיני מחשבות והשגות על מה היה צריך להיות אחרת. על מה אולי המנהל היה צריך לעשות קודם לכן. אבל – אנחנו נמצאים כרגע במצב נתון, ואנחנו משתדלים לפעול לפי המצב הנתון. עכשיו אחרי מספר פגישות שעשינו עם היזם, ואנחנו היום יכולים להודיע שקיבלנו מהיזם איזשהי הסכמה שלא מחייבת אותו, גם לא מחייבת אותנו, אבל –

גב' גילה אורון
גם לא מחייבת אותנו.

עורך דין גיל רוה:

רגע – ובטח ובטח לא מחייבת את חברי הוועדה הנכבדים, שלהם יש את השיקולים שלהם. אבל – במידה והיזם, כמובן בהסכמת חברי הוועדה הנכבדים, יעביר את התנועה ואת החניה לאיפה שהם צריכים להיות לפי המקום הראוי מבחינה תחבורתית, לפי מה שטענו בהתנגדות, לפי חוות הדעת של מר ויינהאבר שהם צריכים להיות מדיזינגוף – וגם הכניסה –

גב' גילה אורון
הכניסה לחניון צריכה להיות מדיזינגוף?

עורך דין גיל רוה:

גם הכניסה וגם היציאה צריכה להיות מדיזינגוף, וזה מוסבר בחוות הדעת מדוע. ככה התוכנית התחילה לפני שהיא שונתה. במידה והדבר הזה יקרה, אז למרות שיש לנו השגות אחרות, הרי זה הנושא המהותי ביותר מבחינתנו. לא להפוך לחצר האחורית של פרויקט שחברי הוועדה הנכבדים רוצים לקדם לטובת המלונאות בישראל, והיזם רוצה לקדם משיקוליו שלו, שהם לגיטימיים גם כן. ולכן – אם התנועה והחניה יעברו לדזינגוף, אני יכול להגיד שאמנם לא הספקנו לקבל עדיין הסכמה פוזיטיבית מכל אחד מהמתנגדים, אבל – את רובם של המתנגדים הדבר יספק והם לא ימשיכו בהתנגדותם לפרויקט הזה. עם כל ההשגות שיש להם לגביו, שחלקם גם לא נוגעים למה שקורה היום אלא נוגעים להתנהלות של הרשויות בעבר. שדבר שהוא כיום – לדעתנו – קשה להחזיר את הגלגל אחורה.

כמובן שהדבר לא מחייב את חברי הוועדה הנכבדים, אבל אני חושב שלהסכמה כזאת מצד יזם, שבא לקראת תושבים, שמבין את התושבים על מה הפרויקט הזה הולך לעשות להם – יש איזשהו משקל גם מבחינת השיקולים של כבודכם. הייתי מבקש שתשקלו את המשקל של הרצון המשותף הזה, נאמר את זה, שהוא לא מגיע לכלל משהו שמחייב – לא אותו, לא אותנו וגם בטח לא אתכם, אבל אני חושב שיש גם התקדמות לטובת דיאלוג בין יזם שרוצה לקנות ולהרוויח – דבר שהוא לגיטימי, לבין דיירים שלא רוצים. וכאן הנקודה העיקרית. לא רוצים שהשיקולים שלכם, בתור אנשים שרוצים את טובת כל המדינה. את כל המחוז לפחות. חושבים שמלונאות זה דבר חשוב. שוכחים שאותו פרויקט ציבורי. אותו אלמנט ציבורי לעזור לציבור בארץ שצריך את המלונאות – בסופו של דבר הוא פוגע בציבור הקטן יותר, של דיירי הרחובות האלה, שקנו את הבתים ואת הדירות האלה במיטב כספם, בלב תל אביב בשכונות שקטות ביותר, עם רחובות צרים ביותר, והם עכשיו יידרשו לשלם את המחיר על הציבוריות הגדולה שאתם רוצים לקדם לטובת כלל אזרחי המדינה נאמר את זה ככה. כי בעצם אם אנחנו מסתכלים על 12 או על השיקולים שלכם או על מה שהאדון הנכבד אמר, שמבקר המדינה אמר שחסר – הרי בסופו של דבר, בניית מלונאות היא תורמת לציבור בכל מקום. היא מביאה תיירים. אבל בסופו של דבר, מי שישלם את המחיר, על הטובה הציבורית הזאת זה דיירי הרחובות. עכשיו אני רוצה לגעת בעיקרי ההתנגדות שלנו. ההתנגדות שלנו נובעת ממקום שהתוכנית הזאת הופכת אותנו, את דיירי הרחובות הקטנים, לקורבן, ואני לא מכיר מישהו שאוהב להיות קורבן. האיוולת העיקרית או

הראשית, היא האיוולת התחבורתית. הדבר מפורט בחוות הדעת של מר ויינהאבר. אני רוצה לגעת בכמה נקודות.

גם רחוב טהון וגם שד' מוצקין הם רחובות חד סטריים של נתיב אחד בלבד. אחד בלבד! כל – מר ויינהאבר מציין את זה בחוות דעתו. כל רכב שהוא ספק של המלון הזה, או רכב של אחד מאותם דיירים של 35 יחידות דיור, שיבוא להיכנס לרחובות האלה, ואנחנו מדברים על מאות רכבים ביום, יתקל גם באנשים שמנסים לחנות במעט חניות שנותרו. הדבר הזה יוביל לפקקי תנועה בלתי נסבלים ברחובות הצרים האלה, כשאני מזכיר – שהכניסה המתוכננת, לפני הנכונות של היזם להעביר את זה לדיזינגוף, הכניסה המתוכננת היא בפניה של שד' מוצקין עם רחוב יפה נוף. אנחנו מבקשים, ואפילו מתחננים – שלפני שאתם נותנים את ההחלטה, תעשו ביקור ברחובות. זה לא רחוק. זה קרוב. מספיק ללכת שם ולהבין שמה שמתוכנן כאן לא יכול להיות. זה פשוט לא יעלה על הדעת מרוב שזה אבסורדי. זאת אומרת – אם אתה מדבר עם אדם מהיישוב, שהוא לא מקצוען בתחום התחבורה והתנועה, ואתה מספר לו שהולכים להקים שם חניון, זה נשמע לא הגיוני. חלק מהדיירים בכלל לא הבינו איך עלה דבר כזה על דעתם של חברי הוועדה הנכבדים. זה פשוט לא הגיוני. זה רחובות צרים. אם לא די בכך – נוסף לתנועה שהולכת להיות מועמסת דרך רחוב טאהון לשדרות מוצקין, הוועדה הנכבדה, כנספח מנחה, כללה בתוכנית שהופקדה גם שינוי כיוון התנועה, מרח' זקבוטינסקי. עד היום, דיירי שד' מוצקין וטאהון, יכולים לנסוע בשד' מוצקין, לפנות ימינה ליפה נוף, ולצאת לבן יהודה. רחוב בן יהודה, כמו שכולנו יודעים, יכול להוציא אותם צפונה. וגם מערבה אם הם נוסעים עוד קצת. אין להם שום דרך שם – למעט דרך קצת, בוא נאמר – מאוד לא נוחה. אין להם דרך לצאת למזרח העיר ולצאת לדרום העיר. הדרך לצאת למזרח העיר ולדרום העיר היא להמשיך לשד' מוצקין ולהתחבר לז'בוטינסקי. כיוון שכנראה גם ליועצי התנועה הנכבדים שלכם ושל העיריית תל אביב, היה ברור שלא ניתן לספק את עומסי התנועה לאותם 160 חדרים ו 35 יחידות דיור רק דרך רחוב טאהון, שונו – יש הצעה לשנות את הסדרי התנועה. ובמקום שרח' מוצקין ייצא לז'בוטינסקי, לשנות את הכיוון שם ולהכניס עוד תנועה מז'בוטינסקי לתוך שד' מוצקין. רוצה לומר – לפי התוכנית הקיימת כאן, אתם הפקדתם תוכנית שעומדת להכניס 2 כיווני תנועה. אחד מול השני, שיפגשו בצומת. אנחנו לא מכירים כזאת צומת בכלל. אף אחד עוד לא תכנן כזאת צומת עקומה. ייכנסו מז'בוטינסקי ומטאהון. ייפגשו כולם בפניה של יפה נוף. רק משם הם יוכלו לצאת. ונוסף לשני כיווני התנועה שייפגשו זה מול זה, בלי כיכר כמובן – אין מקום לכיכר – אתם הולכים להכניס שם את הכניסה ואת היציאה לחניון. זאת אומרת, את הבדיקות הבטיחותיות שיעשו לפני שרכבים נכנסים, אתם רוצים שיעשו שם, בצומת הזאת. יעמדו 2 מכוניות, זה יחסום את הצומת הזאת. זה פשוט לא ייאמן. לא מובן איך זה עלה על דעתם של יועצי התנועה. זה פשוט לא מובן. אמר לנו מר ויינהאבר, הוא בחיים שלו לא נתקל במשהו כזה. ולכן הוא מאוד רצה להיות פה, למרות מצבו. לכן – אותה נכונות של היזם, שאגב – הבנו ממנו, הייתה עוד טרום התוכנית הזאת הוגשה, כמו שהיא הוגשה לוועדה הנכבדה. להכניס את זה מדיזינגוף, שם יש לכיוון – מצפון לדרום 2 נתיבים, היא ממילא –

גב' גילה אורון

אוקי. הנושא התחבורתי הובן עד תומו. אז אתה יכול להמשיך בבקשה הלאה?

עורך דין גיל רוה:

כן. אני חושב – אומרת לי אחת המתנגדות שהיא גם אדריכלית – שאולי לא הובן מספיק ששינוי הסדר התנועה הזה בז'בוטינסקי - מוצקין, באותו קטע קטן, בעצם לא יאפשר לתושבי הרחוב לצאת מזרחה ודרום.

אני רק רוצה להגיד לחברי הוועדה הנכבדים – אחת הקומות, אנחנו מדברים על 5 קומות תת קרקעיות. אחת מהן מיועדת לתפעול. אבל 4 קומות מיועדות לחניון. אחת מקומות החניון, ככל הנראה, מתוך איזה רעיון של דאגה לציבור – עוד פעם, לציבור ערטילאי – הוחלטה על ידי הוועדה הנכבדה כאן, שהיא תהיה לטובת חניון ציבורי. האמת נשמע לא רע. בעצם – זו הוספת חטא על פשע מבחינת המתנגדים. מדוע? הרי רחוב דיזינגוף הוא מלא בבתי קפה שפתוחים גם בלילה. חיים בשלום עם התושבים. ומלא בברים היום. והיום, אדם שרוצה לבוא ולבלות שם, הוא חונה בגני התערוכה, הולך ברגל, תופס קו 5, תופס מונית – אין שם חניונים. ברגע שיוודע לציבור בכללותו – אותו ציבור גדול, שיש שם חניון, כותב גם מר ויינהאבר, הדבר יגדיל את עומסי התנועה. אם לא מספיק עומסי התנועה של היום לכל החדרי מלון האלה, המבקרים, הספקים, האורחים, אתם רוצים בערב גם להביא לנו את הבליינים, שמחפשים – אולי יהיה להם מקום בחניון הציבורי. עכשיו יש בסך הכל 40 מקומות. תתחיל תחרות. אם עד היום גם ככה אין חניה ברחוב, עכשיו – כיוון שאנשים יידעו שיש חניון ציבורי, הם יבואו לחניון הציבורי. אבל עד שהם ייכנסו אליו, הם יתפסו 100 – 150 מטר של טאהון ומוצקין, ואולי שם ימצאו חניה ויתפסו את החניה לתושבים. זאת אומרת – הגדלתם לעשות חטא על פשע, בזה שעשיתם חניון כאילו לטובת רווחת התושבים. דבר נוסף – אם אנחנו כבר מגיעים למה שהוועדה הנכבדה דרשה לכאורה מהיזם לטובת הציבור. שזה אותו חניון ציבורי שכמו שאמרתי – עדיף בלעדיו. הוא רק פוגע בנו כי הוא לא מיועד רק לתושבי הרחובות הללו אלא לכל הציבור כולו. הרי הוועדה הנכבדה דרשה עוד דבר מהיזם. שזה בכלל, עוד פעם – לא ברור מה דרשתם. סלחו לי. דרשתם ממנו מעבר ציבורי, משדרות מוצקין לדיזינגוף. נשמע טוב. בפועל – לא ברור. יש כבר מעבר. העירייה בנתה גני ילדים. יש שם אשכול גנים – דבר שאגב מגביר את הסכנה הבטיחותית לכל הילדים, אם הכניסות והיציאות יהיו במוצקין. זאת אומרת – לא ברור מה חשבתם. שהמעבר הזה היום, שהוא מאוד יפה ורחב – הוא לא מספיק רחב אז צריך עוד מעבר? בשביל מה? זה לא נותן לציבור כלום. כלום. יש כבר מעבר. זאת אומרת – אותם שני דברים שביקשתם מהיזם לטובת הציבור – אחד מהם לא נותן כלום לטובת המעבר כי כבר יש, והשני – מגדיל את הפגיעה. הדבר הזה מוביל אותנו לשני נושאים אחרים בהתנגדות, שאני שוב אומר – כמו שאמרתי בתחילת דבריי – הם פחות אקוטיים מבחינת התושבים ומולם יש את משקל הנגד של הרצונות של חברי הוועדה הנכבדים. רצונות לגיטימיים כמובן, לקדם את המלונאות בישראל. אבל בכל זאת צריך לומר – שהתוכנית הזאת חורגת, ופירטנו את הנתונים. אני לא רוצה להיכנס כרגע לאחוזי בניה. היא חורגת באופן ברור מאחוזי הבניה ומנפחי הבניה שמופיעים בתוכנית הרבעים המופקדת. זה כמובן לא מחייב. ויש כאן תב"ע נקודתית. כמובן שבסמכותכם, לצורך קידום. בהליכי הפקדה, עוד לא הופקד. אנחנו לא טוענים, ולא טענו בהתנגדות, שבמידה – אם היא הייתה אפילו בהפקדה, זה לא מחייב אתכם. אבל זה איזשהו קריטריון. אגב, באותה תוכנית רבעית, באמת מדובר – יש טבלה, שרואים בה את מצוקות רובע 3. הרובע שעליו אנחנו מדברים. את המצוקות מבחינת שטחי ציבור. שזה לא אומר שכרגע, שיזם קנה קרקע במכרז ממנהל מקרקעי ישראל, והוועדה הנכבדה מתכנסת וצריכה להחליט מה לבנות במקום הזה – צריך לבוא ולהגיד מה שהמצב היום לא מעניין אותנו. אבל עדיין – אם אנחנו מסתכלים גם על האלמנט הזה של החרیגה מתוכניות מתוכננות בתל אביב. תוכניות כלליות, שאמורות להתוות איזשהי דרך – על זה אנחנו מוסיפים את החניה ואת התנועה – אנחנו מגיעים לחוסר סבירות קיצונית. לדעתי – בלי ספק.

בנוסף – אני רוצה לסיים ולומר שיישמע אולי מוזר, הדברים האלה עלו בוועדה המקומית. כיוון שענינו לא צרה ביזם, ואנחנו מעוניינים רק לדאוג לאינטרסים שלנו, אמרנו בוועדה המקומית, מבחינתנו – אותה הקצאה או מתנה, או הענקת לציבור בכללותו, בדמות המלונאות הזאת – היא בסופו של דבר אולי משהו ציבורי. כי ככה היא נחשבת. אולם

הציבוריות שלה היא ציבוריות כללית, והיא פוגעת בציבור הספציפי. ולכן, אם זה היה תלוי בנו – זה כמובן לא תלוי בנו, אנחנו אפילו לא היינו מעדיפים שהיזם ירוויח יותר. ויבנה פרויקט מגורים. שיקטין את המטרדים. שעולים מפרויקט המלונאות הזה. כיוון שכנראה זה לא על השולחן. וכרגע אנחנו במצב שזאת התוכנית שעומדת – אמרתי שבמידה והתנועה והחניה, הבעיה האקוטית ביותר תחוסל מבחינתנו – אז אנחנו נשיג.

