

מדינת ישראל**משרד הפנים****תמליל**

**ועדת משנה ב' להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב
ישיבה מס' 1199**

**תאריך הישיבה : יום שני, כ"ג אלול תשע"ה, 07/09/2015
מקום הישיבה: דרך מנחם בגין 125, קרית הממשלה**

**מקליט: עידו
מתמללת: מ. ויקטור**

- "מסמך זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במשרד הפנים".
- "עובדי משרד הפנים אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר – מותרת".
- משרד הפנים וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

בהשתתפות

גב' גילה אורון - הממונה על המחוז - יו"ר הועדה המחוזית
גב' טלי דותן - סגנית מתכננת המחוז - מ"מ חברה
גב' לימור חלד רון - נציגת שר המשפטים - חברה
גב' שי-לי לוין - נציגת המשרד להגנת הסביבה - חברה

בנוכחות :

עו"ד אורי קידר - יועץ משפטי לועדה המחוזית
גב' רחל דוד - ממונה ועדות
גב' יעל פרי - מזכירת הועדה

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

נושא מספר 1: תוכנית - 505-0187880 : ח/258/ג/מח - חולון הירוקה
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בנוכחות:

מר יואב להב – לשכת התכנון
 אדר' פנינה קול – נציגת הועדה המקומית
 מר ג'ורג' גרוס - מתנגד
 עו"ד אלי וילצ'יק – בשם היוזם
 גב' רננה סמואלוב חינדי – עורכי התוכנית
 אדר' שם טוב צרויה – עורכי התוכנית
 גב' שרונה שניידר

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, בוקר טוב לכולם, סעיף ראשון לסדר היום תכנית 505-0187880 ח/258/ג/ מח חולון הירוקה. יואב אתה רוצה בכמה מילים להזכיר לנו על מה אנחנו מדברים?

מר יואב להב:

כן, זו תכנית שמאפשרת מבנה של 15 קומות סך הכל דרומית, דרומית וצמוד לבית חולים וולפסון, ברחוב האצ"ל בשכונת "חולון הירוקה". השימושים שאפשריים כאן הם מגוונים עם אופי ציבורי, זה יכול להיות דיור מוגן, זה יכול להיות מגורי סגל לבית חולים וולפסון, זה יכול גם מוסד שיקומי. בקומת הקרקע אפשריים שימושי מסחר וגם בעצם רק שירותי מסחר או משרדים ... שם. סליחה, אפשרי גם שימוש ציבורי בקומת הקרקע.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר. ועד בית ג'ורג' גרוס נמצא?

מר ג'ורג' גרוס:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בבקשה, מה ההתנגדות?

מר ג'ורג' גרוס:

ההתנגדות? אנחנו טוענים שהכניסה לבית מלון דרך אצ"ל,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לבית מלון?

מר ג'ורג' גרוס:

זה מלון.

דוברת:

יש אפשרות גם למלונית, גם למלונית.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר ג'ורג' גרוס:

מלונית. גם למלונית דרך אצ"ל זה לא נכון בגלל שהתנועה זה בטח היום, זה ציר אחד לתנועה ואנחנו טוענים שיש אפשרות לעשות את הכניסה דרך בית חולים וולפסון, לא בכניסה ראשונה, בכניסה שניה, מול, מול ירידה, מול ירידה לאילון דרום, סליחה איילון צפון, מלוחמים תל אביב יש לך פניה ימינה וכניסה לוולפסון. אז משם יכול להגיע למלונית, לא דרך השכונה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, יש עוד משהו ש-?

מר ג'ורג' גרוס:

לא.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, תודה רבה. עורך דין וילצ'יק בשם חברת הארץ הרחבה 2008.

עו"ד אלי וילצ'יק:

אנחנו גם נציגי היזמים, זאת אומרת אז זה כאילו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, טוב בסדר.

גב' רננה סמואלוב חינדי:

לא, יש גם מהנדס העיר.

עו"ד אלי וילצ'יק:

גם הגשנו התנגדות וגם אנחנו משיבים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אז קודם כל תגיד לי מה אתה מתנגד.

עו"ד אלי וילצ'יק:

אז אולי אני אעשה את זה אחרי מהנדס העיר כי זה קשור.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, היא תהיה אחרונה, אתה תגיד מה אתה מתנגד, למה שמופקד.

אדר' פנינה קול:

תגיד רק את ההתנגדות, אחרי זה תשיב.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה ההתנגדות שלך?

עו"ד אלי וילצ'יק:

לא, כי דברים קשורים אחד לשני, בסדר,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, קשורים.

עו"ד אלי וילצ'יק:

טוב, ההתנגדות שלנו, ההתנגדות שלנו בעצם היא לנושא של העדר הגדרה של מחלקה, מצטער על הקול שלי יש לי פשוט בעיה בקול. העדר ה, העדר הקביעה של מחלקה סיעודית במסגרת הדברים שמותרים בבינויים והדבר השני לנושא הגובה. התכנית שלנו בעצם מאפשרת לנו כל מיני שימושים שזה בעצם מחלקות שיקום, משרדי רופאים, שירותי רפואה נלווים, מגורים לסגל, דיור מוגן או מלונת זה השימושים המותרים שם, אנחנו סברנו שמן הראוי שבמקום הזה יתאפשר גם לעשות מחלקה סיעודית.

אדר' שם טוב צרויה:

ושיקומית.

עו"ד אלי וילצ'יק:

מה? שיקומית כתוב, שיקומית כבר כתוב, שיקומית כבר כתוב. מחלקות שיקום כתוב. עכשיו צריך להבין שהיסטורית, אני לא רוצה להתחיל היסטורית על פני נושאים שעוד לפני ההפקדה בתכנית הזאת, אבל בזמנו בכלל התכנית הזאת נמצאת בקרקע שבתמ"מ מסומנת כאזור לשרותי ציבור, פרטי אבל שירותים ציבוריים עבור בית החולים והיתה פה שאלות, מה בדיוק אפשר לעשות במקום הזה שבעצם אמור להיות קשור ומחובר לשימוש של בית החולים ולכן הגענו למבנה הזה של השימושים המותרים. הבעיה היא, הבעיה היא כמובן, או המחשבה שלנו באה ואומרת שבית החולים זקוק מטבעו שיהיה לידו גם מחלקות סיעודיות ולא רק מחלקה שיקומית. הרעיון לבוא ולהקים מחלקה שיקומית וזה מה שאנחנו מתכוונים לעשות שם במקום ההוא, שבעצם אם החולים השיקומיים יהפכו, וזה קורה הרבה פעמים, לסיעודיים ובעצם יצטרכו לפנות אותם העלינו רעיון נכון. מעבר לכך השילוש של מחלקות סיעודיות ושיקומיות הוא הרבה פעמים הוא משתלב יחד, הצרכים הם דומים והאופי של הפעילות שם הוא מאד דומה. אנחנו גם יודעים שמבחינת בית החולים גם, יש לנו, גם צירפנו מכתב של הנהלת בית החולים וגם בדיון להפקדה כשהיתה נציגת משרד הבריאות, היא אמרה שאכן יש במקום הזה צורך לבית, אה למחלקות סיעודיות. ואכן טבעי כשבבית חולים נמצאים חולים כאלה ואחרים, הרבה פעמים החולים הסיעודיים לא נמצאים בתוך בית החולים, נזקקים לטיפול של בית החולים אז שוב, לקחת אותם למקומות אחרים, לגרור אותם, אמבולנסים, הסעות, להביא, לקחת ולהביא וודאי לא מתאים כאשר יש לך מוסד סיעודי בתוך בית ה-, אה מחלקה סיעודית בסמוך לבית החולים, הדבר כמובן מקל גם על בית החולים וגם על החולים מבחינת הנגישות לבית החולים. מה גם שאנחנו גם יודעים שבמקום הזה אנחנו מתכוונים לעשות, יהיו גם מגורי סגל רפואי, גם משרדים רפואיים, זאת אומרת הדברים האלה, שוב, אם יש מחלקה סיעודית מאד מקל נגישות אל הרופאים המטפלים במקום הזה. לכן אנחנו חושבים שמעבר לאמירה הכללית שעיריית חולון באה ואומרת שהיא לא, היא חושבת, לא צריך מחלקות סיעודיות, אין באמת סיבה שהפרויקט הזה לא, לא יכול גם מחלקות סיעודיות. אני אמרתי שזה קשור להתנגדות של עיריית חולון, כי עיריית חולון ב, אנחנו אולי נשיב אחר כך להתנגדות, יש לה איזה טענה לגבי ... לדיור מוגן במקום הזה והיא רוצה להתנגד גם לדיור מוגן ואנחנו חושבים שהמקום הזה, הקריטי הזה, שהוא נמצא באמת במסוך לבית החולים צריך לתת לו מגוון שימושים ואפשרויות שיאפשר באמת שהדבר הזה יצא לפועל ולהתחיל להגיד את השימוש הזה כן ואת השימוש הזה לא ולא דיור מוגן ולא מחלקה סיעודית ולא דברים כאלה ואחרים, בסופו של דברים אנחנו עלולים, חלילה, לעשות שם במקום פיל לבן דווקא במקום החשוב הזה שנמצא מאד בסמוך לבית החולים וולפסון ולכן, אם נכפה עלינו, ואני אומר שוב, אני מזכיר שבזמנו רצינו להגיש את הטענה שהתמ"מ סימנה בטעות את המגרש הזה, כי כל המגרשים לידו, זה פס שם, התמ"מ סימנה כפס ציבורי לתועלת השימושים הציבוריים ליד כשבעצם כל המגרשים האחרים הם למגורים חוץ מהמגרש שלנו, אנחנו חשבנו שהקו הכחול הוא נמתח מעבר למקום שצריך להמתח, אבל באנו והסכמנו עם הוועדה המחוזית

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

ללכת לכיוון הזה, אבל אין שימוש יותר מתאים לשימוש ליד בית החולים, לסייע לבית החולים כמחלקה סיעודית ולכן אנחנו מבקשים שתאפשרו גם מחלקה סיעודית במקום הזה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, יש לכם התנגדות נוספות? אמרת עוד משהו.

עו"ד אלי וילצ'יק:

ודבר שני זה ענין הגובה, את רוצה להגיד משהו לגובה?

גב' רננה סמואלוב חינדי:

עוד פעם, בגלל אופי המבנה שהוא או שיקומי או סיעודי, הוא מצריך-אנחנו ביקשנו תוספת של 30 ס"מ בגובה הקומה, התכנית הופקדה כ-3.5 מ' גובה קומה ואנחנו מבקשים 3.80 גובה קומה, זאת אומרת סך הכל גובה המבנה יגבה ב-3 מ' ממה שכרגע, ב-2 מטר, סליחה, ממה שכרגע הופקד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי. טוב, התנגדות מהנדס העיר?

אדר' פנינה קול:

הנושא הראשון שאנחנו התייחסנו אליו זה ענין השימושים, הבענו את זה גם בדיון להפקדה וגם במכירות שהיו בעצם לעיר יש עודף של דיור מוגן ואנחנו מבקשים שהשימוש הזה לא יופיע. החשש הוא מה שקורה אפילו בסמוך, בנין צרפתי, זה איזושהו בנין שנמצא בפאתי שכונת תל גיבורים, שלא יהיו ביקושים והמבנה יעמוד ריק, אז מלכתחילה לא לכלול את השימוש הזה בתכנית. לגבי, יש לנו קצת הוראות לבינוי המוצע,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, זה אמרת לגבי-

אדר' פנינה קול:

השימושים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

התייחסת לדיור מוגן.

אדר' פנינה קול:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

את לא התייחסת לא מחלקות סיעודיות.

אדר' פנינה קול:

אנחנו, מבחינתנו השימוש המצוין מוסד שיקומי מתאים לנו, בדיון להפקדה אגב הנציגה של משרד הבריאות טענה שכמו שבמבנה לדיור מוגן לא מציינים מחלקה סיעודית, יש תקן של משרד הבריאות שאומר, אם המוסד לדיור מוגן הוא בגודל כזה וכזה, אתה נדרש למחלקה סיעודית ל-2 וכולי ובאותה, או אותו רציונל גם מוסד שיקומי לא צריך להגיד את זה באופן קונקרטי. אם יש מוסד שיקומי אז מכורח היותו כזה יש דרישות למשרד הבריאות ש, יש דרישות למשרד הבריאות ולטעמי לא צריך להגדיר את זה בשימושים.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' טלי דותן:

לא, אבל יכול להיות מצב שהוא סיעודי.

אדר' פנינה קול:

אז לזה אנחנו מתנגדים, אבל הוא דיבר על מחלקה סיעודית ומחלקה סיעודית זו דרישה של משרד הבריאות ולא נתנגד לה אם תהיה מחלקה אחת בתוך מוסד שיקומי.

עו"ד אורי קידר:

אתם מסכימים לשימוש סיעודי כשימוש נלווה בעצם?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לשיקומי.

עו"ד אורי קידר:

לשימוש השיקומי.

אדר' פנינה קול:

בתוך מוסד שיקומי יש מחלקה סיעודית, אני במקרה למדתי את הענין מול, יש לי שכן שמתמחה בזה אז שאלתי אותו. במוסדות סיעודיים ושיקומיים, אז אני לא חושבת שיש מקום לציין את זה באופן מיוחד וכן, העירייה ביקשה בעצם שיקום שם מוסד שיקומי, זאת היתה הבקשה כי אין מוסד כזה בעיר. עכשיו, לגבי הבינוי, בגלל שמדובר בתכנית נקודתית אז כן נכנסנו לפירוט של הבינוי ובנקודה הזאת ביקשנו לשמור על תכנית של 50 אחוז בגלל שהאופי של הבנין הוא לא בנין מגורים או בנין אפילו ציבורי. יש לבנין מסה מאד מאד דרמטית, מאד משמעותית, הממוצע הגיע ל-65 אחוז, אנחנו מבקשים לשמור על 50 אחוז, בנוסף הביטוי של המבנה על הקרקע הוא עם איזשהו רצון של האדריכלים לייצר למטה קוי בנין מסוימים שבגובה הם גולשים החוצה, כלומר נוצר איזשהו מבנה פטרייתי כזה כשאתה עולה עם מבנה בקו בנין מסוים ומצמצם את הקו בנין, הפוך, ומרחיב את הקו בנין לגובה אז נוצרת מסה שהיא עוד יותר-

גב' טלי דותן:

כלומר הם מתחילים עם 50 אחוז ואז מתרחבים?

אדר' פנינה קול:

לא, הם 65 אחוז על הקרקע,

גב' טלי דותן:

כן, ואז עוד מתרחבים?

אדר' פנינה קול:

בגובה למעלה עוד גדלים. וגם ציינו שבעצם-

גב' טלי דותן:

אז מה, אתם מבקשים לצמצם פה את הזכויות?

אדר' פנינה קול:

אנחנו מבקשים לשמור על 50 אחוז תכנית.

גב' טלי דותן:

אבל יש לזה משמעות מבחינת הזכויות.

אדר' פנינה קול:

כן, אם זאת המשמעות כן, כי אנחנו חושבים ש-50 אחוז תכסית זה-

גב' שרונה שניידר:

זה התכסית המקסימלית.

אדר' פנינה קול:

זה התכסית המקסימלית שבעצם אנחנו מתירים בעיר למוסדות ציבור. בנוסף, לענין הגובה, הסיבה שבעצם ביקשנו להגדיר ולהגביל את הגובה זה בגלל שזה נמצא באיזושהו רצף אורבני של בתי מגורים בני 9 קומות וגם ככה המבנה חריג בגובהו אז זאת היתה בעצם הטענה, לשמור על הגובה שניתן בהצעת החלטה. יש עוד-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתם מתנגדים לתוספת של ה-2 קומות אה 2 מטר למרות ה-

אדר' פנינה קול:

כן וגם לענין הקומות הטכניות, הם הציעו שתי קומות טכניות בעוד שתיקון ח/1 תיקון 23 שזה התכנית גגות שלנו מגדירה גובה קומה טכנית בגובה של 5 מטרים. ולגבי המרתף, בתכנית ביקשו 7 קומות חניון תת קרקעי, אנחנו ביקשנו להצמד לח/1 תיקון 15 שאומרת שבהליך של היתר אתה יכול לבקש עוד מפלסי חניה ובלבד שזה לחניה בלבד. הסיבה שזה מגיע בהליך של היתר כי אז אתה כבר נמצא בעובי הקורה מבחינת התכנון ואתה רואה שבאמת זה- וכשאתה אומר 7 קומות באופן גורף זה נראה לא פרופורציונלי, אבל, בעיקרון ח/1 מאפשרת קומות חניה נוספות בלי שום בעיה.

גב' טלי דותן:

אבל יש לך פה בנין ספציפי, את אומרת שהמרתפים שהם נותנים זה לא בשביל תקן החניה? זה מעבר לתקן?

אדר' פנינה קול:

לא, אני לא יודעת להגיד את זה, אם זה מעבר.

גב' טלי דותן:

לא בדקתם?

אדר' פנינה קול:

לא, אני, זה בשלב-

דובר:

זה בהתאם לתקן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה,

אדר' פנינה קול:

בהתאם לשימושים שיקבעו בהיתר הבניה, זאת אומרת-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

עוד לא יודעים מה יהיו השימושים אז אי אפשר-

גב' טלי דותן:

זה לא כזה הבדלים גדולים בתקני החניה בין השימושים.

גב' שרונה שניידר:

הם מציעים גם שימושים עיקריים מרתף מינוס 1.

גב' טלי דותן:

בסדר, זה ברור.

אדר' פנינה קול:

כן, שאר הערות הן הערות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש לכם התנגדות לזה? יש לכם התנגדות לשימושים עיקריים במרתף?

אדר' פנינה קול:

לשימושים עיקריים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שאפשריים ב-

אדר' פנינה קול:

לא, יש שימושים שאפשר לקיים אותם. חדר כושר או כל מיני דברים שאפשר לקיים אותם ושאר ההערות שלנו הן הערות טכניות למסמכים עצמם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, אתם רוצים להגיב על ההתנגדות של הנושא של התחבורה, של הכניסה לפרויקט?

אדר' פנינה קול:

אנחנו דיברנו, בעצם הצגנו את ההתנגדות הזאת למנהלת אגף התנועה אצלנו והיא פשוט ציינה שבבנין אחד נקודתי זה לא משנה את האופי של הרחוב ולא משפיע עליו בצורה שדורשת שינוי או כניסה מכיוון בית החולים ובאופן כללי, היא פרטה איזשהם עבודות שהם עושים לשיפור בכלל מערך תנועת במרחב הזה של הפרויקט.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, היא לא מצאה שיש שמה בעיה,

אדר' פנינה קול:

לא היא לא מצאה שם בעיה מיוחדת.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי, יזמים אתם רוצים להגיב גם כן לנושא התנועתי ו/או על הנושא של התנגדות-

עו"ד אלי וילצ'יק:

כן, כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

התנגדות העירייה.

אדר' שם טוב צרויה:

שם טוב צרויה, אדריכל ביסקי מור סיון. לגבי ה-, אנחנו גם משרד שמתמחה בתכנון בתי חולים, אנחנו סיימנו כרגע את בית חולים לוינשטיין ברעננה, את המגדל החדש והדרישות שאנחנו מבקשים בהקשר של מחלקות שיקומיות וסיעודיות מביא אותנו למצב שבתכסית של 50 אחוז אי אפשר בכלל להכניס מחלקה סיעודית מכיון שהתמך הרפואי, הווה אומר כל הקטע של מעליות שרות, אספקות סטריליות, תחנת אחות ורוחב המסדרונות שנגזר בגלל גודל המיטות והציוד שנלווה מייצר יחסי ברוטו/נטו של בין 60 ל-70 אחוז ולכן, כדי שיוכל להיות שם, תוכלנה להיות שם מחלקות סיעודיות ושיקומיות אנחנו הגענו לתכסית הזאת. במגורים לא היתה בעיה להשאיר ב-50 אחוז תכסית, אני חושב שגם האינטרס הציבורי בסופו של דבר, הממשק של זה לבית חולים וולפסון, שהוא ענין מאד משמעותי, הגידול של אוכלוסיית הגיל השלישי שבתוכה אנשים שהם גם שיקומיים וגם סיעודיים, אני חושב שהממשק הזה הוא בנפית לטובת הציבור בסופו של דבר ובקומה של 1400 מ' ברוטו אנחנו במאמץ גדול מאד, לאחר שנים של ניסיון הצלחנו להכניס מחלקות סיעודיות ושיקומיות שגם שם יחסי הברוטו/נטו, בגלל גודל הציוד, המיטות, מסדרונות, מסדרון בבית חולים סיעודי או שיקומי צריך להיות 2.20 נטו, נטו, אחרי כל הגמרים כדי שאפשר יהיה להזיז מיטות ולתפעל את זה בצורה ראויה. יש חדר יום, תחנת אחות, חדרי רופאים, זה לא בנין רגיל, במגורים אין את ההעמסה של הפונקציות האופרטיביות האלה לטובת הזה, לטובת היעוד הזה, אנחנו חושבים באופן מובהק שגם בראיה הכוללת, אנחנו אחרי הכל בעלי מקצוע חופשיים של צרכים, של אוכלוסיות בכל הארץ ואני יודע את זה גם מתוך משרד הבריאות חסרים היום הרבה מחלקות שיקומיות וסיעודיות והממשק הזה עם בית החולים בקרבה, זה ממש נמצא על הדופן, יכול לשרת גם את בית החולים, גם בגלל הרצון שלו המשותף לדבר הזה ואני חושב שיש לזה ערך זה, עכשיו אפשר להראות גם את ההופעה הבניינית של הזה הבנין, זה הבנין, לא קודם כל, זה בית החולים עצמו, בית חולים וולפסון, זה יושב בקצה של הפרויקט הראשון שתכננתי, חולון הירוקה לפני 25 שנה, יש גם נגיעה אישית. זה בעצם התכסית הוויזואלית שרואים כלפי השכונה עצמה, זה בזום אין הבנין עצמו מתוך המגרש והסמיכות היא ממש, זה יושב על גבול בית החולים כך שגם מבחינה תנועתית אני לא רואה בעיה, התקן מיטה במחלקה סיעודית הוא מיטה לחניה אחת, כך שהדרישה של מה שביקשנו של 7 מפלסי חניה היא דרישה שהיא אף ורק לפי התקן, אנחנו לא,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא יכול להיות.

אדר' שם טוב צרויה:

לחדר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לחדר.

אדר' שם טוב צרויה:

לחדר, מיטה לחדר, אה מקום חניה למיטה, אני חוזר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מקום חניה למיטה.

אדר' שם טוב צרויה:

לכל מיטה, זה לפי התקנות, בבתי חולים רגילים, בגלל שבתי חולים רגילים זה יכול להגיע גם לשניים למיטה, שתי, שני מקומות חניה למיטה אחת. כך שבראיה הכוללת אני לא חושב שהבנין הזה מפר באופן גס את ההיבט של הבינוי מבחינת הבריאות של מהנדסת העיר ואני חושב שממשק עם בית החולים עושה טוב לכל הצדדים.

גב' רננה סמואלוב חינדי:

אני רוצה רק להתייחס לעוד שתי סוגיות שהזכירו אחד זה הנושא של המבנה הפטרייתי, שנוצר כתוצאה מנסיגת קומת הקרקע וקומות טיפוסיות גדולות יותר, בסך הכל מדובר בקומת קרקע שיושבת על 62 אחוז מהמגרש וקומות טיפוסיות שיושבות על 65 אחוז מהמדרש כשלמעשה הנסיגה, אני יכולה להתקרב ולהראות את זה, הנסיגה היא רק בחזית, למעשה נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע אז לגבי טענה של מבנה פטרייתי, אני פשוט לא רואה שום צידוק לזה. דבר נוסף, המגרש למעשה סובב במגרשים ציבוריים, זאת אומרת המרחק למבנה המגורים הכי קרוב הוא רחוק, זאת אומרת גם בצד החזית המזרחית, המערבית והצפונית הוא במגע עם מגרשי ציבור שללא ספק, למעשה די אדישים אפשר להגיד למגע עם מבנה גבוה טיפה יותר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד אלי וילצ'יק:

אני גם רוצה עוד שני משפטים, לגבי הדיור המוגן, שוב, אנחנו מעדיפים שהנושא הזה של דיור מוגן, דנו בו מספר פעמים במכינה, עיריית חולון כנראה יש לה התנגדות עקרונית לדיור מוגן בשטחה אבל, אפילו הבאנו בזמנו את מר אהוד פסטרנק שבא והסביר על הצורך ההולך וגדל בדיור מוגן במקום ההוא, ואני חושב שזאת אחת הסיבות אגב שהתכנית לא התקדמה והוועדה המקומית לא המליצה עליה, בדיוק במחלוקת על השימוש הזה בדיוק מוגן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה כבר קיבלתם שזה לא דיור מוגן אז-

עו"ד אלי וילצ'יק:

שמה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כבר אנחנו יודעים שזה לא דיור מוגן.

עו"ד אלי וילצ'יק:

לא, זה לא, ההיפך כן,

דוברת:

יש דיור מוגן.

עו"ד אלי וילצ'יק:

זה ההתנגדות של חולון שהיא רוצה להסיר את השימוש הזה, אז אני אומר, אנחנו עברנו את הדברים האלה, ההיפך היה דיונים במכונה, בדיקות, הבאנו מומחה, הבאנו כלכלן, הבאנו והראינו שאכן יש צורך, עיריית חולון חושבת שאצלה יש יותר מידי דיור מוגן והיא לא רוצה יותר, אנחנו חולקים על ההשקפה הזאת והראינו שבאמת יש צורך במקום הזה ולכן אנחנו מבקשים לא לקבל את ההתנגדות, לא לאפשר את ההתנגדות ולאפשר לנו במקום הזה גם את האופציה של דיור מוגן, יכול להיות שזה לא יהיה, יכול להיות שבסוף יהיה רק מחלקות שיקומיות וסיעודיות, יכול להיות שיהיה מלונית, יכול להיות שיהיה שם מרפאות וסגל וכל הדברים האלה באמת, כדי שהמבנה הזה בסופו של דבר לא ישאר בפיל לבן, צריך לתת ולהמשיך את ה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

... כמו שיש בתל השומר ...

עו"ד אלי וילצ'יק:

אז אנחנו מבקשים בנושא הזה, גם בנושא של, שוב, בגלל שהוא בדיונים בהפקדה עלתה שאלה אם לכלול מחלקה סיעודית או לא לכלול מחלקה סיעודית, בסופו של דבר היתה, ביקשנו לכלול, אמרו אם עיריית חולון תסכים אז בסדר, אם לא אז לעת הפקדה, לעת הדיון בהתנגדויות נדון בזה, אז אני מבקש לא לקבל את העמדה שאומרת שאם כתוב שיקומי זה גם כולל סיעודי כי, זה מחלקה סיעודית, כי אחר כך יהיה ויכוח יגידו תראו דיברנו על זה בזמן הפקדה ולא אמרו כלום, אני חושב ש, אני מבקש שהדברים יקבעו במפורש שבמסגרת השיקום, המוסד השיקומי ניתן יהיה לעשות מחלקות סיעודיות ולא לתת לפרשנות של הגברת הנחמדה ששמעה ממישהו שאמר לה שאלה דרישות משרד הבריאות.

אדר' פנינה קול:

ולרי היא סמכות, משרד הבריאות, אני סומכת עליו.

עו"ד אלי וילצ'יק:

אני לא יודע, אני רוצה שבתקנון יהיה כתוב, שלא יהיה כתוב שיקומי ויגידו אתה לא יכול לעשות סיעודי. אם אפשר, אנחנו מבקשים שיהיה ברור שמותר לעשות גם מחלקה סיעודית ולא להשאיר את זה-

עו"ד אורי קידר:

אבל כחלק מ-, כשימוש נלווה.

עו"ד אלי וילצ'יק:

תראו אנחנו, עוד פעם, אנחנו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הם לא רוצים מגבלות בכלל, הם רוצים לעשות-

עו"ד אלי וילצ'יק:

נכון, אנחנו חושבים שזה לא נכון להטיל מגבלות, מקום כזה ליד בית החולים אין ספק שמחלקה סיעודית אם, אני אומר שוב, זה יעוד-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מקום כזה ליד בית חולים דווקא דיור מוגן? נראה לי הכי פחות רלוונטי, שמה שיקומי אני מבינה, סיעודי אני מבינה, זה אני יכולה להבין דיור מוגן יכול להיות בכל מקום, למה הוא צריך להיות צמוד לבית חולים. זה, דווקא פה אני הכי פחות מבינה את הצורך ה-, הנאום היפה שעשה לנו האדריכל זה בסדר, זה נכון לגבי שיקומי, לגבי מרפאות, לגבי סיעודי אני יכולה להבין אבל דווקא נושא של דיור מוגן?

עו"ד אלי וילצ'יק:

גם בסופו של דבר דיור מוגן-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

דיור מוגן יכול להיות בכל מקום אלי.

עו"ד אלי וילצ'יק:

יכול להיות שיכול להיות בכל מקום, במקום הזה מצאנו, הרי שוב בגלל המאפיינים שלו, הקרבה שלו לבית החולים יש לו את האטרקטיביות שלו, מי גר בדיור מוגן? אנשים בדיור מוגן יש סוגים שונים של דיורים מוגנים. דיור מוגן שנשמך בית חולים זה חלק מהדברים שאנחנו חושבים שנכונים וראויים לעשות במקום ההוא. יש יתרון לדיור מוגן שנמצא ליד בית חולים. אז את צודקת שאם עושים דיור מוגן, אני יודע, לאוכלוסיה אני לא יודע מה אז יכול להיות שזה לא משנה זה אבל אם אנחנו עושים דיור מוגן שהאטרקטיביות של הדיור המוגן, היחוד של הדיור המוגן הזה זה שהוא קרבה לבית חולים, מי שצריך יש לו מטר מהבית בית חולים אז אני חושב שיש יתרונות לדברים האלה, בכל מקרה, ... את הנושא הזה החליטה את השימוש הזה ואנחנו במקשים לא להסיר אותו. נראה אם יש פה משהו אחד נוסף להגיד, רגע. תנועה לא אמרתם כלום, אבל טוב בסדר. מה?

דובר:

אני אמרתי.

עו"ד אלי וילצ'יק:

רוצה להגיד משהו על הקומה הטכנית?

גב' רננה סמואלוב חינדי:

לא, זה במסגרת מה שענינו על הגובה, התוספת של הגובה.

עו"ד אלי וילצ'יק:

אוקי, בסדר אז-

גב' רננה סמואלוב חינדי:

רגע, היה נושא נוסף, לגבי הקוי בנין. העירייה הציגה התנגדות שבחזית הצפונית הם מבקשים שקו הבנין יחזור להיות קו הבנין המאושר, קו הבנין המאושר הוא 5 מ', אנחנו נתנו בתכנית 4 מ' כשבפינה הצפון מזרחית בגלל צורת המגרש נתנו אפס, עדין האפס הזה הוא לא מאפשר, הוא לא מונע בוא נגיד ממהלך תקין של הולכי רגל וכולי, בגלל שהוא למעשה יש שם נגיסה מהמגרש אז אנחנו מבקשים להשאר עם הקוי בנין, זה באמת נקודה כל כך נקודתית ולא משמעותית ולא משליכה על שום אספקט אחר אבל היא כן תשליך על המגרש אם מאותה נקודה נצטרך לסגת ארבעה מטר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אלי וילצ'יק:

הנקודה הזאת, יש פשוט-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, המגרעת הזו.

גב' רננה סמואלוב חינדי:

תכנונית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי, את רוצה להגיב לזה, פנינה, לאור מה ש-?

אדר' פנינה קול:

לא, כבר היינו באיזשהו שיח על זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

על המגרעת הזו?

אדר' פנינה קול:

אה על המגרעת?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

קודם כל על המגרעת ואחר כך על ה-

אדר' פנינה קול:

כן, זה גם אחד מהסעיפים שצינו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

על המגרעת ועל, עכשיו אחרי ששמעת את ההסבר של נושא התכסית.

אדר' פנינה קול:

צריך אולי לדעת רק שממערב, אה ממזרח לפרויקט הה יש קרקע ציבורית שאנחנו- גם יש באר סמוך לקרקע הזאת, האזור הזה יפותח, כלומר זה לא איזה ככה פינה אחורית. כרגע נכון, המקום לא-, לא נגיש וגם אנשים לא מסתובבים אבל בעתיד תהיה פה תנועה יותר משמעותית. נראה לי ש, שבזה אני אסיים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. אתה רוצה להגיב בבקשה? יש לך זכות תגובה אחרי ששמעת את תגובת העירייה למעשה לנושא של התחבורה.

מר ג'ורג' גרוס:

כן יש לי שאלה אחד, מה קורה עם החניות שלכם, יהיו בתשלום? למה שכל חולון זה בחינם, אין תשלום לחניה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

החניות שלהם אמורות לשמש את המבנה שלהם והם יחליטו בהתאם לזה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' רננה סמואלוב חינדי:

יהיה מפעיל שיקח את הפרויקט.

מר ג'ורג' גרוס:

לא תיאורטי, פרקטי, כל מי שבא לבקר בגלל שלא רוצה לשלם וזה טבע אזרחי הוא חונה בחניה ציבורית של חולון, ללא תשלום.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי רבותי, תודה רבה לכולם.

מר אלעד פנחס מחליף את גב' שי לי לויין כחבר הועדה

נושא מספר 3: תוכנית - 552-0229047 : מאא/551 "מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים"

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בנוכחות:

גב' גלית וינקלר – לשכת התכנון
 גב' מיכל מזוז – לשכת התכנון
 מר משה לוברבוים – נציג הועדה המקומית
 אדר' ודים לוי – עורכי התוכנית
 עו"ד אייל ממו – בשם ו. מקומית אור יהודה
 עו"ד נועה יגלה – בשם חב' בזק
 עו"ד מאיר פורגס – בשם חב' בזק
 מר צבי סומך
 מר אוהד דגמי
 מר הראל מנור
 עו"ד תומר גוטהולץ
 מר עוזי צדריבוים
 מר איציק מרמלשטיין
 מר בנצי אזאצי – מנכ"ל עיריית אור יהודה
 גב' אריאלה אושפיז

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

טוב, בוקר טוב לכולם, תכנית 552-1229047, סליחה, מאא/551 מתחם בזק, צומת מסובים. עורך התכנית פה? אפשר שהוא יציג רק בכמה מילים את התכנית? אוקי, שם לפרוטוקול בבקשה.

אדר' ודים לוי:

אדריכל ודים לוי ממשרד יסקי מור סיון.

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

בבקשה.

אדר' ודים לוי:

איך אתם מעדיפים? על ההתנגדויות או על המצגת?

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

לא לא לא רק כמה מילים על התכנית ב-

אדר' ודים לוי:

טוב, התכנית נמצאת בשטח שהוא כולו שטח של המדינה, נמצא בקרבת צומת מסובים במפגש בין כביש 4, מחלף מסובים, כביש 461, אור יהודה, בצד מזרחי דרך אריאל שרון המאושרת, בצד הדרומי התכנית של השוק הסיטונאי מכח התכנית כא/320 התכנית היא, נושא התכנית זה אזור תעסוקה, עבור חברת בזק וחברות נוספות השלובות בבזק. יש במתחם הזה מספר רב של מגבלות, קודם כל רצועת תשתיות גבולה

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מאד שעוברת באמצע עם קו תש"ן וקוי תקשורת, ביוב, וקוים נוספים. יש המשך של הקרקע ציר המטרופוליני הירוק שנתבקשו לעשות אותו בחלק המזרחי של הפרויקט, בצמוד לאריאל שרון שרוחבו 30 מ'. יש את המחלף, בחלק הצפוני של התכנית יש הקצאה של מגרש ציבורי שמשמעותו תקבע בהמשך בשיתוף בין העירייה ו-, למעשה הדגש, הכוונה היתה ל- ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

... ציבורי זה נרשם על שם העירייה?

אדר' ודים לוי:

יש מגבלות גובה, הנובעות מנתב"ג על 86 מ' גורף, גם מגבלות ... שלא מאפשרות לעשות במתחם שום דבר שקשור למגורים,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, מה, רק בכמה מילים כמה מבנים, מה הגובה?

אדר' ודים לוי:

מדובר בתכנית של 13 מבנים, הגובה עד 14 קומות כולל הכל פלוס ... כולל קומת קרקע, זכויות בניה 250 מ' עיקרי שמתוך זה 15 אחוז, בסביבות 12.5 אלף זה שטחי מסחר בקומות קרקע לשירות של ... חלק הזה, למעשה רצועת תשתיות על גביה יש שטחים פתוחים המשרתים את האזור, עם תוספת של זיקות הנאה ושפ"פים כדי להרחיב את האזור הירוק, יש נגישויות גם לחלק שהוא בעתיד שירותים מטרופוליניים, כרגע נמצאת אצלכם תכנית של שירותים וטרינריים שנעשה תאום מלא עם-

דובר:

כמה מטר מרובע עיקרי? אני לא שמעתי אותך פשוט.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

250.

דובר:

250 אלף.

אדר' ודים לוי:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, זה בסדר, זה מספיק תודה. אוקי, עורך דין אייל, אתה ראשון? בשם תושבי רמת פנקס?

עו"ד אייל ממו:

לדעתנו אין התנגדות, הם ביקשו ארכה ולא הגישו התנגדות, עד כמה שידוע לנו.

דוברת:

רגע, שהיא תראה את הנייר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש התנגדות? אוקי, הם הוזמנו, כן?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' יעל פרי:

כן כן, בטח.

גב' טלי דותן:

אין כאן אף אחד?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, לא הגיעו. אוקי אז תקראי בבקשה את ההתנגדות.

דוברת:

הם ביקשו הארכה. הארכה ביקשו גם חמד, מושב חמד.

דובר:

הם ביקשו אורכה ולא אושרה להם, אישרתם להם אורכה והם לא הגישו התנגדות במועד שלהם.

עו"ד נועה יגלה:

כן, זה בקשה.

דוברת:

לא הגישו במועד או לא הגישו בכלל?

דובר:

לא הגישו בכלל.

גב' נועה ילגה:

נתתם החלטה שזאת לא התנגדות רשמית, לא מצורף לה תצהיר ואם הם רוצים שיגישו התנגדות תוך כך וכך ימים והם לא הגישו.

גב' רחל דוד:

על מי את מדברת?

(מדברים יחד)

גב' יעל פרי:

אז זה לא נכון, יש תצהיר. לא, לא, יש תצהיר, מאיזה תאריך?

עו"ד אורי קידר:

זה מ-21.6

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, אז אם יש תצהיר, מה, יש פה, יש פה על מה הם מתנגדים? הם מדברים על מה הם מדברים. אוקי, אז בסדר, זה ההתנגדות שלהם, יש תצהיר, יש הכל, הכל בסדר. תקריא אותה בבקשה.

עו"ד מאיר פורגס:

ההתנגדות לא הומצאה לנו עד למועד הזה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

דוברת:

ביקשנו לקבל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

גב' רחל דוד:

מי שמעוניין רשאי לבוא ולהסתכל על זה.

עו"ד מאיר פורגס:

אנחנו הגענו לפה אבל משום מה זה לא-, לא קיבלנו את זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה זה משום מה לא קיבלתם את זה? אין כזה דבר. הגעת לפה ולא היה?

גב' נועה יגלה:

זה מ-21.6

מר צבי סומך:

מה שאנחנו קיבלנו זה רק בקשה שלהם לאורכה לצורך הגשת התנגדות וממה שאנחנו יודעים לא הוגשה התנגדות אבל עכשיו אנחנו שומעים שיש לכם פה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש התנגדות שהוגשה ואפשר היה לעיין בה בתיק. טוב, בבקשה. את מוכנה להקריא אותה?

גב' מיכל מזוז:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תודה.

גב' מיכל מזוז:

בראשית הדברים נטען בכל הכבוד כי החלטת הוועדה- מיום 11.6.2015 ... ההתנגדות, ההתנגדות אשר הוגשה על ידי מרשי אינה מהווה התנגדות על פי דין מאחר והנימוקים בה אינם מהותיים, מקורה בשגגה מן הטעמים המפורטים להלן.

1. ההחלטה לפיה הטענה להתנגדות אינם טעמים מהותיים מהווה למעשה דחיה על הסף של ההתנגדות וזאת בניגוד לדין המחייב את הוועדה הנכבדה לשמוע את ההתנגדויות בפומבי ולהחליט לדחות אותן לגוף הענין. יתרה מכך על פי נוהג למתנגדים קיימים הזכות לפרט את טענותיהם על נשוא ההתנגדות בכתב ולהרחיב את טענותיהם במעמד ..., 2. חרף האמור לעיל ורק למען סדר, אה לסבר את האוזן ישיבו מרשי וידגישו כי ההתנגדות מבוססת על נימוקים כמפורט להלן. טענות בתחום התחבורה והתנועה לרבות אלה המפורטות להלן, התכנית אינה נותנת פתרונות בתחום התחבורה בהתחשב בנפח התנועה באזור, כביש מספר 4 הנמצא בסמוך לשטח התכנית הוא כביש בכשל תנועתי בשעות השיא, אי לכך, כל תוספת של אזור

משיכה שיותר תנועה ומושך תנועה לכביש הנ"ל מחמירה את המצב התנועתי וגורמת ... החוצה וזאת ללא פתרון מספק ברמה התחבורתית. הסתמכות בעייתית על מערכות דרכים קיימות והגדלת נפח תנועה בישובים סמוכים ללא פתרונות מספקים. פגיעה בתחבורה ציבורית.

2. אי מתן פתרונות מספקים לתחומים הבאים: תחבורה וניקיון, איכות סביבה, רעש ואקוסטיקה, ניקוז, מטרדים בשלב ההקמה,

3. פגיעה בפארק התעסוקה, מפגעי ריח ואיכות אויר, אי אחידות, בניה אסתטית, זיהום קרקע ופגיעה בערכי טבע.

4. אי התאמה לחוק התכנון והבניה ו/או לתקנות התכנון והבניה. 5. שינוי פוגעני של תכנון קיים בתכניות מאושרות, תכנית מאושרת מ-96, לענין 3 לטענה, לענין הטענה ביחס לאי צרף תצהיר מצורף בזאת תצהיר של אחד המתנגדים, מר סמי שמואל, ... המתנגדים אשר צורפה כנספח א' בהתנגדות המקורית. יצוין כי לקראת הדיון בהתנגדויות ולא יאושר מ-30 יום מהיום תוגש השלמת טיעון כולל חוות דעת מומחים בנדון על מנת לאפשר לוועדה הנכבדה לבחון את ההתנגדויות מבעוד מועד, זאת כאמור לאור השהות אשר נדרשה להחתיים את המתנגדים הרבים, ומורכבותה של התכנית והמסמכים הרבים המצורפים לה, סיום ברור פרטי התכנית והשלכותיה וקבלת מלוא המסמכים הנדרשים לשם הגשת ההתנגדות.

5. לא למותר לציין כי שלילת זכותם של מרשי להשמיע את טענותיהם במהלך הדיון בהתנגדויות מנוגדת לכל דין ואף פוגעת בזכות הטיעון שהינה זכות ... לכל דבר וענין. נוכח האמור, מבוקש בזה לקבוע את הדיון לאחר תום המועד בסעיף 3 לעיל ולזמן את מרשי מבעוד מועד לדיון בהתנגדויות בתכנית שבנדון על מנת לאפשר להם לשטוח את טענותיהם בהתאם ...

גב' טלי דותן:

מוזר שהם לא פה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה מוזר מאד שהם לא באו. שלחת להם?

גב' יעל פרי:

כמו לכולם, תראי כמה יש פה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מוזר. טוב, אז עיקר הטענות שלהם שמענו שזה בעיקר הענין התחבורתי וכל מיני דברים אחרים, טוב.

עו"ד אורי קידר:

רק רוצה להגיד,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן,

עו"ד אורי קידר:

רק למען הסדר הטוב, אני מסתכל פה בתיק, מה שהיה ככה הם פנו באמת, בהתחלה ב-11.6 כנראה, אני לא רואה פה את המכתב המקורי כרגע בתיק, ואז כתבנו להם שהמסמך לא מהווה התנגדות, שאין בו נימוקים מהותיים ואינו נתמך בתצהיר. נתנו להם ארכה לפנים משורת הדין עד ה-21.6. זה כנראה המסמך-, אחרי זה הם פנו עוד פעם, פנו עוד פעם ב-איפה זה? פנו עוד פעם, אותו עורך דין בשם סמי שמואל איגוד, נכון, ה המתנגד?

גב' רחל דוד:

לא, בשם תושבי רמת פנקס.

עו"ד אורי קידר:

תושבי רמת פנקס, כן, הם פנו, הוא פנה עוד פעם ב-26.7 וביקש עוד להגיש, להשלים דברים, יכול להיות שזה בשם תושבים נוספים אז זה אותו עורך דין, ואז יעל ענתה לו, על דעתך, שהדיון נדחה בגלל העיצומים ושיוכל עד ה-15.8 להגיש את ההתייחסות והוועדה תחליט מה לעשות עם זה, זה לא הוגש.

גב' רחל דוד:

מה הוא יכול להגיש?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה זה אבל פה כל החתימות האלה?

עו"ד אורי קידר:

זה מישהו אחר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, מישהו אחר?

עו"ד אורי קידר:

זה מחמד, שלא פנו. שגם להם ענינו ככה וגם הם לא הגישו כלום.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, אוקי, בסדר. אז שוהם דב? גם איננו? אז תקריאי גם את שלו. לא יודעת, יש לי שוהם דב.

עו"ד אורי קידר:

לא, זה חמד שזימנו אותם אבל הם הגישו רק בקשה להארכת מועד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, הם לא הגישו התנגדות?

עו"ד אורי קידר:

לא, הם לא הגישו התנגדות, הם הגישו בקשה להארכת מועד, אמרנו להם עד ה-15.8.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אין להם שם נימוקים שהם כתבו?

עו"ד אורי קידר:

כותבים-מושב סמוך, יש השפעה מהותית, לא נתלו שלטים, דבר ההפקדה והזמנה ... לא הופצו לתושבי המושב, תכנית עתירת שטחים, מסחר תעסוקה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל איפה, כמה הם סמוכים?

עו"ד אורי קידר:

שוק סיטונאי ושימושים נוספים,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איפה מושב חמד? הוא בכלל לא-

דוברת:

הוא לא גובל.

עו"ד מאיר פורגס:

הוא לא צמוד.

עו"ד אורי קידר:

הם ביקשו הארכה של 60 יום. יש להם, הם אומרים זה קרוב,

עו"ד מאיר פורגס:

אנחנו יודעים שהם היו להם מחשבות להתנגד, אבל לפי מיטב ידיעתנו הם לא התנגדו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

מר צבי סומך:

אנחנו נפגשנו איתם, עם הנציגים שלהם לאחר הגשת-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אחר כך, בסדר, אוקי. טוב אז נשאר לנו בשם משרד החקלאות, זה האוצר או בלי האוצר? בלי האוצר, אוקי. משרד החקלאות.

מר אוהד דגמי:

אני אוהד, אני מנהל אגף- אני אגביר את הקול. שמי אוהד, אני מנהל אגף נכסים ... של משרד החקלאות ודירקטור מטעם המדינה בחברת ...

מר הראל מנור:

אני הראל מנור, אני אחראי בקרה ... בחברת השוק הסיטונאי.

מר תומר גוטהולף:

אני תומר גוטהולף, אני מתכנן, אני אציג את ההתנגדות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר ואני רואה פה עוד שני חברים.

מר עוזי צדבובים:

עוזי צדבובים, מרכז ועדת המכרזים הבית משרדית של הרשות.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר איציק מרמלשטיין:

איציק מרמלשטיין, רכז אנרגיה ומים וחשב כללי במשרד האוצר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. תומר, אתה מציג?

מר תומר גוטהולף:

כן. טוב, צריך לומר שהתכנית הזו היא לא תכנית שבאה בחלל ריק כתכנית מפורטת-

עו"ד אורי קידר:

סליחה, בוא קודם כל נעשה סדר,

מר תומר גוטהולף:

כן,

עו"ד אורי קידר:

שיהיה רשום מסודר בפרוטוקול.

מר תומר גוטהולף:

אנחנו, אנחנו מבקשים, ההתנגדות הוגשה מטעם ארבעה מתנגדים: משרד החקלאות ופיתוח הכפר, חברת השוק הסיטונאי, ושני גורמים במשרד האוצר, שני הגורמים במשרד האוצר כפי שהצהיר פה לפרוטוקול הנציג של משרד האוצר איציק מרמלשטיין, מסירים את עצמם מההתנגדות, ההתנגדות נותרת מטעם שני מתנגדים, משרד החקלאות וחברת השוק הסיטונאי בישראל, נכון?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, בבקשה.

מר תומר גוטהולף:

טוב, עכשיו לגופו של ענין. התכנית הזאת, התכנית, המתחם של בזק הוא לא מתחם נפרד שנמצא בחלל ריק אלא הוא חלק מתכנית שאושרה על ידכם תכנית קא/ 320 או מאא/ 320 שאושרה פה לפני כ-7 שנים ובתכנית הזו השטח הזה אושר כשטח לתכנון בעתיד, מגרש מספר 2 ובאותה תכנית אושר מגרש, אושרה הקמתו של השוק הסיטונאי באזור הזה. השוק הסיטונאי מוקם על פי שתי החלטות ממשלה שהבאנו אותם בהתנגדות מ-2001 ו-2010 שבהם החליטה ממשלת ישראל, אחרי דיונים מורכבים להקים באיתור הזה את השוק הסיטונאי והקימה לצורך כך גם חברה ממשלתית שהיא אחד המתנגדים בהתנגדות הזו, וגם ועדת מכרזים בין משרדית שמקדמת מכרז בינלאומי לצורך הקמת השוק. עכשיו, השוק הזה הוקם כעוגן מטרופוליני, לא מדובר בשימוש שנועד לשרת את תושבי אור יהודה או בקעת אונו אלא שימוש מטרופוליני ואני אומר כמעט לאומי שנועד להסדיר את כל המסחר הסיטונאי בפירות וירקות באזור המרכז. השימוש הזה הוא שימוש חשוב, אגב, השימוש הזה התקיים עד לפני כמה שנים במרכז תל אביב במתחם השוק הסיטונאי שמוכר לכם, הועדה המחוזית תל אביב החליטה להעתיק אותו לאתר המדור, לאתר הנוכחי ממערב לאור יהודה והחליטה על שימושים אחרים, מעורבים, אינטנסיביים, במתחם שפונה שכבר פונה ונבנה וכרגע, בשל פער הזמנים הזה, השוק הסיטונאי עבר למגרש זמני שנמצא באזור צריפין, שמוכר לכם, שהובטח ל-3 שנים והשימוש בו איננו מובטח, הוא נעשה כענין מסחרי עם התחיבות ל-3 שנים שכבר חלפו ואינם והאתר הקבוע, כפי שהחליטה עליו גם הועדה המחוזית תל אביב ובערר שהוגש על תכנית קא/ 320 גם המועצה הארצית לתכנון ולבניה עם התנגדות של עיריית אור יהודה, עם התנגדות בזמנו של המועצה אזורית אפעל שפורקה, דנה המועצה הארצית והחליטה שזה המיקום הנכון והטוב

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

לשוק הסיטונאי. עכשיו, המתחם הזה, כפי שמציגים אותו, הקו הכחול של התכנית המופקדת הוא לא מתחם שיכול לעמוד בפני עצמו והאזור הזה יועד מלכתחילה גם בתמ"מ 5 וגם בהחלטות הועדה המחוזית ובהחלטות המועצה הארצית כאזור לעוגן לשירותים מטרופוליניים מחוזיים ואין חולק לדעתי וזו עמדתנו שעוד מסחר ומשרדים הם לא העוגן המטרופוליני המחוזי שאליו התכוונו לא הועדה המחוזית ולא המועצה הארצית.

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

זה, רגע, תרשה לי לתקן אותך, זה לא היה כתוב במגרש הזה, היה כתוב תכנון לעתיד.

מר תומר גוטהולף:

נכון, אני אומר האזור הזה תמ"מית, מבחינה תמ"מית, מבחינת החלטת המועצה הארצית, אגב האזור הזה שונה לשטח לתכנון בעתיד, אולי פה כדאי לדייק בעקבות ההחלטה של המועצה הארצית כאשר כל ההחלטה נסובה סביב אותו עוגן לשירותים מטרופוליניים מחוזיים, קודם להחלטת המועצה הארצית כל האזור הזה, כל שטח התכנית היה מיועד כאותו עוגן לשירותים מטרופוליניים מחוזיים והחליטה המועצה הארצית שאת חלקו אפשר להפריד ולייעד אותו כשטח לתכנון לעתיד, כמגרש על יד אותו מגרש שיועד להקמת השוק הסיטונאי. עכשיו אולי מילה על החשיבות של הקמת שוק סיטונאי, יש איזה תחושה שאם שימוש מסוים לא קיים בעת הזו ביום בו אנחנו מדברים אז הוא שימוש מיותר. נעשו, ועדת המכרזים הבין משרדית שמינתה הממשלה עשתה בדיקות עדכניות, מפורטות, מסחריות וכלכליות עם כל הגורמים הרלוונטיים, כולל השוואות לגורמים בחו"ל ועמדתה היא שהשוק הזה מבחינה מסחרית וכלכלית הוא שימוש קרקע נדרש מאד, חיוני, נדרש וניועד להקמה. וכל ההפוכות, היו פה איזה חוות דעת של איזה כלכלן מטעם עצמו של כל כך הבנתי עם מי הוא דיבר ועל סמך מה הוא מתבסס, עמדת הממשלה, עמדת ועדת המכרזים הבין משרדית שהוקמה על פי החלטת הממשלה, על סמך כל הבדיקות העדכניות שהיא עשתה ששימוש הקרקע הזה חיוני ונדרש להקמה. וצריך לומר שמאז שנת סוף העשור הקודם, הממשלה בין באמצעות חברת השוק הסיטונאי ובין באמצעות משרדי הממשלה הרלוונטיים, עשתה כל מאמץ כדי לקדם את הקמת השוק וצריך לומר שכדי להקים את השוק, במיוחד שהולכים למכרז בינלאומי צריך רמה מסוימת של שיתוף פעולה עם אותם גורמים מקומיים. לצערנו, ואני אומר לצערנו, הנגזרת של תכנית קא/ 320 שנעשתה בסמכות הועדה המחוזית תל אביב ושאת היתר הבניה צריכה להוציא הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה, אולי בדיעבד בא תיקון הות"ל ואמר שבתשתיות לאומיות כאלה, גם היתר הבניה יוצר על ידי ועדה מרכזית, ועדת תכנון מרכזית, בדרג הארצי כדי למנוע את אותם קשיים והממשלה וחברת השוק הסיטונאי עשו כל מאמץ, כולל בהנחית הועדה המחוזית וכלל בהנחית מתכנת המחוז לעשות כל תאום נדרש עם הועדה המחוזית אה עם הועדה המקומית סליחה כדי לממש את הקמת השוק וכפי שתארתי באריכות בהתנגדות ואני לא אכנס לזה, כל הנסיונות האלה בשלב הזה לא צלחו. לא צלחו כיון שעיריית אור יהודה עושה דין לעצמה ובעצם מסכלת את מימוש מגרש מספר 1 של השוק הסיטונאי בתכנית המפורטת. עכשיו, מה שאנחנו אומרים בהתנגדות, הטענה הראשונה שלנו אומרת שאם יוקם המתחם הנלווה, אותו שטח לתכנון בעתיד, ההקמה הזאת למעשה תסכל את הקמת השוק הסיטונאי, ברגע שיוקם המתחם הזה, ימומש המתחם הזה, לא ניתן עוד יהיה להקים את השוק הסיטונאי ואני אסביר את הטענה הזאת, ראיתי שגם עורכי הדין פה של בזק היה להם, אמנם לא בנימוס, אבל היה להם הרבה מה להגיד בענין הזה ואני אסביר את זה מבחינה תכנונית. אנחנו אומרים שהשימוש הזה של השוק הסיטונאי, בתכנית קא/ 320 הוא השימוש הראשי והשימוש, השימושים, כל השימושים שיקבעו בשטח לתכנון בעתיד הם השימושים המשניים ונכון תכנונית, ראוי תכנונית להתנות את מימוש השימושים המשניים במימוש השימוש הראשי. יש פה גם קשר בין השימושים, קשר גיאוגרפי, ויש פה גם מדרג, מאד חשוב מדרג, יש שימוש ראשי ויש שימושים משניים. נכון אמנם, שמבחינה כמותית, 250 אלף מ"ר כפי שהציגו פה למשרדים הם מבחינה כמותית יותר מאותם 60 אלף מ"ר שמאשרים במגרש השוק הסיטונאי, אבל מבחינת מדרג, המדרג התכנוני, מה השימוש החשוב יותר, מה השימוש שאין לו תחליף במקום אחר, השימוש שלנו, השימוש של השוק הסיטונאי הוא השימוש הראשי וראיתי, יש פה ציטוטים בתשובה של

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עורכי הדין, שבשום מקום, אני אולי אקריא את האמירות המשתלחות האלה, "המתנגדים לא הצליחו להפנות לקביעה כלשהי שהתקבלה בנושא זה בפרוטוקולי ובתמלילי הדיונים ב-קא/ 320 משקביעה כזו אינה בנמצא" אני מקריא מסעיף 12 לתשובה של משרד פירן, אז אנחנו-

דובר:

מה משתלח בזה?

מר תומר גוטהולף:

כן, לאור זה אנחנו עשינו חיפוש נוסף, התעמקנו בפרוטוקולים והגענו להחלטה להפקדה של הועדה המחוזית תל אביב, אני רוצה לתת לכם את ה, אני אתן גם לכם עותק מזה, של הועדה המחוזית תל אביב, ראינו שזה לא רק מה שאנחנו מבקשים, בבקשה, אני אקריא את זה תכף, יש למעלה את הכותרת, את התאריך של החלטת הועדה המחוזית זה פרוטוקול החלטה משיבת מליאה מספר 675 שהתקיימה ב-10.6.2002 במשרדי הועדה המחוזית תל אביב וזה הדיון בתכנית, תמ"מ סליחה, אז קראו לה תמ"מ, היו פה שינויים באותיות, תסלחו לי, תמ"מ 320 אני מקריא את סעיף 2 שהוא ממורקק "החלטה להפקדה הוחלט להפקיד את התכנית, לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים" סעיף 2 אומר כך "לייעד יתרת שטח התכנית" יתרת שטח התכנית, אני מדגיש, הוא אומר מה העיקרי ומה היתרה "לשימושים כלל מחוזיים ומטרופוליניים, לרבות בתחומי המחלף, וזאת ברמה המתארית. כתם יעוד בלבד ללא אחוזי בניה. בדיונים על תכניות מתאריות מפורטות, אם ידונו מסחר ותעסוקות, הם ידונו כדי לאפשר מימוש השימושים הכלל מחוזיים. שימושי תעסוקות כנ"ל יתאפשרו למימוש רק לאחר בניית לפחות 70 אחוז משטחי הרצפה המאושרים של השוק הסיטונאי." זה לא טענה שלנו-

גב' טלי דותן:

איפה אתה רואה שזה מתיחס לשטח לתכנון בעתיד? להבנתי זה מתיחס לשטחים שמעבר לשוק הסיטונאי, יש לנו שטח לתכנון בעתיד, יש לנו שוק סיטונאי ומחלף וזה מתיחס לשטחים שהם לא של התכנון בעתיד. אם זה היה מתיחס לשטחים של התכנון בעתיד, זה היה אומר שזה מתיחס לשטח של תכנון בעתיד.

מר תומר גוטהולף:

ההחלטה הזאת, ב-2002, היתה לפני ההפרדה לשטח לתכנון בעתיד ולכן התייחסה לכל שטח קא/ 320 ואמרה יש שימוש-

גב' טלי דותן:

אז היא שונתה-

מר תומר גוטהולף:

אני אנסה רגע להשיב לענין הזה. ההחלטה הזאת מ-2002 ההחלטה להפקדה של הועדה המחוזית תל אביב עדין לא היה בה שטח לתכנון בעתיד, עדין לא היה מבחינה כרונולוגית, היה בה שוק סיטונאי וכל השאר. והיא באה ואומרת השוק סיטונאי במדרג הוא הדבר החשוב ביותר וכל השאר רק לאחר ש-70 אחוז מהשוק ימומש, זה מה שהיא אומרת. מרגע שהחליטה המועצה הארצית לשנות חלק מהתא שטח, מהקו הכחול של התכנית לצורך שטח לתכנון בעתיד, מקל וחומר לענין של מדיניות, שגם על השטח לתכנון בעתיד שהוא ספציפי כתוב פה, אם ידונו מסחר ותעסוקות, ספציפית 250 אלף מ"ר מסחר ותעסוקות, מן הראוי היה להתנות אותו באותו תנאי בהתאם למדיניות שנקבעה בועדה המחוזית תל אביב. הרי זה לא, לא טענת המתנגד, זו, גם אם הדבר הזה לא נכנס במפורש בהוראות התכנית ודרך אגב יש שאלה למה זה לא נכנס ואיך זה לא נכנס, אבל נותיר אותה רגע בצד, אין ספק שהאמירה הזאת היא אמירה המדיניות, היא כוונת המדיניות של מוסד התכנון הזה, הועדה המחוזית תל אביב כדי לקבוע מה השימוש הראשי ומה השימושים המשניים. והוא בא-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר אלעד פנחס:

אפשר שאלה תומר,

מר תומר גוטהולף:

כן.

מר אלעד פנחס:

כי אתה פתחת בזה שמימוש התכנית שלהם תמנע את מימוש תכנית השוק הסיטונאי ועל זה לא הבנתי,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, עדין לא הבנתי.

מר תומר גוטהולף:

אז אני, אני אדגיש את זה, מיד, עוד משפט אחד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני גם מוכרחה להגיד שמה שהוחלט ב-2002, התכנית של השוק הסיטונאי התאשרה ב-2007 נדמה לי או משהו כזה, אז בין לבין חלפו עוד הרבה מאד החלטות נוספות ובסופו של יום מה שקובע זה תכנית המאושרת ובתכנית המאושרת אין התניות. אז כתוב שאם זה ולא כתוב שזה יוקם לפני זה ולא, זאת אומרת זה, המאושרת היא הקובעת ולא מה שחשבו ב-2002 ואחרי זה דנו ודנו ובסוף הגיעו לאיזושהי מאושרת שהיא זאת, זה התכנית הקובעת ובתכנית הקובעת אין התניות מהסוג הזה. עכשיו רק תסבר את אוזנינו למה באמת, כמו אלעד, אני גם לא הבנתי למה זה, ההקמה של זה מאיינת את האפשרות להקים את השוק הסיטונאי.

מר תומר גוטהולף:

אני מייד אשיב לשאלה של אלעד, אני רק רוצה לומר זה נכון שהתכנית המאושרת הקובעת לא נכלל בא תנאי מן הזה, עדין, נדמה לי שגם בועדה המחוזית יודעים שכשרוצים לבטל תנאי שהחלטה להפקדה, עד להפקדת התכנית אז יש דרך פורמלית לעשות את זה. פה אני לא ראיתי שום החלטה, אני אומר שוב בדקתי, למיטב בדיקתי, לא ראיתי שום החלטה שמבטלת את התנאי הזה במפורש וכדי להפקיד תכנית צריך למלא את התנאים להפקדה אלא אם כן מבטלים אותם. אז אני חושב שהענין הזה נכון שהתכנית המאושרת-

גב' רחל דוד:

זה לא כתוב בהוראות התכנית.

עו"ד מאיר פורגס:

אתם הפקדתם את התכנית, למה לא כתבתם את זה? אתם. אם הייתם כותבים את זה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, רבותי, אנחנו לא... אנחנו לא בשוק הסיטונאי. כרגע בועדה המחוזית.

עו"ד אייל ממו:

זה טענות שנטענו בהתנגדות, דרך אגב, לא נטענו בהתנגדות עכשיו שולפים כל מיני שפנים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, עורך דין ממנו, בוא, יהיה לך אחר כך את הזמן-

דובר:

מה זה החלטה להפקדה של התכנית המאושרת, מה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה החלטה להפקדה, אחרי אני לא יודעת כמה דיונים היו ומה נעשה ואני לא יודע מה היו הזה כי זה היה ב-2002, אני, אפילו אני לא הייתי פה ב-2002 אבל אני כן חתומה על התכנית ב-2007, אז אני משערת שאם זה, אם התכנית, לא, כמו שהיא אושרה לא היתה מוצאת חן בעיני מי שהגיש אותה, היה מבקש את התיקונים הנדרשים והיה אומר אוי שכחנו את זה ושכחנו את זה. לא עשו את זה, זה מה שקובע.

מר תומר גוטהולף:

מה שאנחנו אומרים, שגם אם בתכנית המאושרת התנאי הזה לא נכלל, הדבר הזה מלמד על הכוונה של הוועדה המחוזית תל אביב שגם היא ראתה את המדרג בין שימושי הקרקע ורצתה להבטיח שהשימוש הראשי ימומש ואת אותו תנאי, אגב תנאי ברוח דומה אנחנו מבקשים, הבקשה שלנו ואני מגיע פה לבקשה, לשורה התחתונה, היא לקבוע בתכנית המופקדת שעד שלא ימומש השוק, ואנחנו אין לנו התנגדות שהתכנית המופקדת תאושר ובלבד שיקבע בה תנאי מפורש שאומר שתחילה ימומש השוק הסיטונאי. אין לנו בעיה עם השימושים יש לנו בעיה עם השלכיות והמדרג. עכשיו לשאלה של אלעד, אנחנו, למה זה יסכל את הקמת השוק הסיטונאי ופה צריך להגיד על השולחן, השוק הסיטונאי הוא שימוש שהוא שימוש NIMBY, לא יעזור, בין שהוא צדיק ובין שהוא נקי ובין שהוא נקי, זה שימוש שהוא שימוש שהציבור איננו אוהב אותו, איננו רוצה בו ומהות, באמת שהוא לא סתם נימבי, הוא נימבי על איזורי, מטרופוליני, מחוזי, כפי שקבעה המועצה הארצית והוועדה המחוזית וכאשר באים וקובעים, אני אגיד עוד משפט, במחוז תל אביב אין הרבה שימושים מסוג נימבי, רוב הדברים יוצאים ממחוז תל אביב ועוברים אל המחוזות האחרים ומעטים שימושי הנימבי יש עוד רידינג אחד ויש עוד כמה דברים בודדים שעוד נותרו בשטח מחוז תל אביב וגם הם אני מניח לא ימשכו לעד וכאשר אתה בא, לממש נימבי, יש הרבה מאד קשיים. אני חושב שמה שפירטנו בהתנגדות זה באמת דוגמה כמה קשה לממש נימבי שלא קיים, כן? כשיש נימבי קיים כמו רידינג אז הוא עומד וארובה עומדת ולא משנה כמה ינשפו עליה היא ממשיכה לעבוד, אבל כאשר אתה בא לממש שימוש קרקע לנימבי, שקבעה אותו הוועדה המחוזית תל אביב והמועצה הארצית, אז הסיטואציה היא כזאת שאם אתה לא קושר את הדברים לדברים בסביבה, אז הדברים הסביבה מונעים את הקמת הדבר המחוזי מטרופוליני. כך הם פני הדברים, אני חושב ש,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איך הם מונעים, אני עדין לא הבנתי איפה המניעה.

מר תומר גוטהולף:

אני אומר לך, כאשר יהיו פה בתכנית הזאת ל-250 אלף מ"ר יש 5,500 חניות. תחשבו כמה עובדים יש בדבר הזה וכמה שימושים, זאת אומרת זה כמו, ונתתי דוגמה בענין הזה, כמו, אני אתן עוד שתי דוגמאות תכנוניות אולי למה צריך לבוא קודם. כאשר מאשרים שטחי מסחר באזורי תעסוקה, באייר פורט שטחי מסחר, באייר פורט סיטי ובאזור תעסוקה, ברור שהשימוש הראשי הוא משרדים והשימוש המשני הוא מסחר, כאשר אתה בא ומתחיל עם המסחר, אז אחרי זה קשה להקים את התעסוקות והמסחר הוא תמיד יותר מבוקש, יש הרבה מקרים שהשימוש המשני הוא יותר מבוקש מהשימוש הראשי. דוגמה נוספת יש לנו את תמ"א 10, ד/10 שמאפשרת להקים באזורי תעסוקה שטרים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:
תומר אבל אני לא מבינה, באמת,

מר תומר גוטהולף:

כן, כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני לא מבינה, תראה,

מר תומר גוטהולף:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה טענת טענה שאני רוצה להבין אותה,

מר תומר גוטהולף:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מהותית, זה שפחות זה נימבי ושלא אוהבים את זה, זה יקרה אם זה יוקם ואם זה לא יוקם, זאת אומרת המתחם של בזק, זה לא שייך. השאלה היא למה אם יוקם מחר המתחם של בזק, אתה אומר שמה, שמבחינה תחבורתית הוא לא, הוא ימנע? אז גם אחרי זה הוא יהיה בעייתי תחבורתית, השאלה היא-

מר תומר גוטהולף:

אני לא, אני לא אומר שהוא ימנע מבחינה תחבורתית, אני אומר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז מה? מה מונע, נאמר שמחר-

מר תומר גוטהולף:

אני אומר שהרצון-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מחר עיריית אור יהודה מוכנה להוציא לך את ההיתר וחוף מזה אתם יודעים טוב מאד גם מה הם השיטות ל, יש דרכים, יש דרכים לפעול כאשר עירייה, רשות מקומית מונעת זכויות מוקנות-, סליחה?

דובר:

לא, אז היא מעכבת אותך בתשתיות לדוגמה.

מר תומר גוטהולף:

נכון, אם הרשות המקומית ואם הוועדה המקומית רוצות לסכל ופה אני אומר שוב, שימוש מטרופוליני כזה שהוא נימבי אז יש להם הרבה דרכים לעשות את זה, לא רק בהוצאת ההיתר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

נכון, אבל יש גם לכם דרכים ל, לכפות עליהם את מה שמגיע לכם.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר תומר גוטהולף:

אנחנו נקטנו את כל הדרכים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתם, אתם, אני לא מדברת עכשיו על זה שזה מדינה, אוקי, נאמר שמחר בזק מאבדת את הזכויות שלה, ועירית אור יהודה לא רוצה את בזק והיא לא מוציאה לה את ההיתרי בניה או שלא עושה את הפיתוח במקום, יש להם, יש להם דרכים איך לתבוע אותם ואיך לזה ויש גם, יש גם את סעיף 28 המפורסם בחוק שאפשר להכנס לנעליהם ועוד, זאת אומרת שיש דרכים, זה לא שזה אזלו הדרכים להתמודד עם זה.

מר תומר גוטהולף:

אז הסברנו את זה, אז אני משיב לנקודה הזאת,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מהותית האם יש, בלי קשר, האם יש מהותית,

מר תומר גוטהולף:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חשיבות לזה שקודם יוקם השוק, מהותית, לא, לא כי אנחנו רוצים להשתמש בזה כמשהו, פטיש בראש נקרא לזה.

מר תומר גוטהולף:

אנחנו, אני אומר שוב, אני חושב נתתי דוגמה גם בגוף ההתנגדות, נתתי דוגמה בגוף ההתנגדות, זה בדיוק כמו אזור של מלונאות ומגורים והסטייט אופ מיינד, המצב הדברים של האנשים שמתגוררים באזור, כאשר יש אזור מגורים קיים ושמים בו מלון, מטבע הדברים אנשים פחות אוהבים את השימוש המלונאי אצלם באזור מגורים וכשהמגורים קיימים ואתה בא להקים את המלון, אני לא אומר שההתנגדויות מוצדקות, יכול להיות שהרבה פעמים מוסד תכנון דוחה כשהוא רואה את התכנית המאושרת ואת מה שהוא קבע-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל פה כבר אין מקום להתנגדויות, אנחנו כבר לא בשלב שאתם תעמדו להתנגדויות, הם כבר לא יוכלו להתנגד, כבר יש תכנית מאושרת.

מר תומר גוטהולף:

הסיטואציה היא כזאת שבה עיריית אור יהודה, אני חוזר שוב והוועדה המקומית אור יהודה מסכלות הלכה למעשה, ונתנו את הדוגמה בגוף ההתנגדות, מסכלות הלכה למעשה באופן בוטה את מימוש השימוש, את אותו נימבי-

דובר:

מה, נכון להיום?

מר תומר גוטהולף:

נכון להיום. אני לא יודע אם יש-

דובר:

שניה, תן לי רגע, נכון להיום,

מר תומר גוטהולף:

כן,

דובר:

נכון להיום עיריית אור יהודה מסכלת לכם פיתוח, היתרי בניה וכו' וכו', זה מה שאתה אומר?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן.

מר תומר גוטהולף:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה המצב היום.

מר תומר גוטהולף:

אני אומר את זה במפורש.

מר איציק מרמלשטיין:

שניה, אם אפשר אני אתן דוגמה, אחד הטענות א' יושב פה מנכ"ל העירייה, וכנראה שאם הוא לא היה רוצה את בזק בשטח הזה אז הוא לא היה מופיע אבל אם הוא מופיע כנראה שהם מעוניינים שבזק יקימו שם. אחת הטענות שהיתה לעירייה בדיונים, אמרו תשמעו אי אפשר להקים פה שוק כי אתם מאד מאד תעמיסו על התנועה. אני לא טענתי טענה תחבורתית, אבל העירייה טענה, היא אמרה אם יקום פה שוק, לא יהיה פה פקקים בכל הכניסה לאור יהודה. עכשיו אנחנו נעשה מצב שאנחנו בונים מתחם עם 5,000 מקומות חניה, ואחרי זה אחרי שיהיה שם עוד 5,000 מקומות חניה אנחנו נבוא לעירייה ומה היא תגיד אז? וודאי שתהיה בעיה תעבורתית לדעת העירייה, הרי העירייה כבר היום אומרת שיש שם בעיה. אז אם אני אדחה את זה, הטענה רק תתחזק, היא תגיד לא רק שהיתה הבעיה עכשיו יש שם עוד 5,000 רכבים עכשיו זה עוד יותר בעיה. אז אני חושב שהטענה התעבורתית שלהם לא נכונה, אני לא מסכים איתם, אבל ככל שזאת עמדת העירייה אז וודאי שיש פה בעיה שאם יש מתחם אחד שיקום קודם אחרי זה אי אפשר יהיה לממש את המתחם השני כי העירייה תגיד אי אפשר מבחינה תחבורתית, זה רק דוגמה אחת.

עו"ד מאיר פורגס:

גברתי, אני מבין מזה שמשרד האוצר לא ירד מההתנגדות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, סליחה, סליחה כן?

מר תומר גוטהולף:

כן, אני אמשיך, עכשיו זה לא דוגמה יחידה. גם בתכנית קא/ 320 כדי שדברים יקרו ופה, שוב לשאלה של אלעד, קושרים שני דברים. רצתה ועדה מחוזית שיהיה פארק ושתהיה הסדרה של פארק אינטנסיבי ואקסטנסיבי לאורך גדת הנחל, באה ואמרה תנאי להוצאת היתרי בניה בשוק הסיטונאי ותנאי לטופס 4 והתניות כאלה ואחרות, הוא מימוש הפארק. ברור לכולם שבפארק הזה לא יבלו עובדי ומבקרי השוק

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

הסיטונאי, שהוא שימוש תעסוקתי בשעות מאד מוגדרות, ועדין קבעה ועדה מחוזית התניה כי היא רצתה שנושא הפארק יתממש לא אני קבעתי את המנגנון הזה, קבעה אותו, קבעתם אתם אותו בועדה המחוזית בקא/ 320 ומה שאנחנו אומרים, אם אתם רוצים שהשוק הסיטונאי יתממש ואיתו כמובן כל המטלות הסביבתיות והפארק, נחל, תחבורה וכולי וכולי, הדרך לקבוע את זה היא באמצעות התניה בין שני המתחמים ואם קל להוציא, אני אומר שוב, משרד החקלאות, חברת השוק הסיטונאי מוכנות מחר בבוקר לתשלום היטלי פיתוח ולבקשה להיתר בניה שכבר הוצגה לעירייה ותואמה איתה ומוכנים לממש את השוק מחר בבוקר, ערוכים. זה לא שיש פה איזה משהו ערטילאי שלא, יש מנגנון שלם והערכות שלמה כדי לממש את השוק הסיטונאי מחר בבוקר, הסיבה היחידה שמעכבת את זה היא אותם דברים שפרטנו כאן ולכן אנחנו חושבים שהכלי הנכון כדי לממש, כלי שאותם משתמשים בו, השתמשתם בו ב-קא/ 320, משתמשים בו בהרבה מאד תכניות, הוא להתנות בין שני הדברים. אנחנו, שוב, לא נגד השימושים, לא נגד התמהיל שלהם, אנחנו כן רוצים שהדברים יקבעו כדי שהשימוש הראשי אכן ימומש. אני אעבור עכשיו לנושא, אגב אלעד, צרפנו מכתב שמצורף בהתנגדות, אני לא יודע אם יש לך את ההתנגדות הכתובה שלנו אבל כך נראה, אני אתן לך רק את הדף הזה, כך נראה הדף שקיבלנו מעיריית אור יהודה, כך נראה המכתב שהוא כותב למנכ"ל משרד ממשלתי עם העתקים לשרים ונדמה לי שהדברים מדברים בעד עצמם. הלאה, הדבר השני נוגע לביצוע התשתיות ומטלות הפיתוח בין שני המתחמים. בזמנו כשאישרו את קא/ 320 לפני הרבה, די הרבה שנים כפי שציינה בצדק הממונה על המחוז, היה מתחם לשוק סיטונאי ושטח לתכנון בעתיד שבו עדין לא יהיו הוראות מפורטות ולא היו כמויות ולא היה זה, ואז נקבעו מטלות פיתוח שהן מטלות פיתוח משמעותיות מאד, שאנחנו מעריכים אותם בכ-300 מיליון שקל סך מטלות הפיתוח וכולן הוטלו כמותנות בהוצאת היתרי בניה או השלמת בניה במגרש מספר 1 בשוק הסיטונאי וזאת משום ש, כמו שאמרתם בצדק, לא היה שטח לתכנון בעתיד, לא היה פרוט והמטלות האלה הן מטלות מאד כבדות שאין להם מקומות תקציביים. אגב, גם אותן מטלות גדולות באותו דין ודברים עיריית אור יהודה על המימוש שלהם, על הביצוע שלהם, הערכות לביצוע היו דרישות מפליגות מאלה, למשל דרישה שאני מציין אותה פה של העירייה להשלים את אותו כביש עוקף מערבי, נדמה לי אריאל שרון קוראים לו עד כביש 412 שזה מחוץ לקו הכחול של התכנית, מחוץ לדרישות של התכנית ועדין היתה דרישה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה היה חלק מהבעיה שהתכנית המאושרת, כידוע לך, מאפשרת ירידה מכביש 4. ובבואכם לממש את הירידה מכביש 4, אמר משרד התחבורה לא יקום ולא יהיה, אז היו צריכים למצוא פתרון תחבורתי אחר, זה לא נולד סתם ככה זה נולד בגלל זה שפתאום משרד התחבורה שאני לא-, לא יודעת למה הוא, אבל אני לא יכולה להתווכח איתו,

מר תומר גוטהולף:

הוא חבר הוועדה המחוזית והוא החליט החלטת מדיניות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אבל, אבל, לא אבל בזמנו, הכניסה לשוק הסיטונאי, אחת האמירות הברורות לחלוטין היתה שהכניסה לשוק הסיטונאי תהיה מ-

דובר:

אז למה כביש עוקף אור יהודה הוא תנאי בתב"ע לשוק הסיטונאי אם הכניסה היתה אמורה להיות משמה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא לא לא, הכניסה היתה אמורה להיות, צריכה להיות משם לאלה שבאים מדרום ויש-

מר תומר גוטהולף:

נכון, אילו, אילו באמת ההסתמכות היתה על ירידה מכביש 4, לא היה מקום להתנות את אותו כביש, את אותו עורק מ-461 להתנות אותו כמטלה מחייבת למגרש השוק הסיטונאי ובכל אופן, אתם ראיתם גם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

צריכים להגיע מהמשח, מהדרום ומהצפון, זה לא-, יש פה פתרון מערכתי ואנחנו מדברים על שוק סיטונאי ובאות משאיות.

מר תומר גוטהולף:

צריך לומר שוב על הפרופורציות, כן? יש התניה ואני אעבור אולי אחת אחת על התניות הפיתוח של קא/ 320 הרלוונטיות, 4 מטלות שאני פרטתי אותן בכתב בהתנגדות. 1. נושא אישורים לסלילת כבישים היקפיים, כביש 461 וכביש עוקף דרומי אור יהודה כתנאי לקבלת היתר בניה למתחם השוק הסיטונאי. וברור, כאשר רואים היום את הפרופורציות, שמתחם שיש בו 5,500 חניות, המתחם המופקד, לעומת מתחם השוק הסיטונאי שיש בו מאות בודדות של כלי רכב שרובם לא נוסעים בשעות השיא, הרי ברור שאותם 5,500 כלי רכב שמגיעים למתחם הזה יגיעו בשעה 7:30, 8:00, 8:30 בבוקר ויצאו ב-00:30, 4:00 ו-5:00 אחר הצהריים וכולם, אגב, כולם מבוססים על צומת אחת לא גדולה, על כביש 461 ועוד צומת עזר על כביש 461. כל הגישה, כל הגישה של המתחם הזה מבוססת על גישה ל-461 שמצבו הנוכחי ידוע לכם, ידוע לועדה המחוזית הזאת. ואף על פי כן, באו ודרשו, ואגב אני רוצה גם להגיד פה לפרוטוקול, יש הפניה בתשובות של היזם לבה"ת, הבה"ת הזה לא הופקד, טוענים שהוא מחזיק 400 עמודים, אני מבקש מהוועדה המחוזית שתבדוק האם הבה"ת הזה אכן בדק שכל אותם 5,500 מקומות חניה מעבר לשוק הסיטונאי המאושר ומעבר לתכניות המאושרות אכן יכולות לעבוד על אותה צומת בודדת על 461, ואני אומר לכם שלהערכתי, מה שעשה אותו בה"ת הוא לקח את אותו כביש, אריאל שרון, שיוצא ל-412 והתיחס אליו כאל משהו שימומש ואני אומר לכם שאם השוק הסיטונאי לא ימומש אז לא ימומש, לא תמומש אותה יציאה דרומית לכיוון 412 כי לא יהיה מי שיממן אותה והיא לא תמומש אלא אם כן רוצים ואני מציע, שאולי היזמים פה ככל שבאמת זה מבוסס על אריאל שרון יסכימו לקחת את חלקם במטלה הזאת של היציאה הדרומית לכיוון 412. אנחנו חושבים מכל מקום, שביחס הזה שבין 250 אלף מ"ר בתכנית המופקדת לבין אותם 60 אלף מ"ר בתכנית השוק שהם אגב, אני פותח סוגרים, 45 אלף מ"ר שמתכוונים לממש לשימושי ליבה של שוק סיטונאי ועוד 15 אלף שויתרנו עליהם, אבל בין שזה 45 ובין שזה 60, זה כשישית או כחמישית מהיקף הפיתוח של השוק הסיטונאי, צריך היום לחלק את אותן מטלות שלא חולקו אז, עם אותו שטח לתכנון בעתיד לשתי התכניות באופן יחסי, באופן יחסי לגודלן ולהיקף הבניה בהן ואמרתי שוב, המטלה הראשונה נוגעת לכבישים, הדבר השני נוגע להקמת סוללה אקוסטית באורך למעלה מקילומטר ממזרח לכביש עוקף אור יהודה, שוב כיון שזה היה שטח לתכנון בעתיד אז לא חולקו מטלות הפיתוח וכעת, כאשר יש שתי תכניות, צריך לקחת את אותם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אנחנו אחרי איזשהו פסק דין שאומר שאין מטלות ושהמטלות הן-

מר תומר גוטהולף:

אני מתייחס להוראות של תכנית מאושרת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

היום זה משהו אחר יש הבדל בין התניה לבין מטלה, סליחה, אז תגיד התניות.

מר תומר גוטהולף:

את אותם תנאים,

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תנאים זה בסדר, אבל מטלה אין היום מטלות.

מר תומר גוטהולף:

חזרתי בי, אמרתי תנאים.

עו"ד אורי קידר:

למה צריך להציג ... התכנונים האלה לתכנית הזאת, זה לא ענין של צדק חלוקתי,

מר תומר גוטהולף:

כן,

עו"ד אורי קידר:

אנחנו לא עוסקים, אם יש שתי תכניות, אני לא אומר, אני לא מתכנן, אבל אם יש שתי תכניות ואחת במיקום שהוא דורש קירוי אקוסטי והשניה במיקום שלא דורש קירוי אקוסטי אתה לא מחלק את זה יחסי, כי מה לעשות כל תכנית יש לה את ה, מי שאמור לחלק את זה זה היטלי ההשבחה שהולכים לרשות המקומית ועל מיסים שהולכים למדינה והיא צריכה, הן אלה שצריכות לבצע את זה. אתה צריך להסביר תכנונית למה, ככה אני מבין את ההתנגדות שלך, למה נכון, למה תכנונית לא,-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

למה זה לא יכול לעמוד בפני עצמו.

עו"ד אורי קידר:

זה ענין שלכם-

מר תומר גוטהולף:

אני אומר, אנחנו טוענים שמבחינה תחבורתית, כן? לטענה הראשונה אני אחדד את זה ואני אדגיש את הטענה-

גב' טלי דותן:

תומר, איפה יש קיר אקוסטי שם?

דוברת:

הוא סתם נתן דוגמה.

(מדברים יחד)

מר תומר גוטהולף:

סוללה אקוסטית, סעיף 5-

גב' טלי דותן:

לא, הוא מדבר על סוללה אקוסטית.

מר תומר גוטהולף:

אני אפנה אתכם תכף להוראה הספציפית, לענין הסוללה האקוסטית אמרתי סוללה, סעיף 5.1 לנספח 2 ב להוראות התכנית המאושרת קא/ 320.

גב' טלי דותן:

איפה זה?

מר תומר גוטהולף:

בדופן המזרחית.

דובר:

כביש אריאל שרון.

מר תומר גוטהולף:

בדופן המזרחית.

גב' טלי דותן:

זאת אומרת זה חלק נוגע במתחם שלכם וחלק נוגע למתחם של-

מר תומר גוטהולף:

נכון, נכון וכולו-

דובר:

אבל אצלנו יש רצועת שצ"פ.

דובר:

אבל זה מותנה רק בשוק.

מר תומר גוטהולף:

נכון. כל האורך-

גב' טלי דותן:

אבל רק בחלק שלכם.

דוברת:

לא, זה על כל האורך,

עו"ד משה צדרבוים:

לא, זה על כל האורך, רק השוק מותנה בהקמת הסוללה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איפה, אני עוד לא הבנתי איפה.

דובר:

זה לא בקו הכחול,

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע אחד, איפה?

עו"ד משה צדכבויס:

ממזרח לכביש, כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איפה זה, פה?

מר תומר גוטהולף:

מזרחית לכביש אבל גם בהמשך. לכל האורך.

דוברת:

זה תכנית אחרת.

מר תומר גוטהולף:

ממזרח לכביש אריאל שרון.

גב' טלי דותן:

אבל גם להם יש סוללה.

מר תומר גוטהולף:

אבל היא מותנה, אבל היא מוטלת רק על השוק.

דוברת:

זה לא סוללה, זה תכנית ירוקה.

גב' רחל דוד:

זה לא סוללה.

(מדברים יחד)

גב' טלי דותן:

אז אם זה לא צריך סוללה אז לא צריך.

עו"ד משה צדכבויס:

היא תנאי להקמת שוק.

מר תומר גוטהולף:

אז אנחנו אומרים שוב, אנחנו רוצים שיבהירו שזה תנאי לתכנית של בזק ולא תנאי למגרש של השוק. היה נכון מרגע שיש שתי תכניות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איפה זה, אני לא מבינה את זה.

מר תומר גוטהולף:

אני הפניתי, תראי,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אין שום סוללה, יש-

גב' רחל דוד:

לא פה, בשוק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל מה הקשר בין הסוללה שמה, פה יש רצועת נוף.

עו"ד משה צדריבוב:

גם אצלנו יש רצועת נוף.

מר תומר גוטהולף:

נכון, ולכן גם רצועת הנוף של מתחם בזק, בסדר? אני אנסה לפשט את הדברים, היא תנאי להיתר בניה לשוק הסיטונאי. נכון, לפי קא/ 320 כל האורך, כל אורך הרצועה, זאת עובדה אתם מסתכלים עלי בפליאה, תפתחו את קא/ 320 ותראו.

גב' טלי דותן:

אז אתה רוצה שנגיד שלא יהיה לכל החלק שלהם?

מר תומר גוטהולף:

אנחנו ביקשנו, נכון, חלק ממה שאנחנו מבקשים זה שתעשה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

למה ... כאילו מחוץ לתכנית?

מר תומר גוטהולף:

אני אומר שוב,

גב' רחל דוד:

זה מחוץ לתכנית שלכם, זאת אומרת שיש שמה-

מר תומר גוטהולף:

לא, כי התכנית, קא/ 320 כללה גם את המתחם הזה כשטח לתכנון בעתיד,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

היא רק היתה שמה מתאריך.

מר תומר גוטהולף:

ולכן, מה שנדרש פה, אני אדגיש את זה, אנחנו מבקשים שתעשה חלוקה מסודרת של כל התנאים לפיתוח חלקם זה הפרדה, כמו פה, הפרדה בין הסוללה האקוסטית, רצועה נופי, איך שתראו לה שצמודה למתחם

בזק לבין זו שצמודה למתחם השוק ובחלק מהמקרים, כמו המטלות התחבורתיות, פה אני אשוב, אשיב לאורי, אנחנו מבקשים שהמטלות התחבורתיות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לא מטלות, אנחנו לא עושים מטלות.

מר תומר גוטהולף:

התנאים התחבורתיים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו עושים התניות.

מר תומר גוטהולף:

התנאים התחבורתיים, אנחנו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

התניות לא מטלות.

מר תומר גוטהולף:

אנחנו מבקשים, אנחנו רוצים שיבוא ..., אנחנו מבקשים לעיין בבה"ת ואנחנו מבקשים גם שמתכנן התנועה יבוא ויציג האם יש פתרון לתכנית בזק בהינתן שהשוק קם ללא הכביש הדרומי, ללא יציאה דרומית ל-412 האם החישובים שהוא עשה, של 5,500 מכוניות ליום יודעות להחזיק מעמד, אנחנו חושבים שהתשובה לזה ברורה והיא לא, אבל יבוא מתכנן התנועה ויציג ויפרט ואנחנו נשמח ואז נבין, אולי גם מנכ"ל עיריית אור יהודה תננו דעתו שהדברים הם תקינים ויפסיק לעכב את מתחם השוק בגלל העניין הזה. הלאה, אני הולך הלאה,

עו"ד אייל ממו:

אני רוצה שלא, ששתיקתנו לא תתפרש-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רק רגע, אבל עוד לא הגיעה זכות הדיבור שלכם, הוא עוד לא גמר לדבר.

עו"ד אייל ממו:

הוא מאשים פה אנשים שמעכבים, שיבדקו את ההתנהלות של עצמם.

מר תומר גוטהולף:

אני אכן האשמת את עיריית אור יהודה שהיא מעכבת-

עו"ד אייל ממו:

אתה מאשים אישומי סרק.

מר תומר גוטהולף:

בסדר.

עו"ד אייל ממו:

וזה ראוי להגיד כאן, כי אתם אשמים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, סליחה רבותי. סליחה. כן,

מר תומר גוטהולף:

אני הולך לסעיף הבא, סעיף ג' הכנה וביצוע לתכנית ניקוז ופיתוח הפארק ותכנית הנחל, שוב בתכנית קא/ 320 שכללה את שני המתחמים ביקשתם לממש את פיתוח הפארק. הפארק הזה לא קשור בשום צורה ואופן למשתמשי השוק הסיטונאי או השוהים בו ובכל אופן אמרתם תנאי להוצאת היתרי בניה,

דוברת:

... תכנית תקפה

מר תומר גוטהולף:

סליחה? כן, בתמ"מ 320 או מאא, תמ"מ 320.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לא קשור לבזק.

גב' טלי דותן:

לא, הוא אומר ...

מר תומר גוטהולף:

תמ"מ 320,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

היא בכלל לא ליד הפארק.

מר תומר גוטהולף:

תמ"מ 320 כללה באותו קו כחול את שני המתחמים. אני אומר שוב, התניה זאת שויכה רק למגרש של השוק הסיטונאי משום- בתכנית 320 המאושרת, שויכה כתנאי, תנאי, לא מטלה תנאי, למגרש מספר 1 שוק סיטונאי משום שעל מגרש מספר 2 היה שטח לתכנון בעתיד. ועתה, משמגרש מספר 2 מגיע לתכנון מפורט ויש בו פי 5 או פי 6 יותר מ"ר רפה בנוי ויש בו משתמשים שאין ספק שישתמשו בפארק הרבה יותר מהסוחרי לילה של השוק הסיטונאי, אז לא ראוי שהמגרש של השוק הסיטונאי ישא לבדו באותו תנאי וראוי שהתנאי הזה יחולק והמשמעויות שלו תחולקנה בין שני המתחמים באופן יחסי, זו טענתנו, הלאה. גם נושא חניות לבאי הפארק, אגב, שגם הם לא קשורות לשוק הסיטונאי גם הם הוטלו בעלות של כ-5 מיליון שקל על מתחם השוק הסיטונאי ושוב, גם בהם, מרגע שיש תכנית מפורטת עם היקפי חניה מאד גדולים במתחם בזק ראוי לחלק את הדברים האלה, לחלק את אותם תנאים בהתאם להיקפי, לכמויות הבניה היחסיות בין שני המתחמים. הדבר השלישי, הטענה השלישית והאחרונה שהיא יותר מינורית, מתיחסת לכביש הגישה למתחם בזק שהוא כביש שנמצא מדרום למתחם בזק, אפשר לראות אותו פה בגדול הדרומי של התכנית שאתם רואים פה בקו הכחול בעצם חצי, או 60 אחוז או 66 אחוז לא חשוב, רואים כביש לא שלם, רואים חלק מכביש. עכשיו, הכביש הזה לאור הדרישות התחבורתיות גם של עיריית אור יהודה לא משמש, אני מדגיש, לא משמש כרגע לפי התכניות הקיימות לגישה לשוק הסיטונאי ומשמש

רק את מתחם בזק ואף על פי כן המתכנן של מתחם בזק חושב שאת הקרקע, לצורך העמדת כביש הגישה למתחם בזק, צריכה להעמיד, צריך להעמיד המגרש של השוק הסיטונאי ואנחנו חושבים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שההרחבה שלו היא תהיה זה?

מר תומר גוטהולף:

נכון, חלק מהכביש,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתם לא, ככל שנגיד שתי התכניות האלה מחר הן נבנות בשטח,

מר תומר גוטהולף:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הכביש הזה לא ישמש, לכשירחב,

מר תומר גוטהולף:

אנחנו ביקשנו הוא ישמש רק כיציאת חרום, זאת אומרת בכל מקרה לא ישמש ככניסה ראשית לשוק הסיטונאי, אולי אני אראה את זה רגע, הכניסה הראשית למתחם שאני יכול גם להראות שיקופית שמראה את שתי התכניות, אבל בגדול הכניסה הראשית למתחם הסיטונאי-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש פה את שתי התכניות.