ודבר אחרון וחשוב ביותר – העמדה של הוועדה המקומית תל אביב, שהיא אמורה קצת יותר לייצג אותנו, לפחות את האינטרסים של העיר. ולא רק את האינטרסים הכלליים של המחוז, כמו שאתם מייצגים – היא מבחינתנו הרבה יותר גרועה מהתוכנית של היזם. זאת אומרת – זה חוסר היגיון, זה – עקימות. אני לא רוצה להשתמש במילים יותר קשות. זה עקימות מחשבתית. למה? לפחות לפי התוכנית שאתם הפקדתם, יש חזית מלונאות לדיזינגוף. ויש 35 יחידות דיור למוצקין. מה באה העירייה ואומרת? העירייה באה ואומרת אנחנו רוצים הכל מלון, וקומה אחרונה מגורים. זאת אומרת – קודם כל היא כבר מסכימה שיש מגורים. אז למה דווקא 4 דירות ולא 30 דירות? וב', אם ההצעה של העירייה תתקבל, אנחנו נמצא את עצמנו עם אותו נפח בניה, עם אותו פרויקט, ועם חזית של מלון למוצקין, דבר שעוד יותר יפריע לאנשים במוצקין. זאת אומרת, העמדה של העירייה רק מראה את האבסורד במחשבה התכנונית של העירייה מלכתחילה, שבכלל הזיזה את הכניסה והחניה למוצקין. הרי בהתחלה הם היו בדיזינגוף תודה רבה.

גב' גילה אורון

עורך דין נועם קולודני. בבקשה – בשם תושבי רחוב דיזינגוף.

עורך דין גיל רוה:

סליחה רגע, הייתי מבקש 2 דקות מזמנכם. אנחנו צירפנו חוות דעת של אדריכלית שמבקשת לדבר.

גב' גילה אורון

אוקי, בקצרה בבקשה.

גב' טליה מרגלית:

אני רק רוצה להוסיף – אני טליה, אתם מכירים אותי. ד"ר טליה מרגלית. יש פה מצב – אני לא מדברת על ההגדרה של מהו ציבור, שמבחינת הסיפור הזה מאוד כללית ומאוד מלמעלה למטה, ובשום שלב לא ניגשה לציבור עצמו שחי שם, ואחד בכל תוכנית גדס על כל יופיה, ובלוק נהדר, ועם כל העירוב שימושים והאין חניה והסיבובים של 5 פעמים לפחות מסביב לבלוק וכולי וכולי – מקצין את המצב למצב שזה נהיה בלתי אפשרי פשוט. ואז נשאלת השאלה – איפה, למה אף אחד לא דיבר איתנו 5 שנים כשהתוכנית הזאת התגלגלה, ואיך הגענו למצב הזה שאנחנו בשלב ההתנגדויות רק – זה דבר ראשון. דבר שני, אם אנחנו כבר מדברים על מלונאות כמצב ציבורי, או על מכירת נכסי ציבור כאינטרס ציבורי או כל הדברים האלה. הרי שחוץ מתמריצים – ותמריצים כבודם במקומם מונח, יש גם מגבלות. תמיד יש מקל וגזר בדברים האלה. עיריית תל אביב המכובדת עשתה תוכנית לתמרוץ ומלונאות בתל אביב דרך תוכנית המתאר, דרך תוכנית הרבעים, הכל סבבה. בשום מקום אין הצד השני. איפה כן ואיפה לא. איפה לא – זה בדיוק הסיטואציה הזאת. זאת אומרת, אם המלונאות – עד כמה שהיא חשובה – פוגעת בחיי התושבים שחיים בעיר, אנחנו בבעיה. יש מספיק אפשרויות שהיא לא תפגע. זאת אומרת, תוכנית טובה אומרת גם כן, וגם מה לא. איפה יש קווים אדומים. ופה, לדעתי – יש קו אדום.

מר מיכאל:

אני רוצה להוסיף רק. שיש עוד מלונאות. שמי מיכאל, דייר, תושב מוצקין. כל האזור מסביבנו, יש עוד התנגדויות. לעוד מלונאות שרוצים לעשות. זאת אומרת זה לא דבר נקודתי, הנה מלון בתל אביב. מדובר פה על משהו שמקיף אותנו מכל עבר. ואני בתור הציבור, כשאני הציבור, חלק ממנו. אני הציבור שמשלם שם את הארנונה. שלא מוצא לו חניה. שהעיר מתפתחת על הגב שלו.

גב' גילה אורון

טוב. עורך דין קולודני. כן, בבקשה.

עורך דין נועם קולודני:

בוקר טוב. קודם כל – אני לא יכול להגיד שאני מופתע מהפליק פלאק של חברי עורך דין גיל רווה, שמוכן לקבל את התנאי בתנאי שהצרה תעבור למגרש של הלקוחות שלי. בסעיפים 33 ו 34 להתנגדות שלי, שמונחת בפניכם, אני מייצג כאמור את התושבים של רחוב דיזינגוף ומזרח. אני ציינתי מראש שהמתנגדים מוצאים שאין טעם להתנגד, אין טעם להידרש לחניה, כניסה לחניה מכיוון רחוב דיזינגוף, כי זה לא מונח על השולחן. כמובן שבמידה והתוכנית תשונה, כך שהחניה תהיה מרחוב דיזינגוף חס וחלילה – זה על פי הלכת ברונו, זה דורש הפקדה מחודשת ודיון מחודש, זה לא יכול להיעשות. זה לא איזה שינוי שהוא לא מהותי שיכול להיעשות על רגל אחת. ואני מאליו מתנגד לכניסה הזאת. אני כמו הוועדה המקומית מתנגד לשינוי הזה. אני חושב שהוא בלתי סביר. מבלי לפגוע בטענות של תושבי רחוב מוצקין, שנשמעות לי כולן אמיתיות עד אחת. הכניסה מרחוב דיזינגוף היא בלתי אפשרית. במידה וזה יופקד כתוכנית חדשה אני אתנגד גם לה כמובן, אבל אני לא נכנס לדיון הזה. אני לא רואה שזה מונח בפני הוועדה בתור אופציה כרגע.

אני אתחיל ואומר – התוכנית המופקדת היא לא מתאימה בשום אופן לתוכניות שחלות כבר במקרקעין. אמר את זה עורך דין רווה לפניי. יש בתוכנית הזאת נפח של בניה שאם אנחנו ניקח את הפרמטר של רחק, שקיים היום בתוכניות החדשות. אם ניקח את הפרמטר של רחק שאליו התייחסתי בפרוטרוט בהתנגדות שלי והסברתי, אז התוכנית הזאת היא בסדר גודל של 200% מהמותר ברחק היום. בתוכניות שחלות.

גב' אורלי הראל:

אולי אתה רוצה שאני אגדיר מה זה רחק. אורלי הראל, עיריית תל אביב. בתוכנית המתאר אנחנו התווינו מונח חדש במקום אחוזי בניה שנקרא רחק, רצפה חלקי קרקע. לקוח מהמונח האנגלי בנושא הזה. ובעצם זה אומר – תוכנית שהיא, אחוזי הבניה הם אחוזים כוללים, ושפת הבניה מעל לקרקע עיקרי פלוס שירות, לא כולל את אחוזי הבניה מתחת לקרקע. זה מונח חדש, שתדון בתוכנית המתאר, נסביר אותו יותר בפרוטרוט. אבל מכיוון שעורך דין קולודני התייחס למונח הזה, רק פשוט רציתי להסביר לכם אותו.

גב' גילה אורון

אתה אומר שזה 200% יותר ממה שבעצם אמור להיות מעל לקרקע.

עורך דין נועם קולודני:

נכון. הרעיון של הרחק, הוא אומר –

גב' גילה אורון

200% יותר ממה שמה - ? מקובעים

גב' אורלי הראל:
בתוכנית המתאר.עורך דין נועם קולודני:

כן. המגרש כולו הוא 1800 מטר. אם נוריד ממנו את ההפקעות, ונכפיל את זה במקסימום שבמקסימום, נגיד שנקבע רחק שהוא מקסימלי. שאני מתנגד לו. אבל אני אומר – בואו נלך על הגישה המתירנית של 3.5. 3.5 זה המקבילה של 350%.

גב' אורלי הראל:
ברוטו, שטח כולל.עורך דין נועם קולודני:

ברוטו. 3.5 שזה רחק מאוד גבוה בתוכנית הזאת, לשטח הזה. זה רחק שהוא מטורף. אז אם ניקח את ה-3.5 הזה כמספר קצה, אז אנחנו נגיע שם על סדר גודל של פחות מ-1.5 – אנחנו נגיע שם לסדר גודל, פירטתי את זה בהתנגדות שלי. יש שם פחות הפקעות. יש שם פחות מ-1.5. אני אומר 80%. אני הולך לכולם. אני הולך לטובת המבקשים. אז אנחנו נגיע לסדר גודל של 5000 מטר. ואני עושה בכללי אצבע. אנחנו נגיע לסדר גודל של בניה ב-5000 מטר. בפועל מבוקשת שם כמעט 10,000 מטר. אז אני אומר – התפיסה הזאת של לבנות 10,000 מטר, היא נובעת מזה שהמבקשים בעצם מה שהם אמרו – אנחנו לא רוצים רק מלונאות, אנחנו לא רוצים רק מגורים, אז הם אמרו – אתם יודעים מה – גם יורו, גם דולר. נלך גם לזה וגם לזה. זה רעיון מצוין. הם אמרו – על פחות מחצי מגרש, נבנה 35 יחידות דיור. פחות מחצי מהמגרש, מה שמביא אותנו לצפיפות של 48 יחידות דיור לדונם. בחצי של המגורים. לסבר את האוזן, הבניה המקסימלית המותרת בצפיפות יחידות דיור בעיר תל אביב, זה סדר גודל של 24 יחידות דיור. שזה כבר לא בתוכנית גדס חלילה, אבל במקומות שרוצים צפיפות בניה גבוהה. להגיד אנחנו מתירים 48 יחידות דיור לדונם, בלב תל אביב, בלב העיר הלבנה. בלב רובע 3 – זה נראה לי מעשה שהוא על גבול הטירוף. בנוסף לזה, באו ואמרו על יתרת המגרש אנחנו רוצים את החלק של היורו. עד עכשיו דנו בחלק של הדולר, עכשיו אנחנו רוצים גם את היורו. על היורו הם אומרים אנחנו רוצים מלון דירות. מלון מגורים, סליחה עורך דין טויסטר. סליחה. מלון, יצא לי מלון דירות כמטבע לשון. אומרים אנחנו רוצים מלון. עכשיו המלון שהם מבקשים מבחינת היקף הבניה שלו, הוא מקביל נגיד למלון טל. מלון טל, שניצב על אזור מלונאות של תל אביב. על מגרש גדול כפליים. עם פחות יחידות מלונאות. הם באים ואומרים – אנחנו רוצים גם את זה, גם את זה – על אותו מגרש, בצפיפות שהיא כפולה אחת של השניה. אם היו אומרים אנחנו רוצים את זה או את זה – היה אפשר לדון בתוכנית הזו בצורה עניינית. הם באים ואומרים אנחנו רוצים את זה, ואת זה, ואת שניהם ביחד. שהכפולות של הנזק – אני אומר עוד פעם – הם לא ליניאריות. הן אקספוננציאליות. הכפולות של הנזק הן בלתי נסבלות. הפיתרון התחבורתי שהיזם מציע, הוא לא פיתרון תחבורתי. לכל היותר אפשר לקרוא לו משאלת לב. מה שהוא אומר בעצם, אני מקווה שהמכוניות יגיעו וייעלמו משם, עם רחפת. או עם מסוקים, או – שיתאדו, כשהם נכנסים והם יוצאים. אז שיבואו ויגידו אנחנו מקווים שיהיה טוב. אבל זה לא פיתרון תחבורתי. זה – לכל היותר זו תקווה. אני גם מקווה שיהיה טוב, אבל אני לא משתמש בזה בתור קו מנחה מה שאנחנו דורשים זה הקטנת הבינוי לתחתית המגרש בצורה שתתאים לבינוי ברובע הזה. שתתאים לבינוי בעיר תל אביב. שתתאים לאופי של המקום. היזם – אני מפנה אתכם עוד פעם להתנגדות שלי אישית, שהדברים מפורטים ובגלל זה אני לא רוצה לחזור עליהם. כי היזם הציע הדמיה. ההדמיה נראית נורא נחמדה, אלא מאי – ההדמיה היא לא תואמת את המציאות. בהדמיה הוספו 9 קומות מעל קומת קרקע, שהן נראות 9 קומות סימפטיות

כאלה. זה יהיה כאילו לצייר אותי שאני בגובה של האוכלוסיה הכללית פה בשולחן. וזה לא – אני שני ראשים פה מעל כולם וכך צריך לצייר אותי. ההדמייה של הבניין הזה כאילו יציירו אותו בצבעים סימפטיים. ירוק עם בריכה יפה על הגג. בוועדה המקומית אמרתי שהדבר היחיד שטוב בבריכה הזאת שזה מזכיר את הביטוי של להשתין מהמקפצה. ההדמיה וההיתממות של היזם בבניית מגדל כזה, בלב ליבה של העיר הלבנה תל אביב, היא בלתי אפשרית. היא לא עולה על הדעת. צריך לקבוע – אני חוזר עוד פעם לעניין של הרחק. היתרון של הרחק שהוא נועד לתנאי הארץ וסביבתה. הרחק אומר – אנחנו יודעים שאנחנו מתעסקים פה בישיבה של יזמים תחמנים ומסתדרנים, ושכל קביעה שלא תהיה היא בסיס לשינויים. כלומר – אם אנחנו נתיר את התוכנית הזאת, אנחנו יודעים שביום ההפקדה של התוכנית הדברים ישתנו. ביום האישור התוכניות הדברים ישתנו. במתן ההיתר הדברים ישתנו, ותוך כדי בניה יהיו בקשות להקלות. ואנחנו מכירים את היזם הישראלי. אז הרחק, הרעיון של הרחק שבעיני מאוד מוצא חן – הוא אומר חברה, זה המקסימום. זה הנפח, זה מה שאפשר לעשות. אל תבקשו יותר – זה מה שיש. ואני חושב שזה בתור חוק אצבע, זה חוק אצבע שהוא מאוד הגיוני ומאוד נוח לוועדה.

גב' גילה אורון

טוב, אתה חוזר על עצמך.

עורך דין נועם קולודני:

בסדר. אני רוצה לגעת בנושא של מבנה הציבור. אני פירטתי בהתנגדות שלי את נושא מבני הציבור. היזם בא היום ואומר – תראו. אני קניתי את המגרש הזה בהתבסס על דבר כזה ודבר אחר. בהתנגדות שלי יש בתור נספח את ההסכם שהיזם רכש את הקרקע הזאת. הוא קנה את הקרקע הזאת כאדמת ממשלה. כאדמה שהוא ידע שהוא יכול לבנות עליה מבנה ציבור. המתחרים שלו במכרז הזה, המתחרים שלו על הקרקע במכרז הזה ידעו שאלה התנאים שהם ניצבים לפניהם, ולכן לבוא היום ולהיתמם כקוזאק נגזל – נדפקתי מזה שאני לא יכול לעשות דברים אחרים, זה היתממות שהיא מקוממת. הוא ידע שהוא קנה את הקרקע הזו כשהוא קונה מבנה ציבור. המנהל הודיע לו מה הוא יכול לעשות שם. כל דרישה שהיא מעבר לזה היא חצופה והיא צריכה להידחות על הסף. היא שיטת מצליח הישראלית הקלאסית. אתה קונה משהו ואז אתה מתחיל לטעון טענות חדשות. אני רוצה לשנות, אני מבקש להקל, אני רוצה לעשות גם וגם – ואת זה אני חושב שהוועדה המחוזית, כעניין של מדיניות – צריכה לדחות.