מר תומר גוטהולף:

אה, יפה, הכניסה הראשית לשוק הסיטונאי באה מהציר הזה, הדרומי ואחת הכניסות לבזק היא מפה, אנחנו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

גם כניסה וגם היציאה?

מר תומר גוטהולף:

של השוק הסיטונאי? כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הכל מלמטה?

מר תומר גוטהולף:

הכל, הכל.

עו"ד משה צדרבוים:

הכל מלמטה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר תומר גוטהולף:

ולכן אני, אנחנו חושבים שאין הצדקה לזה שהשטח שמשמש ב-100 אחוז או 99 אחוז או 95 אחוז זה לא משנה כדי לשרת את מתחם בזק לא יהיה על חשבון השטח והבינוי של מתחם בזק כמו שצריך להיות.

עו"ד משה צדבובים:

צריך להבין שלא מדובר הטענה קנטרנית כי אנחנו לאור דרישת אור יהודה העברנו את המבנה של השוק מהצד המזרחי של רצועת התשתיות לצד המערבי שלו כדי להרחיק אותו כמה שיותר משכונות המגורים ומכיון שיש בצד הדרומי מתקן הנדסי, כל נגיסה בשטח לאורכו מצד צפון מורידה חנויות מהשוק. לא מורידה שומן אלא מורידה מבשר השוק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רק שניה, יש לי שאלה, כמה דונם זה המגרש של השוק?

מר תומר גוטהולף:

האפור.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

האפור.

מר תומר גוטהולף:

האפור, 220 דונם שמתוכו אנחנו הולכים לבנות על 150 דונם, שאר ה-70 דונם זה שימושים של מה שנקרא סיטי שהם לא שימושי הליבה של השוק הסיטונאי, אנחנו לא מתכוונים-

עו"ד משה צדבובים:

אנחנו לא מתכוונים לבנות על ה-70 דונם האלה, אנחנו מוכנים ש-70 הדונם האלה יעברו ...

מר בנצי אזאצי:

אתם גם הולכים להוציא היתרים, תמשיך.

עו"ד משה צדבובים:

בנצי, אנחנו אמרנו,

עו"ד אורי קידר:

אתה צד מתנגד?

עו"ד משה צדבובים:

... ועדת מכרזים בין משרדית.

גב' טלי דותן:

תומר, תומר, יש פה בנספח תנועה רואים פה את כל הכביש, אני לא רואה שזה נוגס בשוק הסיטונאי. זה נוגס בשטח אבל ...

מר תומר גוטהולף:

אנחנו צמצמנו, אנחנו יכולנו להמשיך את אותו מבנה על השטח כאשר אנחנו צמצמנו את השטח שלנו כדי לשרת את מתחם בזק.

גב' טלי דותן:

אתם צדיקים.

מר תומר גוטהולף:

אנחנו חושבים שנכון שמתחם בזק ישרת את עצמו על שטחו ולא יסתמך על קרקע אחרת של המדינה, גם כך יש בו היקפי בניה בלתי מבוטלים בלשון המעטה.

עו"ד משה צדבובים:

אנחנו הסכמנו להצטמצם מכיון שעיריית אור יהודה והועדה המחוזית אמרו לנו לכו תתאמו עם בזק, אבל אם בסוף אנחנו מנוחת הדגים המקולקלים ונגורש מהעיר אין בזה שום היגיון. אני רק אוסיף משפט אחד, אני, המדינה החליטה שהיא לא, המדינה לא החליטה, היא לא רוצה לבנות פה פארק, אוקי זה שיקולים, שיקולי עדיפות של המדינה. ועדה מחוזית השכילה להתנות את השוק בהקמת פארק ואני כאזרח מברך על כך כי אחרת לא יהיו לנו פארקים כאזרחים במדינה. באותה מידה, אם המדינה, אה אם הועדה המחוזית לא תתנה את הקמת בזק בהקמת השוק הסיטונאי, היא בעצם מכשילה את התכנית שלה עצמה של שימוש מטרופוליני של שוק סיטונאי פה ולא יהיה שוק ולא יהיה פארק, יהיה רק בזק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. אוקי.

דובר:

זה רע למדינה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה,

עו"ד משה צדבובים:

זה רע למדינה שלא יהיה שוק ולא יהיה פארק.

דובר:

שיהיה בזק זה רע.

עו"ד משה צדבובים:

זה לא רע, אנחנו בעד שיהיה את שלושת הדברים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לא מה שהוא אמר.

עו"ד משה צדבובים:

לחלוטין לא.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. רבותי, עיריית אור יהודה בבקשה.

עו"ד אייל ממו:

אני אדבר בשם עיריית אור יהודה, אני-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה מייצג את עיריית אור יהודה או את היזמים?

עו"ד אייל ממו:

אור יהודה. קודם כל, מההתנגדות עושה רושם שבכלל הנושא שעומד כאן לדיון זה התכנית של השוק הסיטונאי. זאת לא התכנית שבה דנים היום ואם יש למתנגדים בעיות עם התכנית של השוק הסיטונאי שיתכבדו יגישו תיקון לתכנית הזו. הם רוצים את חוליי, את חוליייהם לתקן על גבה של תכנית שעכשיו מופקדת, זה דבר שהיפוך יוצרות שאני לא מכיר, זה לא נושא הדיון והבעיות של השוק הסיטונאי ממש לא מונחות כאן על השולחן. יש כאן תכנית שעומדת בפני עצמה, יש לה הצדקה, לא שמענו שום טעם תכנוני אחד נגד התכנית הזו מלבד ניסיון להפוך אותה כבת ערובה לדברים שהם בכלל לא שייכים. עכשיו גם ברמה העובדתית, נטענות פה טענות קשות כאילו השוק הסיטונאי לא קם בגלל עיריית אור יהודה. אני, א' אני חושב שהועדה הזו אין לה הכלים ולא בדיון הזה היא צריכה בכלל להכריע בשאלה מסוג הזה, היא שאלה עובדתית מה קרה, למה זה לא קם, יש כלים בענין הזה. אם הם חושבים שהעיריה מטרפדת יש ועדות ערר, יש ועדה מחוזית כמו שגברתי ציינה, יש הרבה מאוד כלים לדאוג שזה כן יוקם, המידע שלי יש הן סיבות אחרות לחלוטין המתחם הזה לא קם ואנחנו גם הפנינו לכל מיני ציטוטים על כל מיני שינויים שהמדינה עשתה, אם להקים את זה בשיטה כזאת או שיטה אחרת, BOT, BIT, PPP, כל מיני שיטות שלא צלחו, בעיות מימון, בעיות אחרות, הקימו איזושהי חברה עם דירקטורים שעלתה למשלם המיסים מיליונים ולא עשו שום דבר את המחדלים שלהם הם עכשיו מנסים לגלגל ולהפוך כאילו התכנית הזאת היא העוגן הצלה, בלי בוק לא יקום המתחם. זאת אומרת מה היה קורה אם בוק לא היו מגישים את התכנית? אז נפלה להם ההזדמנות, בוק הגישה את התכנית, יש להם עכשיו הזדמנות להפוך את הדיון על פניו. עכשיו גם ברמה העובדתית כשמישהו בא להאשים, אומר, "אתם אשמים" ואתם הועדה המחוזית תענישו את עיריית אור יהודה כי היא אשמה, אתה צריך א' להניח תשתית לזה שבכלל הועדה הזאת היא זאת שצריכה להכריע בשאלה הזאת ואני אומר שלא, וגם תשתית עובדתית. אז עכשיו, משרד האוצר שמאשים ירד מההתנגדות, התצהיר שתומך בהתנגדות הוא תצהיר של אדם בשם משה צדריבוס,

מר תומר גוטהולף:

שנמצא פה והוא עובד חברה ממשלתית.

עו"ד אייל ממו:

הוא עובד, שניה, והוא כותב שהתצהיר של ההוא, אגף החשב הכללי במשרד האוצר מתנגד לתכנית והנני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדותו. עכשיו ההתנגדות של האוצר ירדה, אז, זאת אומרת אבל מצד שני הם פה יושבים, הם יושבים ומדברים. הם הורידו את ההתנגדות כי הם חוששים שבזק תתבע אותם ובצדק, הם הורידו את ההתנגדות, אנחנו לא מתנגדים אבל אין תצהיר, אין התנגדות, אין תצהיר שתומך בעובדות ורוצים שהועדה הזאת תקבע שעיריית אור יהודה היא לא בסדר ובגללה המתחם לא קם על כל החוליים והמחדלים שלהם ואחרי שהיא תקבע את זה היא גם תעניש את עיריית אור יהודה בזה שהיא התכנית הזאת היא תהפוך אותה בת ערובה. רבותי אין לזה לא תשתית, לא היגיון, לא היגיון תכנוני, לא היגיון מוסרי ולא היגיון כלכלי, ולא, אני חושב שהאוצר צריך לתמוך בתכנית הזאת של בזק בכל הכח ואם השוק הסיטונאי צריך לחשוב עליו, אנחנו חושבים שצריך לחשוב עליו, הפנינו, אני לא רוצה להלאות, הפנינו בתשובה שלנו להרבה אסמכתאות על הבעיות של השוק הסיטונאי ועברו כבר 20 שנה מאז שהתכנית הזאת התחילה בכלל, התחילו לחשוב עליה. אנחנו בעולם אחר, בעולם אחר של ערכי קרקע, של צרכים. היום היתה ידיעה בעיתונות, היום, שבשנתיים האחרונות יש ירידה דרמטית בצריכה של שוק המזון, של המזון בכלל בישראל, ירידה בשנתיים האחרונות, עקבית, למרות הגידול באוכלוסייה. יש שינוי אדיר בנושא הזה

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

של רשתות שיווק שמייתר חלק ניכר מהצרכים של שוק סיטונאי, אנחנו חושבים שהדבר הזה הוא לא אעדכני, גם צרפנו חוות דעת כלכלית שהיה קל לחברי לזלזל בה, אבל אני כן חושב שכדאי לעיין בה. אם, אם הנושא הוא שוק סיטונאי אז צריך לעיין בה, צריך לחשוב על הדבר הזה, אם הנושא הוא בכלל, הנושא שלנו הוא לא שוק סיטונאי אלא התכנית שמונחת לפניכם. והתכנית שמונפת בפניכם בעיני עיריית אור יהודה היא תכנית מאד חשובה, היא חשובה לתעסוקה, היא חשובה לחוסן הכלכלי של העירייה והיא תתרום תרומה סגולית עצומה לתושבים ולעיריה. אנחנו קודם כל מבקשים לאשר את התכנית בשתי הסתייגויות שהעלינו על הכתב, אחד התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, ואנחנו מבקשים שתהיה הוראה מפורשת לגבי טבלאות הקצאה שצריכות להיות לפי התקנות ותהיה גריעה ורישום במסגרת האיחוד וחלוקה של שטחי ציבור על שם עיריית אור יהודה ו-2. לגבי השימושים הציבוריים,

גב' טלי דותן:

זה בהסכמה.

עו"ד אייל ממו:

כן.

עו"ד אורי קידר:

לא הבנתי, מה-

עו"ד אייל ממו:

שהשטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית אור יהודה בהקצאה, בטבלת ההקצאה.

עו"ד אורי קידר:

כחלק מהאיחוד וחלוקה.

עו"ד אייל ממו:

נכון.

עו"ד אורי קידר:

איזה מגרשים זה?

עו"ד אייל ממו:

מדברים על שימושים ציבוריים בתא שטח 201 אבל יש עוד שימושים ציבוריים שצריך להכין אותם כמו שמקובל שטבלאות הקצאה ששטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.

גב' טלי דותן:

מה זה השטחים החומים?

עו"ד אייל ממו:

שלא יהיה צורך-, כן, כן. ושפירוט השימושים בתא שטח 201 לגבי השימושים הציבוריים יהיה פרוטו לא הפניה כללית לסעיף 188 אלא פרוט שניתן יהיה איתו-

עו"ד אורי קידר:

זה גם אני רציתי להגיד.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אייל ממו:

כן.

גב' טלי דותן:

איזה פרוט?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה הפרוט ש-

גב' טלי דותן:

מה אתם רוצים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה הפרוט שאתם רוצים?

עו"ד אייל ממו:

ציינו גם את זה בהתנגדות, לא התנגדות זה בעצם התייחסות של הרשות המקומית. איפה זה? בוא נמצא זה, ציינו את זה ממש את המלל שאנחנו מבקשים. טוב, כבודכם, אני, כשקוראים את ההתנגדות וגם כששומעים את ההתנגדות שמושמעת כאן אנחנו רואים שזאת בעצם התנגדות של משהו, התנגדות אמוציונלית של מן שפוך חמתך על ראש העיר שהוא לא ראש העיר שהוא כתב להם כך ועל זה שמישהו אולי אמר להם אחרת. אין פה התנגדות תכנונית, יש פה רצון להעניש את עיריית אור יהודה, או מחשבה שאם מישהו יעניש אותה אז יבוא פתרון לענין הזה. אני, אני אומר לכם נער הייתי וגם זקנתי, ראיתי הרבה מאד התנגדויות, דבר כזה לא ראיתי ואני חושב שזה גם מביש מצד המדינה שזאת הטכניקה שבה, שבה המדינה נוקטת, עוד אחר כך באה ואומרת שהם בכלל לא מתנגדים. זאת אומרת כל התשתית העובדתית גם כן לא קיימת בפניכם, לא שיש פה איזה עובדות מרשיעות, אין פה בעובדות שיש בהתנגדות שום דבר שמצביע על אחריות של מישהו. אנחנו, אם נלמד את סוגיית האחריות נראה שהדבר הזה הרבה יותר מורכב. יכול להיות שהוא פשוט, הרצון להפריט את זה או להטיל את זה על איזה גורם כלכלי שיבוא וירכוש במכרז או ב-BOT ויקים את המקום כנראה שהדבר הזה לא כלכלי, עם השנים יש ירידה בצורך בענין הזה של שוק סיטונאי. אם בכל אופן צריך להתייחס לשוק הסיטונאי אז אמרנו גם התכנון שלו הוא מיושן, גם לטעמנו ופרטנו מדובר בבזבז אדיר של כספי ציבור, שזה דבר שהוא לא רלוונטי בעידן של היום ובהתייחס לצרכי הדיור והתעסוקה שהשתנו לבלי הכר, יכול להיות שצריך לשקול את התכנית הזאתי מחדש, יכול להיות שצריך לצמצם אותה, יכול להיות שצריך לשנות אותה, זה לא היום הנושא של הדיון ואני חושב שאם הם היו מעוניינים בכך יכלו להגיש תכנית שמעדכנת אותה. עכשיו לגבי הטענות הנוספות שיש, קודם כל לגבי שלביות. מצאו איזושהי אמירה בהחלטת הפקדה של התכנית שלהם שאולי מרמזת על רצון לשלביות, אנחנו מוסכם וברור שאין הוראת שלביות ולמרות שיש סעיף שלביות בתכנית של השוק הסיטונאי לא מופיע שום הוראת שלביות לגבי המתחם לתכנון בעתיד, או כל מתחם אחר מסביב ולכן זה מה שיש. הם גם טענו שיש איזה אמירה שצריך לאשר בולנט"ע את התענית, כששם כתוב "ככל שידרש" ולא כפוף לאישור ולנט"ע וגם בזה אני חושב שהטעו במסגרת ההתנגדות. זאת אומרת אין לנו בתכנית של השוק הסיטונאי אין התניה לגבי שלבים עתידיים והטענה הזאתי היא טענה מופרכת, כל מוסדות התכנון שדנו פה, עקב בצד אגודל תמכו כולל המועצה הארצית שאמרה שהתכנית הזאתי היא תכנית חשובה, המועצה הארצית כן קיבלה את התכנית הזאתי לעיונה במסגרת-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הקלה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אייל ממו:

במסגרת הקלה ואמרה את דברה, המועצה הארצית כן אמרה את דברה אז אני חושב שתכנית שעמלים עליה עקב בצד אגודל כל מוסדות התכנון, ועדה מקומית, ועדה מחוזית, מועצה ארצית, כל התאומים שנעשו ואני מבין שהם גם נעשו תאומים גם מול אנשי השוק הסיטונאי על ידי אנשי בזק. ברמה התכנונית. אז אחרי כל המהלכים האלה לבוא ולהגיד רגע אתם פה תקשרו את כל הענין הזה כבן ערובה בגלל שלא הצלחנו להקים, זה פשוט עוול, אני לא מעלה בדעתי שהועדה הזאת תעשה דבר כזה. אני חושב שגם במישור העקרוני יש פה, אני לא יודע אם ראיתי אי פעם דבר כזה, שבעל זכויות בקרקע מסוימת אומר בקרקע הסמוכה לי אל תשארו תכנית, כל עוד התכנית שלי לא תצא לפועל. אני לא חושב שיש, יש תקדים לדבר הזה ולולא זאת היתה המדינה שהיא חושבת שמותר לה לטעון הכל אני לא יודע אם מישהו היה מעלה בדעתו, איזשהו יזם, לטעון טענה כזאת ולחשוב שהיא במישור העקרוני היא יכולה להחזיק מים. לגבי הנושא של מטלות או לא מטלות, אבל שורה של נושאים אם זה כבישים, סוללה אקוסטית, ניקוז וכל הדברים האלה אני מניח שיתיחסו לזה ביתר פרוט. אבל באופן כללי אני רוצה להגיד, לא יכול להיות שיבואו ויטענו טענות לגבי כבישים ולא יניחו פה שום תשתית מקצועית לענין הזה. סתם, בהבל פה אומרים, "לא, תעשו תנאי כזה ואחר". איפה, למה, כמה, מישהו אמר, יש פה הרי עבודה, יש פה בה"ת, יש פה יועצים, לפחות היו מתכבדים והיו מתייחסים-

מר תומר גוטהולץ:

כיון שזה לא צורך למסמכי ההפקדה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תומר, תכף נשמע.

עו"ד אייל ממו:

יכולתם לראות את זה אנחנו לא מאתמול מגישים התנגדויות. כשמישהו רוצה להתנגד בצד תנועתי הוא יודע גם להביא חוות דעת של יועץ תנועה משלו אפילו בלי לראות את הבה"ת ולא בעיה לראות את הבה"ת ואם הייתם רוצים הייתם רואים אותו. זה לא חכמה לבוא היום ולהגיד תראו לי, אבל אם הייתם רוצים יכולתם לבחון את זה על ידי יועצים מקצועיים, יועצי תנועה ולהגיש גם, לצרף, אבל לא צרפתם שום דבר מקצועי וואטסואבר, לא בענין הניקוז, לא בענין הכבישים, לא בענין החניות, לא בענין שום דבר לא הוגשה פה שום חוות דעת מקצועית של איש מקצוע שיכול לעמוד מול כל אנשי המקצוע שעמלו על התכנית הזאת, להגיד מה לא בסדר. כי ברור שזה לא, זה ברור, הרי כל ההתנגדות הזאת זה הרי ברור שהיא לא התנגדות תכנונית אמיתית, היא סתם איזשהו שריר של מישהו שמנסה לכפות דבר שהוא לא ראוי, לפגוע בדבר מאד חשוב, זה פוגע גם בתושבים. נניח שמישהו בעירייה או ראש העיר הקודם כתב משהו נגד השוק הסיטונאי וחשב ככה, האם תושבי אור יהודה צריכים לסבול מזה? יש פה תכנית, מצוינת לעיר, טובה לתעסוקה, טובה להתפתחות שלה, האם התושבים צריכים לסבול מזה? אני גם כופר בכל התזה הזאת שהעירייה עשתה אבל נגיד שזה היה נכון, זה, זאת הטכניקה היום לכפות סטגנציה-

מר תומר גוטהולץ:

מה יש לכפות שהמסמכים מדברים בשם עצמם, באמת.

עו"ד אייל ממו:

השוק הסיטונאי הזה יכול לא לקום עוד 20 שנה, אז מה? אז אנחנו נכפה סטגנציה על העיר הזאת? המדינה לא השכילה מאז שהתפנה השוק הסיטונאי בתל אביב לא השכילה לעשות דברים שיכלה לעשות כדי להקים את השוק הסיטונאי אז היום אנחנו נתפוס את התכנית הזאת כבת ערובה? הדברים האלה לא מתקבלים על הדעת ולכן אנחנו מבקשים שההתנגדות תדחה ושהתכנית תאושר בכפוף להסתייגויות שלנו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני רוצה רק שתתיחס כן לטענות, זאת אומרת לטענות שהועלו פה בנושא של או מי, אולי זה היזמים-

עו"ד אייל ממו:

יכול להיות שאנשי המקצוע, כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנשי המקצוע, בדיוק, לנושא התחבורתי ולהיסמכות על הכבישים וכולי וכולי, שזה כן נושאים תכנוניים שצריכים להשיב עליהם. כן, מי-אוקי, שם לפרוטוקול בבקשה.

עו"ד מאיר פורגס:

עורך דין מאיר פורגס, אנחנו נשלב כמה תשובה על ידי כמה אנשים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, בבקשה.

עו"ד אורי קידר:

אני רוצה שניה לשאול שאלה, שניה רק שאלה חצי טכנית, יש פה הוראה שאומרת שאפשר, בסעיף 6.1.3 נושא אחר לגמרי, שתתאפשר חלוקת משנה של מגרשי הבניה באישור הוועדה המקומית, אני פשוט חושב שצריך לאפשר את זה בתשריט חלוקה לא ב, שזה יהיה מסודר.

עו"ד אייל ממו:

כל טכניקה מקובלת עלינו, אבל שלא נצטרך להזקק להליך של הפקעה, להליך של-

עו"ד אורי קידר:

לא, זה הוראה כללית בתכנית שמאפשרת לחלק מגרשים, לא מדובר על החלוקה-, אתה דיברת על ההפרשה של הצרכי ציבור, שזה משהו אחד,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

באיחוד וחלוקה.

עו"ד אורי קידר:

זה באיחוד וחלוקה, אני מבין אם אין לזה התנגדות-

עו"ד אייל ממו:

איחוד וחלוקה צריך להיות לה טבלת הקצאה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אבל אחר כך יש-

עו"ד אורי קידר:

פה יש אפשרות לעשות חלוקה נוספת של מגרשי הבניה באשור ועדה מקומית.

עו"ד אייל ממו:

כן. זה טייק 2, אוקי.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אורי קידר:

אז אני רק אומר, אני חושב שצריך להגיד שזה חלוקה באמצעות תשריט חלוקה,

עו"ד אייל ממו:

בסדר גמור.

עו"ד אורי קידר:

כי זה בעצם המנגנון שהחוק-

עו"ד אייל ממו:

מקובל לחלוטין.

עו"ד אורי קידר:

אוקי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, עורך דין פורגס, בבקשה.

עו"ד מאיר פורגס:

תראו, בסוף שנות ה-90 תחילת שנות ה-2000 על השולחן של החשב הכללי היה נושא שקראו לו בזק והחשב הכללי עמל מול חברת בזק, מול האנשים שעבדו באותה תקופה על מנת לעשות מעשה ולהגיע בשנת 2003 בהסדר פשרה שעוסק בהסדרים קונקרטיים ספציפיים לגבי כל הקרקעות שבזק החזיקה מכח ירושה ממשרד התקשורת וב-2003 נחתם הסכם הפשרה שחתומים עליו החשב הכללי בכבודו ובעצמו, ניר גלעד, הסכם שהמינהל חתום עליו, ראש המינהל דאז והסכם שאושר, קיבל תוקף של פסק דין, זה קרה ב-2003. החשב הכללי דהיום, כנראה שכח את ההסכם הזה, הוא שכח את ההסכם פשרה לתכנון שנחתם מכוחו בשנת 2013 שמאז בזק יחד עם המינהל מקדמים ומתאמים את התכנון של תכנית בזק שכרגע נמצאת פה בהפקדה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

התכנית הוגשה גם על ידי רמ"י?

עו"ד מאיר פורגס:

רמ"י לא הגישה.

מר צבי סומך:

רמ"י שותפה בכל התהליך ויש הרשאת תכנון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש הרשאת תכנון?

עו"ד מאיר פורגס:

יש לנו הסכם הרשאת תכנון מ-2013, יש לנו גם מכתב שקיבלנו עכשיו מרמ"י שהם תומכים, שרמ"י תומכים בתכנית ושהתכנית מתואמת איתם. כשקיבלנו את ההתנגדות ההזויה הזאת, אני מרשה לעצמי לומר את זה שהאוצר ומשרד החקלאות בעצם חותמים, שלחנו מכתב למשרד האוצר ושאלנו אותם, לחשב הכללי ושאלנו אותם תגידו, מה אתם עושים? אתם כנראה שחתם שאתם חתומים איתנו על הסכם

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

שהמדינה קיבלה ממנו תמורות יוצאות מן הכלל, התחייבה בכמה נכסים ספציפיים להעניק את הזכויות לבזק ובזק חיכתה וחיכתה בסבלנות שיגיע תורה לממש את הנכס הספציפי הזה, 73 דונם שניתנו לה במסגרת הסכם הפשרה ובמסגרת ההרשאה והנה פתאום הגיעה ההתנגדות. עכשיו, היה כאן סיטואציה שבעיני היא גם היא לא רק הזויה היא אבסורדית לחלוטין. בא החשב הכללי, בפתח הדיון, אומר אני יורד מההתנגדות אבל הוא בפועל, זה לא ענין שהוא צריך מההתנגדות, הוא צריך לשבת פה איתנו, מול ההתנגדות הזאת של משרד החקלאות ולהגיד להם חבר'ה לכו מפה. הוא לא עושה את זה, הוא במקום זה, הוא ממשיך וטוען את הטענות שרק לפני שניה הוא אמר שהוא חוזר בו.

מר איציק מרמלשטיין:

אני לא מבין איך זה קשור אבל? איך זה קשור לדיון כאן?

עו"ד מאיר פורגס:

זה קשור לדיון משום שאתה, משום שאתה-

(מדברים יחד)

עו"ד מאיר פורגס:

תקשיב שניה, אני אגיד לך את זה בצורה הכי ברורה, אני אגיד לך בצורה הכי ברורה אתה, אתה לא אתה אישית, אבל אתה כמיניסטר, אתה אחראי להסכם שחתמת עליו ואם חלילה אתם תגרמו לכך שהתכנית הזאת לא תאושר אז אני אומר לך שהמשרד האוצר והחשב הכללי ישאו באחריות ובנזקים שיהיו כאן ותחשבו על זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי,

(מדברים יחד)

מר איציק מרמלשטיין:

יש לך הסכם איתי?

עו"ד מאיר פורגס:

כן.

מר איציק מרמלשטיין:

תבוא אלי, מה אתה רוצה מהוועדה המחוזית?

עו"ד מאיר פורגס:

מה שעשית הרגע-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, סליחה,

עו"ד מאיר פורגס:

זה בייזת גם את הוועדה משום שאמרת שאתה חוזר בך ובכל זאת טענת ולא פעם אחת ודבר שני, הפרת את ההסכם שאתה חתום עליו זה הכל, ואם אתה לא, כנראה שכשבאת לפה היית מודע למשמעות של זה אבל

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

כשהעסק קפץ לך הפיזזים אז שכחת שזה חשוב לך, אז אני אומר לך שתדעו לכם שאנחנו לא נשכח את מה שקרה פה, עכשיו,

מר איציק מרמלשטיין:

לא הבנתי מה, לא הבנתי מה הפיזזים, אתה אומר שזה לא דיון שקשור,

עו"ד מאיר פורגס:

עכשיו אני אומר ככה, מי שבעצם מופקד מטעם המדינה על נושא של ניהול מה שנקרא מקרקעי ישראל, מי שמופקד על הנושא התכנוני זה רמ"י. עכשיו רמ"י לא נמצא פה משום שהוא הודיע לנו במפורש שהוא תומך בתכנית, התכנית היתה מתואמת איתו ואין לו שום דבר להגיד בקשר להתנגדות הזאת שכמו שאמר כאן חברי היא בכלל לא התנגדות לגבי התכנית הזאת, אין להם שום דבר לגבי פיתוח המתחם, יש להם בסך הכל מלחמה, מדינת ישראל נחלמת נגד מדינת אור יהודה וכנראה שדברים אמוציונליים כאלה ואחרים לא מצאו חן בעיניהם ואז הם החליטו שהם ינסו לתפוס את בזק כשבועיה, כי עכשיו כבר זה לא חשוב זה כבר שכחו מזה, כשבועיה בתוך התהליך הזה שמפריע להם כנראה למימוש האספירציה הזאת של שוק סיטונאי שגם לגבי זה כנראה שיש לעירייה מה להגיד וזה הם יגידו בעצמם. לכן, אני חושב שכבר מעצם הענין הזה, ראוי לדחות את ההתנגדות הזאת על הסף, אמר כאן חברי ובצדק שכבר אין להתנגדות הזאת תצהיר ולכן אנחנו חושבים שאין מקום לדון בה או לקבל אותה. עכשיו לגבי, ביקשת שנתחם לנושאים של המטלות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תחבורה.

עו"ד מאיר פורגס:

אז אני חושבת שלמעלה מן הצורך להתייחס גם ל-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לא למעלה מן הצורך, אני אומרת לך שאני צריכה לשמוע את התשובה.

עו"ד מאיר פורגס:

לא, אני לא אומר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה אומר לי למעלה מן הצורך,

עו"ד מאיר פורגס:

אני אומר למעלה מן הצורך משום שאני חושב שמשפטית ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מקור תחבורה אני רוצה לשמוע, במיוחד עם החצי כביש הזה וכל זה.

עו"ד מאיר פורגס:

אין בעיה, אין בעיה.

עו"ד נועה יגלה:

לפני שאני אתיחס לנושא של ההתניות אני רוצה שניה לומר שאנחנו טענו להתנגדות הזאת צריכה להידחות על הסף משני טעמים. הטעם הראשון שהיא לא התנגדות תכנונית, היא התנגדות פוליטית שנועדה לא מטעמים תכנוניים אלא כדי לכפות עירייה לעשות משהו שהיא לא רוצה, כאילו שזה באמת האפיק או ההליך שצריך לנקוט בשביל לעשות כזה דבר ומסיבה שניה שההתנגדות הזאת היא בעצם התנגדות למעשה עשוי, תכנית קא/ 320 שאושרה בשנת 2007 שבה נקבעו הוראות והתניות לאחר בדיקות מאד מעמיקות ועשרות דיונים אם לא יותר מכך שהתקיימו בנוגע אליה ושבה נקבעו נושאים כמו העדר הוראות שלביות והתניות שנקבעו באופן ספציפי לגבי מתחם השוק ולא לגבי מתחם בזק וכיום באים ומבקשים לשנות את ההוראות האלה, במסגרת התכנית שלנו, בעקיפין וזה דבר שלא יעשה וזאת לא דרך המלך ולו רצו לשנות את ההוראות האלה, במיוחד באופן ספציפי החשב הכללי, יכל להגיש התנגדות לתכנית קא/ 320 שיושבים כאן מי שיזמו אותה בעצם, והוא יכל לעשות את זה מכיון שהטענות שלו כאילו הוא לא ידע בשלב הזה מה יהיה התכנון הסופי של השטח של בזק הן לא נכונות מכיון שכמו שעורך דין פורגיס אמר בשנת 2003 הוא חתם על הסכם עם בזק שבו נאמר בפרוש שהשטח הזה יתוכן למטרת משרדים. ב-2003 לפני שהוגשו התנגדות לתכנית קא/ 320 החשב הכללי ידע, ידע שזה, לא רק שהוא ידע שזה הכוונה לתכנון של השטח הזה, הוא זה שזים את זה, הוא זה שעמד מאחורי זה, הוא זה שעודד את זה. אז לומר עכשיו שלא ידעו ולכן זה לא ..., יש בזה איזושהי צביעות. אוקי, אני רוצה גם להגיד שניה לגבי נושא סדר המימוש שכמו שנטען כאן, ציטטו משפט מההתייחסות המשתלחת שהגשנו, ואמרו שלא בכל הפרוטוקולים והתמלילים והמסמכים של התכנית אין שום הוראה שאומרת שמתחם השוק יפותח ראשון, אין שום הוראה שאומרת שזה המתחם הראשי והמתחם שתנו זה המתחם המשני, אני מתנגדת לכל הטרמינולוגיה הזאת, היא נועדה אולי כדי לבלבל ולהטעות, כי באמת אין שום הוראה. חיפשו וחיפשו והמסמך היחיד שמצאו בעצם לא, לא רק שהוא לא מתייחס באופן ספציפי למתחם של בזק, הוא גם הוראה שלא עוגנה בסופו של דבר במתחמי אה מסמכי התכנית ועם כל הכבוד, עובדה שזה לא נמצא. עכשיו חברי גם צריך להתייחסות של הועדה המקומית מסמך שמעיד ההיפך, הוא צריך נספח סביבתי של תכנית קא/ 356 שאושרה מעט אחרי תכנית קא/ 320 ובה, בנספח הסביבתי, ניתן לראות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה זה קא/ 356?

עו"ד נועה יגלה:

זה תכנית לתחנת שאיבה לביוב שסומנה בקרבת המתחם שלנו ושם, אם אתה רוצה הם צרפו את זה כנספח להתנגדות שלהם אני יכולה להראות לך, דווקא השטח של בזק מסומן כאן כמפותח ולעומת זאת השטח של השוק הסיטונאי לא מסומן כמפותח, אז-

מר תומר גוטהולף:

אדריכל סימן בתכנית שמתקן ביוב זה האסמכתא.

גב' נועה יגלה:

אבל לך אין שום אסמכתא.

דובר:

אתה ישנת, נכון?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, סליחה, רבותי כן, בואו נתקדם ואני רוצה לדבר תכנון ולא-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' נועה יגלה:

אוקי, אני רק רוצה להגיד לגבי הולנת"ע ואז נגיע ל-יש שם ענין, כש-קא/ 320 אושרה חלה תמ"א 31 ובאמת נדרשה הקלה ממנה מכיון שהיא, היתה שם איזושהי סתירה מהתכנית. היום חלה תמ"א 35, התכנית תואמת אותה, אין שום צורך בהקלה ובואו נדבר על הנושא של המטלות. טוב, כמו שחברי אמר פה, לא צורפה שום חוות דעת מקצועית, שום מסמך לא בנוגע להתניות שנקבעו בתכנית קא/ 320 ולא לגבי התניות שנקבעו כאן ולא סתם, הטענה הזאת שמתוך איזושהי גישה של שיתופיות ובגלל שיש אצלנו היקפי בניה יותר גדולים, אנחנו צריכים לקחת, לשאת בהתניות שנקבעו לגבי שטח אחר, עם כל הכבוד היא לא נכונה לא מבחינה מקצועית ולא מבחינה משפטית. מבחינה מקצועית כל תכנית נבדקת, נבדקי היקפי הבניה, השימושים המבוקשים בה וכתוצאה מכך נקבעות תשתיות תנועה, נספחים אקוסטיים, סביבתיים, בהתאם לצרכים ולענין שבתכנית הזאת הספציפית. זה לא נעשה בהתאם לאיזושהו, שאני צריך לשאת באותן מטלות כמו שכן שלי, הכל ביחס לקרקע הספציפית שאני מבקש לתכנן בה. עכשיו גם מבחינה משפטית, יש פסק דין בוכריק שאמנם מדבר על זכויות, אני לא זכאי לקבל את אותן זכויות שהשכן של זכאי, באותה מידה זה נכון גם לבי מטלות, הכל לפי הקרקע, לפי התכנון צריך להקבע. עכשיו לענין המטלות הספציפיות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

התניות.

גב' נועה יגלה:

סליחה, התניות אני פשוט-, כן. הנושא התחבורתי, כמו שנאמר כאן מקודם, במסגרת תכנית בזק נערך מסמך בה"ת של יותר מ-400, אולי 500 עמודים, יש לי אותו כאן אם מישהו רוצה לעיין. שני יועצי תנועה של הוועדה המחוזית בדקו את המסמך הזה והעירו עליו הערות, הערות האלה הוטמעו והמסמך הזה אושר על ידם.

גב' אריאלה אושפיז:

גם משרד התחבורה, נציג תנועה של משרד התחבורה, גם יועצי התנועה של...משרד אר-דן, יועצת תנועה התכנית הזאת הוכנה על ידי המשרד שלי ומכון לתחבורה לפי דרישת הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, היא נבדקה על ידי ארבעה יועצי תנועה, שניים של הוועדה המחוזית, אחד של ועדה מקומית וגם משרד התחבורה. לעצם הענין, גם יותר מזה, ועדה מחוזית גם דרשה מאיתנו בשלב מסוים, בגלל אי וודאויות עם כל הכבישים מסביב, לבדוק את היכולת של המתחם הזה לספוג את כל התנועה כשהיא מסתמכת רק על הצומת של 461 עם אריק, אריאל שרון, עד הכניסה אלינו ובלי ההמשך. נעשתה בדיקה כזו וזה הוכח שגם בשלב הקיים וגם בשלב עתידי זה יתכן.

מר בנצי אזאצי:

נלקח בחשבון גם השוק הסיטונאי.

גב' אריאלה אושפיז:

וגם כמובן שבתוך התכנית הזאת נלקחו כל התכניות שהם קיבלו, בתוקף, זה מחוז התחבורה מטמיע בתוך ההרצות תנועה שלו את כל התכניות שקיבלו תוקף.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, השאלה שלי היא אחרת, השאלה שלי היא האם ההיקפי תנועה שמייצר המתחם, מייצרת התכנית הזו, ללא החיבור שהוא בעצם ההתניה של השוק הסיטונאי, האם המתחם הזה, זאת אומרת לא נשען על אותו חיבור שכרגע לא קיים והוא חלק מההתניות של זה. זה, זה נקודה התכנונית העיקרית פה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' אריאלה אושפיז:

אז כמו שאמרתי, הועדה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אין, אין את הכביש הזה, האם זה חי?

גב' אריאלה אושפיז:

אז זה בדיוק מה שאמרתי, שהועדה המחוזית דרשה מאיתנו בדיקה מיוחדת להראות שעל רק צומת 461, כשקיים רק צומת 461 אריאל שרון עד הכניסה אלינו, האם אנחנו יכולים לאכלס את המתחם ונעשתה בדיקה כזאת לפי דרישת הועדה המחוזית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

ו-?

מר בנצי אזאצי:

הבדיקה נעשתה על ידי עיריית אור יהודה והתשובה היתה חיובית,

גב' אריאלה אושפיז:

כן.

מר בנצי אזאצי:

אני רק רוצה להסביר שאין פה בעיה של-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

והיא נבדקה על ידי היועצת שלנו?

גב' אריאלה אושפיז:

כן כן, כל הבדיקות האלה נעשו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

משרד התחבורה?

מר בנצי אזאצי:

זה מנוהל על ידי העירייה וגם כן הובא לדיון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, רק שניה, תן לי לגמור את ה, אני רוצה לפחות בנושא הזה להיות, כי זה הנושא העיקרי שאותי מטריד לפחות. זאת אומרת אתם אומרים אנחנו, אני גם זוכרת את זה, אנחנו ביקשנו לראות אם יש רק כניסה ויציאה מכביש 461-

דובר:

שלא קיימות היום.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, שזה חלק מהמטלות שלהם, לא המטלות ההתניות, חלק מההתניה היא קיומה של הצומת הזו שמאפשרת את הכניסה גם אליהם וגם לשירותים הוטרינריים-

גב' אריאלה אושפיז:

יש לנו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, גם לשירותים הוטרינריים שגם כן קודמו פה, זה עוד לא מאושר?

דובר:

זה בהפקדה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה בהפקדה, אוקי, ו, זאת אומרת האם יש פה מענה בהתחשב בזה שהחלק הכביש הצפוני אה הדרומי סליחה, הדרומי, הוא רק חלקי כפי שאנחנו רואים, הוא רק חלקי והוא לא, בשלב זה אין לו, הוא לא יגיע לרוחב הנדרש כי, כי אנחנו לא יודעים מה יהיה, הוא לא סטטוטורית ברוחב הנדרש. אני מדברת על זה.

גב' אריאלה אושפיז:

כן, אני יודעת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כרגע יש פה, לא יודעת כמה מטרים,

עו"ד נועה יגלה:

14.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, זה לא הכביש ... 14.

עו"ד נועה יגלה:

מתוכנן 14 וסך הכל 24.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, אוקי, לכם כרגע פה בתוך הקו הכחול יש כרגע 14.

דובר:

נכון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי. בהתחשב בזה שזה רק 14, אין, אין הרחבה של הכביש הזה, האם ה-14 האלה הם הקיימים, זה, על זה מסתמך הזה?

גב' אריאלה אושפיז:

תראי, אנחנו עשינו-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש או אין ישימות תחבורתית.

גב' אריאלה אושפיז:

אנחנו עשינו שלבי אכלוס עם התניות שאם לא יהיה זה, לא נאכלס עד לכאן, כל ההתניות האלה הופיעו בתוך ה-,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, זאת אומרת יש התניות, ההתניות האלה הוטמעו בהוראות התכנית?

גב' טלי דותן:

חלק מההתניות זה ביצוע הכביש בשלמותו למרות שהוא לא כלול פה בקו הכחול?

גב' אריאלה אושפיז:

אה יש שלב ראשון שבכלל עד הכניסה שזה לא כל הכביש, ויש, אני לא זוכרת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, צריכים לבדוק את זה.

מר תומר גוטהולף:

אגב, אפשר להעיר הערה פה שאמרה, ואני רק רוצה לחדד את מה שאמרה יועצת התנועה, יועצת התנועה אמרה שהיא לקחה בחשבון שמתחם בזק יכול לעבוד לבדו מבחינה תנועתית על בסיס התכניות המאושרות. זה אומר לא כולל כל עתודות הפיתוח למגורים, באור יהודה, שמקדם מינהל מקרקעי ישראל כמה וכמה תכניות שכולן מוכרות לכם, לא ניתן יהיה לבנות את התכניות האלה כי הפתרון התחבורתי ישרת רק את מתחם בזק לבדו, זאת אומרת בהיתן שהוא יעמוד בשדות, כמו שהוא עומד עכשיו, וכל האזורי פיתוח באזורי רמת פנקס של רשות מקרקעי ישראל לא יהיה להם מענה תחבורתי כי הקדימות תהיה ל-

דובר:

למה אתה אומר את זה?

עו"ד נועה יגלה:

אתה אפילו לא קראת את הבה"ת.

מר תומר גוטהולף:

אז בואי תאמרי לי, איזה עתודות קרקע לקחתם בחשבון?

(מדברים יחד)

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, רבותי,

מר תומר גוטהולף:

... היא אמרה תכניות מאושרות, אני שמעתי-

גב' אריאלה אושפיז:

אתה יודע מה? מכון התחבורה יושב באמת עם העירייה ומקבל מהם כדי להטמיע בתוך התכנית באמת את כל התכניות שהם נמצאות או בקנה או מאושרות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש לנו, סליחה, יש לנו אני חושבת גם התקדמות בתכנית המתאר, של הנושא התחבורתי.

מר בנצי אזאצי:

נכון, גם בתכנית המתאר, גם בפנקס ... בדיקה מתוכננת תנועתית, ידידי אתה אומר פה אמירות שאתה יודע בכלל את העובדות ואתה קובע אותם כמסמרות חד משמעויות וזה מאד מאד מאכזב, בכלל, לגבי כל הטענות שלך. בענין של התנועתית פנקס על הפארק תכנית שכרגע נושא תנועתית מאחר ולא היתה תכנית מאושרת יש כרגע בדיקה תנועתית שלוקחת בחשבון גם את תכנית המתאר לגבי התרחבות אור יהודה כולל בזה וכולל הנושא של השוק שגם היא כרגע תכנית מאושרת, בסדר? עוד לא התקבלו כרגע הממצאים, אבל כן גם רמ"י וגם העירייה וגם ... הסכמי הגז הכל נלקח פה בחשבון.

מר תומר גוטהולף:

אז אמרת שעוד לא התקבלו הממצאים.

מר בנצי אזאצי:

לא, אבל אתה אמרת ...

מר תומר גוטהולף:

כרגע הבדיקה שלכם מסתמכת על תכניות מאושרות בלבד.

מר בנצי אזאצי:

נכון.

עו"ד נועה יגלה:

כמו שצריך לעשות.

גב' אריאלה אושפיז:

... בה"ת, זה הדרישה בבה"ת.

מר תומר גוטהולף:

שמעת, מאושרות בלבד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן.

עו"ד נועה יגלה:

יש לך, אני רוצה למחות על זה שטוענים פה כנגד מסמך שאפילו לא קראו אותו. לא הביאו פה מומחה תנועה שישתור דברים ספציפיים, הוא משער הנחות לגבי משהו שאולי נקבע או לא נקבע לגבי אריאל שרון, נבדק או לא נבדק, יש כאן מסמך, כל הבדיקות שנדרשו נערכו, המסמך הזה הוא בהתאם לתקנים, בהתאם להנחיות, בהתאם למה שצריך, הוא נבדק על ידי כל הגורמים שצריך, אם רוצים לטעון טענה ספציפית לגבי פגיעה שנקבעה בו אז עם כל הכבוד שיתכבדו ויביאו יועץ תנועה ושיסביר איך הוא חושב שצריך לעשות את

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

זה, אבל אי אפשר לטעון את זה ככה באמת בהבל פה נגד מסמך כזה, זה צריך להעשות באופן רציני ולא בלי שקראו אותו. אנחנו יודעים טוב מאד ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, השלביות, אוקי הבנו, עכשיו התכנית, מביאה בחשבון שבחלק הדרומי יש בשלב זה יש לכם 14 מ' ועם זה היא יודעת לחיות? 14 מ' כביש, היא יודעת לחיות עם זה וככל שהיא לא יודעת לחיות עם זה הוטמעו שלביות בביצוע-

דובר:

בתקנות

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שלביות ביצוע בהתאם לפיתוח התחבורתי.

גב' אריאלה אושפיז:

אי אפשר לאכלס ללא השלמה של שלב תחבורתי, זה הולך התניה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, עכשיו אחת ההתניות היא השלמה של ה-14 מ' האלה ל-24?

מר צבי סומך:

לא, ביצוע של הכביש עצמו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, ביצוע של 14, אין 24 בגלל שאצלם בתכנית אין עוד 10 מ'.

גב' טלי דותן:

מוזכר רק ביצוע המשך הרחוב, לא הוזכר באיזה רוחב.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, המשך הרחוב. עכשיו זה מסתמך, סליחה, הבה"ת מסתמך על החיבור הדרומי?

גב' אריאלה אושפיז:

לא הבנתי, מה זה החיבור הדרומי?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

על חיבור הדרומי, לכביש הדרומי-

גב' אריאלה אושפיז:

לכביש 412?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן. יש שלב סופי סופי שהתמונה הכללית היא כולל החיבור הזה, אבל הוכחנו שעיקר הכניסה יהיה-

מר בנצי אזאצי:

לא מסתמך על חיבור 412.

דובר:

חד משמעית.

גב' אריאלה אושפיז:

אה, אז הוא יודע יותר טוב ממני. משרד התחבורה מטמיע את המערכת דרכים.

מר בנצי אזאצי:

הוא מסתמך על הקטע שלו עד השוק הסיטונאי, עד הקצה הדרומי של השוק הסיטונאי, הוא לא מסתמך על החיבור עד 412.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זאת אומרת כל התנועה יכולה להכנס ולצאת-

דובר:

רק מצפון, כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רק מ-461?

דובר:

זה נכון מאוד.

גב' אריאלה אושפיז:

זו הבדיקה שעשינו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זו הבדיקה שעשיתם.

גב' אריאלה אושפיז:

פרטנית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

פרטנית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, בסדר. טוב, הלאה.

גב' אריאלה אושפיז:

אנחנו נעבור ל-

גב' רחל דוד:

... להרחיב את זה מ-14 ל-10, מה קורה אז?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

דובר:

14 ל-24.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הם לא צריכים, הם אומרים שהם לא צריכים.

(מדברים יחד)

עו"ד נועה יגלה:

הבדיקות מצאו ש-14 זה מספיק בשביל נפחים שיהיו כאן.... נבדוק את זה שוב. אוקי אני אתיחס למטלה הבאה, לנושא הקיר האקוסטי כמו שאנחנו הסברנו אצלנו יש, בתכנית בזק יש חיץ ירוק ברוחב של 30 מ', 13 דונם סך הכל שיופרשו לטובת הוועדה המקומית ומבדיקות שנערכו כתוצאה מהחיץ הזה לא צריך לעשות במגרש שלנו סוללה אקוסטית, לבקש שאנחנו נקים סוללה אקוסטית בשטח שלהם זה מעבר למקומם.

מר תומר גוטהולץ:

לא ביקשנו פשוט.

עו"ד נועה יגלה:

לא? אז מה ביקשתם?

מר תומר גוטהולץ:

ביקשנו-

(מדברים יחד)

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, סליחה, אנא באמת אנחנו לא, אנחנו צריכים לגמור את הדיון הזה באיזשהו שלב, יש לי עוד כמה תכניות היום עוד לקדם, כן.

עו"ד נועה יגלה:

אוקי, אותו דבר התכנית ניקוז, מתחם השוק גובל בנחל איילון ונמצא בתחום פשט הנחל, אנחנו לא נמצאים בתחום הזה ולכן אנחנו לא צריכים לערוך תכנית ניקוז, אין שום סיבה שמתחם בזק יאלץ להתעסק במטלות שנמצאות לגבי אזור מרוחק ממנו שהקמה שלו לא תלויה בהן, אין שום סיבה תכנונית שהוא ישא בהם וגם לא סיבה משפטית. גם קיבלנו בנובמבר 2014 אישור מרשות הניקוז לגבי התכנית שלנו, יש אותו לוועדה. המטלה של חניות לבאי הפארק, כמו שהוסבר בסעיף 6 להוראות התכנית שלנו נקבע שיוקם חניון עם 5,500 חניות שלא יוצמדו, לא ניתן יהיה להצמיד אותן והן ישמשו גם מטרות כמו באי הפארק, החניון הזה בניגוד לחניון שוק הסיטונאי יהיה חניון מקורה בעלות גבוהה מאד ואני מאמינה ש-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

העלות גבוהה לחנות בו או עלות גבוהה להקים אותו?

עו"ד נועה יגלה:

עלות להקים חניון מקורה היא גבוהה.

מר אלעד פנחס:

יש פנגו, הכל בסדר.

גב' טלי דותן:

אבל זה חניון שהוא נועד למשרדים, לא?

עו"ד נועה יגלה:

אבל לא ניתן להצמיד אותו.

גב' טלי דותן:

לא ניתן להצמיד, אבל מהלך היום שבו משתמשים בו באי המשרדים-

עו"ד נועה יגלה:

ובערב, אחרי הצהרים.

גב' טלי דותן:

בערב?

דובר:

בסופי שבוע הוא יהיה פתוח לקהל הרחב.

גב' טלי דותן:

לא, זה חניון שאתם מקימים בשל תקן החניה שלכם.

עו"ד נועה יגלה:

זה משמש גם את באי הפארק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

את יכולה לעשות גם צמצום של התקן.

גב' טלי דותן:

לא אמרתי לעשות צמצום, רק אמרתי שזה לא חניון שנבנה לצורך הפארק, זה חניון של המשרדים.

עו"ד מאיר פורגס:

בגלל שעות השימוש-

עו"ד נועה יגלה:

כן, שימושים חופפים.

גב' טלי דותן:

עלתה גם טענה לנושא של פיתוח הפארק, שעליהם מוטלת-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

היא אומרת שבהוראות תכנית כתוב שבסופי שבוע החניות יהיו פתוחות לציבור הרחב, לא יהיו סגורות כמו בדרך כלל ב-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' טלי דותן:

דיברתי על הנושא של הפיתוח ...

עו"ד מאיר פורגס:

גם לא מוצמד.

עו"ד נועה יגלה:

אני רוצה לומר שההוראה הזאת שנקבעה בקא/ 320 לגבי מתחם השוק הסיטונאי שצריך לספק שם חניות לבאי הפארק, לא נקבע לגבי המתחם לתכנון בעתיד של בזק ולו היו רוצים לקבוע הוראה כזאת יכלו לעשות את זה, אפילו שלא היה ידוע-

גב' טלי דותן:

לא, אבל הם התייחסו לנושא של פיתוח הפארק בלי שום קשר לחניה.

עו"ד נועה יגלה:

שוב, אצלנו יש התניות, כל מיני התניות שנקבעו, יש פה שתי רצועות שצ"פ לתכנית הזאת, יש פה מבנה למוסדות ציבור, זה קשור מכיון שזה-

גב' טלי דותן:

מבנה לצרכי ציבור זה הפרשה.

מר צבי סומך:

לא מגרש, מבנה לציבור.

גב' טלי דותן:

מה זה מבנה?

מר צבי סומך:

בניה שלו.

גב' טלי דותן:

יש פה שטח לבנין ציבורי?

עו"ד נועה יגלה:

כן.

גב' טלי דותן:

נו, זה שייך לעירייה מה זה קשור אליכם?

עו"ד נועה יגלה:

זה משרת את הציבור וזה שירותים-

גב' רחל דוד:

מה זה קשור לפיתוח הפארק?

גב' טלי דותן:

סליחה, טענו שוק הסיטונאי שיש פה פארק גדול וש-

גב' רחל דוד:

לא, אבל את לא מקבלת תשובה.

גב' טלי דותן:

ושהמטלת פיתוח מוטלת עליהם.

עו"ד נועה יגלה:

זו קביעה שנקבעה בתכנית קא/ 320-

גב' טלי דותן:

נכון.

עו"ד נועה יגלה:

לגבי מתחם השוק הסיטונאי

דובר:

תנאי פיתוח.

גב' טלי דותן:

נכון, כי המתחם שלכם עוד לא היה מתכנן ולא לא ניתן-

עו"ד נועה יגלה:

יכלו לקבוע את זה גם אז לגבי המתחם שלנו, לא היתה שום מניעה.

גב' טלי דותן:

איך יכלו? זה היה תכנון בעתיד.

עו"ד מאיר פורגס:

אבל כאן קבעו מה יהיו ההפרשות שאנחנו נפריש, הפרשנו שתי רצועות פארק-

גב' טלי דותן:

לא מדובר על הפרשות, שוב, בסדר.

עו"ד מאיר פורגס:

אם חשבו שאנחנו צריכים להפריש לפארק,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, לא קבעו זה והם חשבו שזה צריך לבוא ממה שזה קובע.

גב' טלי דותן:

בסדר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זאת התשובה.

עו"ד נועה יגלה:

אגב זה גם לא נטען בהתנגדות לגבי הפיתוח של הפארק.

גב' טלי דותן:

זה נטען עכשיו.

מר תומר גוטהולף:

בואי, אני אפנה אותך לסעיף, נו מה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

נטען, נטען.

גב' טלי דותן:

נטען עכשיו.

מר תומר גוטהולף:

לא עכשיו נטען גם בכתב.

גב' טלי דותן:

בסדר, לא משנה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לגבי ההתניות, התניות של הפארק והכל.

מר תומר גוטהולף:

סעיף 40 (ג) בהתנגדות שלנו.

עו"ד נועה יגלה:

לגבי הכביש-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לגבי הכביש קיבלנו תשובה, לגבי ההתניות אנחנו מבינים שאתם חושבים שאתם לא צריכים להיות חלק מההתניות של הפארק.

דובר:

שיש לנו התניות משלנו, זה מה שאנחנו אומרים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר.

עו"ד נועה יגלה:

אנחנו חושבים שהנימוק שהובא פה הוא לא מקצועי ולא משפטי שאנחנו נישא בהתניות האלה, זה מה שאנחנו טוענים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, עוד משהו?

עו"ד נועה יגלה:

האם יש צורך שאתיחס להתנגדות של תש"ן? הם הסירו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אם הם הסירו את ההתנגדות אז אין, אין, יש לנו הסרה של ההתנגדות שלהם? לא, אין צורך.

עו"ד נועה יגלה:

לי יש מכתב.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לגבי רמת פנקס?

עו"ד נועה יגלה:

לגבי רמת פנקס לא קיבלתי את המסמך הזה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן אבל זה בעיקר לנושא של תחבורה ואם את אומרת ש,

עו"ד נועה יגלה:

... נושאי תחבורה ואני סבורה שענינו לנושא הזה באופן מספק, גם הם לא העבירו חוות דעת מקצועית, עם כל הכבוד עורך דין שכתב את זה בתמצית של התמצית הוא לא מומחה תנועה והיה צריך לתמוך את הטענות שלו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד אורי קידר:

הזה של האיחוד וחלוקה שביקשו מקובל עליכם?

עו"ד נועה יגלה:

כן.

מר צבי סומך:

יש לי רק הערה טכנית סליחה, היתה פה התנגדות של תש"ן שאנחנו קיבלנו את ההתנגדות, אנחנו מטמיעים אותה במסמכי התכנית שלנו, אבל התיקון הזה יש לו גם השלכה על תכנית מופקדת אחרת של השירותים הוטרינריים, אנחנו הגשנו התנגדות שלנו לתכנית ההיא כדי שאפשר יהיה לתקן גם אותה בהתאם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל זה לא פוגע, זה לא פוגע-

מר צבי סומך:

לא לא, לא פוגע בזכויות, תיקון קטן שלה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הם, זה, רק רגע. לא, אם זה ככה זה לא נקרא הסרת התנגדות כי זה הסרה בתנאי.

מר צבי סומך:

בסדר, אנחנו מקבלים את התנאי. מקבלים את ההתנגדות.

עו"ד אורי קיזר:

זה קבלת התנגדות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו צריכים לקבל,

מר צבי סומך:

בסדר, אנחנו ממליצים לקבל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, אוקי. מה היתה, אז אם ככה מה היתה ההתנגדות שלהם?

מר צבי סומך:

ההתנגדות שלהם, כן, אנחנו מיד נראה אותה בגלל מעבר של קו דלק אנחנו התבקשנו לעשות תיקון בתוואי הדרך, תיקון קטן שאין לו השלכה לא לגבי זכויות בניה ולא לגבי תכנית.

אדר' ודים לוי:

טוב, ההתנגדות של תש"ן דיברה על זה שהם ביקשו שכל תחום הקו דלק יהיה בתוך הרצועה הירוקה ולא יהיו סטיות, לפחות בתחום של מגרשים לבניה, מעבר לזה. זאת אומרת פה היה קטע קטן של מגרש ציבורי ופה לאורך הקו דלק בצד-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זאת אומרת שמלוא הרצועה תישמר.

אדר' ודים לוי:

כן, לכם מה שאנחנו, התכנית שאנחנו העברנו לתש"ן היא נראתה ככה, גם בדקו את התקנון וראו שלגבי תקנון אין להם בעיה, אז זאת ה, זה תכנון של תש"ן-

מר אלעד פנחס:

לא, אבל אם זה הוסר אז מה אנחנו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא לא לא, זה לא הוסר,

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר צבי סומך:

זה התקבל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה, זה היזם הסכים לקבל את ההתנגדות שלהם. עכשיו אנחנו פה, מה לעשות שהיזם לא מחליט אם הוא מקבל או לא מקבל התנגדות, אבל-

מר אלעד פנחס:

היזם נכנס ברגלי-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בנעלנו.

מר אלעד פנחס:

בנעלי הועדה.

דובר:

אנחנו מסכימים לקבל אבל אתם תחליטו.

אדר' ודים לוי:

ישנו מסמך של תש"ן שבתנאי כזה וכזה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, הבנו, ברור ברור ברור. טוב, אוקי רבותי,

מר בנצי אזאצי:

גילה, אני רוצה להגיד רק עוד משפט אחד קצר, הנושא התנועתי בכל זאת, הבעיה של העיריית אור יהודה זה אופי של השוק, לא נושא של, כשמדברים על 5000 רכבים פרטיים שמגיעים לשטח של בזק, השוק שמדובר פה בעצם על תנועה של משאיות ... שלרוב גם כן הפעילות שלהם כמו שהם אמרו הם בשעות המנוחה, של הלילה, אנחנו מדברים על פעילות שנעשות בשעות המאוחרות של הלילה עד לפנות בוקר, פלוס כמות בלתי רגילה של עשרות מלגוזות שכולם יודעים מה זה מלגזה עם הרוורסים והרעשים שהם עושים, מפה בעצם בא הצורך המצוקה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל זה לא קרוב למגורים.

מר בנצי אזאצי:

מאד מאד קרוב למגורים ומי שמגיע למתחם של צריפין שומע בלילות ... בדיוק מה המשמעות של מלגוזות, שלא נכנסות ויוצאות מהמתחם אלא מנהלות בפירוק והעמסה של סחורה באמצע שעות הלילה. לכן, בעיקר לעיריית אור יהודה זה מה שמפריע, לא העניין המשמעותי בהיבט הזה, אז הרעש-

מר אלעד פנחס:

שוק שרונה לא יהיה שמה. אין מה לעשות, זה אופי השוק הסיטונאי.

מר בנצי אזאצי:

ויש לנו בעיה בגלל אופי של השוק.

מר אלעד פנחס:

רגע, אבל אני מאמין שב-, אני לא הייתי אגב,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זו תכנית מאושרת.

מר אלעד פנחס:

ולא הייתי-

מר בנצי אזאצי:

עדין, אני רק אומר-

מר אלעד פנחס:

רגע, אבל אני מתאר לעצמי שהנושא האקוסטי נבחן בתכנית הרלוונטית, בתכנית השוק הסיטונאי.

מר בנצי אזאצי:

בהקשר הזה נאמר הסיפור של הקמת קיר אקוסטי, בגלל שהוא נבחן אז בהתניות יש שם את הנושא של הקיר האקוסטי. זה כמענה למה שהם אומרים, זה כמענה למה שהם אומרים.

גב' טלי דותן:

ומה עמדתכם לגבי נושא של פיתוח הפארק שמוטל היום על השוק הסיטונאי?

מר בנצי אזאצי:

אנחנו מאד ... ענין גם בתכנית המתאר לפתח את הפארק וגם על ידי ביטוי בהמשך בחלק של 5 שעות עד 9, אנחנו כן חושבים שהשוק התרומה שלו כפרויקט לאומי, לפחות את המקטע שגובל בנושא של השוק, אנחנו נותנים לזה חשיבות מאד מאד גדולה לחבר אותו בין מה שיש היום ... 549 לפארק אריאל שרון.

מר תומר גוטהולץ:

אבל כיון שכתבתם שלא יוקם שוק אז מי, אם לא יוקם שוק מי יפתח לכם את הפארק?

מר בנצי אזאצי:

נראה, אם אתם לא תהיו שם יכנס הרבה כסף לעיריית אור יהודה כתוצאה ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בנצי, אני חייבת פה עם כל הכבוד, יש פה תכנית מאושרת, אני לא ראיתי שום דבר אחר,

מר בנצי אזאצי:

נכון,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז כרגע יש שם שוק-

מר בנצי אזאצי:

הוא שאל אותי אם לא יהיה אז עניתי לו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז אתה אומר לו, יש שוק ויש פארק.

מר בנצי אזאצי:

אז לא לענות לו, אז אני לא עונה לו. בסדר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש שוק ויש פארק.

מר איציק מרמלשטיין:

בנצי, אתה אומר שכרגע, אני בדיונים אתכם הבנתי דבר אחר, אתה אומר שכרגע הכבישים מבחינה תנועתית, מבחינת כמות כלי רכב, אין בעיה של הגעה לשוק הסיטונאי, כלומר אפשר גם וגם.

מר בנצי אזאצי:

אני כרגע מדבר על נושא של בזק, לפי הבה"ת אין בעיה בנושא של קיבולת התנועתית.

מר איציק מרמלשטיין:

אבל אתה אומר שזה אחרי שלקחתם בחשבון את השוק, אז אין בעיה של קיבולת תנועתית.

מר בנצי אזאצי:

אמרתי, כן. אין בעיה ברמת הקיבולת.

מר איציק מרמלשטיין:

אין בעיה ברמת הקיבולת, בסדר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, רבותי,

מר משה לוברבוים:

יש את הנקודה של הכניסה בכביש 4, כמו שצוין, שזה בגוף התכנית של קא/ 320.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

היא כבר לא קיימת.

דובר:

... אין בעיה ברמת הקיבולת.

מר משה לוברבוים:

לא, זה לא שאין בעיה המכלול הוא-

(מדברים יחד)

דובר:

אתה אמרת שאתה לא מתנגד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, הלו, רגע.

דובר:

שאלתי אותו שאלה על התכנית של השוק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כשאתם עושים ... הבה"ת לא מביא בחשבון, כשמביא בחשבון את כל התכניות המאושרות, הוא לא הביא בחשבון ירידה מכביש 4. כן,

מר משה לוברבוים:

בזק לא, וודאי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל בזק לא הביא בחשבון רק את עצמו הביא גם את השוק בחשבון,

מר משה לוברבוים:

כן, בוודאי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי והוא אומר שאין בעיה, גם שאין ירידה מכביש 4.

מר משה לוברבוים:

אוקי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה אוקי? כן או לא?

דובר:

התשובה היא כן.

מר משה לוברבוים:

הנקודה מה שאני התייחסתי-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אני שאלתי שאלה מאד פשוטה משה, אל ת- אני אומרת, הבה"ת, הבה"ת שנעשה הביא בחשבון גם את השוק הסיטונאי וגם את בזק וגם את רמת פנקס וגם את השירותים הוטרינריים. רגע,

מר משה לוברבוים:

לא, שניה, כי מה שאני אמרתי, זה, התייחסתי לנושא של התכנית של קא/ 320 שבמקרה שבוע שעבר פגשתי את המתכנן התנועה מלפני 10 שנים שהוא גם אמר לי שיש ירידה מכביש 4, בדיוק מה שאת אמרת,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

נכון,

מר משה לוברבוים:

הרי אני לא בקיא במה שקרה אז ולכן הסיפור, מה שהוא ניסה להגיד, הקשר בין הכביש 412 דרך אריאל שרון לבין הצרכים של העיר מול השוק זה לא בגלל היקף התחבורה בבה"ת אלא זה מבחינה תנועתית של שעות הפעילות של לילה, משאיות, אז יש משמעות לירידה מכביש 4.

מר תומר גוטהולץ:

אין ירידה מכביש 4, הירידה הזאת בוטלה בתת"ל. עכשיו שואלים אתכם, בהינתן שהיא בוטלה-

דובר:

התת"ל עוד לא מאושר וזה בדיוק מה שכרגע נמצא על השולחן בועדות התכנון, אם ההסתמכות היא הירידה מכביש 4-

דובר:

אבל זה לא הנושא של בזק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, לא זה מה ששאלתי, סליחה,

דובר:

זה לא הנושא של בזק, בדיוק.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, מה שאני שאלתי זה הבה"ת שנעשה עבור התכנון המאושרות בסביבה, לרבות השוק הסיט, לרבות רמת פנקס, לרבות בזק מקלות מענה גם ללא הירידה מכביש 4 כן או לא?

מר בנצי אזאצי:

התשובה היא כן ומתיחסת לקיבולת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

ברור קיבולת, מה אנחנו, בתנועה אני בודקת קיבולת.

מר בנצי אזאצי:

גילה, התשובה היא כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

עו"ד מאיר פורגס:

גילה, אני רוצה רגע להוסיף משהו, שני יועצי תנועה של הוועדה המחוזית שאחד מהם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אני רק שאלתי אם הבה"ת, זה הכל.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

דובר:

התשובה היא כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

התשובה היא כן, ללא כביש 4, אוקי נקודה.

עו"ד מאיר פורגס:

רק רוצה להגיד שמדובר בשני יועצים שלכם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כביש 4 איננו, איננו בסדר. טוב, תגובות, בבקשה.

מר תומר גוטהולף:

כן אנחנו רוצים להתייחס. קודם כל ענין טכני, לענין מי חתום על התצהיר, אז חתום עליו משה צדברובים, נמצא פה, הוא עובד של חברת ענבל, היא חברה ממשלתית, הוא לא עובד של אגף החשב הכללי או של משרד האוצר, הוא עובד חברת ענבל והוא מרכז ועדת המכרזים הבינמשרדית, זה תפקידו.

עו"ד אייל ממו:

אבל כתוב בתצהיר שלו שהוא מוגש בתמיכה להתנגדות האוצר.

מר תומר גוטהולף:

ההתנגדות, אני מבהיר שוב,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, אז הם שינו את זה מה באמת, מה זה משנה?

מר תומר גוטהולף:

עכשיו, אמר עורך דין ממו מטעם עיריית אור יהודה שהעולם הוא עולם של ערכי קרקע וצרכים, העתודה הזאת היא אכן עתודה, שטח לתכנון בעתיד אבל כשמסתכלים על הצרכים האזוריים, מה שצריך זה לממש שוק סיטונאי ושטחי תעסוקה במחוז תל אביב, בהיקפים האלה יש נדמה לי מספיק, יש באור יהודה היקף רב של שטחי תעסוקה שעדיין לא מומשו ואנחנו בעינינו אין שום נחיצות במימוש כרגע של שטחי התעסוקה, מה עוד שהמשמעות, מה שאמרה יועצת התנועה וצריך להבין את זה, אי אפשר לטאטא את זה מתחת לשולחן, אם יממשו את תכנית השוק הסיטונאי, לא ניתן יהיה לממש את תכניות המגורים באור יהודה על בסיס 461 בלי לסלול את כביש אריאל שרון, 412 ואמר מנכ"ל העירייה, אמר הענין הזה לא נבדק, בדקנו תכניות מאושרות. היינו ככה, הסתכלנו רק ככה, ראינו את התכנית שלנו שהיא מאושרת, מסביב יש שוק סיטונאי אחד ושדות ועל זה עשינו בה"ת והבה"ת הזה הראה שאנחנו לבד נמצא את כל היציאה מכביש 461. עכשיו אמרו שצריך להביא חוות דעת תחבורתית, לא צריך להביא חוות דעת תחבורתית, יש נספח תנועה לתכנית, הוא מופקד, נספח התנועה הזה מראה במפורש, מראה במפורש גם יציאה ימינה בכביש אריאל שרון, כפי שאמר מנכ"ל העירייה הבה"ת שלהם בדק כאשר הקטע שמקביל לשוק הסיטונאי קיים, הקטע שמקביל גם לא עד 412 הקטע שמקביל לשוק הסיטונאי קיים. אם לא יהיה שוק סיטונאי הקטע הזה לא יוקם ולכן הדברים תלויים אחד בשני מבחינה תחבורתית.

מר בנצי אזאצי:

למה לא יוקם?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר תומר גוטהולף:

בוא, אני לא הפרעתי לכם, בוא-

מר בנצי אזאצי:

אני לא מצליח להבין אתה מדבר בשם עיריית אור יהודה או שאתה מדבר בשם מי?

מר תומר גוטהולף:

אני ציטטתי אותך שאמרת שנבדקו רק תכניות מאושרות ושהבדיקה שלוקחת בחשבון גם את התכניות שבתהליך כולל התכניות של רשות מקרקעי ישראל למגורים עדין אין בדיקה תחבורתית ...

(מדברים יחד)

מר בנצי אזאצי:

... שלא יהיה כביש עוקף?

מר תומר גוטהולף:

בסדר, אז בוא-

מר בנצי אזאצי:

לא בסדר, תדייק במה שאתה אומר.

מר תומר גוטהולף:

אתם תסעו בכביש העורף, בסדר גמור.

מר בנצי אזאצי:

בתור מי אתה מדבר? איזה כובע. קצת בלבול אותי באיזה כובע אתה מדבר.

עו"ד מאיר פורגס:

אתה יודע שבראש ענבל עומד החשב הכללי? סתם, ככה לידיעה.

מר תומר גוטהולף:

ענבל היא חברה ממשלתית-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, נו באמת. סליחה, די, רבותי, יש גבול ל-

דובר:

אבל צריך להגיד את האמת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה,

דובר:

אני מצפה ממדינת ישראל שתבוא ותגיד את האמת ולא תכפיש-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, כן,

מר תומר גוטהולף:

כן, אני ברשותך אני אמשיך להתייחס. עכשיו דובר פה על ידי עורכי, בעורך הדין ממו שאנחנו מענישים את עיריית אור יהודה. אנחנו לא מענישים, גם אותנו לא הענישו בפיתוח פארק את המתחם השוק הסיטונאי, יש תנאי פיתוח וקובעים מה הם התנאים הנדרשים לכל אחד מהמתחמים. אנחנו חושבים שהתנאי הנדרש למימוש של מתחם בזק הוא פיתוח בפועל של מתחם השוק הסיטונאי. צריך עוד להגיד שני דברים, השטח המקורי של השוק הסיטונאי ושל מתחם בזק לא היה במקורו שטח מוניציפלי של אור יהודה, נדמה לי שהעובדה הזאת מההיסטוריה נשכחה זה היה שטח של המועצה האזורית אפעל, שהועבר לעיריית אור יהודה בהיתן התכניות המאושרות ונדמה לי שזה רק מחדד את הנושא הזה של התנגדות אור יהודה שרוצה ללכת עם ולהרגיש בלי.

דובר:

מה? מה זה השטחיות האלה.

מר תומר גוטהולף:

רוצה עיריית אור יהודה ללכת עם השטח ובלי השוק הסיטונאי, נדמה לי שהדברים הם מאוד מאוד ברורים. עכשיו, דיברנו על זה שצריך להגיש תיקון לתכנית קא/ 320, אני מזכיר שוב שהמתחם של בזק הוא חלק, הוא כלול בקו הכחול של קא/ 320, התכנית הזאת היא השינוי לקא/ 320 וכשבאים לפרט את השטח לתכנון בעתיד וכשאנחנו דורשים חלוקת תנאי הפיתוח, אז התכנית הזאת שהיא השינוי לקא/ 320 היא בדיוק אותו מנגנון שבמסגרתו צריך לעשות את הדברים האלה. אני לא אתיחס לטענות הנכסיות, רשות מקרקעי ישראל נתנה הרשאה לתכנון, היא לא התחילה על תוכן התכנון, היא אפשרה לתכנן וגם אנחנו, אנחנו לא מתנגדים לתמהיל השימושים אלא דורשים לקבוע תנאים לפיתוח. עכשיו, אמרו פה שלא קבעו את אותם תנאי פיתוח שנקבעו ב-קא/ 320, יחסו רק למתחם השוק הסיטונאי, כפי שהבהרתי וזה היה ברור, אז זה היה שטח לתכנון בעתיד, עוד לא היתה בו תכנית מפורטת ולכן הם נקבעו רק לאותו מגרש. אין ספק שכל התנאים האלה הם תנאים נדרשים לכל תא השטח המקורי של קא/ 320 וכשקובעים עכשיו את התכנית המפורטת למגרש של בזק צריך לעשות הפרדה של תנאי הפיתוח בתכנית המקורית, לא אני קבעתי את הקו הכחול של התכנית המקורית, אגב, אם המוסדות התכנון, המועצה הארצית והוועדה המחוזית היו חושבות שאלו שני מתחמים נפרדים ואין ביניהם שום קשר, אז כשהחלט בערר שהשטח הזה יהיה שטח לתכנון בעתיד, יכלו להוציא אותו מהקו הכחול של קא/ 320, אם הוא לא קשור, לא היתה שום סיבה להשאיר אותו קו הכחול אחרי ההחלטה של המועצה הארצית, להשאיר אותו בקו הכחול של קא/ 320 אלמלא שני המתחמים האלה היו קשורים בטבורם מבחינה פונקציונלית ומבחינה תכנונית, ולכן הם נשארו בקו כחול אחד וכשבאים עכשיו לפרט את המתחם של השטח לתכנון בעתיד צריך להתייחס להוראות המקוריות ולעשות את אותו פיין טיונינג של חלוקת תנאי הפיתוח. עכשיו לענין הרקע בתכנית של מתקן השאיבה, זה נראה לי מיותר להתייחס, אבל לא מה שמצייר אדריכל ברקע מחוץ לקו כחול באיזה תכנית שולית של מתקן השאיבה זה איזושהי פרשנות מחיבת. לענין הניקוז, טענו פה שלא פרטנו בענין הניקוז, הפנינו ואני מפנה שוב גם בדברים שלי בעל פה בנספח הניקוז של התכנית המופקדת, כתוב בנקודת ה, בטיפול בניקוז, חיבור לקו השוק הסיטונאי, זאת אומרת אין להם, הפתרון הניקוז של מתחם בזק מבוסס על זה שיקום השוק הסיטונאי ושתהיה בו צנרת ניקוז, בלעדיו אין פתרון ניקוז עצמאי במסמכי התכנית המופקדת לשוק הסיטונאי, בנוסף, בנושא הניקוז, בתחום פשט גם מתחם בזק נמצא בתחום פשט ההצפה של נחל איילון, של היובל של נחל איילון, אם לא יהיה שוק סיטונאי, הרי מה אנחנו אומרים? אומרים פה, טוענים, התכנית הזאת היא תכנית עצמאית שיכולה לעמוד בפני עצמה ואנחנו אומרים בנושא הניקוז היא לא יכולה לעמוד בפני עצמה ואם לא יקום חלילה השוק הסיטונאי, גם הם נמצאים בפשט ההצפה ואין בנספח הניקוז שלהם מענה לענין הזה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד נועה יגלה:

זה לא נכון, יש לנו אישור של-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל אם האישור נסמך על התחברות ל-

דובר:

על סמך בדיקה שעשו-,

אדר' ודים לוי:

... את הדיון נתבקשנו לבדוק עוד פעם כי היתה סתירה בין תמ"א למה שנבדק על ידי יועץ ניקוז שלנו מול רשות הניקוז, לכן נעשתה בדיקה חוזרת על ידי רשות הניקוז ו-

דובר:

בינתיים קיבלנו את האישור הזה.

אדר' ודים לוי:

קיבלנו אישור ו-

מר תומר גוטהולף:

אפשר להראות בנספח הניקוז את הפתרון?

אדר' ודים לוי:

... לא נמצאים בתוך פשט ההצפה.

דובר:

תבדקו.

מר תומר גוטהולף:

אפשר, אתה מוכן להראות שהפתרון-

(מדברים יחד)

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, בסדר, אנחנו שמענו, אוקי סליחה.

מר תומר גוטהולף:

לסיכום, משפט מסכם. אנחנו סבורים שהמתחמים האלה כפי שנקבע ב-קא/ 320 הם מתחמים שמבחינה פונקציונלית ומבחינה תכנונית קשורים זה לזה ויש ביניהם מדרג מפורש, המדרג הזה נקבע בהחלטה להפקדה של הוועדה המחוזית שהבאתי אותה והמדרג הזה מחייב לקבוע תנאי פיתוח ברורים-

דובר:

הוא לא מחייב והוא לא קיים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:
סליחה.

מר תומר גוטהולף:
מחייב, לטעמנו מחייב. די להפריע לי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:
אוקי, הוא עכשיו לבד.

מר תומר גוטהולף:
לטעמנו, לדעתנו, לגישתנו מחייב לקבוע תנאי פיתוח ברורים שלפיהם רק לאחר מימוש השוק הסיטונאי ויציאתו לדרך רק אז אפשר יהיה לפתח את מתחם בזק שבתכנית המופקדת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:
תודה רבה לכולם, תסגור בבקשה את ההקלטה.

נושא מספר 4: תוכנית - 501-0181016 : בב/832-מבנה ציבורי ברח' ירושלים 42
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בנוכחות:

מר ארז בן אליעזר – לשכת התכנון
 מר חנוך זייברט – ראש העיר
 עו"ד אריאל יונגר – בשם הועדה המקומית
 גב' רות מוזס – נציגת הועדה המקומית
 מר אברהם רובינשטיין
 מר יהודה מאירוביץ
 גב' מיכל בר פרו
 עו"ד רפאל שיוביץ
 מר יעקב גרוס

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תכנית 501-0181016 בב/ 832 מבנה ציבורי ברחוב ירושלים 42, ארז בכמה מילים תזכיר לנו?

מר ארז בן אליעזר:

רחוב ירושלים 42, פעם היה מגרש, שטח של 1.6 דונם ביעוד מגורים, מבוקש שינוי יעוד למגרש חום בבעלות פרטית, היקף זכויות 6,700 מ', מבנה בעל 9 קומות כולל הפקעה קטנה, כמו שרואים בתשריט מאחורה להרחבת המדרכה ועוד זיקת הנאה בחזית המגרש. תנאים להוצאת היתרי בניה, יש התנגדות אחת שמסומנת, אם תסתכלו על התשריט מסומן בירוק איפה המתנגדת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, טוב. זה עו"ד רפאל שיוביץ? בבקשה.

עו"ד רפאל שיוביץ:

אנחנו הגשנו את ההתנגדות בצירוף חוות דעת של השמאית מיכל בר. למעשה בדברים מפורטים שם, מה שנעשה כאן, המתחם הזה שייך לאותו יזם, בשלב מסוים נעשתה תכנית שרוקנה את החלקה הזו מזכויות בניה והעבירה אותה לחלקה סמוכה לצורך בנית בית מגורים, לאחר שהחלקה הזו רוקנה מהזכויות הוגשה כעת תכנית חדשה שמבקשים עליה להעמיס כ-6,700 מ' לעומת המצב המקורי שהיה שמה לגבי זכויות הבניה שהם היו 1,500 מ' סך הכל. כלומר, יש לנו פה שתי טענות בסיסיות לגבי הענין הזה, 1. שאת הדבר הזה הם היו צריכים לעשות מלכתחילה, להביא את כל התכנית באחד ... דהיינו שהתכנית תהיה שלמה, מה הם הולכים לעשות עם החלקה הזאת, ביחוד הדבר הזה מקבל משנה תוקף כי ישנה איזו החלטה מה-20.7 השנה שהועדה המקומית מחזקת את ידיו של היזם והיא מציינת שהיה ידוע לנו שמתכוונים להפוך את היעוד של החלקה הזו ממגורים לשטח ציבורי והדברים האלה לא מצאו את הביטוי שלהם באף מקום ולא רק שלא מצאו את הביטוי, אלא אם הועדה המקומית ידעה באותה עת שיש כוונה כזו היא היתה צריכה לעצור את התכנית ולבוא ולומר אנחנו רוצים לראות איך הדבר הזה יראה במתכונתו הסופית ולא לאפשר את התכנית הזאת להעשות בשלבים. עכשיו, כשבונים בנין מגורים והולך אדם וקונה שמה אדם באותו בנין, הוא מסתכל סביב לראות מה בדיוק זכויות הבניה, אין לו אפילו אינדיקציה קלושה מה הולכים לעשות שם ויש בזה דבר שהוא ממש, אני לא מבין את הועדה המקומית, אני לא מבין את העירייה. במקום לדאוג לתושבי העיר היא הולכת ודואגת ליזמים ונותנת להם זכויות בניה בהיקפים בלתי מתקבלים על הדעת.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אורי קידר:

מה זה? לא הבנתי, אם אתה יכול רק להסביר את זה. אני אורי היועץ המשפטי. הסיפור של העברת הזכויות שמה בסמכות ועדה מקומית?

מר ארז בן אליעזר:

אני אסביר רגע.

עו"ד רפאל שיוביץ:

על הניוד אתה שואל?

עו"ד אורי קידר:

כן.

מר ארז בן אליעזר:

אורי, אני אסביר. יש תכנית בסמכות מקומית מ-2007 בב/מק/ 3722 זה הקו הכחול שלה, לקחה את הזכויות מהמגרש הזה,

גב' רות מוזס:

חלק מהזכויות.

עו"ד אורי קידר:

זה המגרש שלנו?

מר ארז בן אליעזר:

כן. ניידה חלק מהזכויות, בסדר. ניידה חלק מהזכויות מהמגרש הזה שהתכנית ... עכשיו, זה, למגרש הזה והקימו פה בנין מגורים שהמתנגד אני מניח נמצא בבנין ממול שהוקם מכח התכנית בסמכות מקומית.

עו"ד רפאל שיוביץ:

מכח אותה תכנית.

מר ארז בן אליעזר:

היום הוגשה לנו תכנית-

עו"ד אורי קידר:

לפי סעיף 6 אתם?

מר ארז בן אליעזר:

כן. היום הוגשה תכנית שלקחה את המגרש שנשאר, בעצם המגרש הזה והעצימה לו זכויות ושינתה לו את היעוד למגרש חום.

עו"ד רפאל שיוביץ:

עכשיו הענין הזה גם מתקשר לטענה נוספת שפה יש לנו חוות דעת של מיכל שאולי היא תרחיב בענין הזה, שבכלל, הבנין הזה כפי שמבוקש פה לאשר לו את הזכויות בניה של 6,700 מ' הוא בכלל לא מתאים למרקם הסביבתי ואני לא אתפלא, אני אומר לכם, אני לא אתפלא אם הדבר הזה יאושר שבשלב הבא אתם לא תמצאו את עצמכם פה במצב שבו מבקשים את כל זכויות הבניה, את היעוד הזה להפוך ליעוד של מגורים

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מסיבה פשוטה, כשאתה מבקש יעוד ציבורי אז אתה יכול לקבל שטחי שרות נרחבים, לאחר שקבעת מה נפח הבניה שמתירים לך אין בעיה להפוך את הענין הזה למגורים-

עו"ד אורי קידר:

לא, יש בעיה כי אתה צריך-

עו"ד רפאל שיוביץ:

לא לא, אני אומר-

עו"ד אורי קידר:

שטח חום חלופי ...

עו"ד רפאל שיוביץ:

הנפח קיים, הנפח קיים, לבוא ולהתנגד לנפח הבניה הזה זה כבר בעייתי כי אז יגידו לך טוב חלק יהיה פה מסחרי למטה, אני לא יודע שהמרתפים נהפוך את זה לאולם אירועים, למעלה מגורים. הנפח הזה כבר לגעת בו זו בעיה, מה שמקומם אותנו בעינן הזה שב-2007 עשו את התכנית, העירייה באה והועדה המקומית אומרת אנחנו היינו מודעים לזה. אם הייתם מודעים הייתם צריכים לעצור תהליך ולהגיד סליחה, לא בבית ספרנו, לא לעשות את התכנית בועדה המקומית תכינו תכנית שלמה של כל אותו, כל המתחם שבבעלות אותו יזם ואז כשהתמונה השלמה תראה גם מי שמברש שם לקנות דירה ולגור שם, ידע בפני מה הוא עומד ולא בפני איזושהי חומה שתהיה ניצבת בפניו. מה שהייתי רק רוצה שאולי מיכל תבוא ותשלים את ההיבטים התכנוניים של הענין מפני שיש פה חוות דעת מפורטת שלה לגבי התכנית המבוקשת.

גב' מיכל בר פרו:

אוקי שמי מיכל בר פרו, אני שמאית מקרקעין ונתתי חוות דעת לגבי הנושא התכנוני ביחס לנכס של המתנגד. הדבר הבולט ביותר לעין בתכנית החדשה שמבוקשת זה גובה הבנין החדש. גובה הבנין החדש שמבוקש זה גובה שהוא לא רגולרי ביחס לסביבה, מדובר למעשה במגה סטרוקטורה ביחס לבינוי הקיים גם מבחינת האפשרויות בתב"ע הקיימת וגם מבחינת הבינוי דה פאקטו. הבנין הזה הוא בנין שמתנשא מעל סביבותיו בערך לפחות בגובה של 4 קומות, לא מדובר גם בבנין, זה בנין שיש לו תכנית מראש רחבה ביחס לסביבה. אם התכנית הממוצעת בסביבה היא 45 אחוז התכנית של הבנין הזה עולה על 65 אחוז, זאת אומרת מדובר פה בלוקדה שהיא לא, לא משרתת את הנוף התכנוני ביחס לסביבה. דבר נוסף שאני רוצה לציין כדי שלא נתבלבל, לא מדובר בשטח חום כהילכתו, זאת אומרת זה לא שטח חום לצרכי ציבור אלא זה שטח חום שנועד לבנית מבנה לשימושים ציבוריים פרטיים. זאת אומרת זה לא מבנה שנועד לשרת את הסביבה-

גב' טלי דותן:

מה זה שימושים ציבוריים פרטיים?

גב' מיכל בר פרו:

זה נועד לשרת ישיבה מסוימת, גורם פרטי מסוים זה לא שטח-

גב' טלי דותן:

זה לא נקרא ציבורי פרטי.

גב' מיכל בר פרו:

שניה, זה לא שטח-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

דובר:

אנחנו יכולים לעשות עם זה מה שאנחנו רוצים. זה שטח חום-

גב' מיכל בר פרו:

זה לא שטח חום שאחר כך יש הליכי הפקעה על מנת להעביר אותו לצרכי הציבור ולרשות הציבור אלא זה שטח חום שנשאר בבעלות פרטית.

גב' טלי דותן:

בסדר, זה לא עושה אותו ללא ציבורי.

גב' מיכל בר פרו:

עדין, זה שטח שנשאר בסופו של דבר בבעלות פרטית ולא לצרכי ציבור, לא משרת את הצרכים הציבוריים של הסביבה אלא משרת צורך מסוים שלא דווקא עם הצרכים הציבוריים של הסביבה ויש לכך משמעות מפני שאם מחר, כמו שאמר עורך דין שיוביץ, ירצו לשנות את היעוד של הבנין הזה או לצרכי מגורים או לצורך מסחרי אחר אז הגשר יהיה מה שנקרא גשר של ברזל מפני שמדובר במצב בו לא מדובר בשטח חום שמשרת את צרכי הקהילה בסביבה אלא בשטח חום שמשרת צורך פרטני מסוים של גורם פרטי ולכן אני חושבת שההתייחסות פה צריכה להיות התייחסות מחמירה ולא התייחסות מקלה ברמה של מבנה ציבור שבא לשרת את הסביבה. דבר נוסף, אנחנו ראינו פה בצורה מובהקת שיש פה תכנון זוחל. מה זה תכנון זוחל מבחינתנו? זה תכנון שבאה תכנית בסמכות ועדה מקומית, עשתה ניווד זכויות עודפות מהמגרש המדובר על מנת לבנות פרויקט בניה שבבניה רוויה במגרש שגר המתנגד והשאירה את זכויות הבניה על מנת לתת מענה לבינוי הקיים במגרש הספציפי הזה. בתכנית עצמה, לא בתקנון ולא בתשריט ולא בשום מסמך אחר שנלווה לתכנית לרבות פרוטוקולים לא היה אזכור לגבי זה שבמגרש שממנו ניוודו הזכויות יש כוונה לבנות בנין לא ציבורי ובטח לא ציבורי במסה שמנסים לאשר פה במסגרת התכנית הזאת ולכן אדם סביר בבואו לקנות דירה, במועד בקובע שזה לפני הפקדתה של התכנית הזאת או הכנתה, לא מצפה שיבנו לו בלוקדה של 8 קומות, 9 קומות מול הבית שלו ולכן אני חושבת שיש סיכוי סביר שתהיה פה פגיעה שהיא פגיעה אנושה לשווי הדירות שגובלות ב, גובלות במתחם התכנית הזאת. כמוכן שיש דברים נוספים בתכנית עצמה שהם חורגים ביחס למקובל בסביבה, למשל נושא של תמ"א 38, אם העיריה לא מאפשרת לי בבניינים נורמטיביים בסביבה, לעלות לגובה של 2.5 קומות במסגרת של תמ"א 38 ולעלות את גובה הסביבה ל-6.5 קומות, למה מתירים לבנין במסה של תכנית, תכניתית של מעל 65 אחוז 8 קומות או 9 קומות? עכשיו, בואו נזכור שמדובר פה במגרש שהוא מגרש גדול, זה לא מגרש של חצי דונם שאני בונה בו בנין של 8 קומות אלא זה מגרש של כמעט 2 דונם שאני בונה בו 8 קומות בתכנית של 65 אחוז, מדובר בדבר שאין לו אח ורע בסביבה בכלל. אז אנחנו צריכים לזכור שמדובר בסביבת מגורים, אמנם סביבת מגורים בבניה של 3, 4 קומות אבל עדין זה לא, זה דבר שהוא חריג ביחס לסביבה ומשנה את אופי הסביבה לחלוטין. לכן צריך לשקול, אני לא אומרת לא לתת מבנה ציבור אבל מצד שני המסה של הבניה פה היא מסה שהיא ... וצריך לשקול להוריד את גובה הבנין או לצמצם את התכנית או זה וגם זה.

מר חנוך זייברט:

אפשר ל-?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

עוד שניה. יש שני מתנגדים.

מר חנוך זייברט:

אחד לא הגיע.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

צריך להקריא. בן טובים? מה? מאיפה הוא הופיע?

דובר:

אין בן טובים, אין כזה שם.

(דיון לא לפרוטוקול)

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, ועדה מקומית בבקשה.

מר יהודה מאירוביץ:

רגע, סליחה, הייתי מבקש שהמתנגד גם כן יאמר מספר מילים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, בבקשה.

מר יעקב גרוס:

אוקי, אני רק יציין משהו אחד שכל המתנגדים שהתנגדו והורידו את ההתנגדות, הקבלן אמר להם דבר אחד, הוא אמר להם תשמעו התכנית הזאת שהגשתי לוועדה זה לא באמת מה שאני הולך לבנות, אני הולך לבנות משהו אחר, אני הולך לבנות ישיבה קטנה ובהמשך אני אשתמש בזכויות שביקשתי, זאת אומרת אז אולי שיביא לוועדה את התכנית האמיתית כי הרי גם כשהוא נייד את הזכויות בהתחלה היה לו תכנית למגרש הזה ואחרי זה, עכשיו כשהוא מבקש זכויות פה יש לו תכנית הלאה ואני בעצמי לא יודע איזה עוד תכניות הלאה יש לו. הכל חלק ממזימה ארוכה שיכולה לקחת גם 15 ו-20 שנה. לנייד בהתחלה זכויות ואחר כך להעביר לפה, אחר כך להתקדם הלאה, לבקש להעביר את זה שיהיה מוסד ציבורי, אחרי שזה יהיה מוסד ציבורי אנחנו נשתמש רק בחלק ולאחר מכן אנחנו נהפוך את זה לפרטי ונבנה דירות, אני לא יודע אפילו הלאה מה התכנית. אני אמרתי לו יש לך תכנית אחרת? שלח לי למייל אני אשמח לראות אותה. לדיירים האחרים הוא הושיב אותם במשרד שלו, הראה להם תכניות אחרות, בכלל לא הבנין הזה שמצויר פה בתשריט. יש ישיבה במבנה אחד ויש בנין מגורים, זאת אומרת התכנית היא וגם כתבו את זה ביתד נאמן כך שאני לא צריך להיות מומחה גדול, התכנית היתה לבנות ישיבה במקום אחד, להפוך שטח לשטח שיהיה בו עצים וגינה ולאחר מכן להפוך את הגינה הזו, זה מאד מסובך אבל יש תכניות ארוכות, להפוך את הגינה הזו לבנין מגורים שהיא ה-9 קומות. יש פה תכניות ארוכות, אני מאמין שאתם מנוסים, אתם מכירים איך עובדים, איך עובדים ככה בפרט בעיריית בני ברק שראש העיר שלי הגיע לפה, ככה הם עובדים, ככה הם עובדים הכל בשיטה של פרוסה ועוד פרוסה ועוד פרוסה. לפחות תדעו שאני אמרתי את זה.

מר חנוך זייברט:

אין בעיה, אני אגיב על הדברים של האחרון, אין שום תכנית אחרת, יש בבני ברק שיטה של אנשים שרוצים לסחוט כסף מאנשים והדרך שלהם זה לפנות לוועדות מחוזיות ויש ... שמומחים בשיטות האלה ואומרים אתה רוצה לקנות התנגדות עולה כך וכך להסיר את ההתנגדות כך וכך. אין התחייבויות, אין ביזנס, באמת עובדים מסודר. מי שלא עובד מסודר, מי שמנסה לסחוט כסף זה המתנגדים והעובדים במייצגים אותם, אז בבקשה לא לדבר סרה בעיריית בני ברק וקצת כבוד לעירייה שלנו. זה-

עו"ד רפאל שיוביץ:

מה תתבייש, אתה תתבייש.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

(מדברים יחד)

דובר:

אני ... בתיק שלך ואתה סחטן.