יש לי עוד כמה נקודות שאני רוצה לפרט. באשר לחוות דעת נדרשות. אני חושב שהתוכנית הזו הובאה בחוסר של חוות דעת נדרשות. אני מפנה אתכם לפרק הזה בהתנגדות שלי. זה סעיפים 75 ואילך – חסרם פה תסקיר איכות הסביבה, תסקיר תחבורה. מה שיש – זה לא תסקיר תחבורה. חוות דעת מתכנן בניין עיר. תסקיר משרד התיירות. תסקיר מהנדס קרקע. חוות דעת מהנדס העיר תל אביב. אני חושב שאפשר להתייחס להתנגדות של הוועדה המקומית שתכף נשמע אותה, בתור חוות דעת שלילית של הוועדה המקומית תל אביב לעניין הזה. לעניין המבנה ההיסטורי – אם רק בתור אתנחתא קומית. אני מתאר לעצמי שראיתם את הצירוף של מסמכי חסמב"ה לתוכנית. הבניין הזה הוא בניין – הוא לא יפה. אי אפשר, גם המתירנים לא יטענו שהוא יפה. אבל יש לו משמעות לעיר תל אביב. צריכה להיות איזשהי דרך לשמר את החזית שלו. להראות מאיפה אנחנו באים ולאן אנחנו הולכים. אי אפשר למחוק כל דבר עם איזה מין מטאטא של – ישן מפני חדש תוציאו. אני הייתי מודה לוועדה בשם תושבי העיר אם היו מוצאים דרך להותיר את החזית הזאת של המבנה, שיש לו משמעות אני חושב. ודווקא הסיפור של חסמב"ה מדגיש את זה.

עוד מספר נקודות – בשטחי המרתפים. אני לא נכנס אני רק מתריע, ששיטת מצליח תפעל גם במרתפים. מאחר והבקשה היא על סמך ע' 1 ושטחי מרתפים, גם על יחידות, גם על שטח המלונאות וגם על שטח המגורים, אז אני חושש ממצב שיידרשו שם בשטחי מגורים – ייעשה שימוש מלונאי במרתפים.

המשמעות של החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – גם ההחלטה מנובמבר 11 וגם ההחלטה ממאי 2012 – אני חושב שזה החלטות שהוועדה המחוזית צריכה לקחת אותן, בוודאי לוקחת אותן בסדר, את שיקוליה. אני חושב שזה החלטות מאוד משמעותיות. אני חושב שזה החלטות שהן קיימות לכל הפחות – תמרור אזהרה משמעותי של העסק הזה. בזה אני רוצה לסיים. הנזק שאני מבקש להדגיש, שדיבר עליו אחד התושבים פה, ואני לא יודע אם זה עבר בצורה מספיק בהירה – הנזק שייגרם לתושבי הבתים הסמוכים הוא נזק אמיתי. זה לא נזק שעושים וי עליו לצורכי התנגדות. חסימת אור שמש ופגיעה בשכנים היא מהותית. המלון שייבנה שם, המלון שייבנה על רח' דיזינגוף יציץ לחדריהם של הדיירים ברח' דיזינגוף והבתים הסמוכים. כלומר כל יחידת דיור היום שיש מולה עצים ואוויר צח תמצא את עצמה עם 2 או 3 יחידות מלונאיות שמציצות לתוך הדירה שלה. לתוך המטבח שלה ולתוך החדר שינה שלה ולתוך השירותים ולתוך החדר שינה השני. הפגיעה הפיזית היא תהיה ביסודות הבניין. הבניינים האלה כמו שציין התושב הזה, הבניינים האלה הם בניינים מעל 60 שנה. חפירה שם תיצור נזק שהוא – אני לא יודע אם אפשר לאמוד אותו או אפשר למנוע אותו. צריך לקחת אותו בחשבון. החסימת אור שמש וההצללה – זה מאליו מובן. זה מגדל של 9 קומות מעל קומת קרקע. הוא יהפוך את הבניינים של ה 4 קומות לידם לננסים, שישתופפו בצילם. תודה רבה.

גב' גילה אורון

תודה. אריאנה הקטר וקפלן צבי? מיטל דפנה? אלחנני סמדר? בבקשה.

גב' סמדר אלחנני:

אני שותפה לכל הדברים שקודמיי דיברו, והם ייצגו את כל בעיות התחבורה שאני כבר לא צריכה לחזור עליהן. אני באה ממוצקין 10. זה הבניין הצפוני לתוכנית הזו. ככה שהוא הנפגע העיקרי. כי הבניין שדרומה לו, זה גני הילדים והמעונות של העירייה – שהעירייה תדע לדאוג להם. תדע לדאוג לעצמה. מה שאני מבקשת פה, קודם כל – שלא –

גב' גילה אורון

אתם צפוניים למתחם או דרומיים לו?

גב' סמדר אלחנני:

אנחנו צפוניים למתחם. צמודים מצפון. במרחק של – מרחק קטן מאוד. הבעיה העיקרית שאני מבקשת, והנקודה העיקרית שאני אדגיש אחר כך טענות מפורטות, אבל העיקרית. תבואו לראות את רחוב מוצקין. את תוכנית גדס, כפי שזה הרחוב היחיד שבעצם אולי לואי מרשל. אבל רחוב מוצקין, הוא היחיד שבאמת מקיים את תוכנית גדס. שדרה ברחוב צר. אין שם – ובתים בגובה אחיד. ברגע שבונים את המונוליט הזה. כל האופי של הרחוב משתנה. ולכן אני מבקשת את בניין המשטרה, יש שם שני בנייני משטרה. הבניין שיוצא למוצקין, והבניין שיוצא לדיזינגוף. ביניהם יש חלל. מה שפה מציעים זה מונוליט שהולך ממוצקין לדיזינגוף. אני לא מדברת על השפעת האוויר והמיקרו אקלים שזה יוצר. אבל כל הגוש הזה, פשוט בלתי נסבל. צריך לבנות כמו שבונים ברחובות תל אביב. בניין שיוצא לרחוב אחד, מאחוריו חצר, ויש בניין שיוצא לרחוב השני. אותו הדבר פה. תבנו שני בניינים, כמו שהיום – יש בניין המשטרה ויש בניין המשרדים. ביניהם יש מרחב. שגם משפיע על

המיקרו אקלים באזור הזה. עכשיו – מה שאני כן רוצה להדגיש, שאולי הוא לא אמר את זה – לא תהיה כניסה. אני מבינה שלא תהיה כניסה לחניון מרחוב מוצקין. אבל – לא תהיה כניסה – תהיה כניסה לחניון מרחוב מוצקין?

אז אני מבקשת – אני הצמודה לזה. אני לא אוכל לצאת מהבית אני חושבת. אם תהיה כניסה לחניה לחניון הזה מרחוב מוצקין. תבואו לראות את זה – זה משהו צר ביותר. אבל עוד יותר להבטיח – שגם אם נניח משנים את הכניסה לחניון כמו שחבריי ביקשו – שלא תישאר האפשרות לעשות כניסת שירותים. זאת אומרת – דחסניות, מכוניות אספקה, מכוניות כביסה. זה הרי מלון. אז הוא צריך כל מיני שירותים. שלא ישתמשו במין אפשרות להגדיר את זה שלא שום חניה. בשום אופן, שום דבר מרחוב מוצקין. אם יהיה שם בניין למגורים, שאני מקווה שכל הבניין כולו יהיה למגורים, אז שיחנו כמו שתושבי רחוב מוצקין חונים. זאת אומרת – לא חונים. חונים – הם הולכים לחפש חניה על הספסל בשדרה. אז – אני חוזרת ומדגישה. אני מדברת רק על הבניין שנוגע למוצקין 10. הבניין במוצקין 8. הבניין שיוצא לדיזינגוף, שידאגו שכני לבניין הסמוך. שלא יהיה יותר גבוה מהבניין הקיים. שלא יהיה – הנפח. שהרוחב שלו לא יהיה יותר. לזה כבר התרגלנו, אני לא יכולה להגיד עכשיו תעשו כמו פה. מילא – זה קיים כבר. שלא יהיה יותר גבוה. ככה שמה שנקרא – למדתי מונח חדש. יש לי זכויות שמש. ואם הבניין החדש הזה יהיה יותר גבוה, זה יפגע בזכויות השמש שלי. צד דרום, שאליו פונה דירתי, הוא הצד המבוקש ביותר בעיר. הוא הצד הטוב ביותר. ובניה לגובה של הבנין הזה תפגע בערך הדירה שלי. באופן משמעותי. אם תהיה שם בניה לגובה. עכשיו אני אגיש גם את דבריי בכתב, וגם – יש לי שם הרבה פרטים קטנים, אבל זה אני מגישה לכם.

גב' גילה אורון

תודה רבה. גביש ענבר? בבקשה.

מר יוסי לוגסי:

גם אני מופיע שם – לוגסי יוסי. אני לא רוצה להלאות את כל החברים המכובדים פה בדברים נוספים שראויים מעבר לכל מה שכבר העלו פה. אני רק רוצה להדגיש כמה נקודות חשובות, שאולי הן זווית ראייה קצת יותר צרה. קצת יותר של האדם הפשוט והרגיל, שקנה דירה

גב' גילה אורון

אתה גם מרחוב מוצקין?

מר יוסי לוגסי:

אני גר ברחוב מוצקין 10. באותו בניין ידוע לשמצה שהולך לקבל את כל הכאב ראש. לענייננו. אני לא אחזור על דברים שנאמרו מעבר, אני רק רוצה להדגיש כמה נקודות שחשובות. נקודה חשובה ראשונה – אני אישית, ואני מאמין שכמוני עוד – לא ארצה להיות נוכח בבניין, בשעת הריסה או חפירה לידו. אני חושב שזה עניין של חיים ומוות. אני חושב שביטוח או ביטחון או ערבות בנקאית או כל דבר אחר – זה יפה לאחר מעשה. אבל כשיש פה חיים על קרן הצבי, אני לא הייתי רוצה להיות בבניין הזה. שזה עוד משהו שאני רוצה להדגיש – לדעתי את העניין של חיזוק ו / או הערבות הבנקאית לכל עניין נזק – צריך לעשות הרבה הרבה לפני, כדי למנוע את הסכנה הזאת. זה דבר ראשון. וזה אני מבקש שייקחו בחשבון. ודבר שני שהייתי רוצה להדגיש מעבר לכל מה שנאמר פה, זה שקונה – הולך זוג צעיר, במיטב כספו וקונה דירה בשכונה עם ציביון מאוד מסוים. שדרה נחמדה, ועצים ופרחים וחתולים וכולי. ובניין משטרה אחד יש לציין. הכל בסדר. ועכשיו – ובכל מיני

מילים יפות כמו גרסונית למשל. זו מילה מאוד יפה כשלעצמה, אבל בסך הכל זה פח זבל ענק. שיהיה מאחורי בית מלון, בואכה רחוב מוצקין, מתחת לבית שלי, שאני – התרגלתי לראות עץ. וירוק ונחמד ושקט. אני אראה גרסונית, ומשאית זבל ענקית. שתצפור מהבוקר עד הלילה. ושירותי כביסה ועוד כיוצא באלה. אני חושב שלא יעלה על הדעת – אני בראה שלי, הלא משפטית אני חייב לציין. לא יעלה על הדעת שאני – זה נכפה עליי. אני – מכתבים לי איך אחיה את חיי. אני קניתי משהו אחד, ואני מוצא את עצמי מול שוקת שבורה. אני מוצא את עצמי מנסה לברוח. זה שתי הנקודות שרציתי להעלות – תודה לכולם.

גב' גילה אורון

תודה רבה. י. נטר בשם הגברת דניס –

גב' נטע:

דניס בן ששון, שגרה במוצקין 10. אז מה שאמרו האדונים לגבי התחבורה ולגבי הגובה ולגבי הנפח – כל זה.

גב' חגית אלדר:

אני ריכזתי את ההתנגדויות של כל תושבי מוצקין 10

גב' גילה אורון

רגע, אריאנה ומוטי צבי זה כל תושבי מוצקין 10?

גב' חגית אלדר:

לא. שוב הטענה של ייעוד לצרכי ציבור שמתירים את הייעוד הקיים. פינוי המשטרה יגרום להפקרת הביטחון והשלווה של התושבים. מאחר ותחנת המשטרה חוק בעיר ... בית המלון יגרום לנזק בלתי הפיך מהבחינה הסביבתית התחבורתית והבטיחותית. התוספת תגרום לאובדן מקומות חניה בכחול לבן שייתפסו על ידי אורחי המלון והדיירים, ואין פה שום הבטחה לחניה כמו שהיה למשל בתוכנית דיירים נהדע. ההריסה תארך שנים רבות, והמתנגדים יאלצו לגור בסמוך לאתר בניה. מבקשים ברחוב בשביל חניה בטיחותית, ומבקשים לא לאפשר חניית אוטובוסים ומוניות ברחוב אלא בתוך שטח המלון במעין כניסה ומפרץ חניה.

גב' גילה אורון

והשני זה מיטל דכמן.

גב' חגית אלדר:

אז היא גרה במוצקין 10. ריכזתי ביחד.

גב' גילה אורון

טוב. יש פה התנגדות מהנדס העיר.

גב' אורלי הראל:

זה התנגדות הוועדה המקומית.

גב' גילה אורון

בעצם תגידי את הכל –

גב' אורלי הראל:

לא את התנגדות הוועדה המקומית –

גב' חגית אלדר:

גילה – רחל ברגר מתנגדת גם. צריך לקרוא לה. אחת הדיירות הזכירה את זה. בחזית בניין המשטרה ברחוב דיזינגוף עוצב על ידי העירייה עמוד זיכרון ללוחם הלחי שנפל במקום ב 1947. והם מבקשים בכל מקרה לחייב את מבקש ההיתר לשמר את העמוד, ובצידו מחדש ...

גב' גילה אורון

טוב. אורלי – בבקשה.

גב' אורלי הראל:

היום בשטח בפועל קיים בניין משטרה. מנהל מקרקעי ישראל הוציא את המגרש למכרז, עם תיק מידע שהם קיבלו מהעירייה. זכה יזם, אחרי הזכיה במכרז היזם הגיע אלינו עם יועצים משפטיים, ובעצם הוכיח לוועדה המקומית שהתיק מידע שיצא וצורף למכרז – טעות ביסודו. הוועדה המקומית פנתה למנהל מקרקעי ישראל בבקשה להוציא מכרז חדש. נענתה בשלילה. כתוצאה מזה, היושב ראש הוועדה המקומית פנה בפניה בכתב הן למבקר המדינה והן ליועץ המשפטי לממשלה לבדיקת הנושא. לא נענינו בנושא הזה. הנושא הזה עלה לדיון – הצגנו את זה בוועדה המקומית לעת הדיון בהפקדת התוכנית, וגם כאן בדיון בוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית החליטה שבעצם זה לא הנושא – היא תדון בתוכנית ותפקיד אותה, ללא התלות כרגע בהתנהלות של הוועדה המקומית מול מבקר המדינה והיועץ המשפטי לממשלה.

אבל כתוצאה מכך שבעצם ייעוד הקרקע במקור, לעמדתנו, היה ציבורי. או אם הוא בבעלות ממשלתית הוא משהו בעל אופי ציבורי, הוועדה המקומית החליטה שהיא – בהמלצה שלה להפקדה –

גב' גילה אורון

רגע, כל מה שהוא בבעלות עירונית הוא בעל אופי עירוני?

גב' אורלי הראל:

בעלות – יש בניינים שהם בבעלות עירונית... אבל זה לא היה סחיר. המגרש במהות שלו במקור, בעל אופי – אדמות ממשלה. הייעוד שלו במקור אדמות ממשלה ללא זכויות וללא הוראות בינוי וללא שימושים. וככזה הוועדה המקומית ראתה אותו שהוא מגרש בעל אופי ציבורי. ולכן היא חשבה שבגלל שהמגרש כמו שהיא רואה אותו הוא בעל אופי ציבורי, יש לתת עדיפות לשימושים בעלי אופי ציבורי, שמלונאות מבחינתנו זו עדיפות כזאת, ורק לסבר את האוזניים של כולם – בעבודה שעשינו בתוכנית המתאר ולפני כן – כרגע יש מחסור בתיאום עם משרד התיירות. יש מחסור של כ 2000 חדרי מלון בעיר תל אביב יפו, לשנת יעד של 2025. ולכן הוועדה המקומית ראתה לנכון להמליץ שהשימוש העיקרי והמרכזי של המגרש הזה יהיה שימוש למלונאות. הוועדה המחוזית לא קיבלה את עמדת הוועדה המקומית, והחליטה – בהפקדה של התוכנית – שהשימושים יחולקו בין 60% למלונאות, ו 40% למגורים. ועל זה הוועדה המקומית הגישה התנגדות לוועדה המחוזית. כשהוועדה המקומית שמעה את ההתנגדות של המתנגדים כפי שהוצעו גם פה, בדיון שהיא עשתה, היא מציעה לוועדה המחוזית – היא קיבלה את חלק מההתנגדויות. היא ממליצה לקבל את חלק מההתנגדויות, והיא ממליצה לוועדה המחוזית לשנות את התוכנית בחלופות הבאות.

במידה ומשאירים את התוכנית שהיא רובה למלונאות, הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות ולהוריד את נפחי הבניה ולהתאים את מסת הבניה ונפחי הבניה בהתאם לתוכנית הרובעים ולהמלצה על תוכנית המתאר, שזה אומר – 6.5 קומות לדיזינגוף, אבל – ההמלצה שלנו מתוכנית המתאר. כשיש לנו מבנים –

גב' גילה אורון

זה למגורים? אני יודעת מה אומרת התוכנית הרובעית שלהם.

גב' אורלי הראל:

אני אנסה לדבר בצורה ברורה. תודה, אני יודעת להסביר בעצמי. מכיוון שתוכנית המתאר מטמיעה בתוכה את תוכנית הרובעים מבחינת גובה והיקפי הבניה, אבל תוכנית המתאר רוצה לעודד מלונאות, לכן – בתוכנית המתאר בפרק מלונאות, יש פסקה שאומרת – במידה ובאזורי מגורים, תעסוקה, מסחר וכד' בעיר. יש בניין שמיועד כולו למלונאות, התוכנית מתאר נותנת תוספת גובה של קומה 1 על היקפי הבניה והגובה המותר בתוכניות התקפות. לכן במידה –

גב' גילה אורון

יש 7.5 קומות.

גב' אורלי הראל:

יש 7.5 קומות. יש 6.5 קומות לפי תוכנית בניין העיר למגורים. אם בניין כולו יהיה למלונאות, ההמלצה שלנו ל 7.5 קומות, אבל על מוצקין להשאיר אותו בהתאם לתוכנית הרובעים. שזה אומר – שזה נע בין 5.5 ל 6.5 קומות, בתלות ברוחב הרחוב.

גב' גילה אורון

רק שני מבנים.

גב' אורלי הראל:

נכון. אבל – מלונאות כשקומה אחת למגורים. זו ההמלצה של הוועדה המקומית כדי לקבל את התוספת קומה הזו. לחילופין – כתוצאה מההתנגדויות, הוועדה המקומית מציעה חלופה נוספת. הוועדה המקומית מציעה שכל המגרש ייועד למגורים, בהתאם לגובה וזכויות הבניה של תוכנית הרובעים, אבל – היות ויש לנו מחסור עצום בשטחי ציבור ברובע 3, שכולם – אנחנו מסכימים עם כל מה שנאמר פה. בעצם כולם מסתמכים על הנתונים שלנו. לחלופה הזו שכל המגרש הוא למגורים, אנחנו מבקשים להפקיע 40% לשטחי ציבור, שנשב ונחשוב אם זה יהיה בכיוון מוצקין, בכיוון דיזינגוף. שההמלצה שלנו שההפקעה לצרכי ציבור תהיה למגרש ירוק, לשצ"פ בסיטואציה הזו.

עכשיו אני רוצה לדבר לגבי הכניסה לחניה. מחניון למוצקין או מדיזינגוף. אני רוצה להזכיר לוועדה שרחוב דיזינגוף הוא רחוב מסחרי. הוא כזה גם בתמ"ס 5, הוא כזה גם בתוכנית המתאר העירונית. וכניסה לחניה מרחוב דיזינגוף – קודם כל יש נושא של ביטחון ובטיחות של הולכי הרגל הרבים שהולכים לרחוב. יש לנו – זה מפר את החזית המסחרית לרחוב דיזינגוף. אם יש שם מלון, יש לנו את הלובי של המלון ויש לנו כניסה לחניה. בעצם החזית המסחרית לרחוב דיזינגוף כמעט לא נותר ממנה דבר. אנחנו רוצים את החזית המסחרית לרחוב דיזינגוף, עם המדרכה הרחבה. עם המרחב הציבורי הראוי שיש לרחוב המסחרי בין המרכזיים בעיר הזאת. לכן אנחנו מבקשים לא לשנות את התוכנית המופקדת ולא לאפשר כניסה לחניה מרחוב דיזינגוף. יחד עם זאת, כתוצאה מהפחתה של היקפי הבניה כפי שהוצע

על ידי הוועדה המקומית – יש הפחתה משמעותית במספר מקומות החניה במגרש עצמו, ולכן החניה תפחת. היה דיון בוועדה המקומית לגבי החניה הציבורית. לא קיבלו החלטה ספציפית בנושא הזה. וכאן אני מרשה לעצמי לבוא ולומר – אם הוועדה המחוזית רואה שכתוצאה מהחניה הציבורית שיש במגרש – החניה הציבורית הייתה בקשה שלנו מהיזם. בקשה של מהנדס העיר. אם כתוצאה מזה היקפי החניה הם כאלה שמשפיעים על הרחוב מוצקין בצורה כזאת – אז אפשר לוותר על החניה הציבורית במגרש.

ואז אפשר את כל הסדרי החניה, התנועה של התוכנית המופקדת להחזיר למצב הקיים. אני רוצה רק להוסיף משפט אחד. אני חושבת שלצאת מתוך ההנחה שמלון במרכז העיר מהווה מטרד זה הנחה שגויה. כאילו – אם יש בניין מגורים ובניין מלונאות, אפשר לראות את המלונות הקטנים שנמצאים בכל מרכז העיר. המלונות הקטנים האלה אינם מהווים מטרד למגורים. לנושא הפריקה והטעינה של המלון אפשר לפתור את זה עם חניה על דיזינגוף. אבל המלון עצמו אינו מהווה מטרד. יש עשרות מלונות קטנים היום ברחבי העיר. אינו מהווה מטרד יותר מאשר מגורים.

גב' גילה אורון

שאלה – כתב שיפוי יש לכם, כן? יש. דרך אגב – בנושא של החניון הציבורי שישמש כן את אנשי הסביבה, זה אפשר על פי התו חניה. יש לכם תווים אזוריים כאלה, אז אפשר לאפשר לחניון הציבורי –

גב' אורלי הראל:

זה חניון פרטי. זה חניון ציבורי פרטי.

גב' גילה אורון

זה ברור. אבל את יכולה להגיד - ...הרשות המקומית יכולה לעשות את ההסדרים.

עו"ד חגית דרורי גרנות

ההגדרה של חניון ציבורי על פי התקנון זה חניון שמנוהל על ידי הרשות המקומית. הוא לא חייב להיות בבעלותה.

גב' גילה אורון

לא בבעלותה. הוא מנוהל על ידה. זה לא אומר שזה צריך להיות בחינם. כל החניונים הציבוריים לא בחינם אבל את יכולה להגביל אותם שמי שיוכל ...

גב' אורלי הראל:

אני העליתי את זה כחלופה, והוועדה המקומית לא דנה בזה.

גב' גילה אורון

כמה מופקד בציבורי?

גב' אורלי הראל:

40.

גב' גילה אורון

היזמים בבקשה.

עו"ד ענת בירן:

אני אתחיל, ענת בירן עורכת דין. אני רק רוצה לומר לפני שאני מתחילה, שעורך דין קולודני מציין שהוא מייצג את תושבי דיזנגוף והסביבה. השכנים הגובלים בתוכנית. אני לא בדיוק יודעת את מי הוא מייצג כיוון שאין שמות, יש רק שני תצהירים. אבנר נטר ועוד מישהו נטר, שגם לא כתוב איפה הם גרים. כך שקצת קשה להתייחס לאיזה טענות או לאיזה מתנגדים אנחנו בכלל עונים כאן.

אני רק מציינת את זה כי קשה להתייחס באופן כללי לתיאור כזה של רשימת מתנגדים. עכשיו לגופו של עניין. המגרש הזה נקנה, כולם יודעים. וחזרו על זה – נקנה במכרז של המנהל. התברר שהעירייה טעתה. הטעות הזאת לא מוכחשת על ידי העירייה לגבי איך רשמו או איך דיווחו למנהל על ייעוד הקרקע. דיווחו על ייעוד הקרקע כייעוד חום. אורלי מסבירה גם בפרוטוקול שהדבר הזה נבע מכך שמערכת ה-GIS של העירייה לא ידעו איך לסמן את המגרש. הוא מגרש של אדמות ממשלה שזה ייעוד שבאמת – אין הרבה דברים כאלה. וצבעו אותו חום. החליטו חום. אז בטעות הזאת הלכה אל המכרז, בכל מקרה – המכרז הזה התקיים. והיזם שיושב כאן שילם את התשלום עבור המגרש וגם קנה אותו. וכיום אנחנו בעצם נמצאים בסיטואציה – לא רק היום, כבר למעלה מחמש שנים שבודקים מה אפשר לעשות במגרש. עכשיו היו תיאומים במשך למעלה מחמש שנים עם מהנדס העיר הקודם, חזי ברקוביץ'. עם אורלי – כל הצוות. איך ייראה הפרויקט הזה, איזה ייעודי קרקע יהיו בו. האם בכלל צריך תב"ע? כיוון שאחת הטענות שלנו הייתה מבחינה משפטית, שיייעוד כזה שהוא ייעוד של אדמות ממשלה, שאם אתם תראו בתוכנית 58 – אין לו שום ביטוי מילולי. ואם אתה חוזר להוראות החוק שהיו בזמנו, באותן שנים שבהן אישרו את התוכנית הזאת – הממשלה בכלל לא הייתה כפופה להוראות חוק התכנון והבניה. למעשה, היא יכלה לבנות מה שהיא רוצה, ובאמת דרך אגב, בהיסטוריה, אנחנו רואים שבמקור נבנו על המגרש הזה בנייני מגורים לפליטים. אחר כך זה הפך להיות מבנה למשטרה. אבל הממשלה יכלה לעשות בו מה שהיא רוצה. והטענה שלנו הייתה שאם הממשלה יכלה לעשות מה שהיא רוצה, אז גם בעצם הייעודים הם כמעט כל דבר שהוא. כאשר לכל הפחות, ניתן לבנות בניין באותו גודל שקיים היום.

השאלות האלה הלכו הלך וחזרו עד שבסוף באמת מבחינה פרקטית וכדי לא בכלל להיכנס לשאלות המשפטיות שכרוכות בהוצאת היתר כן או לא – החלטנו ללכת על תוכנית. בסמכות הוועדה המחוזית. מה שמקטין למימדים מינימליים את החשיבות של השאלה מה המשמעות של מגרש על אדמות ממשלה, כי אנחנו נמצאים בשינוי ייעוד. כך או אחרת. אולי אחר כך נתווכח עם הוועדה המקומית על היטלי השבחה, אבל זה סיפור אחר לגמרי. כיוון שבסופו של דבר העמדה שלהם ברורה, העמדה שלנו ברורה. המגרש מסומן על פי תיאום עם היועצת המשפטית לשעבר כמו שהוא מסומן בתב"ע, ואנחנו מדברים על הייעוד המבוקש החדש.

אני רק רוצה בכל זאת לומר, שכאשר אנחנו בודקים מה זה בניין ציבורי. גם בתוכנית 58, בהנחה הכי מחמירה שאפשר ללכת עליה. שכאילו צריך להגיד, לבנות כאן בניין ציבורי. אז מלון, לתוכנית 58 הוא בניין ציבורי. דיוור מוגן הוא בניין ציבורי. וגם מגורים בהיקפים מסוימים, שאנחנו יכולים לעמוד בהם לפי גודל המגרש – גם זה נחשב בניין ציבורי בתוכנית ג.ד.ס. כך שאפילו מכוח תוכנית ג.ד.ס, ואפילו היה מדובר במגרש ציבורי – מה שמבוקש כאן מבחינת ייעודי הקרקע ומבחינת ההיקפים זה לא בשמיים. ואין פה איזשהי דרמה, ואני לא רוצה להיסחף אחרי הסופרלטיבים שחבריי המתנגדים כינו את כל התוכנית הזאת. אני חושבת שזו תוכנית סבירה וראויה. שבעצם משקפת איזשהו איזון מאוד מאוד סביר בין האינטרס הציבורי העירוני והמדיני הלאומי למלונאות. והיכולת הכלכלית לבצע את הפרויקט הזה על ידי חלק של מגורים. כאשר גם המתנגדים מרחוב מוצקין אומרים כאן בפה מלא שהם מעדיפים שכלפי רחוב מוצקין יהיה בניין מגורים ולא מלון.

ההיסטוריה, או הדין ודברים שהיו, או הדיאלוג שהיה לאורך השנים עם הצוות המקצועי של העירייה הוא מאוד חשוב, כיוון שאחרי מאוד ורסיות שהועלו וירדו וירדו והועלו, כאשר ברור שכל פעם הורידו לנו את הציפיות עוד ועוד ועוד – הגענו לתוכנית שהומלצה על ידי הצוות בפני הוועדה המקומית. והיא הייתה תוכנית באותם היקפים שמדובר היום, רק שהיא מחולקת ל 50% מלונאות, ו 50% מגורים. כלומר – השטחים העיקריים חולקו באופן שווה. משום שהצוות הבין וקיבל את ההנחת העבודה שזה, זוהי חלוקה שמאפשרת לנו לבצע את הפרויקט ולא להשאיר אותו על הנייר. וגם משום העובדה שגם בהחלטות הוועדה המקומית מביעים חשיבות בהוצאת מבנה המשטרה מהמקום הזה, ולתוספת חדרי מלון. הגענו לוועדה המקומית, ומפה התחיל זגזוג מאוד בלתי מוסבר. או אולי הוא כן מוסבר, אבל מקצועית לדעתי הוא לא מוסבר, של הוועדה המקומית. שבעצם – היו, נשמעו קולות של חברי ועדה שאמרו אז בואו נבקש מהמנהל לבטל את המכרז הזה, פתאום הם נזכרו כך או אחרת, ובסופו של דבר התוכנית הזאת, הומלץ להפקיד אותה כשהיא כוללת את כל הקומות בנפחים המבוקשים. הכל מלון עם קומה עליונה למגורים. הגענו הנה בהשגה, ואתם החלטתם החלטה אחרת. החלטתם להשאיר את הנפחים. החלטתם לשנות את החלוקה בין 50 – 50 שאנחנו רצינו, ל 60 – 40. החלטתם לחייב אותנו במטלה ציבורית של חניה תת קרקעית 40 מקומות חניה. וכך התוכנית הופקדה. ואז מגיעה התנגדות מהנדס העיר. שעכשיו אני גם לא מבינה את התנגדות מהנדס העיר, שזה הליך שאנחנו מכירים אותו חוקית, או התנגדות של הוועדה המקומית, שזה לא בדיוק משהו שמוכר לי. אני שמה את זה בצד.