(מדברים יחד)

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, אני מבקשת. סליחה.

עו"ד רפאל שיוביץ:

איך אתה יכול להגיד דברים כאלה? אתה ראש עיר?

מר חנוך זייברט:

אני ראש עיר ואתה אוהב לסחוט את האנשים, כן.

עו"ד רפאל שיוביץ:

תתבייש, אני אתבע אותך על הוצאת דיבה עכשיו, תדע לך את זה.

מר חנוך זייברט:

תתבע אותי.

עו"ד רפאל שיוביץ:

אני אתבע אותך.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, רבותי,

מר חנוך זייברט:

... כמה כסף ביקשת ממנו.

עו"ד רפאל שיוביץ:

אני ביקשתי ממנו שקל אחד? שקרן.

מר חנוך זייברט:

אני אגיד לך.

מר יהודה מאירוביץ:

מוקלט.

עו"ד רפאל שיוביץ:

תביא לי מוקלט, אתה יודע מה תביא לי מוקלט שביקשתי ממך כסף, שקרן. תביא לי מוקלט.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי,

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד רפאל שיוביץ:

אתה לא מתבייש? אתה דיברת איתי?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, אני אפסיק את הדיון ואז חיכיתם סתם שעה.

מר יעקב גרוס:

אני רק רוצה להגיד משפט אחד, משפט אחד רק קטן אם הוא אומר שעיריית בני ברק עובדים מסודר אז שוב פעם הטענה שלו עולה למה בהתחלה לא הגשתם תכנית מפורטת על הכל, אני אשמח לשמוע ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו נשמע עכשיו את תגובת הוועדה המקומית אוקי?

מר חנוך זייברט:

יפה, אני רוצה להגיד שאחד התכונות הטובות ביותר שיש בבני ברק אני אגיד לכם למה, בבני ברק יש מחסור מאד גדול בשטחי ציבור ואחד הדרכים לפתור את שטחי הציבור זה שאנשים יזמים לוקחים על עצמם להקים מוסדות ציבור בשטחים שיש להם, בתור פילנתרופיה, איך קוראים לזה?

מר יהודה מאירוביץ:

פילנתרופיה.

מר חנוך זייברט:

פילנתרופיה. עכשיו כדי שיהיה לזה אחיזה במציאות, ... אנחנו עוזרים להם לנצל את הזכויות שיש להם ולא את כולם, אתם רואים ש-1,500 מ' הוא לא הצליח לנצל, זאת אומרת הוא הפסיד 1,500 מ' מהשטחים שהיה לו. בשטחים שהוא יכל לנצל, בשטחים שהיו קיימים לו בתב"ע מקומית בלי הגדלה מעבר לזכויות שיש ... ועדה מחוזית נתנו לו ... (לא ברור) לקחת שטח שאין לנו שטחים חומים באזור הזה ולהפוך אותו לשטחים חומים לצורך מודות עירוניים, לא מוסדות ..., מוסדות שמשרתים את הציבור העירוני. בני ברק בנויה לפי ישיבות, לפי בתי ספר, לפי כל מיני צרכים שיש בבני ברק ואחד הצרכים שיש בבני ברק זה ישיבה שקיימת במקום שמה, נמצאת במקום שמה והולכת לבנות את הבנין שלה במקום שמה. ולכן ... ולכן-

גב' טלי דותן:

יש שם מבנה של ישיבה היום?

מר חנוך זייברט:

יש שמה, הם משתמשים במבנה, במבנים שקיימים כן.

דובר:

20 שנה קיים כבר, 20 שנה כבר.

מר חנוך זייברט:

עכשיו כולם ידעו, הדבר הגלוי ביותר שהיה שעשו את התכנית הזאת שהולכים לעשות תכנית עתידית וגם בחוזה של אותו אדם שקנה את הדירה היה כתוב שעושים תב"ע והוא יודע מזה, זה לא היה סודי ולא היה, לא הלכו דברים מאחורי מכתב של אף אחד. עכשיו, התכנית עצמה לכן אני חושב שבמהות של זה ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, סליחה אני לא מוכנה שככה יהיו הדיונים פה, אני מצטערת. אוקי? עד עכשיו סבלתי את זה, נגמר. עכשיו מדבר רק בן אדם אחד ואחר כך ידבר מי שידבר כולם יתנו, אני אתן לכולם זכות דיבור אבל אני-

מר חנוך זייברט:

אני במהות של התכנית הלוואי שהייתי יכול לעשות כאלה 100 תכניות, אין אפשרות, לא תמיד זה מסתדר לי. ... היזם שיש לו שטח גדול והייתי יכול להגיד לו תבנה את הזכויות שלך בחלק מהשטח וניתן לציבור את החלק השני שלו, זה השאיפה הענקית שלנו בבני ברק לעשות כאלה פרויקטים, בצפיפות שיש לנו ובמחסור של שטחי ציבור אנחנו עושים את זה בעקיפין הפוך, אנחנו עושים תב"עות ... אתם עושים ... העיקר שיתנו לי שטח לציבור. אם יזם עושה את זה ביוזמתו ובטובתו האישית נותן שטח כזה גדול לטובת הציבור, אין דבר יותר מבורך ויפה מהדבר הזה, זה על עצם התכנית.

גב' טלי דותן:

יש אפשרויות לעוד שימושים חוץ מאשר ...

מר חנוך זייברט:

לא, לא, לא.

גב' טלי דותן:

למה?

מר חנוך זייברט:

לא,

גב' טלי דותן:

ואם מחר הוא לא ירצה להקים את הישיבה?

מר חנוך זייברט:

בתב"ע בתב"ע ... כרגע אנחנו קובעים את המגרש ... לצורך ציבורי, זה התב"ע נקבעת ולכן גם האחוזים שהוא מקבל.

גב' טלי דותן:

... לא, מה השימושים?

מר ארז בן אליעזר:

בית מדרש, ספריה, אולמות הרצאות, כיתות לימוד, משרדים, פנימיה, חדר אוכל לפנימיה,

מר חנוך זייברט:

כן, אבל קבענו את זה כשימוש ציבורי והמשתמש-

גב' טלי דותן:

לא, אבל אתה לא יכול להשתמש בו לכל מה שאתה רוצה.

מר חנוך זייברט:

לא יכול לעשות בו דירות ולא מסחר-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' טלי דותן:

אתה גם לא יכול לעשות חינוך אם מחר תרצה.

מר חנוך זייברט:

מופיע.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מופיע.

גב' טלי דותן:

ספציפיות של-

מר חנוך זייברט:

של הישיבה, ... (לא ברור) ברור, אדם נותן כל השטח לטובת פילנתרופיה לטובת מוסד מסוים וזה יפה מאוד, הלוואי והיה לי 100 כאלה זה היה פותר את הבעית מצוקה ... בעיר שלי. הלוואי שהיה לי כאלה תכניות. רק מה צריך לבדוק וזה נכון וזה ... שהם לא יוכלו לעשות שום דבר אחר וזה מופיע בתב"ע, ברגע שזה תב"ע מחוזית לא ניתן לשנות את זה אלא בתב"ע מחוזית ותב"ע מחוזית לא ... כי אין אחוזי בניה לצרכים אחרים ואת אמרת את זה ... אין חריגה בתכנית הזאת, בבני ברק אנחנו בונים עד 7 קומות, סך הכל יש פה קומה אחת נוספת, 8 קומות. הבנין של המתנגד נמצא בגובה הרבה יותר גבוה משלו ב-00 שלו,

גב' טלי דותן:

אז למה אתם מאפשרים פה קומה מעל?

מר חנוך זייברט:

למה שבמוסדות חינוך, אתם רוצים הרי 20 קומות מה שאנחנו מתנגדים להם.

גב' טלי דותן:

לא, לא מה שאנחנו רוצים, מה שאתם מאשרים.

מר חנוך זייברט:

למה אנחנו מאשרים בדרך כלל 8 קומות במוסדות חינוך, אגב גם פה חלק מהבנין עצמו, חלק מהבנין עצמו

מר ארז בן אליעזר:

בנסיגה.

מר חנוך זייברט:

הוא בנסיגה, רק הבית כנסת הוא בגובה כדי ... גלריות בתוכו אבל הבנין עצמו בצד, אם תראי את הבנין עצמו, חלק מהבנין, חלק מהבנין הוא הרבה יותר, הוא יותר נמוך.

גב' טלי דותן:

איפה ...

מר חנוך זייברט:

מה?

גב' טלי דותן:

יחסית ל... הזה?

מר חנוך זייברט:

אין פה בנין... אתם רק, רק בויכוח שהיה לי אתכם לגבי התב"ע של רחוב אלי הכהן אישרתם ליד אתם מגורים 12 קומות, 13 קומות, לא ראיתי שזה פגע במשהו.

מר אלעד פנחס:

לא, זה אתם מתנגדים לעלות כל כך גבוה, אנחנו אין בעיה למעלה.

מר חנוך זייברט:

כנראה שלבית כנסת לא.

מר אברהם רובינשטיין:

אנחנו רוצים מוסדות חינוך,

מר חנוך זייברט:

אגב היה לנו את אותו דיון גם לגבי המוסדות חינוך ברחוב שלמה המלך שאמרנו שמוסדות חינוך-

גב' טלי דותן:

מה זה גלריה של הבית כנסת? בית כנסת הוא בקומה עליונה?

מר אלעד פנחס:

רגע, אני מנסה רגע להבין, סליחה,

מר חנוך זייברט:

מה? איפה הבית מדרש?

מר יהודה מאירוביץ:

זה רחוב ירושלים, זה בית המדרש, פה זה הפנימיה.

דובר:

אז הבית כנסת לא למעלה.

גב' טלי דותן:

איפה הבית כנסת?

דובר:

איפה הבית כנסת?

מר חנוך זייברט:

בסדר, אבל כמה קומות הפנימיה?

מר יהודה מאירוביץ:

מדרש בית הכנסת, הנה זה התרשים.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר חנוך זייברט:

אם אני אעשה את הכניסה מלמעלה יוצא לי שאני עולה 1, 2, 3, 4, 5, כמה קומות אני עולה?

מר אלעד פנחס:

מה?

דוברת:

9 קומות.

מר חנוך זייברט:

לא 9, קומת קרקע לא נחשבת. קומת הקרקע לא נחשבת. לא, יש כניסה גם מלמעלה, נכון?

דובר:

אין כניסה מלמעלה.

מר יהודה מאירוביץ:

... טופוגרפיה מרחוב ..., מרחוב יהושע, לעומת רחוב ירושלים זה הפרש של 9 מ', 3 קומות הפרש. זאת אומרת הקומה שלישית כאן זה 00 של רחוב ירושלים.

גב' טלי דותן:

הבנין הזה מסובך.

דובר:

אין כניסה משם.

מר חנוך זייברט:

יש תכנית שמה אבל ... לא ... לבית כנסת. יש לנו, אבל זה בנין סטנדרטי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי אתם רוצים להתיחס?

עו"ד אריאל יונגר:

כן. אני הייתי רוצה כמה דברים, אחד כמו שראש העיר אמר ולחדד טיפה, ה-00 של הבניה שלהם הוא ב-48, 49 מ'. ה-00 של הישיבה הוא ב-40.9, 41 מ', כבר מלכתחילה יש פער שהם גבוהים מאיתנו ב-8 מ'. עכשיו זה דבר אחד, הוא נלך טיפה להיסטוריה, מה שראש העיר חידד.

מר חנוך זייברט:

... 6.5 קומות.

עו"ד אריאל יונגר:

כן כן כן, מיד מגיע לזה בהקשר של אופי הסביבה כי אדם שגר בבנין יש לו פה את ההיתר בניה שלהם, אדם שגר בבניה של 7 קומות גובה מ-48 מ' 00 מגיע כמעט לאותו גובה שלי לא יכול לבוא ולהגיד שאני משנה את אופי הסביבה כשהוא הסביבה שקובעת עם כל הכבוד. עכשיו מה זה הסביבה ופה צריך לראות, התכנית וארז תלה אותה ואני מודה לך, התכנית ההיסטורית של התב"ע המקורית של ריכוז הזכויות באה ולקחה, זה היה אזור מגורים, ריכוז זכויות שמותר לפי החוק לעשות, אפילו לא היה פה את

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

אישור השר, התכנית גם קבעה יצירת שני מגרשים, אני מצטט מתוך התקנון מטרות התכנית, "שנויים בחלקות שבתחום התכנית יצירת שני מגרשים, אחד עבור מבנה הישיבה והשני עבור הקמת פרויקט מגורים". כבר מלכתחילה ידעו פה מהתחלה שיש פה שני מגרשים אחד עבור מבנה הישיבה הקיים ואחד עבור הקיים ועם תכניות לעתיד, זה לדעתי גם בפרוטוקולים של הועדה המקומית ושנית בשביל לממש את זה ריכוז זכויות. עכשיו זכותו של כל יזם וכל בעל קרקע במדינת ישראל על הזכויות שלו להגיש תכנית בסמכות ועדה מקומית לתוספת זכויות. עכשיו בא בן אדם ויושב לי בקומה 7 שהוא קונה את זה דרך אגב אני מבין מיד שניה, אפילו לא קנה את זה מהקבלן,

עו"ד אורי קידר:

זכותו להתנגד.

עו"ד אריאל יונגר:

זה נכון, אבל ברגע שקבלן, ברגע שקבלן יש פה פרויקט אחד, ברגע שקבלן ... והוא אומר לרוכשי הדירות תדעו לכם שאתם קונים פה דירה בפרויקט כאשר יש פה צפי במגרש הגובל, באותו מגרש ושימו לב, הרי תב"ע 22 לתכנית המקומית היא תכנית אחת, היא יצרה שני מגרשים. פרויקט מגורים ומגרש לישיבה, הוא אומר לו הקבלן תשמע ידידי, במגרש של הישיבה הולכת להיות תב"ע לתוספת זכויות אז זה לא אזרח שלא ידע, שמע לא ידעתי, לא סיפרו לי, אני החתמתי אותך על זה, אתה קנית ממני זכויות אז נכון אתה יכול להגיד זכות ... אבל צריך לראות שלא בן אדם יכול לבוא ולהגיד לא ידעתי, דפקו אותי, הקבלן רימה אותי, גזל ממני, עשה לי פה ישיבה, הבטיח לי שצ"פ. אף אחד לא הבטיח פה שצ"פ, אין פה שצ"פ, לא היה פה שצ"פ, יש פה מבנה ישיבה וכל מי שקנה דירה בפרויקט ידע על כך והוא, והמתנגד, והראיה שכל רוכשי הדירות המקוריים לא התנגדו, לא התנגדו. למה הם לא התנגדו? כי הם ידעו. אדוני הודענו על זה מראש, לא רק זה, הקרקע היא בבעלות עמותה פרטית "תפארת ציון" שהיא הישיבה. זה לא שזה יזם פרטי בשם אריאל יונגר או כל אחד אחד שעושה פה איזה מסחרה, מלכתחילה גם הקבלן שבנה את זה ומכר, הקרקע היתה על שם ישיבה. אז ... הנה שקונה סביר שבא לקנות בפרויקט מגורים שגובה שלו 7 קומות מעל קומת הקרקע וקונה את זה וידע וזה הסביבה שהוא קונה אז הוא לא יכול להגיד שמע אני קונה באיזה קרקע של שכונות קוטג'ים ואף אחד לא אמר לי שיש פה ישיבה אז לכן אני חושב שגם הועדה צריכה להסתכל על זה ככה. עכשיו, בשלב השני באה הישיבה ואומרת אני רוצה למקסם, כמו שראש העיר אמר אנחנו יודעים את המצוקה של השב"צים בבני ברק, בא אדם ואומר במקום לעשות פה פרויקט על מגורים ויכול לעשות מזה הרבה כסף, אני עושה פה ישיבה. ישיבה זה שטח ציבורי, זה שטח ביעוד ציבורי בבעלות פרטית וזה בהרבה מקומות בארץ, גם זה לא דבר חדש וגם בבני ברק יש. בא בן אדם, כל עוד זה בעלות פרטית, זה עמותה זה לא אדם פרטי זו עמותה, והוא בונה את זה. העמותה הזאת, הישיבה, קיימת הרבה שנים וזה כל המטרה שלה למקסם את השטח הזה לטובת הציבור, זה לא שבן אדם הולך לגור פה בבנין הזה. יש פה בנין, ישיבה, מסודר בצורה ...

מר חנוך זייברט:

אגב גם ... שלכם לגבי התוספת בתכנית החדשה ברפורמה שיש, שטחי ציבור, ... זה היה ברפורמה שטחי ציבור יכולים להיות יותר גבוהים משטחים רגילים, זה נמצא ברפורמה של-

דובר:

של התכנית מתאר שלכם.

מר חנוך זייברט:

גם של התכנית מתאר שלנו-

דובר:

וגם הרפורמה שטחי ציבור.

עו"ד אריאל יונגר:

רפורמת שטחי ציבור. לכן אני אומר שצריך להסתכל לא בחלל ריק ועם כל הכבוד לשמאית המלומדת, לבוא ולהגיד תשמע פה שתי קומות, שלוש קומות, ארבע קומות תסתכל במראה ותראה את עצמך. הנה זה הפרויקט, רבותי, יש כאן פרויקט חי ונושם שהוא בגובה, אתם יודעים מה? אף אחד לא יכול להגיד שזה גובה 75 מ' וזה 80 מ', באמת זה בשוליים. מה אתה יכול לבוא ולהגיד לי, תסתכלי בקומה איפה שאת גרה. להגיד לי שזה הסביבה, הנה יש שם את הפרויקט החי והנושם, אותו דבר. אז עם כל הכבוד זה לא אגיד שזה דמגוגיה, אבל זה דמגוגיה. עם כל הכבוד, זה דבר אחד ולכן כל מי שקנה ידע, זה מופיע גם בתב"ע המקומית, מופיע גם בתב"ע החדשה. עכשיו לגבי הגובה-

עו"ד אורי קידר:

לא מופיע בתב"ע המקורית.

מר חנוך זייברט:

מופיע בהסכם.

עו"ד אריאל יונגר:

מה?

עו"ד אורי קידר:

בתב"ע המקורית כתוב משהו?

עו"ד אריאל יונגר:

כן, כן. ציטטתי, ציטטתי, "יצרה 2 מגרשים" 3022, בב/מק/ 3022 ריכזה זכויות מגרש מגורים, פרויקט מגורים ועבור ישיבה, מגרש שני עובר ישיבה, מגרש 102 עבור הישיבה ולא רוקנו את כל הזכויות משמה, השארנו שמה 1,500 מ'

דוברת:

לא כתוב.

עו"ד אריאל יונגר:

כתוב את זה בתב"ע מה נעשה? אני ציטטתי. אני מחזיק תבע סטטוטורית, הנה, תוקף, עמוד 10 מתוך 23 סעיף 2.1 מטרת התכנית, היא כותבת את זה במפורש, הם כל אחד ידע. עכשיו למה לא עושים את זה בפרויקט אחד? כי עם כל הכבוד, אל תעלב, אם היינו עושים פרויקט אחד אתה לא היית מתנגד כי אתה לא היית בכלל שם נמצא באזור ואף אחד לא היה מתנגד ושנית, כי אתה לא נמצא שם, לא היית.

(מדברים יחד)

עו"ד אריאל יונגר:

סליחה, אבל זכותו, יש הרבה תכניות פה-

מר חנוך זייברט:

תב"ע שני פרויקטים.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אריאל יונגר:

דו שלבי, מה הבעיה? ריכזו זכויות ו... זכויות בתב"ע מחוזית, זה לא דבר חדש. זה הליך תכנוני, זה לא קונספירציה ואף אחד לא הזכיר שום דבר-

מר חנוך זייברט:

דבר מותר ואנחנו עושים אותו ...

עו"ד אריאל יונגר:

ואף אחד לא הסתיר את זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, יזם רוצה להוסיף משהו?

מר יהודה מאירוביץ:

מה שאני רוצה לומר,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רק רגע, שניה שניה אנחנו מצאנו פה את הבן טובים?

דוברת:

כנראה אחרי תקופת הפקדה, נכון?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי. הוא בעצם מה הוא אומר? ... של הרבנים? מה זה שייך? אומר שהישיבה מוקמת בין בניינים ש, סליחה רגע, שגובהם כ-4 קומות וזה דבר נמוך באזור שנים רבות ובתכנית מתאר של העיר ... שגובה בנייני ציבור הוא 4 קומות. מנהג בדרך ארץ זו שינהג אדם כנוהג המקום ולא יהיה חריג וזה גם כלל אדריכלי וביותר כאשר נוהג זה נודע מהכוונת רבני העיר ומכיון שכן כאשר נוהג זה נובע מתקנה של הרבנים בפרט שמטרת התקנה היא לשמור על שבת קודש ועל צביון המקום, וכבר דנו על נושא זה לפני 3 שנים ונקבע על ידי אבות בתי הדין שישגיבה נכללת בתקנת הרבנים התקפה ובפרט שקרוב הדבר שאם הישיבה תחרוג מהנוהג זה יגרור בעקבותיה פרצות רבות בתקנות הרבים ולכן מבקשים מההנהלה החשובה שתתקן את התכנית ויתאימו להנחיות רבני העיר.

מר חנוך זייברט:

אני חושב שאנחנו-

דוברת:

זה ללא תצהיר,

מר חנוך זייברט:

תהיו בטוחים שאנחנו פועלים לפי הדר עם הרבנים, זה בסדר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד אורי קידר:

רציתי רק לשאול, יש פה איזה הוראה, בליטה לארון הקודש כמסומן בבינוי מעבר לקו הבנין המזרחי מותרת ולא מהווה סטיה ניכרת, למה הכוונה?

מר יהודה מאירוביץ:

ארון הקודש-, בליטה של חצי מ' של ארון הקודש לא יהיה ...

עו"ד אורי קידר:

לא שזה לא סטיה, זה חלק מהתכנון, זה חלק מההיתר. זה לא שאתם הולכים לבקש הקלה בשביל זה.

מר חנוך זייברט:

לא לא לא, אבל זה כדי

מר ארז בן אליעזר:

מחוץ לקו הבנין וזה מסומן בבינוי אז להבהיר שניתן לעשות את זה.

עו"ד אורי קידר:

אוקי, אז לדיוק בניסוח.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. רוצה להוסיף משהו?

מר יהודה מאירוביץ:

כן כן, בבקשה,

מר חנוך זייברט:

אני אגיד לכם שנה טובה קודם כל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שנה טובה ומבורכת.

מר יהודה מאירוביץ:

רוצה לומר ככה, ברמה ... דבריו של ... ישעיוביץ שיש לו פה היכרות רמז פה ראש העיר, אני עומד מאחורי הדברים שלי בכל אופן לגופו של ענין, כל ה, עצם השיחה גם של השמאית המכובדת זה קונספירציה, יהיה פה מסחר, יהיה פה אולמות. זאת אומרת אם ... את כל הקונספירציה יש פה רק ישיבה, הישיבה הזאת 500 בחורים, עוד לפני שהתחלנו את הבנין מגורים קיימת שמה ישיבה, כל הזמן, ... קומפלט האזור יש שמה, הישיבה הזאת קיימת כבר 70 שנה ממול באותו ישיבה, מה נקרא לצעירים יותר ולפני 20 שנה נפתחה ישיבה לבוגרים. 500 בחורים מתחנכים במתחם הזה של ה-2 דונם בקרוונים ... התכנית לבנות להם בנין מסודר. להגיד שהמקום הזה יהפך למסחר, לאולמות-

מר חנוך זייברט:

... שבא לארץ לפני, אבא שלי הגיע לארץ בשנת 46, אז הוא למד שם בתפארת ציון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז יש לך ניגוד עניינים.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר חנוך זייברט:

יצאתי, תרשמי שיצאתי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן.

מר חנוך זייברט ומר אברהם רובינשטיין יצאו)

מר יהודה מאירוביץ:

אז לבוא ממקום ..., לטעון קונספירציה כזאת שיהיה פה אולמות חתונות כאשר לומדים שם 500 בחורים, אנחנו נתנו דעתנו כל נושא הענין של הצניעות, הענין של החלונות שלא פונים לשכנים, כל כך הרבה מאמץ הושקע שלא יהיה איזה ... וכל הנושא של הישיבה שיהיה בצניעות. לבוא עכשיו ולטעון פה מכח קונספירציה, מה שנקרא להכות דבר חי, על שטויות, דברי הבלים זה אולי ... לא כאן בעבודה המכובדת הזאת. לגופו של ענין אני מכריז ומודיע לכם פה, התכנית הזאת לא היה יותר צודק ממנה, המגרשים שאנחנו ביוזמת עם הישיבה היו, אתם מוזמנים לעיין בתכניות ..., היו מגרשים לא רגולריים, לא יכלו לנצל אותם בכלל, באו יזמים, לצורך הענין העמותה ואני ביחד, רכשנו בטיפין טיפין מגרש אחרי מגרש, בכספים גדולים וחלקם אפילו סחטו אותנו כי ידענו שהולכים לבנות פה ישיבה וסידרנו את המגרשים בעזרת העירייה, בעזרת אנשי מקצוע שקיבלנו 2 מגרשים מרובעים מסודרים במקום שאתם תעניינו בתכניות מה היה פה קודם, מגרשים פרוסות פרוסות, כל ההפקעות, סידרנו את השטח הירוק שיהיה, יפריד בין המגורים לבין הישיבה, כל כך בצורה מסודרת, הוקמה קודם הישיבה שהיתה בקרוונים, ריכזנו במקום אחד. 500 בחורים ... לומדים שמה, מכרנו דירות, בחוזה באותיות קידוש לבנה גדולות כתוב סעיפים מפורשים יש פה, הולכת לקום ישיבה. לא הסתרנו מאף אחד, היו כאלה שבגלל זה לא קנו שמה דירות, הרבה מאד לא קנו דירות. האיש הזה, מר גרוס, לא קנה דירה מאיתנו הוא קנה דירה יד שניה, או שמישהו העלים ממנו יכול להיות אבל הוא ידע, איך שהוא בא להסתכל על הדירה שקיימת מהחלון שלו כמו שהוא אומר עכשיו, הוא ראה את הישיבה קיימת, מה הוא חשב? מה? הישיבה לא יבנו? ישאר בקרוונים בישיבה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, רבותי, תודה רבה. כן, יש לכם, סליחה יש לכם את זכות התגובה רק דברים שעוד לא נאמרו-

עו"ד אריאל יונגר:

גילה, סליחה, יש לי דיון בשעה 2 בבית משפט בנצרת, אני מבקש סליחה ...

מר יעקב גרוס:

אני אשמח להגיב למה שהוא אמר. זה חשוב לי גם לציין את זה. ... ידענו שתהיה ישיבה ואני גם יודע שזאת ישיבה ואני לא מתנגד שתהיה שם ישיבה, אני אשמח. אני גם למדתי בחלק מהישיבות האלה, אני בוגר של המקום הזה, אני מכיר את הסגנון הזה ואת הזה. עכשיו בכל מי שלמד, בכל הישיבות בבני ברק כולם יודעים המבנה הזה זה לא סדר גודל של ישיבה, זה כאילו לא פרופורציונלי. אגב בישיבה לא עושים פנימיה למעלה מ-5, 6 קומות, אין. אין כזה דבר, ... התלמיד צריך לעלות 9 אנחנו יודעים שזה לא קיים, ידעתי שתהיה ישיבה, בכוונה קניתי קומה גבוהה כדי להיות מעל ישיבה, אמרתי הישיבה תהיה 5, 6, קומות, ישיבה הגיונית, אני למעלה. מה הוא עשה? הוא הלך ליישר, ליישר את הקו הגובה כשהוא מתחיל 2.5 קומות מתחת, זה כבר לא הגיוני. זה שזה לא הגיוני זה אומר גם שאני הייתי מופתע וזה אומר גם שזה צריך להדליק נורה אדומה. אתה בונה פה מבנה לא הגיוני לישיבה, אני למדתי בישיבה גדולה יותר מבחינת התלמידים על מבנה קטן יותר, זה לא צריך לכמות התלמידים של ישיבה לא צריך כזה גודל, זה נורה אדומה מאד גדולה שאני אישית יודע, אין לי הוכחות, יודע מה מתכוונים לעשות בזה. ועוד דבר, אני למדתי בישיבה נורא חשובה בבני ברק שהיה להם מבנה יפה ומפואר, בקומה ראשונה היה אולם שמחות. הוא לא

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

היה חוקי, אנחנו בתור תלמידים נהנינו מזה, זה המציאות בבני ברק. המציאות בבני ברק שהכל דבר בתוך דבר, אפשר להגיד כן, אין פה אישור לכלום ולא יהיה פה כלום אבל אנחנו יודעים את הלך החיים בבני ברק, מאד קשה לנו עם זה. עובדה שראש העיר ואנשים, האזרח הקטן בבני ברק ואני כאילו בא להתחנן לועדה שתעזרו לנו בתור האזרחים הקטנים מול כרישי הנדל"ן, מול הועדות וראש העיר בעצמו יבוא ו, אני לא יכול כאילו לעמוד מולו בתור זה שיש לו את כל הכח ואת כל הסמכויות הם הרי יעשו אחר כך מה שהם רוצים אז לפחות תתנו לנו את העזר הזה תגידו לו תבנה ישיבה, מבנה פרופורציונלי, מבנה הגיוני, אנחנו נשמח שתהיה שם ישיבה, אנחנו נחיה איתה באחוזה, שלום ורעות, לא מגיע מתוך רוע, לא מתוך התנגדות לישיבה חס ושלום,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, רבותי תודה רבה.

עו"ד רפאל שיוביץ:

אני רוצה רק להוסיף משפט. העובדה, העובדה שראש העיר שהוא לא החליף אותי מילה בחיים, אני לא יודע על סמך מה הוא אמר את הדברים האלה ואותו דבר מר מאירוביץ ירד כל כך נמוך, לעלות נגדי טענות כאילו ההתנגדות הזו נועדה על מנת לסחוט ממנו כסף, לא החלפתי איתו מילה ולא חצי מילה, אני לא עוסק בדברים האלה ולבוא ולטעון את הטענות האלה זה דבר יותר מקומם, לגבי ברגע שראש עיר פתח את הפה ואמר את הדברים האלה זה רק מחזק את התחושה שלי שבמקום שראש העיר ישגיח שתכניות הבינוי בעיר שלו תשרתנה את התושבים ולא יעשו מעשים "לא כשרים" במרכאות, אז אני מוצא לפי הטענות האלה שחבל. הרי ברגע שאת מר מאירוביץ עצרתי מועדת ערר, קיבל החלטה נגדו, בסוף העירייה אפשרה לו את הדברים אז מה, מה אנחנו עושים? יושבים וטוחנים- תפסיק כבר, טוחנים מים, אנחנו צועקים, צועקים והשיירה ממשיכה לעבור. אין שום הצדקה במצב הזה לבוא ולאשר 9 קומות למבנה הזה ואני חוזר ואומר, כל ההיתממות הזאת שאני מנייד זכויות בתכנית, אה של ועדה מקומית, יש לי זכות אחר כך לפנות לועדה המחוזית? לא. אתה היית צריך לבוא ולתת את התמונה השלמה כדי שאנשים ידעו מראש מה הולך להיות שם ולא לנסות בעקיפין לבוא ולהגדיל את הזכויות שלך בצורה לא פרופורציונית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, רבותי לא.

דובר:

אני רוצה מילה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, אתה כבר לא יכול להגיב, זהו.

גב' מיכל בר פרו:

סליחה, סליחה, רק משהו טכני, אין חתך בתכנית ביחס לבנין של המתנגד. דיברו פה על הגובה אבל לא הוכיחו שום דבר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, תודה רבה לכם. תסגור בבקשה את ההקלטה.

נושא מספר 5: תוכנית - בי/ 515 : התחדשות עירונית מתחם הגיבורים
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות : דיון נוסף בקשת הועדה המקומית לעדכן את רשימת השימושים הציבוריים

בנוכחות:

גב' דורית רגב – לשכת התכנון
 מר יואב להב – לשכת התכנון
 מר גורי נדלר – נציג הועדה המקומית
 גב' ריטה סייג
 מר מאיר סייג

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

תכנית בי/ 515 התחדשות עירונית מתחם הגיבורים, אנחנו בדיון נוסף לבקשת הועדה המקומית לעדכן את רשימת השימושים הציבוריים? אוקי, אז בבקשה גורי.

מר גורי נדלר:

אני אנסה לתמצת את הרקע לדיון ומה אנחנו מבקשים. התכנית למעשה אושרה למתן תוקף אחרי דיון להתנגדויות פה לפני כחודשיים שלושה, בתכנית בתחום המבנה הציבורי שזה הנושא שעליו אנחנו מדברים יש שני סוגים של שטחים למבנים ומוסדות ציבור, יש מגרש בגודל, שני תאי שטח צמודים אבל שמהוים מגרש אחד בגודל של 1.3 דונם עם זכויות של 2,800 מ' עוד 700 מ' של שטחי רצפה בתוך המבנה המגורים. סך הכל 3,500 מ' רצפה למבני ציבור. התכנית ממוקמת על ציר הרכבת הקלה, במע"ר של בת ים, אזור מאד עירוני, מסחרי, תחבורה ציבורית מצוינת, מאופיינת גם בשימושים, מאופיינת גם בדיוור גם בבעלות וגם בהשכרה באזור הזה ובנוסף המופקד היה כתוב במשפט שהשימושים הציבוריים במגרש הציבורי יהיו לפי הרשימה בסעיף 188. בדיון להתנגדויות נאמר שההנחיה המשפטית היא שמבקשים רשימה סגורה ולא אמירה פתוחה, שוב למרות שהועדה המקומית חושבת שצריך מידה מסוימת של גמישות, הבקשה היתה ברורה, מובנת והעברנו רשימה של שימושים שלפי דעתנו מתאימים למקום הזה. בהחלטה, מבלתי שהתקיים על זה דיון תוכן, בהחלטה של הועדה המחוזית אחרי הדיון בהתנגדויות למתן תוקף היה כתוב שהשימושים המותרים יהיו שימושי חינוך, דת, בריאות, מוסדות קהילתיים ומשרדי עירייה. זאת היתה ההחלטה. אנחנו הגשנו על זה ערר למועצה הארצית, עם שני נימוקים מרכזיים, אחד אנחנו חושבים שהמקום מתאים לשימושים נוספים מבחינת מוסדות ציבור, ועניינית ושניים שלא התקיים על זה דיון ואנחנו רוצים לפחות להסביר למה אנחנו חושבים שזה מתאים לדברים אחרים ולכן נקבע הדיון הזה להיום כדי שנבהיר מדוע חשובים לנו גם רשימת השימושים שלא התקבלו על ידכם והועברו ברשימה הסגורה שהועדה המקומית העבירה. אז זה הרקע, עכשיו עניינית, שוב אני אומר כמו שאמרתי, מקובלת על הועדה המקומית הבקשה לייצר רשימה סגורה ולא לכתוב וכיוצא בזה וכו' וכו' וכדומה.

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

זה אנחנו כבר יודעים ש-

מר גורי נדלר:

בסדר. לא רק עליהם בסדר, התכונתי לפני המכתב האחרון.

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

הפצתי את זה לכולם.

מר גורי נדלר:

בסדר, אבל זה בסדר לא על זה הדיון ו-בעצם יש, אני גם את זה מחלק רגע לשני סוגי שימושים, אחד הרשימה של הוועדה המחוזית בהחלטה היתה מצומצמת, אנחנו ביקשנו עוד כמה דברים ותכף אני אפרט מה הם שהם בעינינו באותה רוח, באותה מהות ולא ברור לנו למה הם לא נכנסו לרשימה ובנוסף יש סוגיה אחרת שאנחנו ביקשנו לאפשר פה שימוש של דיור בר השגה, גיור מוגן לקשישים ומעונות סטודנטים שזה סוגיה אחרת, של האם כן או לא.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

דיור לסוגיו.

מר גורי נדלר:

בדיוק, דיור בעל אופי ציבורי לסוגיו. אז אני מפרק רגע את הנימוקים והדיון בשני ה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בוא נשמע קודם את הקל יותר.

מר גורי נדלר:

בסדר. לגבי הרחבת רשימת השימושים, מתוך הרשימה שלנו שלא התקבלה בזה, קודם כל היו דברים שהם היו מפורטים שאני מניח שאפשר להכניס אותם בתוך ההגדרות שלכם, אנחנו ביקשנו שיהיה כתוב, שוב זה מתוך הרשימה של 188, לא המצאנו, בקשנו מקלט ומחסה ציבורי, מרכזי פעילות לקשישים, מרכזי סיוע לאזרח, מכיון שבהחלטה נכתב-

עו"ד אורי קידר:

מופיע ב-188?

מר גורי נדלר:

כן. למיטב זכרוני, יכול להיות שאני טועה.

גב' טלי דותן:

אבל אם יש קהילתי זה מכסה את זה.

מר גורי נדלר:

בהנחה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מועדון לקשישים ו-

מר גורי נדלר:

מאה אחוז.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

ומועדון לנוער הם שניהם קהילתי.

מר גורי נדלר:

בהנחה שזה נכלל בקהילתיים אז אני לא נוגע בזה, זה נכלל במילים אחרות. בעצם מה שלא נכלל בעיני זה משרדי ממשלה וחברות עירוניות, כתבתם במפורש בהחלטה רק משרדי עירייה-

עו"ד אורי קידר:

משרדי ממשלה לא נכלל.

גב' טלי דותן:

מה זה משרדי ממשלה? זה סחיר.

עו"ד אורי קידר:

לדעתי לא נכלל משרדי ממשלה, משרדי עירייה נכלל-

מר גורי נדלר:

נכון, בהחלטה.

עו"ד אורי קידר:

בחוק, בחוק ... משרדי עירייה נכלל, לדעתי יש בתי משפט למיטב זכרוני ויש לי את הרשימה בחדר, אני יכול לחפש אותה שפעם משהו עשה לי. לדעתי משרדי ממשלה לא נכלל ב-188.

מר גורי נדלר:

אוקי, במצב הקיים נכון להיום השטח לפי המגרש השימושים המותרים בו לפי תכנית 2/ א תכנית המתאר של בת ים הישנה משנת 71 מאפשרת גם משרדי ממשלה. אנחנו חושבים שהמקום הזה בגלל המיקום שלו, בגלל הנגישות שלו עובדתית במרחק של 150 מ' משם התמקמו משרדי מע"מ לא מזמן, אני חושב שזה מיקום מצוין למשרדי ממשלה-

גב' טלי דותן:

אבל משרדי ממשלה מתמקמים בשטחים סחירים. תראה את המשרדים פה, את המשרדים בכל מקום, זה לא על קרקע חומה, זה לא משהו שמשרת, זה לא משהו עירוני בכלל.

מר גורי נדלר:

משרדי ממשלה הם מוסדות ציבוריים, אנחנו מתיחסים למשרדי ממשלה גם כדרך להגדיל את הפעילות העסקית באזור המע"ר העירוני, להגדיל את ההכנסות של העירייה-

גב' טלי דותן:

אני לא מבינה, אתם לא צריכים את השטח הזה לצרכי השכונה? בשביל מה השטח הזה?

מר גורי נדלר:

אני תכף אתיחס לזה, אני קודם מנסה להבהיר מדוע השימושים, לא אמרתי שמחר אנחנו הולכים לעשות שם משרדי ממשלה. אנחנו כרגע, אתם כרגע קובעים את רשימת השימושים הציבוריים המותרים במגרש הזה. בסופו של דבר יש רשימה והעירייה תממש את המגרש הזה בהתאם לצורך ביום שבו זה יבנה, אנחנו ביקשנו רשימה רחבה, אתם צמצמתם את הרשימה. אני חושב שזה בסדר גמור במגרש שהוא מגרש ציבורי לצרכי מבני ציבור שנמצא במיקום הכי מרכזי בעיר בת ים לאפשר שם גם משרדי ממשלה ולא רק משרדי עירייה.

גב' טלי דותן:

טוב, אורי יבדוק את זה. אוקי. שוב אמרתי בגלל המיקום של זה וגם בגלל גודל המגרש, אני מזכיר מדובר במגרש של 1.300 דונם, זה מגרש שלא מאפשר הקמת בית ספר או מוסד גדול, יש פה הרבה זכויות מן הסתם הם יהיו בכמה קומות והמימוש המתאים ביותר לדעתנו הוא מימוש משרדי כלשהו.

גב' טלי דותן:

למה אין לכם צרכי ציבור פה בשכונה?

מר גורי נדלר:

אני תכף אגיע לזה. ושוב אמרתי, השאלה היא לא מה הולכים לבנות שם מחר, השאלה היא מה מותר, זה שתי שאלות אחרות.

גב' טלי דותן:

לא, השאלה היא-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

השאלה היא מה צריך.

גב' טלי דותן:

אם השכונה שאנחנו פה מאפשרים לקדם יש לה מענה לצרכי הציבור, לשם כך נועדו צרכי הציבור בתוך התכנית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

וצרכי הציבור הם לא בשביל לייצר פעילות כלכלית.

מר גורי נדלר:

צרכי הציבור הם בשביל הציבור.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

נכון.

מר גורי נדלר:

לפעמים הציבור צריך דיוור, לפעמים הציבור צריך גני ילדים. תמיד הציבור צריך גני ילדים, לפעמים גם צריך דיוור. אבל שוב אני אומר, אני כרגע לא, אני לא מחליט, אני עוסק בתכנון, אני לא מחליט מה יבנה שמה מחר, אנחנו קובעים כרגע את גלרית השימושים האפשריים במקום הזה, תכף אני אגיע לפרוגרמה תנו לי עוד דקה, אני אומר עוד פעם, משרדי ממשלה בעינינו זה מיקום מתאים ואפילו הגיוני למקם כאן גם משרדים שהם לא של העירייה אבל הם קשורים למחוז. הדבר השני שלא נכלל זה מוסדות רווחה,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רווחה זה כן.

מר גורי נדלר:

הכוונה, רווחה זה בתוך שירותים קהילתיים? לפי דעתי לא.

גב' טלי דותן:

לא לא, רווחה-

עו"ד אורי קידר:

מה זה רווחה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רווחה זה משרדים של כל מיני-

מר גורי נדלר:

זה עמותות, זה כן, זה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

... שעוסקת ברווחה לתושבים.

עו"ד אורי קידר:

זה מופיע גם בצרכים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן כן, רווחה זה גם ב-, אני לא יודעת אם זה מופיע ב-188. זה מופיע בפקודת העיריות כאחת מסמכויות העירייה.

עו"ד אורי קידר:

אז זה בסדר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לתת שירותי רווחה.

מר גורי נדלר:

למעשה מבחינת הרחבת הרשימה מה שאנחנו מבקשים,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לפעמים היא נותנת את זה ישירות ולפעמים היא נותנת את זה דרך עמותה.

מר גורי נדלר:

מבחינת הרחבת הרשימה בלי להגיע לדיור אנחנו מבקשים את ההרחבה לנושא רווחה ולנושא משרדים שאינם משרדי עירייה אבל ציבוריים, תאגידים עירוניים וממשלת ישראל. שוב אמרתי, המיקום בעינינו מתאים מבחינת הרווחה לאוכלוסיה שבאזור הזה שהיא נזקקת ונתמכת בשירותי רווחה ומבחינת משרדים שהם משרדי ממשלה, זה מקום מאד נגיש, מאד מרכזי, מתאים לשימוש הזה.

עו"ד אורי קידר:

השטח הציבורי פה הוא שטח שמופקע, הופקע בעבר?

מר גורי נדלר:

השטח הציבורי פה הוא בבעלות המדינה. קיימנו דיון, איפה הוא אלכס, ישנו? אנחנו בדיון

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד אורי קידר:

אמור להיות-התכנית קובעת פה הוראת הפקעה?

גב' טלי דותן:

לא, הוא קיים, הוא נכנס במצב קיים.

עו"ד אורי קידר:

הוא לא.

מר גורי נדלר:

כן, הוא לא בבעלות העירייה אבל בכל מקרה אנחנו מנסים לקדם את המימוש שלו גם בלי שום קשר.

מר יואב להב:

מה יש שם היום?

מר גורי נדלר:

היום יש שמה מקווה וגם שתי דירות מגורים וחנות, המגרש היה ביעוד מגורים לפני כן, נבנה בו בנין, הוא יועד לצרכי ציבור בתכנית קודמת מלפני 35 שנה-

דובר:

40.

מר גורי נדלר:

40 שנה? אבל נשארו שמה דירות מגורים, אנחנו, שוב אני אומר במשא ומתן עם המדינה על איך לפתור את הבעיה. בתכנית, אני מזכיר, הכנסנו תמריץ במגרש ליד שיהיה תמריץ כלכלי לפינוי במגרש הזה ואני מאמין שזה יכול לעבוד ואכן המגרש יפונה וישמש באמת לצרכים ציבוריים. נותר רק, לי ברשימה, נותר רק לדון רגע או להסביר את הבקשה שלנו בנושא שימושי דיור בעלי אופי ציבורי והכוונה אמרתי לשלושה שימושים ששלושתם נמצאו, הוגדרו כמטרות ציבוריות, איך זה נקרא? צוים של שר הפנים או מה שזה לא יהיה שמרחיבים את רשימת השימושים בסעיף 188. מעונות לסטודנטים, דיור מוגן ודיור בר השגה בהשכרה. אז קודם כל נקודת המוצא של עיריית בת ים היא שהסוג הזה של משנה ציבור הוא שימוש ציבורי אמיתי שניתן להשתמש בשטחים הציבוריים שברשות העירייה לצורך הזה, כמובן בזהירות ובמשורה וכדי לפתור בעיות ולא להפוך עכשיו את כל השטחים החומים למגורים, אבל בהחלט זה שימוש רגיל, רלוונטי, והוא צורך השעה. למעשה, נדמה לי שיואב היה בדיון, הועדה המקומית גם קיימה בדצמבר 2014 לפני קצת יותר מחצי שנה, דיון בנושא ואחרי בדיקה, אחרי איתור שעשינו נבחרו ארבעה שטחים חומים ברחבי העיר כשטחים שהועדה המקומית מבקשת לקדם בהם את האפשרות לשילוב של דיור מוגן / דיור בר השגה או מעונות סטודנטים בהתאם למיקום, הקריטריונים לבחירת המגרשים האלה, המגרש הזה לא היה ביניהם. הקריטריונים לבחירת המגרשים היו מיקום המגרש, קרבה לתחבורה ציבורית, קרבה למבני ציבור ומוסדות ציבור אחרים, גודל המגרש, לא במגרשים שמתאימים לבתי ספר, אלא מגרשים שהם יותר קטנים ומתאימים לשימושים האלה. ... הועדה המקומית גם נקבע שקומות הקרקע ישמשו לשימושים ציבוריים אחרים וחשוב לי להבהיר שהכוונה היא לא לקחת את המגרש ולהשתמש בו אך ורק לדיור אלא העובדה שיתאפשר במקום הזה גם דיור מאחד הסוגים האלה, בכוונת הועדה המקומית היא לא להקדיש את כל המטרים לנושא הזה, אלא, וגם אפשר לכתוב מגבלה כזאת אם רוצים ללכת על דיור, אז אפשר גם להגביל באופן כזה שיהיה ברור שקומת הקרקע או חלק מהשטחים יהיו למטרות אחרות ורק הקומות העליונות מקומה שניה ישמשו לנושא הדיור בעל אופי ציבורי. הדבר האחרון בהקשר הזה הוא המספרים שהזכירו אותם פה קודם, צרכי הציבור, הפרוגרמה. לתכנית הזו אושרה פרוגרמה פה בלשכת התכנון המחוזית,

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

הפרוגרמה היתה למספר יחידות דיור קצת יותר גדול ממה שיש היום, אנחנו צמצמנו פה ב-30 דירות אבל סדר גודל היה 3,100 מטרים נדרשים שטחי רצפה לכל השימושים כולל החלק היחסי של התכנית הזאת בבתי הספר, מה שברור שלא ניתן בתוך התכנית אבל דיברנו על זה שאנחנו ניתן פה את המטרים ואפשר יהיה להשתמש בהם כחלופה למקומות אחרים. התכנית נותנת 3,500 מ', כלומר יש פה בתכנית יתרה מעל למה שהתכנית, הצרכים שהתכנית מייצרת. קודם כל כנקודת מוצא-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה מדבר על שטחי רצפות?