גב' גילה אורון

יש חוות דעת של הוועדה המקומית.

עו"ד ענת בירן:

יש חוות דעת של הוועדה המקומית אבל הוגשה התנגדות מהנדס העיר לפני חוות הדעת שניתנה עכשיו. והוועדה המקומית דנה בהתנגדויות שמוגשות, והצוות ממליץ לדחות את כל ההתנגדויות. אמנם הוא ממליץ – יש המלצה להקטין את הנפחים, שתכף אני אתייחס לזה – לתוכנית הרבעים ולתוכנית המתאר, אבל ההמלצה היא לדחות את כל ההתנגדויות. מגיעים לדיון, ובדיון עוד פעם מתחילה איזשהי דינמיקה בין חברי הוועדה השונים. מי צריך – מלון, לא מלון, כן מלון, לא משטרה – כן מגורים. בוא נבטל את המכרז ובסופו של דבר הוועדה המקומית חוות דעתה היא לא אותה חוות דעת שהייתה לפני כמה חודשים, שאמרה באותם נפחים מלון ומגורים, אלא – בואו נקטין את הנפחים. ואנחנו נמצאים כאן היום באמת בהתנגדויות, שאנחנו רואים שכל אחד או כל קבוצת מתנגדים יש לה אינטרסים אחרים או רצונות אחרים. השכנים ממוצקין לא רוצים מלון, השכנים מדיזינגוף לא רוצים כלום, העירייה רוצה רק מלון, עם מעט מאוד מגורים. כן חניה לציבור, לא חניה לציבור. אנחנו בעצם –

גב' גילה אורון

לא, יש גם אופציה שהיא הציעה של מגורים ו 40% -

עו"ד ענת בירן:

כן, זה אותה אופציה שאנחנו – אני לא חושבת שאנחנו יכולים להתייחס עליה על 40%. אנחנו היום נמצאים במצב שיש לנו בניין, של 4000 מטר בנוי, שאפשר להוסיף עליו גם זכויות מכוח תמ"א 38 כדי לחזק אותו, ואין שום סיכוי שבעולם שנסכים להצטמצם לבניין יותר קטן מהבניין שיש לנו היום. כך ש –

גב' גילה אורון
כמה מטרים יש היום?

עו"ד ענת בירן:
4000.

גב' גילה אורון
ברוטו. כולל שירות. באיזה שימוש? משטרה.

עו"ד ענת בירן:

אני עוד פעם רוצה לומר – המגרש הזה לא מיועד לתחנת משטרה. אני רוצה להתייחס עכשיו לנושאים – אני דווקא אתחיל מהנושא של הנפחים, כיוון שההתהפכות הזו, או השגשוג הזה של הוועדה המקומית והצוות להקטנת הנפחים בעינינו ... בכל אופן, אני מתנצלת אם אני אמרתי משהו לא בסדר. לא הייתה לי שום כוונה להעליב מישהו או להגיד איזשהי מילת גנאי.

תוכנית הרבעים – תוכנית הרבעים מתייחסת לבתי מגורים. קודם כל היא לא מופקדת אפילו. אבל מאחר שכולנו עומדים ונשבעים בתוכנית הרבעים, שעדיין לא הייתה הזדמנות לאף אחד מהציבור להגיש לה איזשהי התנגדות, והיא אפילו לא הופקדה, אני רק רוצה להגיד שתוכנית הרבעים, לפי הנוסח שלה שידוע לנו היום, כתוב בו בסעיף 4.1 בהוראות התוכנית, הינה לבנייני מגורים, או לבנייני מגורים מעל מסחר, באזורי מגורים ומסחר לפי התוכנית הראשית. כלומר – אם בתוכנית הראשית יש לנו אזור, בניין מגורים או מגרש מגורים, או אזור מגורים ומסחר, אז התוכנית חלה עליו. ואם לא – אז התוכנית לא רלוונטית. וכל הציטוטים מתוך תוכנית הרבעים למגרש שכולם מתעקשים שהוא בכלל לא מגרש מגורים. כי אם הוא היה מגרש מגורים כבר היינו בונים בניין מגורים. על כל המגרש. ולא בהפקעה של 40%. אז אילו היה לנו מגרש מגורים - יפה. יש לנו מגרש שהוא אדמות ממשלה, שאנחנו עושים לו עכשיו שינוי ייעוד למגרש שהוא עירוב של שימושים של מלונאות ומגורים ולכן התוכנית הזאת לא חלה עליו, ואי אפשר לבחון את המגרש הזה בכלל ולא את התוכנית הזאת בעיניים ובמשקפיים של התוכנית.

תוכנית המתאר גם היא, עם כל הכבוד לה – לא רלוונטית בשלב הזה של הדיון. התוכנית הזאת המליצו להפקיד אותה בוועדה המקומית. זה שלב יפה. הוא עוד לא שלב שיש לו איזשהי משמעות סטטוטורית. הוועדה הזאת עוד לא דנה. כמוכן שאין עוד החלטת הפקדה, ואנחנו עוד רחוקים מזה. והתוכנית שאנחנו מדברים עליה היום, היא תוכנית שחמש שנים כבר מטופלת בוועדה המקומית. ואני חושבת שאנחנו צריכים להתייחס אליה באותם מושגים ובאותם סטנדרטים שמתייחסים היום לתוכניות, בהתעלם מאיזשהי תוכנית כללית שאיננה רלוונטית למה שקורה בימים אלה. עכשיו – ככל שאומרת אורלי שתוכנית 5000 משקפת את תוכנית הרבעים, אז שוב אני באה ואומרת – אנחנו לא יכולים להתייחס לתוכנית הרבעים, היא לא רלוונטית למגרשים שהם לא מגרשי מגורים.

גב' גילה אורון
יש התייחסות גם למלונאות.

עו"ד ענת בירן:

אני קראתי את התוכנית. אני חושבת שהיא לא רלוונטית פה. אנחנו היום מדברים על בניין שלתקופתנו יעמוד ויהיה בנוי וישרת את הציבור עוד לפני שתוכנית הרבעים תאושר. והבניין הזה מתוכנן באופן כזה שכדאי יהיה לבנות אותו, ותהיה לו היתכנות אמיתית. כשאנחנו

מדברים על היתכנות של בניין, שמבוקש בו מלון, צריך קודם כל לראות את היקף המלונאות הנדרש כדי להעמיד מלון ברמה סבירה ונדרשת לעיר. כיוון שנכון שיש כל מיני מלונות קטנים, וכל מיני מלונות שהם כמה עשרות חדרים. פה מדובר על מלון משמעותי. מדרגה אחרת. שהיא דרגה שחסרה היום בעיר. וכדי להביא חברת ניהול מלונאי, ולייצר מלון איכותי, ברמה גבוהה, שיכבד את הסביבה שלו, וישרת את הסביבה שלו, ולא ייצור איזשהו מפגע ולא יהיה איזשהו מלון ירוד – צריך

גב' גילה אורון

אני מבקשת לא להפריע. אף אחד לא – סליחה אדוני, אתה לא יכול להתאפק תצא החוצה. אנחנו כוועדה צריכים לשמוע – אז תצא החוצה. נמאס לך תצא החוצה. כן.

עו"ד ענת בירן:

כדי שהמלון יהיה מלון, הגודל הנדרש למלון ברמה מסוימת הוא גודל מינימלי של מספר החדרים שאנחנו בזמנו ביקשנו בוועדה המקומית, או מה שהיום – פחות או יותר מה שהיום מציעים לנו, גם עם זה אנחנו יכולים להסתדר, למרות שזה על חשבון המגורים. המלון הזה, ברגע שדורשים מאיתנו גודל כזה של מלון, ואנחנו צריכים לייצר מלון עם 160 חדרים, אנחנו כדי לייצר איזשהו מנוף כלכלי, להרים את הפרויקט הזה, כי חובה לבנות אותו על פי התוכנית בהיתר בניה אחד, חייבים לקבל איזשהו אחוז סביר של מגורים. כיוון ששני הדברים האלה יוצרים או מבטיחים בסופו של דבר – שני המרכיבים האלה מבטיחים לנו שיהיה לנו מוצר, שיהיה לנו פרויקט.

אני רוצה להפנות את כולם לדוח מבקר המדינה. דוח מבקר המדינה כולל פרק שלם על הבעיות בנושא התיירות בישראל. ופרק שלם על הנושא של תפקוד משרד התיירות ואחד מהביקורות של מבקר המדינה היא שיש מחסור גדול בחדרי מלון במדינה, והוא קובע שהמשרדי הממשלה, ובראשם משרד התיירות ומשרד האוצר – להסיר את החסמים המונעים את הקמת ואת הרחבת מספרם של חדרי מלון ולפעול במקרים שבהם נדרשת מעורבות ממשלתית. ואם מישהו רוצה לקרוא את זה, את תשתיות ללינת תיירים בישראל, רואה שיש ביקורת קשה על כך שלא נבנים בתי מלון וחדרי מלון בקצב שבכלל חולם להדביק את הגידול בכמות התיירים לארץ, מה שגורם גם נזק כלכלי או הפסד כלכלי גדול למדינה, וגם הפסד תדמיתי, ולכן צריך להגדיל את חדרי המלון בצורה משמעותית. כאשר מדובר על הגדלה מנובמבר 2010, בדוח שפורסם בנושא הזה, נקבע שיש להגדיל את היצע חדרי המלון בכ 19,000 חדרים ברמות אירוח שונות ובפריסה כוללת ברחבי הארץ. ואז מנתח מבקר המדינה את הסיבות מדוע לא בונים מלונאות. עוד מילה אחת אחרונה –

מילה אחרונה בנושא הזה – כיוון שזה חשוב. אומר מבקר המדינה, שאחת הדרכים לתמרץ יזמים לבנות חדרי מלון, זה לאשר להם את עירוב השימושים כאשר יותר יזמים לשלב במסגרת ההשקעה במלונאות מגוון שירותים, למשל מסחר, משרדים ומגורים. והדבר הזה הוא אחת הדרכים, כיוון שהמדינה לא מסבסדת מלונאות, ולא נותנת הטבות, שנותנות איזשהו תמריץ. זה פיתרון שהוא מניח את הדעת, יש כאן פרק שלם על הנושא הזה. משרד התיירות נותן את ברכתו לנושא הזה, ולכן אני אומרת – שהשילוב של מלון ומגורים, וחשוב להגיד את זה לאנשים. אולי לא לוועדה המחוזית הזאת שהפקידה את התוכנית כפי שהיא, אבל גם למתנגדים, שאין כאן איזשהו רעיון מופרך של יזם, אלא יש כאן פיתרון אמיתי מוכר ומקובל, לקידום של פרויקטים של מלונאות. ולכן, הרעיון של העירייה להסתפק במלון אחד גדול ולתת מעליו קומת מגורים – זה לעג לרש. אנחנו לא נוכל להרים את הפרויקט ולהקים אותו בצורה כזאת.

לגבי תנועה וחניה, שזה נושא שהיה מאוד מרכזי בהתנגדות של תושבי רחוב מוצקין – אנחנו כיוזמים אינדיפרנטים לשאלה האם תהיה כניסה ממוצקין או האם תהיה כניסה מדיזינגוף.

נכון הוא שמלכתחילה התוכנית הזאת הוגשה עם כניסות מדיזינגוף ובמחלקת התנועה של העירייה לא ראו עם זה שום בעיה. אבל אחר כך הייתה דרישה להעביר את הכניסות והיציאות למוצקין, ואנחנו קיבלנו גם את זה. יש לנו יועצת תנועה שנמצאת כאן והיא תוכל להסביר מדוע לפי דעתה המקצועית, וגם לפי דעתה המקצועית של מחלקת התנועה בעירייה, וגם כנראה לפי יועצי התנועה שלכם, ההשלכות התחבורתיות על רחוב מוצקין הן לא כל כך דרמטיות כמו שמציגים את זה כאן הדיירים. ואני מציעה שהיא תסביר את זה בלשון המקצועית שלה. ולא יישמע מפי.

אבל אני רוצה לומר, בצורה חד משמעית. אנחנו רוצים פרויקט. אנחנו מוכנים לתת 40 מקומות חניה לציבור אם ידרש מאיתנו. זאת מטלה מבחינתנו. אם יחייבו אותנו – נעשה את זה. אם יוותרו או תחזרו בכם מהדרישה הזאת – אנחנו נקבל את זה. יש כאן מקומות חניה שנדרשים לחזית מסחרית. אנחנו לא ביקשנו חזית מסחרית. זו דרישה של הוועדה המקומית שרוצה רצף של מסחר לאורך דיזינגוף. מבחינתנו אפשר להעביר את הכניסה למלון לרחוב דיזינגוף ושלא תהיה חזית מסחרית ועוד מספר מקומות חניה יורד מהמספר הכולל של מקומות החניה בחניון. הדרישות האלה הן של וועדות התכנון ולא שלנו. אנחנו ביקשנו מלון, וביקשנו מספר דירות. עכשיו אני רוצה לומר – אנשים דיברו פה על הפסטורליה שהיום נחלת המגורים שלהם, הם גרים ליד עצים, וליד ציפורים וליד חתולים. אבל – אני רוצה להזכיר שגם למשטרה יש חניה. ורכבי המשטרה יש להם במגרש עצמו 40 מקומות חניה. יש להם מקומות חניה במוצקין. יש להם מקומות חניה שמורים הם חונים במוצקין.

דובר:

אין להם חניה במוצקין.

דובר:

זה שהם חונים זה לא אומר שיש להם חניה.

דוברת:

זה רק אומר שאף פעם לא היית שם ולא ראית.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון

רבתי, זכות התגובה לא תינתן למתנגדים אם העליהם הזה יתמשך. אני רוצה שתבינו כולכם – אנחנו וועדה שצריכה לשמוע את כל הצדדים. לא מוצא חן בעיני מישהו – יכול לצאת. יש לו את הפריבילגיה שאין לנו. אנחנו צריכים לשמוע את כולם. אני צריכה לשמוע את כולם, גם את אלה שאני חושבת שאולי הם לא מדברים חוכמות. אבל אני חייבת לשמוע את כולם. אתם לא חייבים. מי שלא רוצה לשמוע שייצא החוצה, יחזור כשתנוח עליו דעתו. אבל אני לא ארשה שיפריעו פה את הדין. זה לא יקרה פה. כן.

עו"ד ענת בירן:

יש כאן תמונה שמשקפת את מצב העובדות של חניה רכבי משטרה. גם בדיזינגוף, וגם במוצקין. הם חונים במוצקין, ואני לא אומרת שהם תופסים כרגע – לא מתייחסת לשאלה אם הם תופסים מקומות חניה בכחול לבן, אלא לתנועה שמייצרת המשטרה גם במוצקין וגם בדיזינגוף. וגם אילו היה נבנה בניין ציבורי אחר על כל המגרש – כל בניין מחייב את התנועה המגיעה אליו, וכל בניין צריך לספק מקומות חניה היום. ולכן, גם כאשר בודקים

את מספר מקומות החניה שאנחנו מציעים, בפרויקט שיש בו רק חלק מגורים, וחלק גדול בהרבה יותר של מלונאות. שמלונאות זה שימוש שלא דורש הרבה מקומות חניה, ולא מביא הרבה מאוד –

גב' גילה אורון

ענת אני מבקשת לקצר כי אנחנו צריכים לסגור את הדיון.

עו"ד ענת בירן:

אנחנו לא חושבים שאנחנו מעמיסים תנועה בצורה דרמטית על המקום. אני רק אומרת שוב – מבחינתנו מקובל שהתנועה תיכנס מדיזינגוף, תצא מדיזינגוף, תכנס למוצקין – אין לנו שום עניין בנושא הזה, או שום אינטרס לפיתרון כזה או אחר. הזכירו כאן, דרך אגב את מלון טל. אני רוצה לומר שמלון טל נמצא על מגרש יותר קטן משלנו. יש לו בערך 13 קומות. מלונות היום בדרך כלל מקבלים עידוד של תוספת חדרי מלון. הבניינים הם די גבוהים. גם לאורך דזינגוף היום הבניה הקיימת היא לא מתאפיינת ב 5.5 קומות. יש הרבה מאוד בניינים של 7.5 קומות שנבנו לאורך הרחוב, ולכן גם אם נלך לפי תוכנית 280, שהיא התוכנית שדיברה על תוספת קומה לבנייני מלונאות שהיא קומה אחת מעבר לקיים בסביבה, אז אנחנו בהחלט חושבים שבניין של 8.5 קומות במציאות של דזינגוף היום. כשאתה עובר ומסתכל על הבניינים לאורך הרחוב – אז 8.5 קומות זה בסך הכל קומה אחת מעל. ואי אפשר ללכת וללכת על סטנדרטים שמנסים היום להנמיך את העיר ולדבר רק על 6.5, כשתוספת קומה היא 7.5

גב' גילה אורון

טוב, יש עוד משהו מטעמכם? כי אני רוצה להתחיל לסגור את הדיונים. כן.

מר גידי בר אוריין:

שמי גידי בר אוריין, אדריכל הפרויקט. מבחינה מקצועית אני רוצה להגיד שאני מאוד שלם עם התוכנית שהופקדה. כי עבדתי מול הצוות ומול מהנדס העיר במשך 5 שנים, על הפרויקט הזה. עם – לנסות לשמור על כמה ערכים. נושא ראשון זה שילוב משמעותי של מלון – מה שלא קרה מאז 2005. העיר הזאת יש לה את המלונות על החוף, שהם מלונות ריזורט, מלונות גדולים. ויש את המלונות בוטיק, הקטנים, של 18 עד 30 חדרים. שיש די הרבה בעיר. אין מצב של מלון 160 חדרים. האחרון שנבנה היה ב 2005, מלון מרקור. דרך אגב – שייך לאותו יזם. שנמצא מימיני – ישראל לוי. ולכן יש פה הזדמנות לדעתי לעשות מלון עירוני במרכז העיר, ולא ליד הים, שהוא לא מלון ריזורט.

נושא שני, שמאוד מאוד הקפדנו עליו, וחשבנו עליו רבות – תוך כדי תיאום עם הצוות, זה היה בניה בגובה מרקמי. שאומר – 6.5 קומות על מוצקין. שדיברו על זה. ובניה על דזינגוף, מלון. כאשר תוכניות 280 – 281 הגדירו מגרשים מעל 1000 מטר שיכולים לקבל מלון כקומה אחת מעל לסביבה, והרעיון הבסיסי היה שהמלון יבלוט קצת מעל בנייני המגורים. ולכן הגענו ל 8.5 קומות היום.

קומת קרקע פעילה היא דבר מאוד חשוב, וזה אומר מסחר על דזינגוף, לובי של מלון על הסמטה שמחברת בין שני הרחובות, ולובי מגורים על מוצקין. מבחינת חניה – אני מכיר מצוין את רחוב מוצקין, אח של אשתי גר שם. שני האחים שלה בעצם. והרבה פעמים הסתובבתי עם עם מכוניות. יש שם בעיה קשה של חניה, אני מסכים. ולכן, אני מציע הצעה שאולי זה מין משפט שלמה, אבל אני חושב שזה לפחות ההצעה הטובה ביותר שאני יכול לחשוב עליה. וזה כניסה מדיזינגוף במרווח בין המלון לבין קו

הבניין, באופן שלא יפגע במסחר בכלל, ויציאה ממוצקין, בצורה שמיידית אפשר לפנות ליפה נוף ולצאת לבן יהודה. בצורה כזאת, הסדרי התנועה ברחוב לא ישתנו בכלל.

גב' גילה אורון

מה שאתה מתכוון – רק רגע אני רוצה להבין את מה שאתה מציע. מה שאתה אומר שאתה מציע זה שלמלונאות הכניסה תהיה –

מר גידי בר אוריין:

לא. יש לי פה תוכנית. פה דיזינגוף ופה מוצקין. צפון למעלה. התוכנית המופקדת, שהכניסה והיציאה נמצאים ברחוב מוצקין, כתוצאה מכך היו צריכים לעשות כל מיני הסדרי תנועה שמתאפשרים – ההצעה שלנו, העכשווית, היא כניסה לדיזינגוף במתווך בין המסחר לבין קו הבניין, ויציאה למוצקין, עם פניה מיידית –

גב' גילה אורון

מה זאת אומרת במרווח בין המסחר לבין ה - ?

מר גידי בר אוריין:

לא על חשבון קו מסחרי זאת אומרת רמפה שנמצאת בין הקו –

גב' גילה אורון

רגע, זה מסכן את החיבור שמדובר פה?

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון

הבנתי. במקום המגרש שלך אתה אומר בין הקו 0 לבין הבניין, כניסה לחניון והיציאה למוצקין.... וזה אומר שהחניה תהיה מחולקת כך שהיא – לפחות לפי מה שכרגע מוצע, כן? אנחנו עוד לא מביעים כרגע שום עמדה. מה שאתה אומר – החניה המשותפת תשרת את המלון ואת המגורים וכניסה אחת ויציאה אחת.

דובר:

היא תמנע את הצורך בשינוי הסדרי התנועה. תשאיר את הסדרי התנועה.

דוברת:

אבל היא תפגע במדרכה, כי הכניסה היא מדיזינגוף.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון

והתפעולית? והחניה?

מר גידי בר אוריין:

תפעולי מדיזינגוף. יש לנו מפרץ חניה, שגם אוטובוס וגם תפעולים. בנושא המגורים – אני משוכנע במיליון אחוז שהיזם שלי מעדיף רק מגורים ולא מלונאות. אבל אני לא חושב כמוהו. אני חושב שיש לנו פה הזדמנות חד פעמית, בגלל שהמגרש גדול

ובגלל הלוקיישן שלו, לעירוב שימושים מעניין של מסחר, מלון ומגורים. המגרש הגדול הזה במיקום הספציפי הזה, מאפשר מלון גדול יחסית, שזה ה 160 חדרים. כשבצידו מגורים שגם מבחינה כלכלית משפר את המצב, וגם מסוגלים לחיות לצידו ואף אפילו ליהנות משירותיו.

גב' גילה אורון

מאיפה בא ה 160? זה בתיאום –

מר גידי בר אוריין:

160 חדרים,

מר ישראל לוי:

זה מה שהופקד.

גב' גילה אורון

לא, אנחנו לא מפקידים חדרים. אנחנו מפקידים מטרים ואחר כך לפי הכללים של משרד התיירות - ...המספר נקבע ... הסכם 160 כי זה תלוי אחר כך ברמת המלון. ברור. טוב – תכף משרד התיירות ידבר. רבותי אנחנו חייבים לזכור אז קדימה.

מר גידי בר אוריין:

הפרויקט הזה בהחלט יכול להוות דוגמה מצוינת לעירוב שימושים בעיר חיה ותוססת.

גב' גילה אורון

שעדיין יש – זאת אומרת אתם אין לכם משהו נגד המסחר?

מר גידי בר אוריין:

לא.

עו"ד ענת בירן:

בכלל לא. לא אכפת לנו – כלומר אם זה פותר בעיה –

גב' גילה אורון

אין לכם נגד. לא אכפת זה אין לכם נגד.

מר ישראל לוי:

גם לא בעד.

מר גידי בר אוריין:

אני אישית חושב - ... כולל מסחר זה משהו חשוב.

גב' גילה אורון

משרד התיירות בבקשה.

גב' חנה איפרגן:

חנה איפרגן, סגנית של סמנכ"ל פיתוח משרד התיירות. קודם כל אני רוצה להגיד שאנחנו, משרד התיירות מייצג בעצם את האנשים שלא יכולים לייצג את עצמם בגלל שהם תיירים והם לא גרים בארץ. אז בעצם אנחנו מייצגים את התיירים שלא נוכחים פה, ויש להם תרומה מאוד גדולה לעיר תל אביב. גם מבחינת היצירת מקומות תעסוקה, בילויים, וגורמים ממש לשגשוג של העיר, וזה דבר לא מבוטל כאשר פה שמעתי שבעצם התיירות מוצגת כמטרד. בטח לא על ידי העירייה שדיברה בנושא הזה, שבאמת התיירות – ממש לא מהווים מטרד, אלא יש להם תרומה מאוד גדולה לעיר הזאת. גם כן, משרד התיירות משקיע הרבה בפיתוח תיירותי בעיר, על ידי בניית טיילות, פיתוח של יפו. כל מיני פרויקטים כאלה, שתורמים בעצם לא רק לתיירים, אלא גם לאזרחים שהם תושבי העיר. זה בנושא הכללי. עכשיו בנושא הפרטני, אני רוצה להגיד שאכן יש מחסור בחדרים. ומחסור מאוד חמור. המחסור הזה מתבטא בשיעורי תפוסה מאוד גבוהים. שיעורי תפוסה שנתיים. לא שיש 90% באוגוסט ו 40% בעונות שפל. יש תמיד אחוזי תפוסה מאוד גבוהים בתל אביב, שמצביעים קודם כל על מחסור מאוד חמור בחדרים. ותדעו לכם שהמלונות בתל אביב הם הריווחיים ביותר בכל המלונות בערים הגדולות בעולם. וזאת דווקא בגלל שגובים מחיר גבוה, כי יש מחסור. אז אני חושבת שכאשר מדברים על הוזלת מחירים גם מחירי הנופש, אז זה גם סיבה פה ליצור חדרים נוספים שיוזילו קצת את המחיר לחדר בעיר. שהוא מחיר מאוד גבוה לתייר וגם לאזרחי המדינה שגרים במקומות אחרים בארץ ורוצים לנפוש בתל אביב. שדי מושכת את כולם אליה. עכשיו – המחסור בחדרים הוא בהיקפים קצת יותר גדולים ממה שאמרה אורלי לעניות דעת משרד התיירות. אנחנו מדברים על מחסור של 4000 חדר. יש מקומות שמיועדים למלונאות, כך כמה שמיועדות למלונאות, ואף אחד לא בונה. למה לא בונים? כי קודם כל, זה נכון שמשרד התיירות לא נותן סיוע להקמת מלונות בתל אביב. גם בגלל המיקום של תל אביב כעיר די עשירה, וגם בגלל שאנחנו חושבים שאחוזי התפוסה בעיר, והרווחיות היא כל כך גדולה שאין כל כך הצדקה לתת כסף ציבורי למלונות. אבל – עדיין המחיר הקרקע נשאר מאוד גבוה. והדרך היחידה בעצם ליצור איזשהו כמות של חדרים זה עירוב שימושים. אני גם למדתי בוועדה הזאת שהייתי נציגה בה כמה שנים, שהעירוב שימושים זה הפיתרון. והיו קרקעות על שפת הים, הקרקע האחרונה שעומדת לקום על יד מגדל אופרה. ששם אנחנו – על קרקע תיירותית. אנחנו נתנו 50% מהזכויות, למגורים, ו 50% נשארו למלונאות. וזה הקרקע תיירותית נטו, וזאת הייתה הדרך למנף את הפרויקט הזה. ובמדיניות מוצהרת, הן של הוועדה המחוזית והן של העירייה. במקרה הספציפי, דווקא המינון הוא יותר גדול ממלונאות. אם מתבססים על החלטה של וועדה מחוזית, שמדברת על 60% ו 40%, אז זה בעצם המלונאות מקבלת אחוז קצת יותר גדול.

גב' גילה אורון

אני רוצה לשאול אותך משהו. בהנחה שהייתה לנו פה – אנחנו פשוט, אני מעלה את כל השאלות כדי שאחר כך אנחנו בדיון הפנימי נוכל לקבל החלטה מושכלת. אחד הדברים שהעלתה פה עיריית תל אביב, הייתה שהיום – כמובן שענת בירן התנגדה לזה – אבל אני שמה את זה על השולחן בשביל לקבל תשובה. שהיום, בהתקדם תוכנית המתאר ובהתקדם תוכנית הרבעים, וזה שהם עדיין לא סטטוטוריות אבל הן נמצאות ברקע וכבר נעשתה עליהן עבודה מאוד גדולה, ובהינתן הנפחים למלונאות בחלק שמדובר על המלונאות. יש שם מגורים ויש לנו מלונאות. מגורים – ברור לנו מה הנפח המוצע בתוכנית הרבעים. במלונאות, נדמה לי שזה עוד קומה נוספת, נכון? עכשיו – ואנחנו, כמה הופקד?

עו"ד ענת בירן:
9 כולל קרקע.

דוברת:
8.5

גב' גילה אורון

זאת אומרת אנחנו מדברים על קומה אחת פחות אליבא דתוכנית המתאר. זה – זאת אומרת הנגזרת של ה 160 זה משהו שמחייב או שגם אם יהיה 150 המלון יכול להיות טוב? זאת השאלה שלי.

עו"ד חגית דרורי גרנות
זה 160%

גב' גילה אורון

אחוז. כן. אני נשארת בתוכנית המופקדת כרגע ואני שואלת שאלה. בהנחה שכרגע, אומרים – עיריית תל אביב – אנחנו בתוכנית המתאר שלנו הגענו לזה שאנחנו במלונאות מצ'פרים בקומה אחת. זה אומר שאנחנו מדברים על 7.5 קומות במקום 6.5 קומות. כרגע מופקד 8.5 קומות למלונאות. יש לזה משמעות מאוד מהותית, או שזה משהו – שיש איזשהו גבול כאילו מבחינת המספר חדרים שלא יכול להיות המלון, או שזה במסגרת עדיין משהו שיכול להיות מלון סביר וטוב. ברור שצריך יותר חדרים והכל, אבל אני שואלת מבחינת זה של ה –

גב' חנה איפרגן:

קודם כל התכוונתי להתייחס לנושא של המלונות בוטיק שהוקמו לאחרונה וגם לזה –

גב' גילה אורון

יש 4 מלונות בוטיק בדרך.

גב' חנה איפרגן:
כן.

גב' גילה אורון

לא בוטיק?

גב' חנה איפרגן:

לא. אכן הוקמו הרבה מלונות בוטיק. זה גם היה הסבה של מבנים קיימים או כל מיני דרכים, אבל לא נבנה בתל אביב מלון כבר זמן די רב. וכאשר אנחנו מדברים על מלונות, אנחנו מדברים על כמות משמעותית של חדרים. לא עוד 20 חדר ועוד 20 חדר. ולכן – בוא נגיד, אם אנחנו שומעים את הכלכלנים בנושא של התיירות, הם אומרים שהמספר האופטימלי זה 200 חדר. ברור שאנחנו רוצים כמה שיותר חדרים. כי יש לנו מחסור חמור. ומבחינתנו, יש משמעות לכל חדר נוסף שאפשר להוסיף.

גב' גילה אורון

כן, אבל ברגע שאנחנו – אם הכל היה הולך למלונאות אז היה יותר חדרים. אבל מצד שני –

דובר:

אנחנו לא היינו בונים את זה.

גב' חנה איפרגן:

זה בדיוק. אני דיברתי על הנושא הזה, שבעצם – אנחנו רוצים שהפרויקט הזה יהיה. לא שיהיה –

גב' סול לוקסמבורג:

סול לוקסמבורג, מהנדסת תנועה. אני רוצה להגיד רק כמה דברים שהם עובדות. דיברו פה על מאות של כלי רכב על רחוב מוצקין. עשו סקירות לפחות משנה. בשנה האחרונה נעשו ספירות. הספירות בשעת שיא בוקר, שזו השעה העמוסה ביותר – 50 כלי רכב ממוצקין לכיוון דרום. אחר הצהריים – 60 כלי רכב. זה לא מאות. זה לא הרבה. 50 כלי רכב –

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון:

רבתי – עם נתונים – את יכולה לחשוב שזה נורא ואיום, אבל היא מדברת על נתונים כרגע. כן בבקשה.