מר גורי נדלר:

מדבר על שטחי רצפות, כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, זה לא בדיוק כמו שטח-

מר גורי נדלר:

בסדר, הקרקע היא נתון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בגלל שהקרקע היא נתון-

עו"ד אורי קידר:

3,500 זה 700 שטחי רצפות ו-2,800 שטחים-

מר גורי נדלר:

לא, 2,800 זה לא כולל המגרש.

עו"ד אורי קידר:

כן, שטחי בניה במגרשים.

מר גורי נדלר:

זה גם רצפות, במגרש נפרד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רצפות אבל.

עו"ד אורי קידר:

במגרש נפרד.

מר גורי נדלר:

נכון.

גב' טלי דותן:

אז מה, אתם רוצים את השימושים הנוספים ב-500 מ'?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר גורי נדלר:

לא. אני אומר שיש פה מעל הצורך שהתכנית מייצרת,

גב' טלי דותן:

500 מ' אתה אומר.

מר גורי נדלר:

נכון. מעל הצורך שהתכנית מייצרת. דבר נוסף אני אומר, ברור לכולם שהשימושים לגני ילדים ומעונות יצטרכו להינתן בתוך תחום התכנית אבל שימושים לגני ילדים ומעונות יום על פי הפרוגרמה שאישרנו כאן, הם סדר גודל של 700 מ'. 700 מ' האלה ניתנים בתוך המבנים, מבני המגורים המסחר. ככה שלמעשה נשאר המגרש הזה שברור, כמו שאמרתי קודם, ברור שלא יבנה בו בית ספר. יש בו 2,800 מ', מגרש של 1.300 דונם עם מגבלות בניה, ברור שכדי לממש את ה-2,800 מ' האלה נצטרך לבנות בנין גבוה, זה לא יכול להגמר ב-2, 3 קומות לכן השימוש ההגיוני למקום הזה וזה מה שעמד מאחורי ההצעה הזאת, היא, המגרש שיש בו 2,800 מ' יבנו קומה ראשונה שתהיה בשימושים ציבוריים שמתאימים לסביבה ומעל זה שימוש שהוא יותר או משרדים מצד אחד, משרדי עירייה או משרדי ממשלה או דיור שמתאים למקום הזה, זה היה הרעיון שמאחורי זה. עכשיו שוב אני אומר, אנחנו לא בונים את זה מחר, אני לא יודע מה יבנה שם. המטרה של הדיון הוא שהתכנית תאפשר לנו את הגמישות לשימושים שהם מתאימים, רלוונטיים ולא פוגעים ביכולת של התכנית לתת שימושים ציבוריים שמשרתים את האנשים שגרים בתכנית. זהו מה שלי היה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה בטח לא יהיו אנשים שגרים בתכנית, אז זה לא משנה.

מר גורי נדלר:

בתכנית וסביבתה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

גם לא, אם אתה הולך להקים שמה מעון סטודנטים או אתה הולך להקים שמה דיור מוגן, אתה לא משרת את, זה לא שטחים ציבוריים שמשרתים את הסביבה.

מר גורי נדלר:

אני לא מסכים איתך,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כנ"ל לגבי דיור, לא, אז יהיו שמה 24 משפחות, 30 משפחות,

מר גורי נדלר:

נכון, זה הסדר גודל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל זה לא יהיה ה, זה לא יהיה, זה לא ישרת את הסביבה זה יוסיף עוד יחידות דיור לסביבה.

מר גורי נדלר:

אני חושב ש-30 יחידות דיור בנות השגה, מוזלות, בבעלות העירייה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אין לך היום הגדרה ל-

מר גורי נדלר:

זה צורך ציבורי, הוא ישרת את האנשים שגרים בבת ים ויכול מאד להיות שהוא ישרת את האנשים שגרים היום במתחם הזה ולא יוכלו לעמוד בשכר דירה שיש שמה שוכרים, הם לא בעלים, לבעלים אני פחות דואג. אבל שוכרים שגרים היום במתחם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

גורי, יש לי שאלה אליך,

מר גורי נדלר:

כן,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

עיריית בת ים, בוא לא-, יש לה את הכספים היום הציבוריים להוציא אותם על 24 משפחות?

מר גורי נדלר:

מה זאת אומרת להוציא אותם?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לבנות בנין שיגורו בו 24 זה, זה, זה הכספים הציבוריים שיש היום לעיריית בת ים להוציא על 24 משפחות במקום על משהו שיכול לשרת מאות אנשים או עשרות אנשים בסביבה?

מר גורי נדלר:

עיריית בת ים לא בונה את זה היום וגם לא מתכננת לבנות את זה מחר, לעיריית בת ים יש לה שיקול דעת ויכול להיות שבמקום הזה הדבר הזה יבנה, יכול להיות בעוד 10 שנים ואני תקווה שלא נצטרך לשנות את התב"ע בשביל לעשות מה שיהיה נכון באותו זמן לעשות שם ואם ימצא הכסף, השימוש הזה הוא שימוש ראוי ואנחנו עוסקים היום בנושא השימושים ושוב אני אומר, הבקשה שלנו היא להרחיב את רשימת השימושים המותרים, יכול להיות שלא תבנה שמה אפילו דירה אחת לדיור בר השגה כי זה לא יהיה כדאי ולא יהיה לנו כסף, יכול להיות, אבל אני חושב שהשימוש במקום הזה הוא לא מופרך, הצורך הוא צורך ציבורי, המטרים קיימים אז אין סיבה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הפרוגרמה הלא- של התכנית הזו שנתתם את הכל בשטחי רצפות, אלא פרוגרמה באזור שמה עם תמ"א 38, עם פינוי בינוי וזה וזה וזה אתם מסודרים עם שטחי ציבור ל, לתכליות הראשוניות? נקרא לזה ככה.

מר גורי נדלר:

באופן ספציפי, כן, אני אענה, באופן ספציפי המקום הזה הוא בקצה של שכונת עמידר שזאת השכונה הכי פחות צפופה בבת ים ומדובר בשכונה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא הולכת להתחדשות עירונית?

מר גורי נדלר:

לא. יש החלטת ועדה מקומית וגם אנחנו עומדים מאחורי המדיניות הזאת שהשכונה תשאר שכונה נמוכה, אנחנו פה בצפיפות בין 5-8 יחידות דיור-

גב' טלי דותן:

אין לה תמ"א 38?

מר גורי נדלר:

לא.

גב' טלי דותן:

למה?

דוברת:

יש שם 2 קומות.

מר גורי נדלר:

כי ההחלטה של הועדה המקומית היא לא לאפשר פה תמ"א 38 אלא רק חיזוק בלבד, אנחנו לא רוצים להגביה את השכונה. זה בתים של 2 קומות פלוס גג, אמרתי הצפיפות יחסית לבת ים שהיא ממוצע 16 יחידות דיור לדונם פה יש בין 5-8 תלוי באזורים ובמגרשים. היא רוויה בשטחי ציבור, אין פה בעיה של שטחי ציבור גם חומים וגם ירוקים, במקרה, ברוב בת ים יש בעיה, כן? אני לא, לא, יש פער בין מה שהתדריך מבקש-, במקרה ברובע הזה ובמקום הזה באופן ספציפי ברמה האזורית אין בעיה. הטענות שלי היו טענות דומות גם אם מאחורה היתה מצוקה יותר גדולה, אבל במקרה פה אין מצוקה מאחורה, יש שטחי ציבור בשפע, יש פרוגרמה רובעית שהגשנו אותה, אושרה על ידי אורנית לפני שנתיים שמראה שבמקרה ברובע הזה, בבת ים, יש עודף שטחי ציבור גם אפילו שטחים ירוקים, כאילו יש 10 מ' לאדם אבל שוב אני אומר הטענות שלי לא קשורות לזה שבעורף יש שפע, הטענות שלי קשורות למיקום הספציפי, ולזה שהמיקום מתאים, אני לא בונה את זה מחר אני סך הכל רוצה שזה יהיה שימוש אפשרי באופן מלא או חלקי של המגרש, זה נראה לי ראלי, זה נראה לי מתאים, זה נראה לי שיש את המטרים לזה ולא צריך להגביל אותנו לא לעשות את זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

טוב.

עו"ד אורי קינדר:

אין פה בעיקרון שינוי, זה רק-, באופן עקרוני התכנית המופקדת אפשרה הכל לכן אין פה 106 (ב) ואין פה שום דבר, אבל אם הם באו ואת רוצה לאפשר להם ...

גב' גילה אורון, יו"ר הועדה:

אם באתם ואתם רוצים להגיד מי מכם משהו על מה ששמעתם, על השינוי שמבקשת העירייה להכניס בהחלטה שאנחנו החלטנו.

גב' ריטה סייג:

אנחנו באנו מהגיבורים 4, מהמתחם של הגיבורים 4.

מר מאיר סייג:

4 א

גב' ריטה סייג:

4 א שזה גם דירת עמידר שעומד להיבנות מולנו בנין רב קומות.

מר גורי נדלר:

אני לא יודע.

גב' ריטה סייג:

4 א ליד בנין 4.

דובר:

זה בצד השני, זה ליד השביל.

גב' ריטה סייג:

הגיבורים 2, 4-

דובר:

זה מהעפילים.

מר גורי נדלר:

הנמוך.

מר מאיר סייג:

נכון.

מר גורי נדלר:

מחוץ לתחום התכנית.

מר מאיר סייג:

מחוץ לתחום התכנית אבל-

גב' ריטה סייג:

אנחנו הבנין מהגביל, מול.

מר גורי נדלר:

נראה לי זה לא קשור לנושא-

מר מאיר סייג:

מה זה לא קשור? זה בנין שעשוי להפגע-

מר גורי נדלר:

כן כן, אבל הדיון הזה שאתה מדבר עליו כבר נעשה לפני כמה חודשים.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' ריטה סייג:

אז למה הזמינו אותנו?

מר מאיר סייג:

אני לא יודע, אני לא הזמנתי.

עו"ד אורי קידר:

... שעושים דיון חוזר, אבל בזימון היה כתוב, לא?

דוברת:

כתוב למטה.

עו"ד אורי קידר:

כתוב היה בזימון שזה מטרת הדיון, אם באתם לחינם אז-

דוברת:

כתוב למטה מטרת הדיון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו מתנצלים, כן. טוב אוקי, אז אנחנו, יש למישהו מחברי הוועדה שאלות?

עו"ד אורי קידר:

כן, אני רציתי לשאול,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן,

עו"ד אורי קידר:

אני לא חבר ועדה, רציתי לשאול-

מר גורי נדלר:

חברי או יועצי הוועדה.

עו"ד אורי קידר:

האם, נניח ואתם הולכים על הדיור בהישג יד או מוגן או מעונות סטודנטים, האם לא נכון להשאיר את ה, לשיטתכם להשאיר את השימושים, לא להכניס את השימושים האלה לתכנית ואם תרצו לעשות אותם, לעשות תב"ע להוסיף את הזכויות שצריך, להוסיף מסחר נלווה אם צריך ולעשות את זה בצורה- כאילו,

דובר:

קונקרטי.

עו"ד אורי קידר:

כהילכתו.

מר גורי נדלר:

אני לא רוצה מסחר נלווה למעט אם יש איזה מסחר שהוא שייך לתוך הזה אפשר לעשות אותו גם היום, לא צריך בשביל זה תב"ע נפרדת. אנחנו עושים עכשיו תב"ע, קומת הקרקע תיועד לשימוש אחר, ציבורי-

עו"ד אורי קידר:

לא, השאלה מבחינת היקף הזכויות, אני פשוט שואל. נגיד-

מר גורי נדלר:

מבחינת היקף הזכויות גם אם אני עושה קומת קרקע שהיא מועדון קשישים או מועדון נוער ומעל זה עושה בנין של 30 יחידות דיור של דיור בר השגה הזכויות מספיקות והמגרש מתאים, אני לא רואה בעיה. 30 דירות בממוצע של 75-80 מ', ועוד קומת קרקע יש פה 2,800 מ' עיקרי. זה הסדרי גודל.

גב' טלי דותן:

לא, זה דיור מוגן או מעונות סטודנטים, מעונות סטודנטים כן, אבל דיור מוגן יש לך-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

דיור מוגן אתה לא יכול.

מר גורי נדלר:

אני דיברתי על דיור בר השגה בהשכרה, אבל בסדר, אני לא חושב שהיקף השטחים פה הוא מופרך לשימושים האלה ואם צריך יותר אז נתמודד.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי,

מר גורי נדלר:

רק לשאלתך, אני מזכיר שהתב"ע שאתה מדבר עליה היא בסמכות הוועדה המחוזית ואם נצטרך להוסיף שטחים ברגע שהשימוש יהיה, יאושר על ידכם אז אפשר יהיה לפתור את זה גם בסמכות הוועדה.

עו"ד אורי קידר:

אי אפשר מקומית, אי אפשר.

מר גורי נדלר:

למה?

עו"ד אורי קידר:

כי זה לא צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף של הוספת זכויות.

מר גורי נדלר:

אוקי, אז לא.

עו"ד אורי קידר:

לפחות זה איך שאני מבין את החוק.

מר גורי נדלר:

לא, זה לא באתי עם זה מהבית, זה עניתי עכשיו.

עו"ד אורי קידר:

הסעיף זה סעיף של ועדה עצמאית, סעיף 16.

מר גורי נדלר:

לא, אנחנו לא ועדה עצמאית.

עו"ד אורי קידר:

תהיו אולי, אני מניח. אז אין סעיף, אין סעיף שמאפשר להוסיף שהוא לא במגורים לדעתי. בשב"צ אתם לא יכולים להוסיף זכויות, אבל לא משנה, לא חשוב זה לא עומד לדיון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, תודה רבה.

מר גורי נדלר:

בבקשה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תסגור בבקשה את ההקלטה.

נושא מספר 6: תוכנית - 507-0238147 : תא/3833 - מגורי הנחלה
מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בנוכחות:

מר עיז דאהר – לשכת התכנון
 גב' ריטה רובינשטיין גלזברג
 עו"ד עפר טויסטר
 מר אבי זונטג
 פרופ' חגי מאירוביץ
 פרופ' אביר ארבל
 גב' אלונה גולדמן
 עו"ד נדב דרזנין
 אדר' אריה קוץ
 עו"ד מוטי פנציאס
 פרופ' עידית פלטאו
 מר ניר כהן

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תכנית 507-0238147 תא/3833 מגורי הנחלה, עיז או טלי, בכמה מילים?

גב' טלי דותן:

אז אדריכל אולי בכמה מילים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כמה מילים תציג לנו את התכנית.

אדר' אריה קוץ:

שלום, אריה קוץ עורך התכנית. התכנית היא בנחלת יצחק, זה רחוב נחלת יצחק, חפץ חיים, חיי אדם ומעלה יבוק. התכנית כוללת שורה של חלקות בשלושה רצפים שונים בשכונה. הרעיון הבסיסי היה לייצר מגרש מגורים אחד, להקים עליו מגדל ואת שאר השטח למסור לעיריית תל אביב ביעוד משולב של שטחים מוטי ציבור או שטחים ירוקים עם מגבלות לשימושים מתוך המלצה של הוועדה המחוזית לכיוון של גנים ופחות לכיוון של ... שני המתחמים האלה עוברים לבעלות עיריית תל אביב, במתחם הזה נבנה מגדל מגורים, שטח נרחב מאד לזיקת הנאה לטובת הציבור, קוי בנין נדיבים ביחס לשכנים והגוה הוגדר כגובה של מגדלי תל אביב.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי. תודה רבה. אוקי רובינשטיין גלזברג ריטה.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בבקשה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אני מציעה שעורך דין הדין שמייצג חלק מהדיירים יתחיל קודם, חלק ניכר מאיתנו לאחר מכן אני אשלים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מי זה העו"ד?

עו"ד נדב דרזנין:

דרזנין.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי. אה, אוקי, נדב?

עו"ד נדב דרזנין:

נכון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, בבקשה.

עו"ד נדב דרזנין:

טוב, אני מתנצל על התחפוש אבל אני ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו מרגישים הרבה יותר בטוחים עכשיו.

עו"ד נדב דרזנין:

כך חשבתי. טוב, אנחנו מעבר להתנגדות המלומדת שהגשנו אני רוצה להיות קצר ותכליתי, נתעסק בעצם בשלושה עניינים. הראשון הוא תחבורה, שני הוא צפיפות / גובה והשלישי הוא אותם קרקעות שכרגע הזכיר מר קוץ שהרכישה שלהם נעשית מתוך כספי, היטלי ההשבחה כסוג של משק סגור. אני אגע בראשון, אני חושב שהראשון הוא בעצם עקב אכילס של התכנית. יש פה תכנית מאד מעניינת, במצב דברים רגיל יכול להיות שהיא אפילו היתה טובה, אבל היא מציגה 3 בעיות תחבורתיות. אחד נפחית, אנחנו לא ראינו סקר אמיתי שבדק את מצב התנועה והתחבורה, דהיינו גם תנועה וגם חניה בתכנית המוצעת. השניה, היא הכניסות והיציאות מתוך החלקה המתוכננת, מתוך הבנין המתוכנן ומי שישתכל יראה, אם זה רחוב נחלת יצחק וזה חפץ חיים וכאן טרמינל כניסה ויציאה למגדלי תל אביב הרי שאין באמת פתרון כניסה ויציאה מהחלקה הזאת אלא אם היו מתכננים אותו באופן יעיל דרך הטרמינל הזה מה שלא קיים. ניסיון לייצר כניסה מכאן יפריע לתחבורה היוצאת והנכנסת, כניסה מכאן לא קיימת משום שיש כאן הפרדה, מדובר ברחוב רחב. אין מעבר ישיר מכאן לכאן, זה מסלול אחד כאן, זה מתפצל לשניים, הופך עוד פעם לאחד, בקיצור סלט תחבורתי שטעון הסדרה מדוקדקת. הנושא השני באותו ענין הוא נושא החניה, אם ראינו קודם שכאן יש חניון, הסדרת חניה לאופנועים כ-40 במספר היום זה איננו. איפה יחנו אותם קטנועים, אופנועים, השד יודע מה כאן או כאן, לא קיים. ולבסוף באותו ענין, אמנם במגדלי תל אביב לכאורה יש מספיק מקומות חניה, בחניון התת קרקעי יחד עם זאת אני לא יודע איך משפיע מגדל כזה, 36 קומות גיב אור טייק 300, עם 300 כלי רכב על מצב התנועה בתוך החניון ומחוץ לחניון, זה בנושא הזה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא הבנתי את מה שאמרת בקשר למגדל תל אביב.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד נדב דרזנין:

במגדלי תל אביב יש חניון תת קרקעי גדול.

דוברת:

אבל לא לאורחים, לא לאנשים שמגיעים.

עו"ד נדב דרזנין:

יש חניון תת קרקעי גדול שמשרת הן את הדיירים והם את המרכז המסחרי שמצוי שם. תוספת של 300 כלי רכב, אם ביחד ואם במנותק אנחנו לא יודעים איך זה חי בשלום, זה השפעה דרמתית במיוחד בשעות העומס.

גב' טלי דותן:

כבישים אתה מדבר?

עו"ד נדב דרזנין:

גם כבישים וגם מקומות חניה. אם זה מופרד אז זה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה מופרד, זה מתחת לבנין שלהם.

עו"ד נדב דרזנין:

אם זה מופרד אז הבעיה היא כניסה ויציאה בכבישים,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, טוב.

עו"ד נדב דרזנין:

אם זה לא מופרד, אז כמובן שיש לזה השלכה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד נדב דרזנין:

אנחנו לא יודעים בתכנון איך זה יהיה בסוף. אז זה סוגית התחבורה, כאמור הסוגיה השניה היא סוגית הצפיפות. אנחנו מדברים על מגדל של 36 קומות שהמרחק שלו ממגדלי תל אביב עצמם, המגדל המזרחי, הדרום מזרחי במגדלי תל אביב הוא, יכול להיות שהוא תקני אבל הוא קטן, הוא יוצר מצב של מרפסת מול מרפסת בטווחים מאד מאד גדולים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה המרחק?

גב' טלי דותן:

21 מ'.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

לפני המרפסות.

עו"ד נדב דרזנין:

לא לשם כך אנשים קנו את הדירות שלהם שם עם מרפסות שלכאורה אמורות לפנות לחללים. זה היה העניין השני, העניין השלישי שהוא אותו ענין של המגרשים שמועברים ונרכשים לכאורה לטובת העירייה בידי היזם. על פי מה שנדון עד כה נראה שתקציב הרכישה במגרשים האלה שאמור היה להיות תקציב משק סגור מהיטלי השבחה, בעצם הולך לא ליעודו. למה? כי אם היה מדובר בקרקע שהיזם היה נותן לעירייה דיינו, במקום שבו היטלי ההשבחה הם אלה שמממנים את רכישת המגרשים אז לא עשינו דבר. בעצם, הרים היזם את עצמו בשערות ראשו. אני אהיה קצר כדי לאפשר לאחרים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד אורי קידר:

למה אתה אומר, סליחה שהיטלי השבחה-, אני אורי היועץ המשפטי. לא הבנתי את האמירה שהיטלי השבחה משמשים לרכישת המגרשים.

עו"ד נדב דרזנין:

באחד הפרוטוקולים הדנים בתכנית, כך נקבע, אני אראה לך את הפרוטוקול. זה החלטה מיום 19.6.2013 עמוד 25, סעיף 3-

עו"ד אורי קידר:

החלטה של מי?

דובר:

מקומית.

עו"ד אורי קידר:

ועדה מקומית?

עו"ד נדב דרזנין:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה כתוב שם?

דובר:

עמוד 23 לפרוטוקול?

עו"ד נדב דרזנין:

25.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה כתוב?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד נדב דרזנין:

כתוב כך: "המשתתפים הביעו תרעומת על השימוש ... מענה המטלה של התכנית היא רכישת שטחים ורישומים על ידי היזם על שם העירייה, השטחים האלה ישמשו כשטחים ציבוריים וירכשו בידי היזם מתוך היטלי השבחה"

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

טוב, אני מבקשת אם אפשר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, בבקשה.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אני רוצה קצת, אני מבקשת קצת להרחיב ולהוסיף כי אני דיירת במגדל ואני גרה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

במגדלי תל אביב?

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

מגדלי תל אביב ואני פונה גם, הבית שלי פונה בדיוק לאותו מגרש מתוכנן. אז קודם כל אני רוצה להתייחס לצפיפות, אני לא רואית איזשהו תשריט שמציג את המרחק האמיתי. אני יודעת מה המרחק האמיתי כשאני יוצאת למרפסת הקטנה שלי שזה כמעט מרחק נגיעת יד. אם אנחנו מדברים על המגדל הזה שיקום פלוס המרפסות שמתוכננות לכיוון המגדלים אני מניחה שנוכל לחוץ יד אחד לשני, אני אשמח לראות מישהו שבדק שבאמת מדד את המרחק האמיתי כדי שיגיד לנו באמת מה המרחק. 20 מ' זה אולי לפני המרפסות, אנחנו ממש נמצאים אחד בתוך השני, הדבר השני שקשור לצפיפות ולמרחק של המגדלים הוא באמת העניין גם האור הטבעי שיש לנו קצת, זאת אומרת לא יהיה לנו לא אור, יהיה מחניק, זאת אומרת המגדל הזה ממש מוקם לתוך הבנין שלנו. הנושא של הצפיפות בא לידי ביטוי רחוב חפץ חיים שאמר קודם נדב הוא רחוב מאד מאד צר. גם היום יעידו חלק גדול מהדיירים כשאנחנו יוצאים מהבנין, יש ארבעה מגדלים שהחניה התחתית משמשת אותם פלוס ארבעה מגדלים פלוס מרכז מסחרי פלוס בנין משרדים שהוקם. כל, וכמובן גם קאנטרי של עירייה תל אביב, החניון הזה משמש את כל הדיירים האלה, עכשיו כשיוצאים או נכנסים בבוקר אנחנו פשוט נתקעים כי זה רחוב קטן, הוא יש בו שני נתיבים מאד מאד צרים ומספיק שמישהו קצת נעצר בחוץ או חונה כי אין חניה באזור, כל הדיירים תקועים, אנחנו יכולים להשאר תקועים גם בכניסה וגם ביציאה. הבנין, המגדל המיועד הוא ממש יושב על הרחוב והוא חוסם את כל הרחוב. זאת אומרת גם תוספת, גם אם יהיה להם חניה שלהם, הרי מגיעים אורחים, מגיעים אנשים, זה מגדל של 30 ומשהו קומות, גם היום אין מקומות חניה בשכונה, אין מקומות. אם מגיעים אלינו אורחים הם מסתובבים שעה בשביל לחפש חניה, חניון האורחים שצוין קודם שמשמש, הוא סגור למשל בשבתות, הוא סגור משעה 10. אם הגיע אורח וחנה בחניון הוא ישאר שם עד למחרת בבוקר, זאת אומרת הצפיפות היא מאד מאד גדולה כבר היום. זה הנושא גם של קשיי התחבורה וגם הנושא של חניון וגם זה. דבר נוסף שחשוב מאד להזכיר זה שההגדלת הצפיפות שהתבקשה היא היתה במסגרת ההקלה של 20 אחוז, אני גם כתבתי על זה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שמה, מה, עוד פעם?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

יש הגדלה, יש החמרה של רמת הצפיפות באזור, תסתכלו ב,

גב' טלי דותן:

איפה יש? למה את מתכוונת?

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

... סעיף ה', אוקי? מדבר על קביעת מספר יחידות דיור ל-140 יחידות דיור לכל היותר, לא פחות, אה לא פחות מ-120 אחוז, 120 יחידות דיור 20 אחוז. מהם יחידות דיור קטנות.

גב' טלי דותן:

20 אחוז יחידות קטנות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

20 אחוז מהן יחידות קטנות. לא הבנתי אותך.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

לא פחות מ-120 יחידות דיור

גב' טלי דותן:

מתוכן 20 אחוז דירות קטנות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מתוכן. אנחנו בכל פרויקט,

עו"ד מוטי פנציאס:

24 דירות מתוך ה-120 צריכות להיות קטנות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

צריכות להיות דירות קטנות בשביל ליצור תמהיל נכון של יחידות דיור, יהיו גם קטנות וגם גדולות.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אוקי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז לא הבנתי את ה-

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

כן, כמה ש, ברגע שמגדילים את כמות הדירות הקטנות יש יותר דיירים או יותר יחידות דיור.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא מגדילים יותר את כמות הדירות הגדולות. מתוך, קבענו מספר יחידות דיור, אמרנו מתוכם 20 אחוז יהיו קטנות.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

100 אחוז. עדין, 100 אחוז, הרעיון הוא הנושא של הצפיפות של הסביבה וכל מה שקשור, אלה עיקרי הדברים שאני רוצה להוסיף אני מניחה שיש עוד אנשים שרוצים להוסיף.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. זונטג אבי?

מר אבי זונטג:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בבקשה, אתה רוצה להוסיף משהו?

מר אבי זונטג:

אני רוצה להוסיף הרבה דברים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה גם גר במגדלים?

מר אבי זונטג:

לא, אני גר בחלק הצפוני של נחלת יצחק, ממש מול השטח שמיועד לבניה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

מר אבי זונטג:

במספרים הזוגיים, במספרים האי זוגיים, סליחה, יש לי כמה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מעבר לכביש.

מר אבי זונטג:

כן, מעבר לכביש. המרחק הוא אגב פחות מ-30 מ', זה רשום בכל מקום וספרתי ... מקצוע, רציתי להעלות עוד כמה, עוד כמה נושאים שבוערים בי, מה שנקרא. ההתנגדות שלי למגדל הזה מחולקת בעיקרון לשני חלקים, אחד זה הענין של המגדל הספציפי הזה, גם לגבי המיקום שלו, המרחב שלו שאני אגע בזה והדבר השני, זה בכלל כל השכונה הזאת, היא הופכת להיות פשוט שכונה מסכנה. מי שבא לשמה ואני קראתי פה בהתנגדות, אני מבין שלא קראו את ההתנגדות שלי, ככה הבנתי, שהשיטה עובדת, אני קראתי פה ואני קורא פה בכל הדפים שלי לאנשים להגיע למקום ולראות את השכונה הזאת, לראות א' איפה הולך להיבנות המגדל הזה וב' מה קורה שם בבוקר כשאני יוצא לעבודה. נחלת יצחק כולה פקוקה, רחוב נחלת יצחק כולו פקוק לגמרי, רחוב יגאל אלון, זאת אומרת אם אני נוסע מרמת גן, מגבעתיים לכיוון תל אביב פקוק לגמרי. אם אני נוסע ביגאל אלון מצפון לכיוון הקריה, לכיוון דרומה פקוק לגמרי, אנשים פשוט עומדים. ערבי נחל, עכשיו התחלתי להביא, יש לי ילדה בת שנה וחודשיים עכשיו ב-1.9 נכנסה לגן לראשונה כמובן שאין גנים בשכונת נחלת יצחק, הייתי צריך להביא אותה לגן בגבעתיים אז התחלתי להבין גם מה קורה מחוץ ל... של השכונה המסכנה הזאת שכל גבעתיים ורמת גן רוצים להכנס אליה כדי לבוא לתל אביב,

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו מבינים, המטרופולין צפוף.

מר אבי זונטג:

פשוט קטסטרופה מטורפת. כן, אבל זה שאנחנו אומרים צפוף זה לא אומר לקחת את השכונה הזאתי שהיא ממילא מקום שכולם מגיעים אליו כדי לעבור לתל אביב ולהעמיס עליו עוד את כל המגדלים האלה ובטח ובטח לא מגדל הזוי כמו המגדל הזה. אני רוצה לגעת בעוד כמה דברים, קודם כל לגבי השטח של המגדל הזה דובר לא אחת, גם בועדות המקומיות וגם פה בדיון הקודם לגבי השטח הזעום של המגדל הזה. ב-2008.1.1 לראשונה היה דיון, זאת אומרת באו והראו לציבור בשכונת נחלת יצחק, אמיר כהן היה עם עוד כמה, והסבירו לנו על המגדל, אנחנו כבר 8 שנים בתוך זה, דיברו על 30 קומות. דיברו על 30 קומות והיום איכשהו זה כבר הפך להיות 36 קומות, היה תנאי ברור שהמגדל לא יהיה יותר גבוה ממגדלי תל אביב, היום הוא כבר גם יותר גבוה ממגדלי תל אביב. זאת אומרת דברים משתנים, המפלצת מה שנקרא משתנה ואנחנו התושבים כבר 8 שנים לא יודעים מה קורה, לא ישנים בלילות. לגבי כל נושא התרגיל הנדליני שנעשה פה עם הקניית שטחים, א' רבים וטובים בועדה המקומית כמו מיטל אבי ועוד רבים שאלו והרימו גבה לגבי התרגיל הזה, אם אפשר בכלל לאחד חלקות כאלה, לקנות חלקות שלא, שלא הוצמדו ולעשות את התרגיל הנדליני הזה ויש לי פה פסקי דין לגבי הענין הזה, זה לא קביל לא משפטית, לא תיכנונית וגם לא במישור השמאי. זאת אומרת אני טוען שיש פגם מהותי בתכנית הזאתי בכלל עוד לפני שנכנסנו לדיון. אבל אם אנחנו כבר, כבר אושר הענין הזה, אני רוצה להגיד לך שבשנת 2008 אני ישבתי בישיבה עם אבי גולדשטיין אצל האדריכל קוץ, והם ראו את גודל ההתנגדות שיש לבנין שאף אחד לא הבינו, אף אחד בשכונה לא מבין מאיפה הנחיתו את זה ואז שאלנו אותם אוקי, נניח שאתם הולכים ומקיימים את המפלצת הזאת פה מול הפרצוף שלנו, מה, מה אנחנו מקבלים בתמורה לזה, אז באו ואמרו לנו "תקויים איתם", עם תושבי השכונה, "התיעצות לגבי השימושים הנחוצים למגרשים הנוספים תוך מתן משקל חיובי לדעתם בענין" וגם "התכנית תכלול מטרות ציבוריות בהיקף של כ-2 מיליון שקלים שיוקדשו לטובת השכונה ולטובת חיי הקהילה בה". והנה עברו להם 7.5 שנים, נאדה. אף אחד לא יודע, אף אחד לא מעודכן, מה שהיה, מה שהיה בהתחלה זה היה לתפארת היום שהוא עושה תהליך גדול של שיתוף ציבור שהוא לא חייב לעשות אותו, אז השיתוף ציבור הזה כנראה בגלל שיש כזאת התנגדות הפך להיות בלשוננו של היום ולשונו של עורך דין של היום "לקוי". זאת אומרת כבר לא צריך לשתף את הציבור כי הציבור גם ככה מתנגד ואולי לא היינו מתנגדים אם היינו יודעים שאמת באים ומשתפים את הציבור ואומרים לו אוקי, פה יבנה, אני לא, לא בא, אני לא חושב שהיום צריך לבוא ולהגיד מה יבנה פה אבל לשתף את הציבור – אוקי, פה חסרים לכם גנים, נבנה פה גנים, זה אני גם מדבר על עיריית תל אביב לא רק על היום, אבל אנחנו לא משותפים בכלום ולא יודעים כלום וכן, נבנה פה עוד שטח ובהתחלה היום נתן 3 דונמים וזה לא הספיק לועדה המחוזית וזה באו ואמרו אוקי, נוסף לכם עוד דונם וזה כבר הפך להיות 4, הכל פה מסחרה, הכל פה, ככה אנחנו מרגישים, ככה אנחנו יודעים, הכל פה מסחרה, אין פה באמת מחשבה גם לכיון התושבים שגרים פה במקום הזה. דבר נוסף שאני רוצה להגיד ולהדגיש וזה לא-, זה אומר דרשיני, שאף אחד מהועדה המקומית והיו 5 ישיבות בענין הזה בועדה המקומית, ועדה מקומית לא נתנה את ברכת הדרך שלה לזה וזה אומר דרשיני, וזה לא סתם, לא סתם. פעמים הגיעו, פעמים הגיעו תושבי, אה חברי הועדה המקומית לשם ופעמים הם הבינו על מה מדובר ומי שרואה את זה וכתבתי את זה בהתנגדות, לא צריך להיות עורך דין ולא שמאי ולא יועץ תחבורה פשוט לעמוד שם 10 דקות, להסתכל ולהבין ששמה לא יכול לקום מגדל במקום הכל כך קטן הזה. דורון ספיר עצמו, אחרי, יומיים אחרי שהיה בשכונה, בזה, במקום, היתה צריכה להיות יומיים אחרי זה ישיבה, הוא כתב וככה כתבה אלה דוידוב, מזכירת הועדה המקומית לניר כהן ולעיריית סייג מראש צוות מזרח "לבקשת דורון ספיר הנושא יורד מסדר היום ביום רביעי מכיון שעדיין אין תשובות מספקות לתכנית כללית לנחלת יצחק, גם התושבים, גם חברי הועדה רוצים לראות תכנית כללית לשכונה לפני אישור התכנית הזאת" ואני שואל היום, אחרי 7 שנים, האם יש תכנית? לא, אין תכנית. הלכו וקבעו שכל המובלעת, שזה השטח שהוא דרומית לנחלת יצחק יעבור להיות שטח של מגורים ובסופו של דבר עבור מה עשו את זה? עבור המגדל הזה, עבור המגדל הזה. אם היו באים ואומרים חברי'ה בואו נתכנן תכנון של

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

כל המובלעת הזאת, הרי מה בסופו של דבר יקרה? באים, באים, בא היזם וברוב טובו מתהדר כטווס בזה שהוא הולך עכשיו להוריד מפגעים, מפגעים כמו המוסך הזה, אוקי? המוסך. והוא אומר אני מוריד לכם את המוסך ומוריד מפגעים ואתם מקבלים תמורת זה איזה שטח, רגע, ומה עם כל שאר השטח של המובלעת? שמה, כל הזיהומים, כל מה שהיה שם ... והכל נשאר אותו דבר אז מה הרווחנו? איזה חתיכת זה שהוא אולי יהפוך לגן או לא יהפוך לגן? שאף אחד לא יגיע לשם כי השטח הזה שניתן לעיריית תל אביב נמצא בתוך, אם אנחנו רגע נבודד את השטח הצהוב הזה, אם אנחנו נסתכל על השטח הצהוב הזה כל מה שמסביבו זה שטח ישן שאני לא מכניס את הילדים שלי לשם גם אם יבנה שם גינה כי הכל שם ישן והכל שמה, אז כאילו אם אתם כבר הולכים לפתור את כל השטח הזה, תפתרו אותו מהתחלה ועד הסוף, בתכנון ולא ככה, אוקי בא יזם ואומר אני רוצה להקים פה את המגדל, מספר שהוא מוריד שם את המוסך והוא גאון הדור, לא זה לא עובד ככה, מבחינתי לפחות. אני אגע בעוד כמה נקודות קצרות כי אני רוצה ששאר האנשים ידברו, קרבה בלתי נסבלת כמו שעברה הגברת, שכחתי את השם מרוב התרגשות, קרבה בלתי נסבלת, פשוט בלתי נסבלת. אנשים יבנו שמה, יהיו אנשים מסכנים, אני כבר לא מדבר עלי על המגדלים, ובאחד המקומות קראתי שאדריכל קוף או ניר, לא יודע מה מישהו מהם כתב "השתלבות עם המגדלים".

איך אפשר לקחת ארבעה מגדלים שבנויים, שהם, מגדל B-A, אני מדבר על מגדלי תל אביב, מגדל A, B רחוקים 70 מ' ממגדל C, D ופתאום אתה תוקע באלכסון, מי שמבין בשחמט, כאילו כמו סוס בשחמט מגדל לא קשור, במרחק של 20 מ' במקרה הטוב מהמגדל הדרום מזרחי, הצפון מזרחי סליחה ולזה קוראים השתלבות עם המגדלים, השתלבות עם המגדלים. אז מי שבא למקום ורואה את מגדל A, ומגדל B ומגדל דנקר הוא רואה שיש שטח עצום בין המגדלים האלה לכביש נחלת יצחק. באחד מהם יש מזרקה ובאחד מהם יש גינה לטובת הציבור ופתאום אתה תוקע, פתאום אתה תוקע בשום מקום, על הרחוב נחלת יצחק, מגדל בלי שום קשר. איפה, איפה, יושבים פה מהנדסים בטח, איפה ההשתלבות, איפה הרעיון, איפה ההיתכנות, פשוט זה בלתי נסבל. מי שלא הגיע למקום אני מציע לו לבוא, אין שם שום קו אחיד לכלום, פשוט החליטו לתקוע מגדל כי מישהו קנה את השטח. רחוב מורשת יהדות ליטא הוא רחוב של 711, קראו לו רחוב 711 היום השתנה שמו לרחוב יהדות ליטא, זה רחוב קודם כל אני לא יודע בעוונותי, אולי אני לא מספיק יודע איך אפשר לקנות רחוב. אבל בסדר, קנה רחוב, הרחוב הזה הוא רחוב שעל פי מחלקת כיבוי אז חייב להשאר פנוי וחופשי בכל עת במלוא אורכו כדי שתהיה גישה למכוניות כיבוי אש כי כשתהיה שריפה חס וחלילה במגדלי תל אביב וכבר, אני גר שמה משנת 2000 ב-15 שנים האחרונות היו 3 שריפות במגדלי תל אביב והמקום הזה הוכח כמקום קריטי כדי שיכנסו לשם מכוניות כיבוי. אם יצטרכו להביא מכוניות כיבוי למגדלי תל אביב אין שום שטח אחר לקרב לשמה, לקרב למגדלי תל אביב אלא אם כן תכנסו, הם יכנסו לרחוב הקטן הזה. רק לשם יכולים להכנס כדי לכבות שריפות, חוץ מזה גם כל בריז המים של מכבי אש נמצאים שם וחוף מזה גם כל מדי המים וכניסות אספקת המים וכל זה נמצאים זה ויש פה ידידי שמבין בזה קצת יותר ממני. אני, ... רק כל מיני דברים פגיעה בפרטיות כמובן, גם של מגדלי תל אביב וגם שלנו, פחות מ-30 מ' זה הרי הזוי

דובר:

זה 20.

מר אבי זונטג:

אני לא חושב שזכות הקניין היא רק שלי, אבל קנייתי דירה בשנת 2000 וזה פחות לא יתכן שיבנו מגדל של 36 קומות עם כל הכבוד מול הפרצוף שלי, זה הרי בלתי מתקבל על הדעת. הנושא של הצללה הוא נושא מאד מאד ברור, אתה בונה בנין של 130 מ', כשאתה נמצא בקומה רביעית אה כשאתה בנין של 8 קומות אף אחד לא צריך להיות פה גאון הדור או מתמטיקאי גדול כדי להבין את ההשלכות של ההצללה, זה אומר, זה אומר, אני כבר לא מדבר על האובדן הכספי ועל החסימת אור, זה אומר להדליק את הדוד כל החורף, ומה, עכשיו ליזם הזה יש תמיד מה לומר. כשאנחנו העלינו את זה אז, לפני שנים רבות באו ואמרו לנו תע"ש שלום עושה לכם, יעשה לכם את כל ההצללה, מה אתם רוצים מאיתנו אנחנו קטנים. נכון שאנחנו קרובים אליכם אבל תע"ש השלום יעשו הצללה שאנחנו בכלל לא נהיה חלק מהזה, זה יהיה-, אז איפה תע"ש

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

השלום ואיפה אנחנו, תע"ש השלום לא קיים, השתנה מיליון פעם, עדין בתכניות, אולי עוד 20 שנה יהיה תע"ש השלום וגם אמרו לנו שרחוב חפץ חיים שהוא רחוב של 8, 9 מ' כמו שעורך דין ניב אמר, הכל יהיה בסדר איתו כי אז יקחו את רחוב חפץ חיים ויעשו אותו חלק מהפרויקט של תע"ש, כלומר הוא יתחבר לתע"ש, איפה תע"ש, איפה תע"ש? הרי את המגדל הזה רוצים לבנות היום, תע"ש במקרה הטוב יהיה עוד 20, 30 שנה עם מה שקורה שם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, תתחיל להתכנס.

מר אבי זונטג:

אני מתכנס. דיברתי על חסימת אור, הסתרת נוף, כל הדברים האלה. אני רוצה להגיד משהו לגבי כל הנושא של, לגבי כל הנושא של המגדלים בשכונה, אני פותח היום את החלון שלי אני רק רוצה שתבינו מה אני רואה, מצפון אני רואה מחדר השינה שלי את המגדלים שמוקמים בערבי נחל בגבעתיים, פרויקט הסיטי תדהר סנטרל הייטס, עיר שלמה של מגדלים בונים שמה. ממערב בונים לי את מיד טאון, שיהיה בהצלחה וקרית העיר רוצה להקים שם, להקים ממש מול הבית, בתים שלנו את פרויקט ... מגדים, עכשיו יש פרויקט חדש ברחוב יוקנעם על יגאל אלון שמה, אין סוף. אחר כך יעשו את יגאל אלון פינת נחלת יצחק, זה מחלבות טרה ומדרום את ארבעת מגדלי תל אביב ופרויקט תוצרת הארץ שנבנה היום, אינסוף מגדלים ורוצים להקים את המגדל הזה. עכשיו אני אומר, אני לא נגד מגדלים, אני קניתי בנין כשמגדלי תל אביב היו קיימים, באתי, שמתי את הכסף שלי וקניתי אבל יש, יש קצת הבדל בין להקים את המגדל אה בין לגור 130 מ', 150 מ' מבנין לבין לגור 25, 30 מ' מבנין. יש הבדל קטן ויש פגיעה במאות בעלי קרקע מבחינת זכות הקנין שלהם ואנשים יתבעו לפי 197 כי לא תהיה להם ברירה וזה פשוט הזוי. לגבי הנושא של תחבורה וחניה, עוד מילה אחת קטנה. אנשים שאורחים שמגיעים לשמה, אנשים למגדלים האלה, אנשים שהם מבוססים, יש להם לפחות 2 מכוניות, אנשים, איפה האנשים האלה יחנו ואיפה האנשים האלה יסעו? אין לי שום מושג. עם כל המגדלים האלה שנבנים אין לי שום מושג. דובר פה על נושא של חפץ חיים, אני באמת מזמין את האנשים לראות מה זה, מה זה רחוב, רחוב של 8 מ', שנמצא מתחת ל-5 מגדלים, מה זה? איפה נודע כזה דבר? פקקים אדירים, כל הדברים האלה שדיברת עליהם והנושא שהוא באמת בתור אבא טרי אני רוצה לדבר עליו, עוד משפט אחד קטן, יש לי ילדה כמו שאמרתי בת שנתיים וחודשיים, לא היה לי איפה לשים אותה השנה. לא היה לי איפה לשים אותה יש חמישה גנים מסכנים בשכונת נחלת יצחק, לאף אחד לא היה מקום תכנסו לרשימת המתנה. הלכתי לחפש גן בגבעתיים, רבע שעה, 17 דקות הליכה מהבית שלי, באוטו כמובן אי אפשר להגיע לשמה בשעה נורמלית כי אי אפשר לצאת מהשכונה הזאת. גני עירייה, יש ילדים בשכונת נחלת יצחק שאין להם מקום. עיריית תל אביב, יד ימין כנראה לא יודעת מיד שמאל, בונה מצד אחד מגדלים בשכונת נחלת יצחק מצד שני שולחת ילדים מנחלת יצחק לשכונת ביצרון. על תיכון אני בכלל לא מדבר, אין לנו בשכונה אז החברה שלנו נוסעים לגימנסיה הרצליה ביהודה מכבי, עירוני ד' ועירוני זה, ויש לנו יסודי אחד מסכן שגם הוא לא מספיק ואם יש בו, יש בו הרעלת גזים או אין בו הרעלת גזים משהו מעניין אותו? כנראה שלא. ודבר אחרון אחרון, אני באמת מדבר על הנושא של, נושא של אישורי מיגדלים ללא שום תכנית. דיברתי על זה, אני אגע בעוד נקודה אחת קטנה, אין שום תכנית, אין שום תכנית, דיברו על תכנית אב כללית לכל תל אביב וגם ספציפית לשכונת נחלת יצחק וזה, אין שום תכנית. באים, נוגעים, נוגעים פה, בונים עוד פה, יש פתאום מישהו, אמרו שלא יבנו שום דבר צפונית לנחלת יצחק היום רוצים לבנות את פרי מגדים וזה, חבריה לא ככה בונים מגדל, יש לי פה עוד הרבה מאד דברים אבל אני באמת רוצה והדבר האחרון זה השילוב של הזה, השילוב של התושבים. זה אני חושב, שלבוא ולהתהדר בזה שאנחנו, אנחנו במשך שנים משלבים את התושבים והתושבים יחליטו ואנחנו נקבל החלטות ביחד בסופו של דבר יושבים אנשים שלא ישנים פה לילות שלמים ואני לא יושן באופן אישי כבר 8 שנים בגלל זה והולך ושורף את הזמן שלי בועדות מקומיות ומחוזיות וזה ועד היום לא קיבלתי תשובה לשום שאלה ששאלתי, שום שאלה. הכל פה זה רק שאלות, בשורה התחתונה וזה לסיום, לא רק שתפגע זכות הקנין שלי, אני לא אוכל לצאת מהבית שלי ולנסוע ואני לא אוכל להמשיך לגור בשכונה הזאת כי לא יהיה לי איפה

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

לחנך את הילדים שלי וזה מצב עגום לחלוטין וללכת ולהכניס את השכונה המסכנה הזאת, את המגדל הזה, זה עוול לגמרי, תודה רבה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, מאירוביץ'?