(מדברים ביחד)

גב' סול לוקסמבורג:

נתונים של בדיקות של ITI. בנוסף לזה, נערך כן בה"ת. בדיקת השלכות תחבורתיות. בה"ת עושים בכמה שלבים. כשמדובר על פרויקטים קטנים, אז קודם כל בודקים האם יש צורך בכלל בבה"ת. במקרה הזה אין צורך בבה"ת. זה לא רק אני אומרת, זה גם היועץ של הוועדה המחוזית אומר חד משמעית. התוצאה שנתקבלה באופן חד משמעי, הינה שאין צורך בבה"ת. אין צורך בביצוע בבדיקת השלכות תחבורתיות.

גב' גילה אורון:

טוב – סול, יש לך עוד משהו? טוב. רבתי – אני קוראת עכשיו לפי הסדר, כמו שאמרתי לכם. את השמות של המתנגדים. אין לחזור על מה שכבר נאמר. אני חוזרת עכשיו בשביל שאני לא אצטרך אחר כך לעצור אנשים. אין לחזור על מה שנאמר. יש רק להתייחס למה ששמעתם. או על ידי היזמים, או על ידי זה – דברים חדשים. להגיד לי עוד פעם שזה צפוף ואין מקום – זה הכל נכתב, נשמע, מופיע גם בכתובים. אני מבקשת – רק דברים חדשים. אם לא – אני ישר אקטע את הבן אדם. הסבב השני נועד רק לדברים חדשים. לא לחזור על מה שנאמר ולהדגיש. הכל מודגש והכל ברור. אליאס אתי ושחר?

מר שחר אליאס:

רציתי בתגובה למה שהגברת ממשרד התיירות אמרה – אמרתי לך שיש לי פה מסמכים. עכשיו, בגלל מה שהיא אמרה, זה מאוד חשוב שתראו אותם. מאוד חשוב – בגלל תפוסת חדרים. יש פה 70%, יש לי פה חוברת –

גב' גילה אורון:

70% זה נחשב לתפוסה גבוהה.

גב' חנה איפרגן:
מאוד גבוהה.

מר שחר אליאס:
מאוד גבוהה? משנת 90 –

גב' גילה אורון:
סליחה, אני לא – זה לא נפתח פה לויכוח. אני מודיעה לך 70% נחשב גבוה. נקודה. הלאה.
זה עובדות החיים מה לעשות.

מר שחר אליאס:
עובדות החיים. מעניין. עכשיו הפתעת אותי.

גב' גילה אורון:
עוד משהו?

מר שחר אליאס:
כן, עוד משהו חשוב. שלא אמרו את זה כמו שצריך – אמר את זה עורך דין נועם קולודני אבל לא פירט את זה נכון מספיק, וגם אני פספסתי. העניין הוא שהאישור לפי התוכנית הזאת, לפי 7230 מטר רבוע, עיקרי שהם 397% שטח שניתן לו לבניה לגובה. עיקרי. מעבר לזה – מה שזה אומר בעצם, שיש לכם פה סך הכל 280%. אוקי, אישרתם לו 280% שהם 5104.

גב' גילה אורון:
לא אישרנו שום דבר, רק החלטנו להפקיד.

מר שחר אליאס:
אוקי, החלטתם להפקיד. אבל אני אומר משהו שמתייחס לאחוזי בניה כוללים מעל פני הקרקע, ברחוב דיזינגוף, על פיהן מותרת לבניה 280%. 280% - לא יותר מזה. לא 397%. כשאני התייחסתי לצד של דיזינגוף בתור השלם. אוקי – לא התייחסתי באותו רגע למוצקין, שנחשב לרחוב צר. זה חלק מהעניין. אוקי, אז זה לא רחוב. זה לא משנה. בכל מקרה זה חריגה מאוד גדולה. אני רוצה גם להגיב לעורך דין ענת בירן. היא אמרה שזה יהיה מלון ברמה מאוד גבוהה, שאין מלונות כאלה באזור. יש מלון הילטון באזור ברמה מאוד גבוהה. יש את דיוויד אינטרקונטיננטל. יש המון מלונות ברמה מאוד גבוהה באזור. זאת לא סיבה מספיק טובה לבית מלון. מצטער. זהו.

גב' גילה אורון:
תודה רבה. עורך דין גיל רווה. כמה משפטים וזהו.

עו"ד גיל רווה:
ראשית כמו שאמרתי, דיברה כאן יועצת התנועה של היזם. ואמרה שלא צריך בדיקה –

גב' גילה אורון:
לא, היא הקריאה מה שאמר היועץ התחבורתי שלנו.

עו"ד גיל רווה:

כן, היא תמכה במה שאמר היועץ התחבורתי שלכם. אנחנו – היועץ התחבורתי שלנו הסברתי מדוע הוא לא נמצא פה. אני מבקש שתקבעו עוד דיון כדי שנושא התחבורה יידון לעומק, כי כמו שכתבתי כאן מדובר בשערורייה תחבורתית. עם כל הכבוד ליועצת התנועה של היזם, והיועץ תנועה של הוועדה המחוזית. לגבי מה שהציע האדריכל מטעם היזם – שכדי להוריד את הפגיעה בדיירי הרחובות מוצקין טאהון ויפה נוף, יעשו כניסה מדיזינגוף ויציאה מרחוב יפה נוף. אני רוצה להודיע שהיזם הציע לנו הצעה כזאת. היא אמנם יותר טובה לנו מהמצב האבסורדי לחלוטין כרגע, אבל אנחנו סירבנו להצעה הזאת. כל הזרמת תנועה – ולא משנה מה תגיד יועצת התנועה כאן, צריך רק לראות בעיניים. כל הזרמת תנועה לנפחי בניה אדירים כאלו, בא רחוב טאהון, מוצקין. שהוא אגב כן רחוב צר. אם מצלמים אותו מלמעלה זה תופס הצילום גם את השדרה. אבל בפועל יש נתיב אחד. כשאתה מצלם מלמעלה ומציג שקפים זה נראה רחוב רחב. בעצם זה רחוב חד סטרי. כל הזרמה של תנועה לנפחי בניה כאלה, ברחובות האלה – אנחנו נילחם בה. ככל העולה בידינו. בנוסף, לגבי עמדת הוועדה המקומית, שכרגע פירטה כאן את עמדתה. אנחנו שמענו – גם היזם וגם הוועדה המקומית, שההתנגדות למקום ההגיוני, כמו שאומר יועץ התנועה שלנו – וכמו שגם רואים בדיזינגוף, יש עוד כניסות לחניות בדיזינגוף. 4 כניסות קודם לכן. שכחו לציין את זה. ומבחינת מרחקים חוקיים אין בעיה לעשות את הכניסה והיציאה מדיזינגוף. ההתנגדות הייתה התנגדות של וועדה מקומית, שאמורה לייצג אותנו, ועל מה? על איזה סיבה עקומה והזוויה? על זה שהם רוצים רצף מסחרי. איזה רצף מסחרי יש לכם היום כשיש שם תחנת משטרה? אין שם רצף מסחרי. אז עכשיו כדי לדאוג לרצף מסחרי אנחנו מעמיסים את כל התנועה על הדיירים? מה עומד פה על הפרק אצלכם? לכן אני אומר עוד פעם ואני קורא לוועדה הזאת – תשקלו את זה. אתם יושבים מעל לוועדה המקומית. אתם יכולים שבשביל שהדיירים ברחובות הקטנים האלה, לא ייפגעו, אתם יכולים לכפות על היזם להכניס גם את הכניסה וגם את היציאה מדיזינגוף. וזה עוד לפני שירדתי לפרטים שכתב כאן מר ויינהאבר, שלא יכול להציג, על העובדה שהחניון הקיים, ותבדקו את זה עם יועץ התחבורה שלכם, הוא לא תקני ולא חוקי מבחינת דברים שצריכים להיות בו ואין בו כבר כרגע. ולכן אני מבקש – נושא התחבורה צריך להיות בראש מעייניכם לבדוק אותו טוב טוב. והאחרון לסיום – יסלח לי עורך דין קולודני. עם כל הכבוד – אנחנו צירפנו 57 שמות מתנגדים, ברור איפה הם ומי הם גרים. אני לא יודע מה חברי עשה, שמעתי את עורכת דין בירן – לא יודע. לא נכנס לניואנסים ביניהם. אני רק יכול לומר שלא דינו של דייר שקנה דירה בדיזינגוף, על רחוב מסחרי ראשי, שנתב אחד כבר הפך לתחבורה ציבורית קבוע, ובכיוון שלנו יש שני נתיבים, עם רעש, ריח וכל הדברים שמתלווים למגורים ברחוב דיזינגוף, לא דינו כדין אנשים שגרים ברחובות הכי קטנים והכי שקטים בתל אביב כולה.

גב' גילה אורון

טוב, הנושא ברור.

עו"ד גיל רווה:

ולכן ההיגיון אומר להעביר את זה מדיזינגוף.

גב' גילה אורון

ברור. עורך דין קולודני בבקשה.

עו"ד נועם קולודני:

תודה רבה. עם כל הכבוד לרצון של אדריכל בר אוריין לשפר את היחסים המשפחתיים עם הגיסים שלו, אז – התוכנית שמופקדת פה היא תוכנית עם כניסה מרחוב מוצקין. אני מתנגד גם למה שאמר חברי

גב' גילה אורון

בסדר, זה לא חדש.

עו"ד נועם קולודני:

לא אני אומר – ככל שהישיבה הזאת מתארכת מוצגות פה תוכניות חדשות. כניסה מדיזינגוף יציאה ממוצקין, כניסה ממוצקין יציאה מדיזינגוף. כניסה ויציאה מדיזינגוף. אני לא יודע איך להתייחס לזה. אני אומר את זה בצורה הכי ברורה –

גב' גילה אורון

זה לא כניסה ויציאה מדיזינגוף

עו"ד נועם קולודני:

אני אומר את זה בצורה הכי ברורה זאת התוכנית המוצגת, ואני אומר את זה לפני החלטה.

גב' גילה אורון

הבנו. חוץ מנושא התחבורה אתה רוצה להגיד עוד דבר?

עו"ד נועם קולודני:

כן. עורך דין בירן איננה פה, אבל הטענה שלה של אדמת ממשלה, שמותרת בה בניה ככל העולה על דעתה היא טענה שובת לב, שאין מקומה – היא לא מתבססת על שום דין חוץ מזה שעורך דין בירן יכולה לטעון את זה, ויכולה לעשות את זה ישר בלי להתחיל לצחוק, שזה יפה.

גב' גילה אורון

סליחה.

עו"ד נועם קולודני:

לא, אני אומר את זה בהומור, לא ברוע. עורך דין בירן לא התייחסה לעניין נפח הבינוי. את הטענה שהבאתי לגבי נפח הבינוי המוגזם היא לא סתרה ואני חושב שלא בכדי. ההתייחסות המפורטת שעורך דין בירן העלתה פה להיסטוריה שבינה לבין הוועדה, והמהנדס העיר – לא רק שהיא לא מעניינת היא גם לא רלוונטית. היא לא צריכה להשפיע עליכם. ככל שיש לכם טענות נגד הוועדה המקומית או מהנדס העיר – שיפנו את זה אליו, ואני לא חושב שזה צריכה להשפיע לא על ההחלטה של הוועדה המחוזית ולא על אופי הדיון פה. זה פשוט לא מעניין. אין לזה מילה אחרת. לעומת זאת – בקשת הוועדה המקומית לבטל את המכרז כמו שהוא התפרסם, היא מבוססת על אדנים משפטיים. היא נכונה, הגונה והטענת היזם שאני העליתי קודם, שמחוזק נגזל, שלא כדאי לו לבנות, אלא אם כן יתנו לו 900% ו 9 קומות, וכך – זה טענה שאין מקומה להישמע. היזם קנה את הקרקע הזאת בהתבסס על מצגת נתונים –

גב' גילה אורון

זה נאמר כבר, בסדר.

עו"ד נועם קולודני:

עורך דין בירן יודעת את זה. היזם החליט לקנות את הקרקע בסט נתונים מסוים והיום הוא בא בדרישות אחרות. כפולות ומכופלות.
הטענה של עורכת דין בירן לגבי דוח מבקר המדינה. הטענות האלה – אני לא מבין אותן. אני לא ראיתי את דוח מבקר המדינה. הדברים הוצגו בצורה חלקית, לא שלמה. בלי שהמסמכים לפניי. הדבר היחיד שאני יכול לקוות זה שהם יבנו את הבניין הזה. אני מבין לשיטתם לא יהיו יותר שריפות בכרמל. חוץ מזה – לא. אני צוחק.

(מדברים ביחד)

גב' גילה אורון

... אז אני מודיעה לך שיושב פה משרד התיירות, ועוזב את מבקר המדינה. יש מחסור –

עו"ד נועם קולודני:

בסדר, אבל לא כל המחסור של מדינת ישראל צריך להיבנות ברחוב דיזינגוף.

גב' גילה אורון

זה משהו אחר. אבל זה שהיא אמרה שיש מחסור זה עובדות קיימות. נקודה. טוב – מיטל דפנה, בבקשה.

גב' מיטל דפנה:

מיטל דפנה. אני גרה במוצקין 10. אני רוצה רק להביא לידי מודעות את המצוקה הפרטית של הדיירים שגרים במוצקין 10, שזה הבניין הצמוד למשטרה, ויש לו סט בעיות משלו. לא חשוב מה יוחלט לבנות. זה קודם כל הרעיון של בניה – מסה כזו ענקית של בניה וחפירת עומק שאנחנו –

גב' גילה אורון

זה כבר נאמר.

גב' מיטל דפנה:

כן. אנחנו מאוד חוששים, אני מבקשת מאוד לשים לב לזה. כמובן – ירידת ערך הדירות שלנו לאור העובדה שאנחנו 3 קומות. הבניין שלנו הוא 3 קומות. לא 5 לא 6 לא 8 – 3. ואנחנו סט של בניינים כזה. כל הרחוב. ואנחנו הולכים לקבל מפלצת של 9 קומות שאור ואוויר – הולכת להיות לנו ירידת ערך משמעותית בדירות שלנו. אני מבקשת לבדוק את הנושא הזה, ואם תחליטו להקים את הדבר הזה אנחנו בוודאי נבקש פיצוי הולם. ובקשר לבעיית התחבורה – אני מקווה שלא תחליטו בשום פנים ואופן שיהיה איזשהו מעבר ממוצקין, כי זה באמת בלתי אפשרי. אבל והיה והבלתי אפשרי הזה יהפוך לאפשרי – התוכניות מראות כרגע שהכניסה והיציאה הן צמודים למוצקין 10. כשבצד השני של המשטרה, ישנם בניינים ציבוריים. גני ילדים, קונסרבטוריון, אני לא יודעת מה בדיוק יש שם. אני מבקשת שאם יוחלט להפוך את הדבר הבלתי אפשרי לאפשרי – נא להעביר אותו. את המעבר, את החניון – שלא יעבור בין המבנה המוצע – מלון או לא מלון, למוצקין 10, אלא בין המבנה המוצע לסט הבניינים הציבוריים שממילא מהצהריים הם ריקים. כי זה גני ילדים שם. ואין שום סיבה שכל התנועה הזאת תעבור לנו מתחת לחלונות. זה באמת לא הגיוני. תודה.

גב' גילה אורון
טוב. אלחנני סמדר –

גב' סמדר אלחנני:
אני. נאמר פה שאי אפשר לתת כניסה לחניה מדיזינגוף. אני רוצה רק להזכיר שיש כמה בניינים צפונה שיש בהם כניסה וחניה מתוך דיזינגוף. כך שהתקדים כבר נעשה ואפשר להמשיך אותו גם בבניין הזה. בשום אופן לא לאפשר - ... זכות הזעקה, מפני שאני ממוצקין 10 ואנחנו הנפגעים העיקריים מכל הנושא הזה.

גב' גילה אורון
כן, זה הובהר. מר רשקין בבקשה.

מר מיכאל רשקין:
אני רק רוצה להסביר לגברת אורלי, למלון גרנד שנמצא 300 או 250 מטר בקו אווירי, ולראות את הסחי והזוהמה מתחת למלון, לפני שאומרים שהוא לא מטרד. תודה.

גב' גילה אורון
נטע בבקשה.

עו"ד גיל רוה:
סליחה, האדריכלית שנתנה תצהיר, במתנגדים, רוצה לומר משהו גם. ועד הפעולה של טאהון מוצקין, היא נתנה את התצהיר.

גב' תמר פרצוג:
תמר פרצוג. אני גרה ברחוב מוצקין. אנחנו התאגדנו להגשת ההתנגדות של 57 מתנגדים. אנחנו למדנו את עיקרי הדברים. לא מעט זמן כפי שראיתם. יש פה איזשהי התנהלות די מדהימה, של כל אחד מהגורמים, שהביאו לאיזשהו מצב, בסופו של דבר ממש אבסורדי. אנחנו לא נחזור על זה, אבל היה פה גם מכרז לא ברור, גם נתוני עירייה לא ברורים. אני מקצרת. ואני לא אחזור.

אני רוצה 2 דקות מזמנכם. בסיכומי של עניין היה פה רצף של התנהלות שאי אפשר להסביר אותו, והוא גם ממשיך ככה. כל אחד פתאום מתקן לפה, ולא היה צריך לצאת המכרז והוא יצא, הוא לא ציבורי, הוא כן ציבורי. בסופו של דבר יש איזשהי מערכת שמתנהלת בצורה לא ציבורית, וכל העומסים, מכל ההחלטות של כל הגורמים, שמאוד רוצים לצאת בסדר – מושטים על פתחי הציבור ברחובות האחוריים. ומלון הבוטיק הוא לא מלון בוטיק. הוא מלון 160 חדרים, מלון גדול, שכל מערכת התחבורה שלו והתפעול שלו מושתת עלינו. הילדים שלנו הולכים לאשכול גנים הצמוד, כל יום עוברים את הצומת הזאת, שהיא צומת מסוכנת ויש פה תמונות רק שאי אפשר להציג אותן. צומת מאוד מסוכנת. עכשיו גם מציגים לנו, מסבירים לי שהמצב הוא בעצם רק משפרים לי כי המצב שלי קטסטרופה. יש לנו משטרה ברחוב. זה דבר במציאות הזאת, היומיומית שלנו זה דבר טוב. בטח בשביל אישה בתל אביב ובשביל כל תושב אחר במציאות הזאת. בסופו של דבר יש פה רצף של קבלת החלטות. לנו היה מגרש בלב הרובע שלנו, שהיה מגרש ביעוד ציבורי שהיה צריך לתת מענה לשתי המצוקות שלנו. מבנה ציבורי ובעיית חניה. ושתי המצוקות שלנו מתהפכות עלינו. לא רק שאנחנו מקבלים מבנה ציבורי – לטובת ציבור התושבים אני מתכוונת. לא עיר עולם אלא עיר לכל תושביה. זה לא מגיע. ופעם שניה – כל מערך התחבורה הוא קטסטרופלי. עובר דרכי. אם זה מדיניות תפעול, עם כל הקטסטרופות – החניון הוא לא לטובת התושבים. יש

הרבה חניות קיימות שנאכלות לפי תוכנית התנועה שאי אפשר לקיים אותה. ומכל המערך ההתנהגותי בסופו של דבר אנחנו סופגים, בלי שמישהו התכוון – את כל האש. ואנחנו לא מוכנים.

גב' גילה אורון
תודה רבה. נטע?

גב' נטע:
מה שכולם אמרו.

גב' גילה אורון
רחל ברגר לא הייתה.

מר משה:
למה – רחל ברגר ישנה. אני מייצג. סך הכל מדובר בעמוד זיכרון, לא גדול. שרק יהיה במקום בולט ושלא ידחפו אותו באיזה פינה בחצר, לא בצד של מוצקין, אלא בצד של רחוב דיזינגוף, במקום ראוי. שמי משה בן יהודה, ואני חבר עמותה להנצחת מורשת הלח"י.

דובר:
בשם היזם אנחנו נתחייב שהעמוד יכובד.

גב' גילה אורון
תודה רבה לכולם, תפנו לנו בבקשה את החדר.

(חילופי דברים)

אישור פרוטוקולים

גב' גילה אורון
אנחנו מאשרים פרוטוקולים מישיבה מספר 1112 מתאריך 2.7. יש הערות? טוב, פרוטוקול מאושר.

סעיף 3: תוכנית בי / 470 / א: תוספת קומה ויח"ד אחת לבנין ברח' אוסקר שינדלר 20 / א**בנוכחות:****מר יהושע חורש****גב' גילה אורון**

אנחנו עכשיו בסעיף 3 לסדר היום, תוכנית בי / 470 / א. תוספת קומה ויחידה אחת לבנין ברחוב אוסקר שינדלר 20 א'. אוקי – אנחנו, אני רק בכמה מילים אגיד את הרקע לדיון. ואחר כך אנחנו ניתן –

התוכנית, בקצרה. ההיסטוריה של התוכנית – היא נקלטה בלשכת התכנון ב 23.10.2010. נידונה להפקדה ב 28.6.2010 בה הוחלט להפקיד את התוכנית. לאחר 4 הארכות שניתנו, לאחר שהוטלו תנאים ומולאו התנאים בהפקדה, הופקדה התוכנית ביום 28.8.2011. פורסמה רק ב 15.9.2011. התוכנית נידונה בוועדת משנה להתנגדויות ב 16.1.2012, שהחליטה לתת לה תוקף. בתנאים – ההחלטה הופצה ב 26.1.2012. לאור בקשת מגיש התוכנית להארכה בהגשת מסמכי התוכנית המתוקנים ניתנה הארכה של 30 יום מיום 6.3.2012. עוד נמסר למגיש התוכנית שכלל שלא יוגשו המסמכים המתוקנים במועד, התוכנית תובא לדיון בשל סיום טיפול בתוכנית ביום 16.4.2012. ב 23.9 נשלחה התראה למגיש התוכנית טרם סיום הטיפול בה. ב 16.4 נתקבלו המסמכים – זה היה ביום הדיון בתוכנית. המסמכים המתוקנים לא היו בפני חברי הוועדה בעת שדנו בביטול התוכנית ועל כן הוחלט לסיים את הטיפול בה. מסמכי התוכנית המתוקנים נבדקו בהתאם להחלטת וועדת משנה ב' להתנגדויות מיום 16.1 ככלל וכעיקר ולהלן השינויים שנדרשו בהחלטת הוועדה. תנאי להיתר בניה – אוקי. בכל מקרה, נבדקו בהתאם לשינויים שנדרשו על פי החלטת הוועדה. בהתאם להחלטת הוועדה נדרשו תיקונים של הוספת הוראות בתקנות התוכנית, הקובעות כי תנאי להיתר הבניה יהיה בינוי חניון לשימוש כלל דיירי הבית וכי תנאי לאכלוס יחידת דיור נוספת הינה השלמת בינוי לחניון כאמור והשמשותם. שינוי ייעוד אתר ממגורים ומשרדים למגורים. תיקון התסריט ושינוי סעיפים. תיקון נספח החניה. אני לא מפרטת את הכל. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע וקביעת תכליות. התוכניות המתוקנות שהתקבלו – התוכנית, המסמכים המתוקנים שיתקבלו ב 16.4 נבדקו על ידי עומר, ונמצא כי בכל הנוגע לייעודי הקרקע, תסריט זה והתסריט המופקד. בכל הנוגע לפתרונות החניה בתוכנית, נספח החניה זהה לנספח המופקד. סעיף 6.1 תנאים להיתר בניה זהים בתקנון המופקד. סעיף 6.2 חניה זהים לאלה בתקנון המופקד. זאת אומרת – כל השינויים האלה לא בוצעו על פי החלטת הוועדה. גם סעיף 6.3, הוראות בינוי זהים לאלה ולא נוספו תנאים באיכלוס. סעיף 5 לא תוקן. בקיצור – כל ההחלטה שלנו לא הוטמעה במסמכים המתוקנים שהוגשו לנו, ומשכך הם לא – למעשה המסמכים המתוקנים לא תוקנו לפי החלטת הוועדה. אני ברקע גם מציינת שלאחר בדיקה של המסמכים, הוועדה מצאה שהתוכנית לא תוקנה לפי ההחלטה שלה, מיום ה 16.1. ועוד אני מציינת שאנחנו מודעים לכך שהוגשה עתירה מנהלית על ידי היזם כנגד ההחלטה למתן תוקף וככל שביטול המשפט יחליט מה שיחליט – אנחנו נפעל בהתאם לתוצאות המשפט, ככל שהם יהיו שונות מההחלטה שאנחנו נקבל. אז עכשיו בשביל הסדר הטוב, אנחנו נאפשר לכם להביע את עמדתכם בקשר למה שעכשיו – לכל ההשתלשלות שכרגע אמרתי, ולמה בכל זאת אתם חושבים שהתוכנית צריכה להמשיך את דרכה.

מר יהושע חורש:

האמת היא שאנחנו זומנו לפני שבוע, לא הבנו למה. ...

גב' גילה אורון
כן נאמר.

עו"ד חגית דרורי גרנות
אתם ביקשתם.

גב' גילה אורון
הגשתם בקשה, במכתב, שבו נאמר שאתם רוצים להיות מוזמנים לדיון. והנה אתם מוזמנים לדיון. בקשר – ונאמר במפורש שמדובר בסגירת טיפול בתיק בשל אי מילוי תנאים למתן תוקף.

מר יהושע חורש:
לי קוראים יהושע חורש, ואני מייצג את היזמים. אנחנו הגשנו עתירה ... וזה נכון, שהבקשה, התוכניות החדשות שאנחנו הגשנו היו תוכניות שלא התייחסו לבניה של הקומה ה 5 והמרתף. אלא אך ורק לקומה ה 5. הגענו למסקנה שמשאתם קיבלתם את ההחלטה שלטעמנו איננה נכונה ואיננה ראויה לגבי המרתף, אין לנו עניין במרתף. אנחנו מעוניינים לבנות אך ורק את הקומה ה 5.

עו"ד חגית דרורי גרנות
צריך להגיד לוועדה על ההחלטה.

מר יהושע חורש:
אני רוצה להשלים, רק רגע.

עו"ד חגית דרורי גרנות
הוועדה קיבלה החלטה על משהו אחר.

מר יהושע חורש:
אתם קיבלתם את ההחלטה ואתם תקפתם את ההחלטה לגבי המרתף. אני חושב שאתם קיבלתם את ההחלטה לגבי המרתף ואתם התערבתם לגבי זכויות קנייניות, ועשיתם את מה שבית המשפט ניסה כדי ... אני בשלב הזה מעוניין רק בקומה 5.

גב' גילה אורון
אבל אנחנו התנינו אותה.

מר יהושע חורש:
מלכתחילה התוכנית שלנו הייתה תוכנית שיועדה לשתי מטרות. המטרה הראשונה הייתה מטרה של הקומה החמישית. המטרה השנייה הייתה מטרה של השמשת המרתף והסדרת המרתף למשרדים. אתם קיבלתם החלטה שבאה ואמרה – תוכלו לבנות את הקומה החמישית בתנאי שתהפכו את המרתף למקום חניה. אנחנו חשבנו שההחלטה שלכם בעניין הזה – והיא תידון בבית משפט. ראויה כבר לבית משפט. באנו ותיקנו את התוכנית ושינינו אותה בצורה כזאת שאנחנו מעוניינים שתדונו רק בקומה החמישית. זה נכון שאתם דיברתם גם על המרתף בהחלטה שלכם. אבל ... כל מה שאני מבקש שתאשרו לנו את הקומה החמישית ותתנו את מתן הרישיון בהסדרת החניה, למרות שהחניה שלנו מוסדרת. נתנו גם פיתרונות לחניה. זאת הבקשה שלנו.

גב' גילה אורון

טוב. עוד משהו? אוקי. תודה רבה.

ההקלטה הופסקה לצורך התייעצות פנימית בין חברי הועדה

דיון פנימי

גב' גילה אורון

הוועדה שמעה את עמדת בא כוח היזם, אשר אכן אישש את זה שההחלטות של הוועדה לתנאי למתן תוקף לא מולאו בשלמותם. ומשכך אין – הוועדה מוצאת שמאחר ולא מולאו התנאים שנתגבשו לאחר שמיעת ההתנגדויות ובעקבות – אין שום סיבה לשנות את ההחלטה הקודמת. ומשכך, הטיפול בתיק הסתיים. ככל שבית המשפט – אנחנו יודעים שאנחנו נמצאים כמו שאמרתי בעתירה משפטית. ככל שבית המשפט יורה לנו לעשות משהו אחר, נעשה משהו אחר. זהו. והטיפול בתיק –

עו"ד חגית דרורי גרנות

זה סך הכל עילה לפתיחת תהליך מחדש. לתכנון מחדש.

גב' גילה אורון

לא. לא הוצגה עילה לפתיחת התוכנית.

עו"ד חגית דרורי גרנות

של אחרי מתן תוקף. לדעתי –

גב' גילה אורון

אנחנו חצי שנה אחרי מתן תוקף.

עו"ד חגית דרורי גרנות

לא – הוא לא רוצה לפרסם, זה החלטה שלו.

גב' גילה אורון

אבל ההחלטה למתן תוקף, המסמכים המתוקנים שהוגשו לא הוגשו בהתאם להחלטת הוועדה שהייתה לאחר שמיעת ההתנגדויות, וההתנגדויות התייחסו לעניין החניה. וההחלטה שלנו הייתה בעניין החניה. ולכן אנחנו – אוקי. בסדר. תסגרו את התיק.

סעיף 4: תוכנית ח / 500: דרום חולון

גב' גילה אורון

סעיף 4 לסדר היום. תוכנית ח / 500 דרום חולון. אנחנו רוצים לקבל אישור מהוועדה למינוי חוקר. ושם החוקרת – שרי קלאוס. הוועדה מאשרת את מינוי חוקר.

מר נשאת כיוף סגן הממונה על המחוז מחליף את גב' גילה אורון כיו"ר הועדה

סעיף 5: תוכנית רג / 1559: תחנת שנאי תת קרקעית

בנוכחות:

מר שמעון בוחבוט – לשכת התכנון המחוזית

גב' גילה אורון

סעיף 5 לסדר היום, תוכנית רג / 1559, תחנת שנאי תת קרקעית. שנאים.

עו"ד חגית דרורי גרנות

זו תוכנית שנועדה לאפשר הקמת תחנה כזאת מתחת לדרך. בקיצור – חברת חשמל צריכה להחכיר את הקרקע, אז צריך שיהיה ייעוד שמאפשר לעשות דבר כזה מתחת לשטח ציבורי, שזה נדמה לי דרך.

גב' גילה אורון

לא הוגשו התנגדויות.

גב' טל בן דב:

רגע. שנאים – תת הקרקע רמת גן, אני כבר נדלק לי. אם הייתי רואה את זה הייתי יודעת. תראו לי במה מדובר. לתת את הדעת לשימושים – לתת הנחיות לעניין השימושים מעל לקרקע בקרבת...מעל, בקרבתו. כי יש מגבלות. ... בשל המגבלות אותן הוא מטיל. אוקי. לא מגבלות – המפגע אותו הוא מייצר. בשל הקרינה אותה הוא מייצר.

דוברת:

מה הקרינה המותרת?

גב' טל בן דב:

2 מילי גאוס.

דוברת:

את יודעת שמותר 30 ליד גן ילדים?

גב' טל בן דב:

כן, אבל הם מטפלים בזה לדעתי.

סוף הקלטה