פרופ' חגי מאירוביץ':

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

פרופ' אווה ופרופ' חגי?

פרופ' חגי מאירוביץ':

אני רק אשלים משהו כי כבר חלק מהדברים אמרו,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חלק? כן.

פרופ' חגי מאירוביץ':

אז אני רוצה לדבר על בעית התחבורה ובטיחות הנובעת משטחו הקטן של המגרש. אני כתבתי את זה שזה יהיה יותר מהר ומסודר. אני אומר, שטח של 1.8 אינו מאפשר הקמת תשתיות הנחוצות למגדל בן 36 קומות כאשר השטח הנדרש הוא לפחות 3 דונם. בלקוח מגבלה זו תפרו הוועדה והיום רעיון מקורי ותקדימי, של איחוד 4 חלקות קטנות ומרוחקות מהמגרש שינתנו לעירייה דרך היזם ו... את ה-1.8 דונם לפרויקט בן 4.3 דונם ההופך את המגדל לכשר, אבל קומבינה או תרגיל מוזר זה הביא להתנגדות בועדות מצד סגן ראש העיר פאר ויסנר, סגן ראש העיר מהליכוד ארנון גלעדי בשנת 2008, דן להט ומיטל להבי ב-2013. מובן תוספת המגרשונים אינה מורידה את אחוזי הבניה הראליים, אני מדגיש הראליים, שעבור 36 קומות טיפסו ל-770 אחוז. במילים אחרות, המגרש אינו מכיר את אחיו הפזורים אי שם בשכונת נחלת יצחק ועליו להתמודד עם המגדל בעצמו. האחוזים האלה הם הגבוהים ביותר באזור כאשר עבור ארבעה מגדלי תל אביב, מגדל דנקנר, ארבעה מגדלי תע"ש השלום, שני מגדלי מתחם הבורג ומגדל פרי מגדים הם נעים בין 220 ל-333 אחוז ... ממדיניות לאזור המובלעת מ-14.12.2011. לעובדה זו השלכות סביבתיות חמורות ואני הולך לדבר עליהם. דבר ראשון זה חניה, דיברו על זה קצת אבל אני רוצה להיות יותר ספציפי. מפאת שטחו המצומצם של המגרש, אפילו חמשת הקומות התת קרקעיות המתוכננות לא יספקו יותר מ-160 חניות, כאשר לכל משפחה מקום חניה אחד בלבד ו-20 חניות מוקדשות לאורחים. מספרים אלה הם אבסורד כי הרבה משפחות, כולל זוגות ללא ילדים, ופה אני מדגיש כולל זוגות ללא ילדים, מחזיקות שתי מכוניות וצפי מכוניות האורחים גדול בהרבה מ-20. בנוסף נחוצות חניות לטכנאי השרות היומיומיים של הדיירים במגדל. המסקנה תהיה מכוניות של דיירים, אורחים וטכנאים יזלגו לרחובות הסמוכים ויחמירו את בעית החניה החמורה כבר עתה בכל האזור. עכשיו יש פה משהו שידברו עליו קצת אבל אני אוסיף, על הגינה, חנית הקטנועים וכיבוי אש. בשטח הפנוי שיווצר בין המגל לקיר מתחם הקניון מתוכננת גינה עם מתקנים לרווחת הציבור אבל תכנון זה מתעלם מהעובדה שסימטת יהדות ליטא או 711 שהיא חלק משטח זה משמשת כמגרש חניה עירוני חנימי מוסדר לקטנועים עבור הקניון וסביבתי. בחניון ה-43 מקומות כאשר בשעות השיא כ-30 מהם מאוכלסים. חניון זה החליף את חנית הקטנועים המפגעתית על המדרכה מול הקניון. בקיר בקרבה, זה כבר דיברו, בקיר הקניון הנ"ל ישנם ברזי כיבוי אש עבור מגדל A כאשר הסמטה מאפשרת גישה נוחה ובלעדית למכוניות הכינוי ולהעמדת סולמות במקרה של שריפה במגדל A. המסקנה מכל זה, אם הגינה המתוכננת תמומש, ינטעו בה עצים למשל אופצית כיבוי האש תבוטל לחלוטין ובתקופת הבניה הגישה לסמטה תנוטרל כליל ואינני רואה פתרון למיקום החדש של הקטנועים בסביבה הקרובה

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

לקניון ולבסוף, נראה שהגינה תהפוך לאזור הנופש המועדף על עשרות הכלבים שיספק המגדל החדש ותו לא. הדבר הכי חשוב זה עומס התחבורה, ופה אני רוצה, אני רוצה להראות מפה פה שאני עשיתי החניון מגדלי תל אביב מכיל 1,800 מקומות, כשחלק מהחניות אינן פעילות עדין כך שנפח התנועה בעתיד עוד יגדל. רוב התנועה מתנהלת דרך רחוב ללא מוצא חפץ חיים הנשפך לרחוב נחלת יצחק. רחוב חפץ חיים פקוק ביחוד אחר הצהריים ובערב ופקיקות זו תגדל בעתיד גם בגלל התוספת של 160 מכוניות המגדל. ההתנהלות התחבורתית ברחוב זה היא סמי כאוטית, הגובלת בחוסר ... שברחוב מפרצי הבתים חונים תדיר כ-25 מכוניות בדרך כלל גם על קווי אדום לבן ועל המדרכות. משאיות וכלי רכב מסחריים שפרקו סחורה בקניון ו-... הסמוכים חייבים להסתובב ברחוב הצר והעמוס כדי לעוזבו ובכך יוצרים אנדרלמוסיה שתוקעת את התנועה לדקות ארוכות. עכשיו קיימת הצעה להרחיב את שני נתיבי התנועה הקיימים לשלושה, שניים ליציאה ואחד לכניסה, הצעה זו אם תמומש עוד תחמיר את מצב התנועה על המצב הקיים ותהפוך את רחוב חפץ חיים למקום מסוכן ביותר כפי שמוצג בתרשים וכאן אני אומר אני טוען מי הוא מהנדס שהגה תכנית זו? ופה יש לי, עשיתי תרשים קצת גדול, אני מקווה שאפשר לראות את זה פה. פה יש לנו את רחוב נחלת יצחק, זה שני המסלולים שהולכים מערבה, אלה שני המסלולים שהולכים מזרחה וזה אי תנועה. כאן יש לנו את רחוב חפץ חיים, שמתחיל פה, ממשיך כאן ופה זה הסיום שלו הוא חסום. עכשיו, כאן זה הרמפה של מגדלי תל אביב, פה זה הרמפה העתידית של המגדל. עכשיו מה שקורה כרגע יש רק שני מסלולים, מסלול ליציאה שהולך גם מזרחה וגם מערבה, יש לנו מסלול כניסה פה, זה הכל בסדר. עכשיו למשל אם מישהו בא מרחוב חפץ חיים מהמכונית, הוא ממש, המסלול פה הוא מול המסלול כאן והכל בסדר. עכשיו עושים מה שרוצים לעשות זה להגדיל את זה לשלושה מסלולים. זאת אומרת מסלול אחד זה יהיה מסלול כניסה ושני מסלולי יציאה. מסלול האמצעי הולך מערבה ומסלול הצדדי המזרחי הולך גם מערבה וגם מזרחה, זה מה שכרגע מתכנן. עכשיו תראו איזה בעיות חדשות זה יוצר, דבר ראשון מכונית שבאה מכיוון חפץ חיים, מכיוון רחוב חפץ חיים היא לא ממשיכה ישר כמו קודם, היא צריכה בתוך הרמזורים לעשות סטיה ולהכנס כאן למסלול הכניסה דבר שהוא דעתי מסוכן, בדרך כלל בתוך רמזורים הכל צריך להיות ברור. עכשיו, אם אנחנו מסתכלים על, אם אנחנו מסתכלים על מסלולי היציאה אז כאן יכול להיווצר מצב ששתי מכוניות, אחת באה לכיוון מערב והשניה באה לכיוון מערב מפה. מסתבר שהאזור כאן הוא יותר מדי קטן ושתי מכוניות לא יכולות להכנס באותו זמן לעשות את הסיבוב הזה. מה שיקרה פה, מכונית מספר אחת תכנס, מכונית מספר 2 תעמוד ותחכה כאן עוד יהיה ביניהם איזשהו קונפליקט, לא יודע, עלול לקרות כאן משהו בטיחותי. הלאה, כאן אתם רואים את הרמפה של המגדל החדש, היא מאד יפה, יש כאן אתם רואים שזה הולך ומסתובב, הכניסה מסתובבת, לעומת זאת כשאתם מסתכלים על הרמפה של מגדלי תל אביב יש פה 90 מעלות, אין פה את העיכול הזה שרואים שמה. 90 מעלות, מכונית שתבוא מפה לא תוכל להכנס באופן טבעי או שהיא תמשיך ישר ותכנס למסלול היציאה פה או שהיא תכנס כאן למסלול האמצעי ותעשה איזה מן סיבוב כזה. דבר נוסף, מכונית שרוצה להכנס פה ולהמשיך, לכיוון השער הקניון או המפעלים שישנם פה היא לא יכולה כי ישנה כאן מדרכה, היא תתקע במדרכה ואז היא תצטרך להכנס ולעשות פה, לעשות פה מן עיקול כזה ולהכנס. מובן ששוב פעם זה יכול להביא לקונפליקט בין שתי מכוניות, אחת שבאה מפה ואחת שבאה מכיוון הזה. אבל הדבר הכי גרוע זה אם מכונית, תתארו לכם שהכל פה מלא במכוניות, בשעות אחר הצהריים רמפת מגדלי תל אביב מספקת המון מכוניות, הכל עמוס פה ומכונית ברמפת המגדל רוצה להכנס ולהשתלב בתנועה. מה הוא יעשה? המכונית פה תעמד כאן, תחכה להזדמנות להכנס בתוך המסלולים האלה, תעצור את התנועה שמגיעה ממסלול הכניסה, אחר כך תלחם או שלא תלחם עם המכוניות שישנם פה, ואולי בסוף תצליח. זה דבר מאד מסוכן שיש לכם שמכוניות חוצות מסלולים, מסלולי נסיעה. זה דבר שהוא לא בטיחותי ולמעשה המצב כרגע הוא יותר גרוע משהיה קודם, רק תסתכלו על המדרכה, פה יש משרקה וכאן יהיה המגדל. המדרכה הזאת היא נחצית על ידי שתי רמפות, הרמפה הזאת והרמפה הזאת, הולכי רגל שילכו פה, יצטרכו לעבור ארבעה מסלולים מהסוג הזה כדי להגיע למדרכה כאן פה, מדרכה דווקא נחמדה יש כאן כל מיני ספסלים ואפשר לשבת פה. זה מה שיש לי להגיד על כל התכנון של רחוב חפץ חיים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תודה רבה. פרופ' אביר ארבל?

פרופ' אביר ארבל:

זה אני.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בבקשה.

פרופ' אביר ארבל:

רוב הדברים, לי יש גם תרומות לדברים שהוצגו כאן. רוב הדברים שלי היה להגיד כבר נאמרו, אני כתבתי מכתב בתבנית שאני כותב כמומחה שנותן חוות דעת מטעם בתי משפט.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חוות דעת למה?

פרופ' אביר ארבל:

השאלה אם מישוהו קורא, אם קראתם את זה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חוות דעת למה?

עו"ד מוטי פנציאס

הוא מהנדס כל מיני מכוונות ועניינים. לכתוב חוות-

פרופ' אביר ארבל:

רוב הדברים פה נאמרו, התמונה שהציג כאן פרופ' חגי מאירוביץ' אני הייתי נותן ציון למהנדס שתכנן אותה אפס, הוא מזמין הד און קולז'ין מה שנקרא באנגלית בשרטוטים שאני הוצאתי מהארכיון שלכם הד און קולז'ין. אז אין לי הרבה מה להוסיף אני מציע שתקראו טוב את ה, שמי שצריך לקרוא ויש לכם יותר מדי הרבה ניירות והגברת רות דוד אמרה לי שהיא לא נותנת לחברי הועדה, היא נותנת תמונה כללית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מי זו רות דוד?

פרופ' אביר ארבל:

רחל דוד. רחל דוד, סליחה, היא אמרה שהיא לא נותנת לחברי הועדה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

להבדיל.

פרופ' אביר ארבל:

את הניירות, נותנת תמונה כללית. והיו לכם פה 8, היו לכם פה איזה 6 פגישות כאלה שאני יכול להבין את הקושי שלכם, אנחנו ... יש פה שלושה אנשים שנחשפים לפרויקט הזה כבר למעלה מ-7 שנים. אז מה שאני מציע זה שתקראו את מה שכתבנו ותחשבו על זה.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד מוטי פנצ'אס:

הכי חשוב תבואו ל-5 דקות ...

פרופ' אביר ארבל:

אני סיכמתי את התכנית הזאת כמהנדס שהיה במקומות הכי תחרותיים שישנם בעולם, עבד בהם, מאקדמיה עד התעשייה עד המעבדות הלאומיות, אני קורא לתכנית הזאת מסכם אותה הזויה, פוגענית ומסוכנת. בשלושת המילים האלה אני מסכם את התכנית ובמסמך שאני כתבתי אני מראה מדוע ולמה זה נכון אז אין צורך לחזור כאן על הדבר שהראה חגי מאירוביץ' ובפרוטרוט דיבר אבי זונטג.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תודה רבה. גולדמן אלונה?

גב' אלונה גולדמן:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בבקשה. אני מבקשת שתתנו, תן לה לשבת בבקשה ליד השולחן.

גב' אלונה גולדמן:

בסדר, יש לי קול חזק. הרבה אין לי מה להוסיף, אני בכל זאת רוצה לייצג את הצד הרשמי שלי. אני רכשתי דירה במגדלי תל אביב ב-2003 קומה 27 שפונה, הדירה פונה לכיוון צפון מזרח ישר לתוך המגדל. באותה שנה היו הרבה דירות פניות במגדלי תל אביב, אני בחרתי קומה גבוהה, עם נוף פתוח, עם מרפסת שמש מתוך ידיעה ברורה ששום דבר לא יפריע בקומה כזאת לא לשמש ולא לדירה, השטח היה שם שטח קטן מידי, בטח לא חשבתי ששטח כזה במיקום שהוא נמצא ובגודל שלו יאפשר בניה של מגדל בגובה של המגדלים. הקרבה של המגדל הזה תגרום לאובדן פרטיות מוחלט בדירה כמו שלי, הדירה שלי מתוכננת ככה, יש לי את התכנית של הדירה, שהסלון עם היציאה למרפסת, היציאה למרפסת זה האור הטבעי היחיד למרכז של הדירה, לחדר המגורים, הוא פשוט אל תוך המגדל המוצע באופן שלא יאפשר לי אפילו להרים תריס, להסתובב חופשי בבית אפילו בפיג'מה, אובדן פרטיות טוטלי ומוחלט, שמש לא תהיה בכלל, יש לי שמש בשעות הבוקר עד 11 וחצי, בצהריים, המגדל פשוט יטיל צל וזהו בגדול.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

המגדל נמצא מצפון לך.

גב' אלונה גולדמן:

לא לא, אני פונה לצפון מזרח,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל המגדל הוא נמצא מצפון הוא לא יכול להצליל עליך.

גב' אלונה גולדמן:

לא משנה, הקרבה שלו, אבל הקו האלכסוני, מה זאת אומרת את רואה ...

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אתם צריכים פשוט לבוא לבקר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא צריך לבוא לראות יש לי פה תצ"א המגדל נמצא מצפון ומה לעשות? השמש לא עולה בצפון, היא עולה במזרח.

גב' אלונה גולדמן:

אם אני פותחת ... רוב המרפסת שלי זה פשוט את רואה את המגדל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני לא אמרתי על הנראות, אני אמרתי על השמש. שמש עולה במזרח והוא לא מסתיר את המזרח,

דובר:

צפון מזרח.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

הוא מסתיר את המזרח, הוא מסתיר את המזרח בואו ותראו.

גב' אלונה גולדמן:

הוא מסתיר, אני לא סתם אומרת, לא צריך להיות-

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

תבואו ותראו שזה מסתיר את כל החלק המזרחי. זה מצליל עלינו, זה מאפיל לגמרי על המרפסות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מזרח הוא כאן ... ,

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

תגיע פעם אחת לשם מה לעשות? אני מזמינה אותך אלי הביתה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

גב' אלונה גולדמן:

אני מהדירה שלי רואה את הפקקים, מספיק שרכב אחד, אני רציתי לצלם לכם רכב אחד מתעכב ועוצר הקו משתרך מנחלת יצחק גם היום בשביל להכנס לחניון, בגלל שלמגדל הזה יש, כמעט אין לו שטחי נגישות, מה שיקרה חפץ חיים קודם כל מערב לרחוב נכנסים לשם משאיות של מקדונלדס וכל הספקים של המרכז המסחרי, זה גם הרחוב היחיד שהדיירי מגדלי, כשהם רוצים לעשות מעברי דירה ויש לא מעט מעברי דירה, יש הרבה שכירויות, זה רק דרך הרחוב הזה. עצירה אחת אם זה משאית לעצירת אשפה או כל דבר כזה לשטחים המסחריים של המגדל או הובלות, אני ראיתי מה קורה במגדלים אחרים, במגדל של דנקר. כשהמגדל של דנקר אוכלס משאיות של הובלה עצרו על המדרכה, במגדל הזה לא יהיה איפה לעצור וזה מה שיצור לנו מעת לעת כל הזמן פקקים, זה פגיעה קשה באיכות חיים, גם האובדן פרטיות וגם הקטע הזה כי אין לו מספיק שטחי נגישות וזו הבעיה, זה שטח קטן מאוד במקום פינתי הכי לא ראוי למגדל בהיקף כזה. היינו שמחים אם עיריית תל אביב היתה נותנת לנו את זה כגינה עם עצים וצל שאנחנו מתלוננים כל הזמן, שפעם אחת יראו באמת שדואגים לרווחת התושבים ועושים משהו, את הגיסטה הזאת שיתנו, רצו לבנות מגדל מול המתנ"ס בבקשה, יש לכם אזור המובלעת, היום הבנתי שהיה שטח ליד המתנ"ס, זה רחוק, אין לנו שום בעיה שיתנו לו 60 קומות שמה. את השטח הזה-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר אבי זונטג:

קנה את השטח הזה, זה השטח הזה, זה השטח הזה שהוא קנה.

דוברת:

שיעשה שם.

גב' אלונה גולדמן:

שיתנו לנו את השטח הזה באמת מה שאנחנו, בכל שיתוף ציבור, הלכתי לפרי מגדים, לכל שיתוף ציבור שהיה בשכונה, בכל מקום אני שומרת את כל המיילים שהם שולחים לנו בשיתוף, בכל מקום כתוב אנחנו יודעים שכונת נחלת יצחק יש לה בעיות צפיפות, יש בה בעיות שאין מספיק בתי ספר ומבנים קהילתיים, ודנים בשטחים פתוחים וכל פעם אנחנו רואים אישור של תכנית של מגדל מבלי שבעצם פותרים את הבעיות. אין שום פתרון לבעיה תשתיתית. כולנו רוצים לחניות, זה מקום מאד נחמד ויושב על ציר תחבורה מאד טוב ומרכזי ואנחנו מרגישים שהורסים לנו ומחריבים לנו את השכונה, ממש ככה. ואני באמת מזמינה לבוא לראות, זה לא סתם התנגדות, אנחנו מבנים התחדשות עירונית זה דבר טוב, בטח שאנחנו לא רוצים להשאר עם מוסכים, אנחנו באמת רוצים לראות תכנית שנהנה לגור בשכונה, אנחנו שלמים שם ארנונה גבוהה, רוצים את ה, כן, את האיכות חיים הזאת זה לא בושא לבקש אותה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תודה רבה. עופר, עורך דין עופר טויסטר בשם חברת מגדלי הנהלה בע"מ. נחלה בע"מ, סליחה.

עו"ד עופר טויסטר:

אני ברשותכם-

עו"ד מוטי פנציאס:

רגע אנחנו יכולים להוסיף? אני יכול להוסיף שני משפטים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה הגשת התנגדות?

עו"ד מוטי פנציאס:

אני בא מהתנגדות של-, העורך דין מייצג אותי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, אוקי.

עו"ד מוטי פנציאס:

שני משפטים. עורך דין מוטי פנציאס, דייר המגדל. שני דברים, א' רחוב נחלת יצחק הוא רחוב קטן, יש בו כבר שלושה מגדלים מתוכננים כרגע, שהולכים להתחיל לבנות, יש גם כבר עוד 750 מכוניות כבר קיימות, להוסיף עוד 200 מכוניות זה משהו שהרחוב הזה לא יעמוד בו, הוא לא יכול, הוא ב-10 שעות מתוך ה-15 שעות פעילות שלו הוא יהיה רצף של פקק אחד גדול. ב', רחוב חפץ חיים זה רחוב ברוחב של 6.5 מ',

דובר:

6.

עו"ד מוטי פנציאס:

6, אני מתחנן לפניכם תבואו ל-5 דקות לרחוב חפץ חיים, לא יהיה לכם שום שאלה, אתם תבינו לבד שזה אבסורד בלתי נסלח המגדל הזה, תעמוד ברחוב חפץ חיים לייד המוסך של גבי, איפה שהולכים לבנות את היצירה המונומנטלית הזאת ותבינו שזה בלתי אפשרי, לא ניתן לביצוע.

פרופ' עידית פלטאו:

אני גם יכולה להגיד משפט?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, מה שמך בבקשה?

פרופ' עידית פלטאו:

שמי עידית פלטאו

מר אבי זונטג:

פרופסור.

פרופ' עידית פלטאו:

פרופסור, כן, תודה אבי. בעלי נכה, יש לי אוטו נכים ואן גדול. שלשום ניסיתי לצאת עם בעלי רבע שעה חיכיתי כל חפץ חיים היה תקוע, קטסטרופה, אני צריכה טיפה רדיוס יותר גדול, אני גם לא נהגת מרוצים אבל עם הואן הגדול שלי רבע שעה עמדתי ולא יכולתי לצאת מה-

דובר:

... שלך זה עוד 200 מכוניות חדשות.

פרופ' עידית פלטאו:

אתם מבינים? זה נורא, באמת נורא. יש 1,800, אמר חגי, 1,800 מקומות חניה שם למטה שיותר ויותר אנשים שוכרים, עוד לא כולן מושכרות. 1,200 על המגדלים ועוד 600 למרחב הציבורי וזה נורא ואיום, אני אומרת לכם באמת שלשום רבע שעה עמדתי ולא יכולתי לצאת, כמעט בכיתי שם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תודה רבה. עופר טויסטר, עורך דין עופר טויסטר, בבקשה.

עו"ד עופר טויסטר:

ברשותכם אני אייצג את היזמים, אני אקצר. כל המומחים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, יש לכם התנגדות?

עו"ד עופר טויסטר:

אה, קודם את ההתנגדות? כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שב בבקשה.

עו"ד עופר טויסטר:

אני רגיל לטעון בעמידה אז-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי. אז קודם את ההתנגדות ואחר כך אני שומעת ועדה מקומית ואחר כך אתם.

עו"ד עופר טויסטר:

בבקשה. אז התנגדות שלנו יש בה ארבעה סעיפים. ראשית בדיון שהיה בתקופת ההפקדה הוקטן השטח בכ- 1000 מ' ולאחר שאנחנו הולכים ומתקדמים בתכנון אנחנו מבקשים, מסתבר שיש לנו בתכנון מיטבי מחסור בשטחי שרות, אנחנו מבקשים לאפשר לנו תוספת של 1,000 מ' שטחי שרות, למצער 800 מ' ואפילו להעלות 800 מ' מתת הקרקע אל מעל הקרקע, העיקר לעשות את הדירות איכותיות וזאת מבלי לשנות את מספר הקומות, מבלי לשנות את קווי הבנין. זה פשוט תכנון יותר טוב, אנחנו פשוט מתקדמים בתכנון ומסתבר שההפחתה הזאת יש לה מחיר תכנוני. דבר נוסף שאנחנו מבקשים זה לאפשר לנו על מנת ליתן איכות יותר טובה, בעיקר לדירות שהן קטנות, זה תוספת של 6 מ' לכל יחידה למרפסת שתהיה יעודית למרפסת.

דוברת:

לאן תפנה המרפסת?

עו"ד עופר טויסטר:

דבר נוסף שאנחנו מבקשים, התכנית הזאת-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע, אין לכם פה מטרים למרפסות?

דובר:

יש 12, הוא רוצה 18.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

היום זה כבר יושב עלינו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רגע אני לא צריכה עזרה, סליחה.

עו"ד עופר טויסטר:

יש 12 אנחנו רוצים 18, אנחנו חושבים שבעיקר בדירות קטנות יש איכות יותר טובה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש לך 12 ממוצע לכל דירה.

עו"ד עופר טויסטר:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז תן להם 6 ותן לאחרות יותר, מה-

עו"ד עופר טויסטר:

העדפנו לבקש למרפסות יותר גדולות,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד עופר טויסטר:

אנחנו חושבים שזה תורם לאיכות חיים היום מרפסות. עוד שני דברים, סליחה זה מפריע לי,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה רבותי, אני מבקשת לא להפריע, כן,

עו"ד עופר טויסטר:

עוד שני דברים, חלק מ, הוטלה פה מטלה של 300 מ' עיקרי ליעוד ציבורי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, אנחנו חושבים ש-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו לא מטילים מטלות.

עו"ד עופר טויסטר:

בבקשה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו לא מטילים מטלות.

עו"ד עופר טויסטר:

נקרא-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

דיברנו על זה.

עו"ד עופר טויסטר:

אז לא מטלה, מתנה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, צורך ציבורי.

עו"ד עופר טויסטר:

התכנית כוללת דרישה, בסדר?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

עו"ד עופר טויסטר:

התכנית כוללת דרישה ל-300 מ' עיקרי, סליחה רבות, לא הפרעתי לכם, ל-300 מ' עיקרי שטחי ציבור בקומת הקרקע וקומה ראשונה, כל בדיקה כלכלית, שמאית וכיוצא בזה במגדל בהיקף כזה 300 מ' נזקם עולה על תועלתם, גם מבחינה שאנשים רוצים בנין מגורים שאין בו מרכיב ציבורי וגם זה משפיע על שווי הדירות ופה אנחנו כמובן חושבים רק על היטל ההשבחה של העירייה שלא יפגע. אבל, גם עלינו, לא אני ציני אבל גם עלינו. עכשיו מכיון שהתכנית הזאת נותנת כל כך הרבה שטחי ציבור, למעלה, כ-60 אחוז מהתכנית הולכים לשטחי ציבור, אנחנו מבקשים שתשקלו בחיוב את המטלה הזאת, את ההוראה הזאת להחליף בהוראה אחרת. אנחנו מוכנים לבנות במקביל אה בהיקף דומה או שווה על אחד המגרשים שהעירייה מקבלת או כל פתרון אחר שהמעט הזה לעומת כל מה שהתכנית נותנת לציבור לא, הנזק שלו עולה על תועלתו כמו שאמרתי ולכן אנחנו מבקשים שתשקלו להסיר את זה ואפילו להחליף את זה בהתחייבות אחרת שוות ערך מבחינת הבניה, שמענו פה שהאדון אין לו גן לילד או לילדה, לא רק שהתכנית נותנת מגרשים גם הם יכולים להיות, אחד מהם יכול גם להיות מגרש בנוי בהיקף דומה והדבר האחרון ביקשנו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

ככה יהיה לו גן ילדים מול הבית.

עו"ד עופר טויסטר:

הכל אני לא יכול לעזור, כן. והדבר האחרון שאנחנו מבקשים יש פה מבנים פשוט, זה לא הוכנס לתכנית שהם ניתן לבצע עליהם תמ"א 38 מבחינת, ככל שיוכח שניתן לבצע תמ"א 38 שהתכנית תכלול הוראה שמכח סעיף 23 לתמ"א התכנית הזאת תהיה גם תכנית מכח התמ"א ועל ידי כך יש לזה משמעויות כלכליות, זה למעשה המשמעות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא הבנתי.

עו"ד עופר טויסטר:

כאשר יש מבנה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה בא עם תכנית, מעצימת זכויות, ואתה רוצה תמ"א 38?

עו"ד עופר טויסטר:

לא, המשמעות היא-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, מה המשמעות אני יודעת,

עו"ד עופר טויסטר:

לדעתנו, לדעתנו גם אם זה לא כתוב יש הוראת תמ"א שאומרת את זה אבל מכיון שפה אני עושה איחוד וחלוקה ונותן בנין אחד ובונה בנין אחר, רצינו שתשקלו שהתכנית הזאת תהיה מכח 23 לתמ"א.

עו"ד אורי קידר:

זה משנה את היעוד אבל.

עו"ד עופר טויסטר:

בקשה?

עו"ד אורי קידר:

אתה משנה פה גם את היעוד כי הרי המצב הנכנס הוא ביעוד תעסוקה-

עו"ד עופר טויסטר:

האמת, כן, מגיע לי יעוד תעסוקה זה קומה, חלק מהבתים אם אינני טועה זה ביעוד מגורים.

עו"ד אורי קידר:

תמ"א-

עו"ד עופר טויסטר:

חלק מהבתים, ההיפך, אצלי זה פחות דרמטי אבל בתכנית הזאת, סליחה, בתכנית הזאת נכנסים גם מבני מגורים קטנים ובמבני מגורים הקטנים האלה הם מבנים שעל פניהם הם כנראה זכאים לתמ"א. אז אנחנו מבקשים שתשקלו שהם יהנו מזכויות התמ"א.

עו"ד אורי קידר:

אני רציתי לשאול, -

עו"ד עופר טויסטר:

ברור שאין מדובר בתוספת זכויות, זה ברור. אני לא מבקש בדרך הזאת-

עו"ד אורי קידר:

אני רציתי לשאול בבקשה לגבי ההקצאות. קודם כל היתה פה איזה טענה ש-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חכה, בוא ניתן ...

עו"ד עופר טויסטר:

אני רציתי להשיב בתשובה אבל ... לענות על השאלה.

עו"ד אורי קידר:

אה, סליחה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

ועדה מקומית קודם. כן, ועדה מקומית בבקשה, שם לפרוטוקול.

מר ניר כהן:

ניר כהן, אגף תכנון העיר עיריית תל אביב. התקיים דיון בוועדה המקומית ב-26.8 מטרת הדיון היתה דיווח, לא נשמעו ההתנגדות היות ולא היה זמן, היות והדיון בוועדה המקומית התקיים רק 6 ימים בתום מועד להגשת ההתנגדות שהיה ב-20.8 לא ניתן היה להכין מענה ... אז הועדה המקומית אין לה המלצה ל-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

צוות מקצועי?

"חבר" - למען הרישום הטוב**תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים**

מר ניר כהן:

מהנדס העיר תומך בתכנית, הוא מכיר את התכנית במתכונת ה-

גב' טלי דותן:

אפשר להתייחס לבקשות של היזם? תוספת שטחי שרות, ביטול השטח הציבורי,

מר ניר כהן:

אני לא יכול, אני לא יכול להציג עמדה מפורטת בדברים האלה.

גב' טלי דותן:

לגבי השטח הציבורי שהוא מבקש ...

מר ניר כהן:

אני לא יכול, זו תהיה עמדה אישית שלי.

גב' טלי דותן:

לא, אנחנו מבקשים, אנחנו מבקשים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הבנו שהוועדה המקומית לא דנה, יש התייחסות של מהנדס העיר?

מר ניר כהן:

אין לי פה דעה, אין לי פה עמדה מתואמת עם מהנדס העיר בנושאים האלה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. אוקי, יזם בבקשה.

עו"ד עופר טויסטר:

טוב, ברשותכם אני אקצר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רק תשב, תעשה לי טובה עופר.

עו"ד עופר טויסטר:

זה נורא קשה לי אני רגיל לטעון בעמידה כבר 40 שנה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אין מה לעשות.

עו"ד עופר טויסטר:

טוב, נתגבר. אני בשם היזם אקצר ואתן תשובות בקצרה, נמצאים פה גם כל היועצים ככל שידרש אחר כך שבעקבות שאלה שלכם או חסר או טעות שלי כמובן הם ישלימו פה, חלילה יתקנו. אני רוצה לומר קודם כל לגבי הצגת התכנית כמה דברים ..., התכנית הזאת שתאם רואים פה היא פרי עבודה, התחילה לפני 2008, פה הוזכר רק 2008. כאשר הרעיון שגובש יחד עם לשכת התכנון המחוזית היה על מנת לנסות וליצור מגרשים שהם צורך ציבורי חיוני מסתבר בשכונה וגם לסלק מפגעים כי חלק מהמגרשים עליהם יש דברים

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

שהם בחזקת מפגעים, הכוונה היתה לעשות איוד וחלוקה ולזמור על רצף ענייני והפסיקה מתירה לעשות רצף ענייני. באנו בהתחלה ב-2008 למוסדות התכנון עם תכנית הרבה יותר צנועה, לא הרבה יותר, עם פחות שטח סליחה, כ-3 או 3.5 דונם, ואמרו לנו "לא, זה מעט מידי, זה לא מספיק פותר בעיות בשכונה לכו ותמצאו עוד שטחים" וכך התכנית גדלה לכדי כ-4.5 דונם כאשר כל אחד מהמגרשים יש פה בעלים שונים, היו צריכים להגיע להסדר עם כל הבעלים על מנת להגיע להליך של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שתיצור את כל השטח הזה. בסופו של יום, אחרי הרבה שנים של מגעים עם התושבים, גובשה תכנית שהשטח שלה הוא כ-4.5 דונם-

מר אבי זונטג:

איזה תושבים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, רבותי,

עו"ד עופר טויסטר:

כאשר, התושבים שגרים במגרשים נשוא התכנית,

מר אבי זונטג:

אה, סליחה.

עו"ד עופר טויסטר:

לא בשכנים, כאשר מתוך 4.5 דונם מדובר על מגרש שאנחנו קוראים לו המגרש הגרעיני שכולל את השטחים שלנו ועוד חלקת השלמה על פי דין שיוצרת בסך הכל מגרש גרעיני, אנחנו קוראים לו, של 1.800 דונם וכל שאר השטח, כמעט 60 אחוז, נדמה לי 58 אחוז הולך לטובת הציבור. אני רוצה לומר לכם שההפרשה הזאת של כ-60 אחוז היא גם אחרי הפרשות נוספות כי חלק או רוב המגרשים אולי כולם נכנסים כבר לא כמגרש בתולי אלא כבר אחרי הפרשות להרחבת דרכים וכיוצא בזה. זאת אומרת תהיה זו תכנית שיש גם הפרשה דרמתית לצרכי ציבור.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כמה סך הכל השטחי ציבור?

עו"ד עופר טויסטר:

סך הכל שטחי ציבור זה, תכף אני אתן מספר מדויק,

אדר' אריה קוץ:

57.7 אחוז.

עו"ד עופר טויסטר:

כמה בשטח?

אדר' אריה קוץ:

בשטח תכף אני אתן לך.

עו"ד עופר טויסטר:

כ-2.700 דונם.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני מדברת על המגרשים שנפרדים מהמגרש הגדול, שהם נטו-

אדר' אריה קוץ:

כן, כן, זיקת הנאה זה סיפור אחר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא מדברת על זה,

אדר' אריה קוץ:

אני לא מדבר על זה, מגרשים שעוברים לבעלות העירייה,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בלי דרכים.

אדר' אריה קוץ:

כן.

עו"ד עופר טויסטר:

זה 4.5, זה כ-2.7, בסביבות 2.700 דונם עד שאריה יתן את המספר המדויק אבל זה סדר גודל. המספרים המדויקים זה הברוטו 4.449 והנטו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איזה 4?

עו"ד עופר טויסטר:

סך הכל שטח התכנית זה 4.449 והמגרש הגרעיני שנותר זה 1.791 מיד נגיד לכם-

עו"ד אורי קידר:

זה 2445

גב' טלי דותן:

שטחים פתוחים ... 1.8

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

איך 1.8?

אדר' אריה קוץ:

1,900 בלי דרכים.

גב' טלי דותן:

1.8 זה השטחים הציבוריים.

עו"ד אורי קידר:

1.8 זה הקרקע, 2.4 זה שאר השטח שהוא ... לשטחי ציבור.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני שאלתי כמה זה השב"צ שצ"פ.

גב' טלי דותן:

אז אני אומרת-

אדר' אריה קוצ:

שב"צ שצ"פ 1891.8 מ"ר, 550 מ"ר דרכים-

עו"ד עופר טויסטר:

הרחבת דרכים

אדר' אריה קוצ:

הרחבת דרכים חשובה מאד לענין התחבורתי.

עו"ד עופר טויסטר:

תכף נדבר על זה. בנוסף צריך להזכיר שאנחנו נותנים על המכסה במגש הגרעיני כמה מאות מטרים בזיקת הנאה לציבור. זאת, זה היה הרעיון בתכנית, בהתחלה דובר במגעים הראשונים כמו שאמרתי על שטחים יותר מצומצמים, לפי דרישת לשכת התכנון הגענו לאן שהגענו, התכנית הזאת בניגוד מוחלט למה שנאמר אין פה רכישת מגרשים בכספי היטל השבחה, המדובר הוא על תכנית של איחוד וחלוקה, בהסכמת בעלים, כאשר כל המגרשים, כל הבעלים נכנסים והם מקבלים כולם את זכויותיהם במגדל אה במגרש הגרעיני, וכל שאר המגרשים ניתנים לציבור, כאשר הציבור יחליט מה לעשות עם זה, לכן גם עשו את המגרשים האלה לפי דרישה בצורת זברה, גם ירוק וגם חום, הציבור- יהיה שימוע ציבורי, לא יהיה שימוע ציבורי, זה ענין של הציבור

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

העירייה.

עו"ד עופר טויסטר:

ונבחרם. אנחנו כמובן אין לנו מה לעשות. דבר נוסף חשוב שצריך לזכור זה שלא באנו עם שצ"פ, אנו עם מגרש לתעסוקה, גם מגרש לתעסוקה יש לו זכויות, נדמה לי 200 ומשהו אחוז,

אדר' אריה קוצ:

200 אחוז לפני הפקעות אה הקלות.

עו"ד עופר טויסטר:

גם מגרש כזה אפשר לבנות אותו, גם הוא מחולל תנועה אם בונים אותו, ההיפך התקן לתעסוקה הוא הרבה יותר מהתקן למגורים כך שכל השוואה שנעשתה בין אפס ל-180 מקומות חניה היא פשוט לא נכונה כי נקודת הכניסה היא לא צריכה להיות אפס. אנחנו אגב, לגבי המיקום של המגרש שפה ברשותך אני מתנצל, אני אגש רגע לתשריט, המיקום של המגרש קודם כל העדפנו לשים אותו בפינה הכי רחוקה, כאשר-

דובר:

אהבנו את הרחוקה.

עו"ד עופר טויסטר:

כאשר המרחק ממגדלי תל אביב, קודם כל מגדלי תל אביב לא נמצאים בדיוק ממול הם נמצאים פה באלכסון, אתם תראו את זה במבט הזה, אתם רואים איפה נמצאים מגדלי תל אביב ואיפה אנחנו נמצאים כאשר אנחנו סוגרים ... על הכיכר של מגדלי תל אביב אנחנו הפאה הזאת הדרום-

אדר' אריה קוץ:

צפון מזרחית.

עו"ד עופר טויסטר:

הצפון מזרחית של הפאה, אנחנו יוצרים פה, סוגרים בעצם את הפאה כאשר הבנין הזה נמצא במרחק של 21 מ' ממגדלי תל אביב, פינה לפינה כי הוא לא ממול, אנחנו מדברים בכלל על זווית, זאת הפינה שלנו, פאת המגדל שלנו נמצא כ-21 מ' מהפינה של מגדלי תל אביב-

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

בלי מרפסות.

עו"ד עופר טויסטר:

רק לסבר את העין, המרחק בין שני המגדלים של תל אביב זה 8 מ', רק שתבינו את ההבדל, אנחנו מדברים על 21 באלכסון.

דובר:

לא נכון, כי אין ביניהם חזיתות-

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אין חזיתות בכלל, נו,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, רבותי אני, אנחנו לא מנהלים ככה דיון. עכשיו, הוא לא הפריע לכם שאתם דיברתם, אני מבקשת לא להפריע לו כשהוא מדבר. אחר כך יש לכם זכות תגובה.

דובר:

אוקי.

עו"ד עופר טויסטר:

אגב, כיוון החזית הזאת של מגדלי תל אביב שרואה אותנו באלכסון היא חזית צפונית בעיקרה, נמצא פה ד"ר רון לשם ביקשנו שהוא בודק, בחורף אין שום השפעה של הבנין שלנו על-

דובר:

הכי גדולה בחורף.

עו"ד עופר טויסטר:

אור על צל במגדלי תל אביב אם תבקשו אז ד"ר לשם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש לה, יש לה השפעה על החלק הצפוני.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

דובר:

החלק הצפוני.

דובר:

הכי גדולה בחורף.

עו"ד עופר טויסטר:

של מגדלי תל אביב?

דובר:

יש עוד אנשים בשכונה הזאת חוץ ממגדלי תל אביב.

עו"ד עופר טויסטר:

אני מדבר כרגע על החלק הצפוני של מגדלי תל אביב שנאמר פה על השכונה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא לא לא,

עו"ד עופר טויסטר:

המקום היחיד שאולי יש השפעה זה בבוקר מוקדם בקיץ כשהשמש מאד נמוכה ועולה הרבה יותר גבוה, זה שולי לחלוטין כמובן, אף אחד לא מודד צל בקיץ, זה אפילו לא מקובל כל שלמעשה אנשים שבחרו דירות צפוניות כנראה שיש להם טעמים, גם אני באופן אישי מעדיף דירה צפונית, אבל זה ענין שלי. זאת אומרת זה לגבי מר זונטק שנמצא מהצד השני של נחלת יצחק, המרחק בין שני הבתים הוא כ-31 או 32 מ' אם אני זוכר נכון,

אדר' אריה קוץ:

32.5

עו"ד עופר טויסטר:

32.5 מ' המרחק הזה רק בשביל שתבינו זה בערך כמו שני הבתים שנמצאים משני קצוות אבן גבירול,

אדר' אריה קוץ:

אבן גבירול זה פחות מ-30.

עו"ד עופר טויסטר:

אבן גבירול הוא כ-30 מ' אנחנו נמצאים לגביו, גם פה ביקשנו מד"ר לשם לעשות את בדיקות הצל וכל המשמעות של המגדל שלנו זה תוספת של בין 35, 40 דקות צל בעונת החורף. אני גם אומר יותר, גם את זה ביקשנו לבדוק, גם אם היינו עושים 10 קומות, האפקט היה אותו אפקט כי הצל בגלל המרחק, הגובה לא משנה. הגובה יגרום לצל יותר ארוך, אבל מבחינתו במרפסת שלו או בדירת מגוריו הצל היה אותו צל גם ב-10 קומות. אז זה לגבי הנושא הזה, לגבי תנועה, חבל שניתנו פה ציונים אני לא חושב שזה ראוי למשרד "דגש הנדסה" לתת אפס בתכנון תנועה זה קצת ציני אפילו הייתי אומר, הם תכננו את התנועה באופן שרחוב חפץ חיים, רחוב חפץ חיים יש לו שתי תקופות, האחת התכנון העתידי שברחוב חפץ חיים אפשר יהיה להמשיך לכיוון דרום עד פרויקט תע"ש השלום

אדר' אריה קוץ:

ואז מזרחה לעלית הנוער.

עו"ד עופר טויסטר:

וחיבור לעלית הנוער, זה יקרה בעתיד. עד שזה יקרה-

דובר:

50 שנה.

דובר:

אף אחד מאיתנו לא יהיה עד אז.

עו"ד עופר טויסטר:

עד שזה יקרה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, מי שלא יכול להתאפק שיצא בבקשה החוצה, כן,

עו"ד עופר טויסטר:

עד שזה יקרה מה שנקבע בתכנית זה להוסיף עוד מסלול בקטע שמשרת אותנו עד הכניסה לחניה ובקטע על ידי כך משרת גם את מגדלי תל אביב. שוב, רק לסבר את האוזן, מגדלי תל אביב שמענו עכשיו זה חניון של 1,800 מקומות, יש להם שתי כניסות, החניון שלנו הוא 180 מקומות, זאת אומרת אנחנו מוסיפים נפח חניה של כ-10 אחוז ממגדלי תל אביב. אנחנו יודעים שהחישוב הוא בשעת שיא בוקר יוצאים בערך מחצית מהדירות, זאת אומרת בשעת שיא בוקר יצאו כ-70 מכוניות. התוספת של נתיב נוסף לעומת התוספת של 70 מכוניות הם בכלל בלי פרופורציה, נתיב נוסף כמובן מכיל הרבה יותר ועל ידי כך עד שרחוב חפץ חיים לא יחובר בהמשך לחלק הדרומי אנחנו מוסיפים עוד נתיב לרחוב וזה, איש התנועה פה, הוא יכול להסביר אבל נדמה לי שזה ברור שתוספת-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הנתיב הוא עד לנקודה שלכם?

עו"ד עופר טויסטר:

הנתיב הוא-

אדר' אריה קוץ:

אין בעיה, אחר כך יש כביש.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, שאלתי-

אדר' אריה קוץ:

אז אני אראה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אתה מבין-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

אדר' אריה קוץ:

זה הצומת, הנתיב הוא-, יש תוספת נתיב ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כמו כביש גישה.

עו"ד עופר טויסטר:

הנתיב הוא עד פה לכן גם מי שיכנס למגדלי תל אביב ישתמש בנתיב שלנו. אנחנו נכנסים מפה, הם נכנסים מפה, זאת אומרת הנתיב משרת גם אותם כי פה זה כבר כביש.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן,

עו"ד עופר טויסטר:

הנתיב מגיע עד הכביש שלהם, עד המסעה שלהם,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

עו"ד עופר טויסטר:

לכן הנתיב משרת את שני הצדדים ולפי היעוץ שקיבלנו והיעוץ פה, התוספת של נתיב היא דרמתית לעומת תוספת של 70 מכוניות בשעת שיא בוקר, אני מזכיר גם שזה לא לעומת אלטרנטיבה של אפס.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אבל זה לכניסה, לא ליציאה, זה בשעת שיא בוקר לא משרת שום דבר.

עו"ד עופר טויסטר:

בקשה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה, אני מדברת על אנשים שהולכים לצאת.

אדר' אריה קוץ:

אנחנו מוסיפים נתיב, היום יש אחד ליציאה אחד לכניסה,

עו"ד עופר טויסטר:

יש שניים ליציאה.

אדר' אריה קוץ:

אנחנו עושים שניים ליציאה ונתיב נוסף על פי תקני משרד התחבורה זה מאות, מאות כלי רכב. אנחנו מוסיפים בשעת שיא 70 כלי רכב.

דובר:

אי אפשר להסתובב שם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, רבותי,

עו"ד עופר טויסטר:

זאת אומרת התוספת לפי יעוץ התנועה-, סליחה, אנחנו מדברים על נתיב שלפי משרד דגש התוספת שלו היא משהו בין 300-700 כלי רכב לשעה, זאת אומרת השיפור הוא דרמטי לעומת הנטל שאנחנו מוסיפים, אני רוצה גם להדגיש שנדרשנו את המדרכה לאפשר בתוף המגרש הגרעיני בזיקת הנאה. זאת אומרת, לא רק שאנחנו נשארים עם 1.800 ד' בלבד, אלא חלק ממנו נותנים בצד אחד זיקת הנאה לציבור וחלק שני אנחנו נותנים מדרכה בזיקת הנאה על מנת שאפשר יהיה להרחיב את האספלט ולשחרר את הצומת הזאת. לגבי מספר החניות אגב שנאמר, אני יודע, אנחנו נדרשנו לפי תקן, אם תרצו לתת לנו יותר רק נשמח אבל היום אני יודע שהעמדה היא שונה. תכף אני רוצה לראות שלא שכחתי משהו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, את חניית האופנועים.

עו"ד עופר טויסטר:

חנית האופנועים, במסגרת, על מנת ליצור מגרש סביר ו-, אה שכחתי עוד רגע, סליחה, שכחתי לומר גם שבמסגרת התכנית אנחנו מפנים את המפגע שנמצא ברחוב ומאפשרים גם את הפניה ימינה, משחררים את הפניה ימינה נחלת יצחק, אולי אריה יראה את זה, המשרד שלו שם אז הוא גם יודע להסביר את זה יותר טוב.

אדר' אריה קוץ:

פשוט היום יש בנין מגורים בנוי בהיתר שיושב על זכות הדרך של נחלת יצחק ואנחנו במסגרת התכנית הזו כמובן הורסים אותו ומשחררים מטרים מאד חשובים להרחבת ושיפור נחלת יצחק. הבנין הזה-

מר אבי זונטג:

אתה מרחיב את המדרכה?

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

את המדרכה, הוא מזיז את המדרכה בכמה מטרים.

מר אבי זונטג:

אתה מרחיב את המדרכה.

אדר' אריה קוץ:

ב-10 סנטימטרים.

מר אבי זונטג:

יש לך כאן מהנדסים שלמדו ארכיטקטורה, ... אתה לא למדת,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, סליחה,

מר אבי זונטג:

כמה דקות הפרעתי לך?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

דוברת:

אל תשמיץ באופן אישי, זה לא לענין. תפסיק להשמיץ.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן,

דוברת:

... לא משנה אבל לא צריך להשמיץ.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, כן,

עו"ד עופר טויסטר:

טוב. לגבי אופנועים, על מנת לייצור מגרש שיאפשר, מגרש גרעיני סביר, של 1.800 דונם התכנית כוללת הסדר של אותה סמטה, מצרפת אותו לתוך השטח של המגרש הגרעיני, מה שאומר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה הוא היה קודם?

עו"ד עופר טויסטר:

הוא היה קודם-

אדר' אריה קוץ:

הוא היה דרך ללא מוצא.

עו"ד עופר טויסטר:

סמטה ללא מוצא.

אדר' אריה קוץ:

זו דרך היסטורית ארוכה מאד שנעלמה ...

דובר:

זו דרישה לכיבוי אש, אפשר התיחסות לזה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, אפשר? אני, אתם רוצים שאני אסיים את הדיון פה, אני אסיים את הדיון פה. אנחנו צריכים לשמוע את שני הצדדים ומי שלא יכול להתאפק שיצא החוצה, עכשיו. כן, לא, אני רוצה להבין, הסמטה הזו היתה קודם מה, סטטוטורית סמטה?

עו"ד עופר טויסטר:

היא היתה כביש ארוך,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סטטוטורית?

אדר' אריה קוץ:

כן, זה כביש היסטורי שהלך דרום-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה כביש היסטורי שאתם-

אדר' אריה קוץ:

מגדלי תל אביב בלעו שטח שלו-

עו"ד עופר טויסטר:

ביטלו.

אדר' אריה קוץ:

ונשאר אפנדיקס שאף אחד לא טיפל בו והוא חסר משמעות, לא מצאנו תעוד במסמכי היתר הבניה של מגדלי תל אביב שזה אכן רחבת כיבוי, יחד עם זה יש שם ברזי כיסוי ואכן יש מעט קטנועים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

עו"ד עופר טויסטר:

לגבי זה, העירייה בהסדרי התנועה עם הוצאת ההיתר תהיה צריכה להחליט האם לעשות חנית קטנועים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז רגע, היא בעלת השטח?

עו"ד עופר טויסטר:

לא, מי שהיה בעל השטח זה מנהל מקרקעי ישראל, השטח הזה עובר לנו באמצעות חלקת השלמה, למגרש הגרעיני, סליחה, באמצעות חלקת השלמה. השטח הזה יש עליו זיקת הנאה לציבור שהעירייה תהיה צריכה להחליט באיזה אופן תמומש זיקת ההנאה לציבור. אני לא, אני לא מניח אבל כמובן יכולה לדרוש-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

היא זיקת הנאה לציבור כי מתחת יש חניה?

עו"ד עופר טויסטר:

נכון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הבנתי. זאת אומרת החלק העליון יהיה לציבור.

עו"ד עופר טויסטר:

נכון.

אדר' אריה קוץ:

הרבה יותר רחב, אנחנו לוקחים כ-300 מ' אנחנו נותנים קרוב ל-700 מ' זיקת הנאה לציבור באותו מקום.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז זה יכול להשאר כרחבת אופנועים.

עו"ד עופר טויסטר:

אם העירייה תחשוב בהוצאת ההיתר, הוועדה המקומית סליחה שזה צריך להיות חניה, שזיקת ההנאה תהיה כוללת חניה לאופנועים אז-

עו"ד אורי קידר:

לא אופנועים, כיבוי אש.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא,

עו"ד עופר טויסטר:

סליחה, לגבי כיבוי אש אני עונה גם לגבי כיבוי אש,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

עו"ד עופר טויסטר:

לגבי כיבוי אש, א' זה יכול לשמש אם יחליטו כיבוי אש יכול להכנס דרך זיקת הנאה, אני כבר ראיתי פתרונות כאלה, כל הנושא של כיבוי אש הרי תכנית כזאת לא תעבור, היתר הבניה לא יעבור בלי אישור של כיבוי אש, כמובן שהם חזקה שהם יתנו את הדעת על הפתרונות הנכונים לכיבוי אש גם למגדלי תל אביב, גם למגדל שלנו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה שאתה אומר זה שמה שהיום משמש, שאני איישר קו, מה שהיום משמש כחניה לקטנועים ו/או כרחבת כיבוי אש-

דובר:

זה לא נכון, זה כניסה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כניסה לרחבת כיבוי אש-

עו"ד עופר טויסטר:

לא, אין רחבת כיבוי אש. מה שהם אומרים שאם באה כבאית היא יכולה להכנס לסמטה הזאת היום, זה לא רחבת כיבוי.

אדר' אריה קוץ:

זה לא סטטוטורית.

עו"ד עופר טויסטר:

זה לא רחבה מוסדרת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני לא שאלתי סטטוטורית, תקשיב טוב למה שאני שואלת ותענה רק למה שאני שואלת. אני אומרת מה שהיום משמש, משמש בפועל-

עו"ד עופר טויסטר:

מאפשר כניסה לכיבוי אש.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מאפשר כניסה לכיבוי אש ו/או משמש לחנית קטנועים, אופנועים, ווטאבר, האם השימוש הזה שהיום הוא שימוש סטטוטורי, לא סטטוטורי, לא חשוב, היום הוא שימוש קיים האם השימוש הזה ימשיך להתאפשר ככל שיהיה צורך בו.

עו"ד עופר טויסטר:

ככל שנדרש-, התשובה היא כן, ככל שנדרש ברמת ההיתר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כלומר החלק העליון הזה נשאר, הוא לא חלק בנוי-

עו"ד עופר טויסטר:

נכון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הוא לא זה והוא יכול אם עיריית תל אביב תמצא שהמקום הזה צריך או כיבוי אש או לא משנה מי-

אדר' אריה קוצ:

או גני משחק או גני ילדים או מה שהעירייה תחליט.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא משנה, כלומר זה יהיה לטובת הציבור ואפשר יהיה לעשות שמה או את, להשאיר שמה את האופנועים, או להכנס לרחבת כיבוי אש או לעשות שמה מתקני משחק.

עו"ד עופר טויסטר:

נכון, כן. התשובה היא כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, זה לטובת הציבור.

עו"ד עופר טויסטר:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, רציתי לוודא וזה ניתן כזיקת-, כלומר זה נלקח כחלקת השלמה בגלל החניון.

עו"ד עופר טויסטר:

בגלל חישוב הזכויות, בגלל החניון, בגלל-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בסדר, הבנתי. ולפני זה, זה היה רשום על שם-?

עו"ד עופר טויסטר:

מדינת ישראל.

אדר' אריה קוץ:

מדינת ישראל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מדינת ישראל.

עו"ד עופר טויסטר:

שאגב אישרה את התכנית, זאת אומרת התכנית הזאת עברה אצלה, היינו שם בפגישה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מה, היא מקבלת זכויות?

עו"ד עופר טויסטר:

לא, היא מקבלת, לא רצינו, זאת אומרת הפתרון היה בדרך שמקובל על המינהל, יש חוק התכנון והבניה סעיף 70 או 72 אני לא זוכר כרגע שמאפשר ליצור חלקת השלמה וזה למעשה לרכוש את הזכויות של המדינה דרך התכנית-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זאת אומרת זה לא היה שייך ל-

עו"ד אורי קידר:

... בפטור ממכרז?

עו"ד עופר טויסטר:

זה לא עסקה, זה בדרך של, חוק התכנון ובניה מאפשר-

עו"ד אורי קידר:

כן, אבל יש תקנת פטור מכרזית-

עו"ד עופר טויסטר:

לא צריך פטור ממכרז מכיון שזה דרך, זה כמו הליך של איחוד וחלוקה רק שבמקום איחוד וחלוקה אתה הולך בחלקת השלמה, זה נדמה לי או סעיף 70 או 72 לחוק והמנגנון הזה שהמינהל בדק אותו אגב, היינו שם, בדק אותו ואישר לנו וחתם על התכנית לאחר בדיקה.

עו"ד אורי קידר:

אתם משלמים להם בעצם?

עו"ד עופר טויסטר:

וודאי, בוודאי.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

וודאי.

עו"ד עופר טויסטר:

לפי, רק החוק מאפשר על בסיס שמאי, זה מיועד לאפנדיציטיס.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

השאלה שלי, זאת אומרת זה לא היה, זה לא היה שייך לא לעיריית תל אביב ולא למגדלי תל אביב.

עו"ד עופר טויסטר:

לא.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, טוב.

עו"ד עופר טויסטר:

עוזרים לי פה אגב, אם שאלת אז זה סעיף 70 התאמת מגרשים,

עו"ד אורי קידר:

כן כן,

עו"ד עופר טויסטר:

וזה אומר מאפשר וזה בדיוק המנגנון שהיינו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב.

עו"ד עופר טויסטר:

היינו במינהל, הם אישרו אותו וחתמו על התכנית.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, הלאה.

עו"ד עופר טויסטר:

אני מיד, נדמה לי שמסיים.

עו"ד אורי קידר:

רציתי לשאול, סליחה, לגבי הטבלה אין פה חתימות של הבעלים יש פה חתימות רק של מגדלי הנחלה. איפה כל הבעלים? הם צריכים לחתום פה.

עו"ד עופר טויסטר:

יש יפוי כח, יושב פה עורך דין יצחק נעימי ממשרד כספי והוא מיופה כח.

עו"ד אורי קידר:

בעיקרון ה-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד עופר טויסטר:

מגדלי הנחלה, סליחה, מיופה כח של כל הבעלים.

אדר' אריה קוץ:

יש אצלכם את כל מסמכי הבעלות וכל יפויי הכח ביחד עם סט תכניות חתום במלואו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שזה אומר שכל הבעלים של כל המגרשים שמופיעים-

אדר' אריה קוץ:

הכל בהסכמה וכולם חתומים ללא יוצא מן הכלל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כל מי ש, כל מי שמקבל פה זכויות מתוקף התכנית הזאת הוא חתום פה על יפוי כח.

אדר' אריה קוץ:

כולל מינהל, אה רשות מקרקעי ישראל שלא מקבלת זכויות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

שלא מקבלת זכויות אבל היא בחלקת ה, אוקי. טוב.

עו"ד עופר טויסטר:

טוב. תשובות למתנגדים רק אני אראה שעניתי על הכל ברשותכם. עניתי לגבי המרחקים ככה לגברת, לא קלטתי את השם אני מתנצל.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

קורים לי ריטה רובינשטיין.

עו"ד עופר טויסטר:

גב' רובינשטיין,

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אבל ענית על המרחקים, לא ראינו תשריט.

עו"ד עופר טויסטר:

סליחה, התשריט תלוי על הקיר, היה חלק ממסמכי ההפקדה גם המדידות-

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

הוא לא מראה מרחקים.

עו"ד עופר טויסטר:

סליחה,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מראה מרחקים.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

עו"ד עופר טויסטר:

את המרחקים ישנם, יש נספח בינוי, הכל על הקיר, הכל בקנה מידה, המרחקים שאמרתי הם מרחקים נכונים, 21 מ' באלכסון זה המרחק בין הבניינים כמובן שזה מרחק ...

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

המרפסות הן לא בפינה.

דובר:

המרפסות הם 1.20 מ'.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הם לא בפינה.

דובר:

3 מ' לכיוון מערב.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

בפינה, זה, בפינה מול זה.

דובר:

זה חזית מול חזית.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

זה לא, זה לא, זה בדיוק מול הבית אצלנו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לא מול הבית.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

זה לא מרפסת מול מרפסת אבל זה מול הבית, זה מול החלונות שלי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה לא מול הבית.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

תבואי לשם ותראי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מזה זה תראי, אני רואה פה. טוב, רבותי, כן,

עו"ד עופר טויסטר:

סליחה, לגבי, לגבי הטענה, אה הטענות של מר זונטג קודם כל הילדה לגן ונאחל לה בהצלחה, התכנית הזאת באה לספק שטחי ציבור המסוג הזה, תסתכלו על התשריט זאת אחת המטרות שלה. נדמה לי שאני רוצה לסיים בזה. הגובה, סליחה דובר פה על הגובה. יש הוראה בתכנית שהגובה של המגדלים לא יהיה יותר גבוה ממגדלי תל אביב כך שכל הטענות האלה שנעבור את הגובה פשוט הם לא מתאימים לתכנית. זה

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

ענינו, ענינו, נדמה שענינו על הכל. בסוף אני מזכיר יש פסק דין ידוע שנקרא הרב שיק נגד ועדה מקומית הגליל המזרחי ושמה נאמר פחות או יותר, אני אומר את זה בשפתי שלי, מי שבא לגור בעיר שלא יצפה לאוירה של כפר. כמו שהם גרים במגדלים, האזור הזה זה אזור של מגדלים אז זה כמו עם האוטובוס שכל מי שבפנים אומר אל תפתחו צפוף אבל יש גם אנשים בחוץ. אולי אני אקרא את הקטע אני חושב שזה לסיום זה ראוי. "שום תושב אינו יכול לצפות כי השכונה הקטנה והשקטה שבה בחר לבנות את ביתו ישאר תמיד כך, ישנה התפתחות מתמדת, קיימים התרחבות, גידול ושינויים. תושבים חדשים באים לגור בשכונה ולא תמיד מאותו מרקם חברתי וסוציאלי של הותיקים, אי אפשר לעצור את החיים ואת השינויים אלא בגבולות שהחוק מתיר". ואני שוב חוזר, הם גרים במגדלים אבל הם רוצים את נוף הכפר מולם, זה לא יקרה, אנחנו באזור-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב רבותי,

אדר' אריה קוץ:

היתה פה טענה אדריכלית שאני מבקש לענות עליה, נאמר שגודל המגרש לא ראוי למגדל, כיון שאני עורך התכנית ואחראי לבנין הזה הייתי חייב קודם כל ליזמים את הבדיקה המפורטת שנכנס פה מגדל, ראוי, עם כל המערכות שלו יש כבר צוות מתכננים, אין לא חוק ולא תקנה אגב שמגדירים מה זה מגדל מינימלי, מה זה מגרש המיועד למגדל אבל בתור מי שתכנן את המגדל הזה אני יכול להגיד שהוא יושב היטב במגרש שלו ללא כל בעיות ומגבלות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כמה מרתפי חניה אתם יורדים?

אדר' אריה קוץ:

חמישה מרתפי חניה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חמישה. טוב, עכשיו אני, בשביל, לאור ההווא, יש לכם את זכות התגובה. זכות התגובה היא רק להגיד דברים חדשים, זה לא להתחיל עכשיו את כל הסיפור של צפוף לנו, זה לנו, קרוב לנו, תנועה לנו, כל זה שמענו וגם יש לנו את זה בכתובים וגם יש לנו את זה במוקלטים. אז אני מבקשת, רק אם יש לכם דברים חדשים, זה לא הולך לפי הצבעה אני מקריאה את השמות. אוקי? רק אם יש לכם דברים חדשים להגיד שלא אמרתם מקודם, כי אחרת אני אקטע אתכם פשוט, שלא אמרתם קודם ושאתם בא לכם זה לאור אחת מהתשובות שהיזם פה נתן. טוב,

דובר:

אני יכול-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

סליחה, אתה יכול לחכות לתור שלך. רובינשטיין ריטה בבקשה.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

כן, אני מבקשת להגיד שני דברים, אני שמעתי את מה שאמרו לגבי ה-21 מ' אז אולי זה 21 מ' באלכסון, זה לא כולל את המרפסות שהיו 12 מ' ומבקשים אותם 18 כאשר אני, עוד פעם אומרת, יש אלכסון, הבית המגדל בנוי כך שנכון שהמרפסת היא לא מול, היא באלכסון, אבל יש לנו גם המשך של חדרים בבית שהחלונות שלהם יהיו ישר לתוך הבנין.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הם לא יהיה ישר לתוך הבנין.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

עכשיו יש לי בקשה, את יודעת מה? אם מבקשים

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אני לא יכולה להתאפק, אני מוכרחה לבוא עד אליך,

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

בואי תבואי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

עד לתצ"א, תראי לי איך יכול להיות-

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אני אשמח אם תבואי עד אלי, אני מזמינה אותך לבוא-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה המגדלים שלהם, את כנראה בפינה הזאת.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אוקי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה המגדל החדש. פה יש 21 מ', איך הוא בדיוק מולך? הוא לא מולך לא פה ולא פה, מה לעשות? הוא באלכסון.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

החלק הזה, החלק הזה, הבנין שעומד פה היום, זאת הסימטה, זאת הסימטה אוקי? היא עומדת מול המרפסת שלנו. החלק הזה הוא בדיוק מול המרפסת, מול החלונות שלנו. תבואי ותראי, תבואי ותראי, אני אומרת עוד פעם אנחנו מזמינים אתכם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב. אוקי.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

אני יושבת במרפסת ואני רואה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, זה שאת תראי זה ברור.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

לא, אבל אני אומרת,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא מולך אבל את תראי אותו.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

עכשיו אם מדברים על מרפסות, ה-21 מ' וזה באלכסון, זה לא בקו הישר כי אנחנו יודעים שקו ישר הוא לא אלכסוני, אם יוסיפו לזה את המרפסת תנסי רגע לדמין איזה מרחק נשאר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי מה הדבר השני שרצית? רצית שני דברים.

גב' ריטה רובינשטיין גלזברג:

רציתי להזמין אתכם לבקר, אני חושבת שזה קריטי כי יש פה פניה של כולם, כולנו, כל הדיירים, בואו לבקר אותנו, תראו איך זה נראה בשטח.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, זונטג אבי.

מר אבי זונטג:

כן, כמה דברים-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רק דברים חדשים.

מר אבי זונטג:

רק דברים חדשים. התיחסות לעורך דין המלומד, קודם כל לא קיבלנו פה באמת תשובות לגבי הפגיעה בפרטיות וחסימת אור וכל הדברים האלה, לגבי הצללה אני חושב שנטענה פה טענה שמוטב לא היתה נטענת, מה, מה, האם הצללה של מגדל של 36 קומות היא אותה הצללה של בנין של 10 קומות, אני חושב שהתשובה די ברורה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לשורה הראשונה כן. התשובה היא לשורה הראשונה כן.

מר אבי זונטג:

אין התיחסות-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אולי בגלל הגובה שלו אז הוא מצליל על אולי יותר משורה אחת, אבל לשורה הראשונה זה לא משנה אם זה 10 קומות-

מר אבי זונטג:

זה תלוי באיזה שעה וזה תלוי באיזה-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, זה לא משנה.

מר אבי זונטג:

אם זה אביב, קיץ, חורף או זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי.

מר אבי זונטג:

התשובות שלהם לגבי הצללה קודם היתה רק שאנחנו קטנים לעומת תע"ש, היום זה פשוט השתנה כי אין תע"ש. לא היתה התייחסות לגבי חתכי רחוב, דיברנו על נושא של הברז כיבוי הם בעצם מודים שיש שם ברזי כיבוי, אני לא חושב שהם סתם עומדים שם, יש סיבה שהם עומדים שמה. גם לגבי נושא של חפץ חיים לא באמת ניתנה פה תשובה לכל נושא שת תחבורה אבל רציתי רק להעיר הערה לגבי נושא של אבן גבירול, אתה בא ואומר שאני נמצא במרחק אל מול המגדל כמו ששני בתים באבן גבירול. קודם כל זה ברור שזה לא נכון, הרי, אין דבר כזה נחלת יצחק הוא רחוב הרבה יותר קטן מאבן גבירול אבל נניח שזה היה נכון, בוא, אף אחד לא, אף אחד מהמתנגדים לא היה פה היום אם היית בונה מגדל, כמו שאני גר בבנין של 8 קומות, היית בונה 7, 8 קומות. אנחנו מדברים פה על בנין של 36 קומות אז אתה משווה לי עכשיו בנין באבן גבירול מול מגדל באבן גבירול או שאתה משווה בנין באבן גבירול מול בנין באבן גבירול, הרי הטענה שלנו היא לנושא של המגדל, המפלצת הזאת. אף אחד לא היה מדבר מילה אם היית בונה שם 6, 7, 8, קומות, כי כל הטענות נובעות מהנושא של המגדל, אז מה קשר לאבן גבירול? אתם הולכים לקבל פה 770 עד 800 אחוזי בניה ואתה מדבר איתי על מרחקים באבן גבירול, לא רציני, תודה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

מאירוביץ? פר' חגי.

מר אבי זונטג:

אה רציתי לומר עוד משפט אחד אחרון,

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן,

מר אבי זונטג:

זה לא חס וחלילה לא איום ולא שום דבר, אבל השריפה הראשונה שתהיה במגדלי תל אביב או התאונה הראשונה שתהיה בגלל כל הבלגן הזה, אני חושב שמי שחותם על הדבר הזה שיחשוב טוב טוב לפני שהוא חותם על זה. דברים קרו מעולם, כבר היו שריפות במגדלי תל אביב ומי שרוצה להבין על מה הוא חותם אני באמת ... ומשתוקק ואני אערך בביתי וגם ריטה תערך בביתה אני בטוח, תבואו, תראו את המקום, תודה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

פרופ' חגי?

פרופ' חגי מאירוביץ':

תודה. אני אגיד משהו על הצללה, לא יודע זה היה כאן לא כל כך ברור, כאילו ... את זה. אז מה שאני כתבתי שבבוקר יטיל המגדל צל על כל הדירות הצפוניות, של מגדלי תל אביב A, B עכשיו יסבלו במיוחד הדירות הצפון מזרחיות של מגדל B והדירות הצפון מערביות של מגדל A שהן זוכות לקבל רק מעט שמש בוקר, זה מה שהם מקבלים במשך כל היום. המגדל ימנע אור שמש מדירות אלה לחלוטין, זה בטוח, זה בדוק. דבר שני יש דבר שנקרא חסימת נוף, המגדל יחסום את הנוף הצפון מזרחי הנשקף מהדירות הפוניות

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

של מגדלי A, B ובגלל קרבתו של המגדל, חסימה זו תהיה נרחבת ביותר ואפקטיבית כי הוא קרוב, אז הוא חוסם יותר, זה דבר אחד. דבר שני, רוצה להגיד שלא ניתנה פה תשובה לגבי כל הדברים שאני העליתי, דובר פה על כמות תנועה ודברים כאלה. אני לא חושב שהבעיה זה כמות תנועה שמה, אני ושב שהבעיה ברחוב חפץ חיים זה בטיחות תנועה, זה סכנה איך שכל המערכת שם עובדת. בבוקר למשל אני לא רואה שיש כזאת בעיה, הבעיה היא אחרי צהריים יותר אבל הבעיה היא כל הדברים שהעליתי שנכנסים מכוניות לתוך מערכת של, בקיצור, אני לא רוצה לחזור על מה שאמרתי, לזה לא ניתנה פה שום תשובה וזה דבר חשוב מאד כי אנשים לא רוצים לאבד את החיים שלהם בגלל איזשהו מגדל שמישהו רוצה לבנות.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

פרופ' אביר ארבל?

פרופ' אביר ארבל:

ה-760 או 80 אחוזים הם פי 2.5 יותר מכל מה שנבנה עד היום ומתוכנן להיבנות בנחלת יצחק, אין שום הצדקה לזה. זה כתוב במסמך בהתנגדות שלי ולא דיברתי על זה. בדקתי את החלקות האלה, לחלקות האלה אין שום ערך לציבור. כשזה אזור תעסוקתי, אין שם אנשים, יש שם רק בתי מלאכה, יש שם בית מחסה לכלבים, יש שם בתי עסק קטנים, יש שם משרדים של ארכיטקטים, אין להם שום ערך לציבור. אף אחד לא ילך לשחק, אף אחד לא ילך לשחק אם יבנו שם איזה גן לילדים כשאינן שם אוכלוסיה, נקודה. עכשיו, הפיזור של החלקות האלה העירייה רוצה לתכנן את מה שנקרא המובלעת, שהשטח של המגרש פלוס הכמה שטחים האלה פלוס שטחים הרבה יותר גדולים זה נקרא מובלעת, ברגע שאת זורקת על העירייה את החלקות האלה אתה מחבל באפשרות של העירייה לתכנן כמו שצריך את המובלעת. וזה כשתגיע, כשתגיע הוועדה המקומית לטפל בזה היא תעלה על הנקודות האלה. עכשיו, אמנם אני למדתי את הארכיטקטורה שלי לבד, מכמה מגדולי הארכיטקטים של המאה ה-20, הבנין, המרחקים, אומר לי ארכיטקט פעיל כשיש מרחקים בין מגדלים צריך להיות לפחות חצי, המרחק צריך להיות חצי מגובה המגדל הגבוה. המצב הזה קיים היום בין זוג המגדלים A, B שהם בחזית, וזוג המגדלים C, D שהמרחק ביניהם 70 מ'. יש אמנם 8 מ' בין מגדל A, B אבל הארכיטקטורה היא כזאת שאני לא רואה את השכן שלי ואף אחד מהשכנים שלי לא יכול לראות, בלי להכנס לפרטים, שמו את החלונות בזוית של 45 מעלות, אני לא יכול, הפרטיות אף על פי שהמרחק ביני ובין השכן שלי הוא 8 מ' הפרטיות שלי ושל השכן, של כל השכנים שלי נשמרת. במקרה של המגדל הזה לא תשמר לא הפרטיות של קוני הדירות במגדל ולא הפרטיות של בעלי הדירות במגדל שלנו. אלה הדברים, עכשיו הסיפור של הכיבוי אש. המסלול הזה של הכיבוי אש חייב להיות פתוח 24 שעות ביממה כל הזמן, אז אי אפשר להתחיל לחפור מתחתיו מגרש חניה בשביל המגרש החדש מפני שלמשך הרבה חודשים אי אפשר יהיה להגיע למגדלי תל אביב אפילו אם לאחר שיבנו שם את החניון יהיה מסלול לגישה למכוניות. למשך הרבה חודשים ואנחנו לא יודעים מתי תהיה השריפה הבאה, המקום הזה יהיה מנוטרל. את המקום הזה, את הסימטה הזאת של חפץ חיים אה של 711 או מורשת יהדות ליטא אי אפשר לנטרל בשום רגע לשום מצב וזאת חוות הדעת של המומחים לכיבוי אש שהיו שם ובדקו את המצב ואמרו לי את זה. אני דואג שהדברים האלה יהיו גם אמורים בכתב.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

גולדמן אלונה?

גב' אלונה גולדמן:

אני רוצה עוד פעם לחדד את הנקודה שאת אומרת שזה, שהמגדל הוא אלכסוני, יש לי פה אני הדירה שלי היא, אני סימנתי אותה פה בוורוד, יש פה מצורף התכנית של הדירה בעמוד השני ואני אראה לך, אם תסתכלי על המרפסת, השטח של המגדל יסתיר, הנה פה, בדף השני, זאת המרפסת עם המגדל, כל השטח הזה אני אראה לך, איפה שהמרפסת, זה המרפסת שמש שפונה לצפון מזרח, העורך דין עופר טויסטר התייחס רק לדירות הצפוניות אבל אם תסתכלי יש קו דירות שלם שהחזית, הסלון פונה לתוך, הישר לתוך

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

המגדל ויסתיר, כל הקטע הזה, זה מגדל יהיה. במרחק של פחות מ-21 מ' עם המרפסות ואני, ממש חשוב להדגיש את זה, לא צריך להיות מהנדס כשאני רואה בדיוק את הקיר, את הקו גבול צומח למעלה לשמים ואני רואה בדיוק ובאמת אפשר ללחוץ ידים ועוד נקודה שלא התייחסו, אני לא מדברת רק על בעית התנועה, אני חוזרת עוד פעם, למגדל אין מספיק שטחי נגידות. אני לא, אין תשובה, גם בתקופת הבניה שלוקחת כ-3 שנים איפה יעמדו, אנחנו רוצים לדעת זה גם אם מוסיפים ציר נוסף איפה יעמדו, מספיק שעומדת משאית, או מערבל בטון, צריך להעמיד אותם כי כל המגרש נחתם לטובת חניון של 5 מרתפים לכן אני אומרת, הנגישות למגדל איפה, כשמישהו עובר דירה גם אחרי הבניה וגם בתקופת הבניה לא קיבלנו תשובה על זה. זה יהיה מעניין איך יקבלו, איך משרד התחבורה יאשר את היתרי הבניה.

עו"ד עופר טויסטר:

זה יוסבר ברמת ההיתר, העירייה דורשת תכנית לביצוע.

גב' אלונה גולדמן:

כשמישהו יעבור דירה, איפה תעמוד משאית ההובלה, אם הציר הזה יחסם, אותו ציר שהם טוענים שיוסיף תנועה של 70 כלי רכב, לא עשו בזה שום דבר זה מה שיוצר את הפקקים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

עורך דין נדב.

עו"ד נדב דרזנין:

אני אסיים רק בענין אחד, מדוע לא לעשות תכנון של כל המובלעת, כולה. הרי מול המגדל היפה שהם מתכננים יש מוסך ומה יהיה עליו ואיך הוא ישתלב בבניה המרקמית מאוחר יותר? ומה יקרה וכמה אחוזי בניה יאושרו לו בעתיד, אם השיטה היא 700 ויותר אחוזי בניה מה יהיה כאן? למה אי אפשר לתכנן את זה היום כדי שנדע מה יקרה שם? רוצה לומר, שרק תכנון כולל יבטיח התייחסות לכלל צרכי הציבור לא חלילה על חשבון היזם. אני מעריך את היזם, אני מבין שיבנו שם יופי של מגדל, אני לא אתחרה עם חברה המלומד על פסיקה, אנחנו מכירים הרבה שנים. אבל עדין, את איכות החיים צריך להבטיח וחלק מאיכות החיים הוא תכנון, מושכל, פרטני שמתחם לכלל הסביבה. יש כאן מגרשים שכמו שאמר הפרופסור המולמד, אין בינם לבין הציבור בדקה זו כפי שהשכונה מתוכננת דבר, אין אליהם נגישות. בואו נראה את שני המגרשים התחתונים שמצויירים שהם, הם בלי מבני תעשיה, מוסכים ועניינים וגודלם הוא קטן, בואו נראה את המגרשים המזרחיים, עוד יותר גרוע.

דובר:

תסביר את היותר גרוע.

עו"ד נדב דרזנין:

יותר גרוע, משמע אין נגישות לאוכלוסיה שגרה במגדלים לבין אותם שטחי ציבור קטנטנים. אין פה לא מעברים להולכי רגל, הם צריכים ללכת על הכביש הראשי, אין כאן לא מעברים תת קרקעיים, אין פה כלום. אין פה רצף גינוני, אין פה רצף אדריכלי, אין פה שום דבר.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

רבותי, תודה רבה לכולם, תפנו לנו בבקשה את האולם.

המשך תוכנית - בי 515: התחדשות עירונית מתחם הגיבורים

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו מקריאים עכשיו את ההחלטה של בי/ 515 ששמענו את טיעוני העירייה בגין השטחים הציבוריים, תוספת השימושים לשטחים הציבוריים.

עו"ד אורי קידר:

את רוצה שאני אקריא?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא לא לא, זה בסדר, לא משנה, שמישהו יקריא.

גב' טלי דותן:

הנדון, בת ים 515

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא, נו, יאללה.

גב' טלי דותן:

מאיפה להתחיל?

עו"ד אורי קידר:

מההחלטה.

דוברת:

הועדה המקומית הגישה למועצה הארצית-

(מדברים יחד)

עו"ד אורי קידר:

את הרקע גורי הסביר בצורה מאד יפה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

הועדה, לאחר ששמעה-

גב' טלי דותן:

רגע, קודם נתחיל בת ים 515, גיבורים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אמרתי כבר, יאללה.

גב' טלי דותן:

אוקי. החלטה: הועדה, לאחר ששמעה את טענות הועדה המקומית, מחליטה כדלקמן:

1. לרשימת התכליות הציבוריות המותרות במגרשים 109 ו-110 יתווספו מוסדות רווחה ושימוש למשרדים ציבוריים, ככל שהם נכללים בסעיף 188 לחוק. הנושא ייבחן בטרם מתן תוקף והתכנית תתוקן בהתאם.

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

2. להלן נימוקי ההחלטה:

א. התכנית נבדקה פרוגרמטית לקראת הפקדתה. במסגרת הבדיקה שהוצגה ללשכת התכנון בשעתו לא נלקחו בחשבון שימושי מגורים במגרשים ציבוריים אלו. תוצאות הבדיקה, שהוכנה על ידי עיריית בת ים בחודש יולי 2013, הצביעו על כך שנדרשים 2,986 מ"ר מבונים לצרכי ציבור, לשימושים שאינם כוללים מגורים. התכנית מקצה סך הכל 3,500 מ"ר לצרכי ציבור, 514 מ"ר בלבד מעבר לנדרש בפרוגרמה, שטח רצפה שאינו יכול לספק מענה ראוי לשימושי דיור במתחם, בהתחשב בגודל חדר המקובל בפרויקטים מסוג זה, בכמות יחידות הדיור המקובלת ובשטחים המשותפים הנדרשים.

ב. שימושי מגורים כמבוקש לא רק שאינם נותנים מענה לצרכי הציבור שיידרשו כתוצאה מתוספת האוכלוסייה הצפויה-

עו"ד אורי קידר:

עם מימוש-

גב' טלי דותן:

עם מימוש התכנית, אלא סביר שייצרו ביקוש נוסף לצרכי ציבור. על כן, בשלב זה, הוועדה אינה סבורה שיש מקום לאשר שימושים אלה.

ג. הוועדה סבורה שבמסגרת הכנת תכנית המתאר הכוללת לעיר, ניתן יהיה לבחון את היקף השטחים לבנייה בתחום המגרשים הציבוריים ואת קשת השימושים האפשריים בשטחים אלו. ככל שתכנית המתאר תאפשר זאת, ניתן יהיה, לאחר אישורה, להגיש תכנית בסמכות מקומית המכילה שימושים מסוג זה, ו-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

והתאמת הבינוי בהתאם, זה בסדר.

גב' טלי דותן:

והתאמת הבינוי בהתאם

עו"ד אורי קידר:

בסדר, אוקי, בסדר בסדר.

גב' טלי דותן:

ככל שיידרש. זהו.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, אוקי, אז את זה תעבירו לוועדת הערר.

עו"ד אורי קידר:

כן אנחנו נכין את זה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, אז אני סוגרת כרגע את ההקלטה.

נושא מספר 8: תוכנית - 552-0253526 : מאא/1/536 - מגדל גולן
מטרת הדיון: דיון בתכנית : תיקון ההחלטה למתן תוקף

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תכנית 552-0253526 מאא/ 536 / 1 מגדל גולן, אנחנו בתיקון החלטה למתקן תוקף, אנחנו דנו, משנה ב' דנה בתכנית ב-20.7.15 והחליטה לתת תוקף בתנאים. בעת בדיקת התכנית למתן תוקף נמצא כי יש צורך בתיקון סעיף בהוראות לעניין שימור מבנה בית הקולנוע. על כן קובעת הועדה כי בסעיף 6.6 ס"ק 2 בהוראות יוחלפו המילים "מהנדס העיר" במילים "הועדה המקומית", כך שההכרעה בין שימור לבין שחזור חזית המבנה, במצב של פגיעה בכמות מקומות החניה, תובא להכרעת הועדה המקומית, ולא מהנדס העיר. תיקון זה תואם מול מהנדס העיר ויזם התכנית. יוער כי הועדה מסיבה את תשומת לב הועדה המקומית להקמת וועדת שימור מקומית כדין. אוקי, זה גמרנו את זה, רק רגע, אני רוצה לאשר בהזדמנות חגיגית זו גם שני פרוטוקולים, אחד זה פרוטוקול 1197 מ-20.7.15 אה 27.7.2015 ופרוטוקול 1198, מה-13.7, איך זה שה-198 הוא אחרי?

גב' יעל פרי:

כי כשמוסיפים ועדה זה משתנה.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי אז אין הערות, שני הפרוטוקולים מאושרים.

נושא מספר 7: תוכנית - 502-0147678 : בי/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2
מטרת הדיון: דיון באישור- מתן תוקף תכנית : דיון פנימי - הצעת החלטה למתן תוקף
לאחר שמיעת התנגדויות

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אנחנו בסעיף 7, תכנית 502-0147678 בי/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2, אנחנו, טוב תקראי את כל הזה כי אני, הגרון שלי כואב.

גב' טלי דותן:

טוב, לתכנית הוגשו ארבע התנגדויות והתקבלו הערות מינהל התכנון. הוועדה המחוזית שמעה את ההתנגדויות ביום 6.7.15 ומחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לאמור לעיל: התנגדות לאה קוסטיקה מרחוב סוקולוב 4 לטענה כי הריסת המבנה המיועד להריסה עלולה לגרום נזק לבניינים הסמוכים, בשל הזעזועים שעלולים להיגרם ליסודות הבניינים הישנים ולקירותיהם - לקבל את ההתנגדות בחלקה. תנאי למתן היתר-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת יועץ קונסטרוקציה ליציבות המבנים הגובלים בזמן ההריסה והבנייה. יש פה התנגדות אחת שאנחנו דוחים אותה, בגין הועלו טענות נוספות מאלה שהוגשו בכתב לוועדה המחוזית ולוועדה מקומית לגבי צפיפות היחידות הגבוהה לדונם שבפרויקט, בינוי של מגדל עם תכנית גבוהה מעבר למקובל, וכולי וכולי, הוועדה דוחה את ההתנגדויות, מספר יחידות הדיוור נקבע בהתאם לבדיקה כלכלית של תקן 21 והיא תואמת את ה, לגבי התאמה למדיניות האסטרטגית, והגובה אנחנו כבר יודעים שהיא תואמת את מה שהחליטה הוועדה המחוזית ב-18.5. וזה בהתאם למדיניות ברחוב רוטשילד וכולי וכולי, יחד עם זאת קובעת הוועדה שיש להעדיף הסטת קו הבניין המערבי מזרחה לעומת קו הבניין בתכנית המופקדת. קו הבניין הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית. לגבי הערות מינהל התכנון, הם הסבו תשומת לבנו לתמ"א 1/12, שהתוכנית כוללת שימוש של אכסון מלונאי בהיקף של 45 יחיד. הוועדה סבורה שמיקום המלון, בסמוך לטיילת החוף ולמע"ר הוותיק, מספק קירבה למקומות התרבות והבילוי. בסעיף 4.4 להוראות נקבע שבקומת הקרקע תהיה מבואה למלון, נפרדת מהמבואה למגורים, וכן שהוא יבנה בהתאם לתקנים הפסיים של משרד התיירות. עוד מצוין שתירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ושהשטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת האירוח ספציפית. אוקי, לולחוף, תשומת לב הוועדה המחוזית לסעיף 7 בהחלטת הולחוף כתנאי לאישור התכנית יהיה החזרתה לדיון נוסף במליאת הולחוף שבמסגרתו תוצג מדיניות הבנייה לגובה בחוף הים של בת ים. אז מדיניות הבנייה לגובה של בת ים אושרה בוועדה המחוזית ב-18.5. בהתאם למדיניות, ברחוב רוטשילד ניתן יהיה לבנות 4 מגדלים בגובה של 30 קומות בתנאי שיהיה בהם עירוב שימושים, ולעלות ב-5 קומות נוספות בהתאם לתמריץ. המדיניות תוצג בפני הולחוף כתנאי לאישור התכנית. והסיבה שאנחנו עכשיו כל הזמן פה בזה, זה כי אכן יש דיון בולחוף ביום רביעי, יום חמישי.

דובר:

16 לחודש.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

ב-16 לחודש. אוקי, אז הם ידונו בזה. כל סעיפי ההחלטה של הולחוף הוטמעו בתכנית, ונספח הבינוי הוא בהתאם לגרסה שהוצגה לה. בהוראות התכנית מצוין ש"קומת הקרקע תתוכנן כך שתציע את מרב השימושים לטובת הציבור הרחב ופתוחים לו" ויששטח השירות יתוכנן כך שלא יפנה לחזית המבנה לכיוון מערב". כמו כן מחויבות חזיתות מסחריות לכיוון מערב וצפון. לצד זאת, נספח הבינוי מוגדר כ"מנחה", על

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מנת לאפשר גמישות מסוימת, במסגרת הניתן, לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי. לא נמצאו סיכונים סיסמיים. כמו כן מורה הועדה, את יכולה כבר לקרוא?

גב' טלי דותן:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, אוקי.

גב' טלי דותן:

זה?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, את הסעיפים.

גב' טלי דותן:

כמו כן מורה הוועדה לתקן את הסעיפים הבאים: א. סעיף 6.3 ב (1) הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית שהוצגה בדיון, כי אין מקום לחייב את השלמת- לא יכולה.

מר יואב להב:

הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית שהוצגה בדיון כי אין מקום לחייב את השלמת הקמת מבנה הציבור כתנאי לאכלוס המבנה, שכן ייתכן ובאותו עת לא יהיו בידי הרשות המקומית המשאבים הנדרשים להקמתו בהתאם-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יעל, את יכולה לקרוא? רגע. בהתאם-

עו"ד אורי קידר:

בהתאם לסדי העדיפויות.

גב' יעל פרי:

בהתאם לסדרי העדיפויות שלה. לפיכך, הסעיף יתוקן באופן בו תבוטל ההתניה האמורה. בנוסף, תקבע התכנית כי המרתפים לשני המגרשים יוקמו במשותף, וכי תנאי להיתר לבניית מבנה המגדל המעורב יהיה השלמת המרתף המשותף ותנאי לאכלוס המגדל המעורב יהיה פיתוח גג המרתף שבמגרש הציבורי תא שטח 2001 כשטח פתוח לציבור במפלס המדרכות הגובלות בו (וזאת ככל שהמבנה הציבורי לא ייבנה באותו שלב). ייקבע בהוראות התכנית כי החנייה לכל אחד מהמגרשים תהיה בתחומי אותו המגרש. עם זאת, תותר גמישות בפרישת החניות, בתנאי של הסדרה קניינית מתאימה ובתנאי כי מספר החניות הציבוריות לא יפחת. בכל מקרה, לא תותר הצמדת חניות במגרש הציבורי.

מר יואב להב:

היא סימנה את זה בצהוב כי-

עו"ד אורי קידר:

זו הצעה שהיתה שלי זה כמו שאישרנו בחיון דן שאם אחרי זה הם רוצים, ... גמישות עם החניות, מחליטים שתפעולית נניח יותר נוח להם שהחניות הציבוריות יהיו רק בקומה למעלה-

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לא משנה לנו.

עו"ד אורי קידר:

זה היה בדיון, אז העליתי את זה אז בדיון.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה בסדר, אוקי.

גב' יעל פרי:

סעיף 4.2.1 (א) ו- 4.2.2 (ב) - יובהר כי ביצוע סגירת חורף יותנה בתכנית עירונית לסגירות חורף ובכפוף אליה. סעיף 4.1.1. א - המילים "בהתאם למותר בסעיף 188 לחוק" יימחקו, הוועדה סבורה כי אין מקום להפנייה כללית לסעיף 188. בנוסף לאמור בהוראת הסעיף, יותרו שימושים של משרדים עירוניים, דת ומוסדות קהילתיים.

מר יואב להב:

כי חינוך כבר מוזכר שם.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

חינוך וקהילה ותרבות.

מר יואב להב:

יש שם כבר רשימה, אז הוספנו פשוט-

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אה, הוספתנו, אוקי בסדר. מה עוד?

גב' יעל פרי:

הגדרת דירה קטנה בתכנית תותאם להגדרה שבחוק ובתקנות, כך שגודל הדירה יהיה עד 75/80 מ"ר עיקרי וממ"ד.

עו"ד אורי קידר:

צריך להחליט.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

זה 80.

עו"ד אורי קידר:

אפשר עד 80.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

עד 80, אז אנחנו נגיד עד 80.

גב' יעל פרי:

אז יהיה 80 מ"ר עיקרי וממ"ד. ה. תוספת קומות החנייה התת"ק

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר יואב להב:

תת קרקעית

גב' יעל פרי:

התת קרקעית תותר בקונטור הקומות שמעליהן ולצורך עמידה בתקן החניה. ו. יובהר בהוראת התכנית כי שימוש בשטח למרפסות לכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. ז. סעיף 6.2. ב. יובהר כי ההוראה חלה על בנייה מעל גובה 60 מ' מעל פני השטח. ח. סעיף 6.8. ב. יימחק, שכן סוגיה זו של התניית ההיתר בתשלום היטל השבחה נכון שתוסדר לפי הדין. ט. סעיף 7.2 יתוקן כך שהתקופה תימנה מיום תחילת התכנית, וכי סמכות ההארכה תהיה בידי הוועדה המקומית, ובלבד שההחלטה התקבלה טרם פקיעת התכנית.

עו"ד אורי קידר:

להארכת התוקף.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי.

עו"ד אורי קידר:

אפשר להוסיף בסוף לכתוב רק בסוף-לכתוב רק בסוף ההחלטה טעונה אישור, למען הסדר הטוב ההחלטה טעונה אישור בכתב של כלל החברים.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, בסדר. אוקי אנחנו נעביר לך את זה גם בזה, בסדר אלעד?

גב' יעל פרי:

לתת תוקף.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

לתת תוקף לתכנית. אתה איתי?

מר אלעד פנחס:

כן, ... (לא ברור)

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי, בסדר. אז אנחנו אומרים לתת תוקף לתכנית, אנחנו נעביר לך את זה גם במייל ותאשרר לנו את זה.

עו"ד אורי קידר:

כפוף לזה, כפוף לאישור הולנת"ע.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אוקי ואנחנו אומרים לתת תוקף לתכנית ומסמכים מתוקנים תוך 45, לא הם לא יספיקו כי יש עוד חגים ויש ולחו"ף, אז 45 יום?

עו"ד אורי קידר:

רגע, מה אמרת?

"חבר" - למען הרישום הטוב

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

מר יואב להב:

לגבי סגירות חורף, כיום אין תכנית מאושרת לסגירות חורף.

גב' יעל פרי:

אין לעיריית בת ים?

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

יש להם, בטח שיש להם, למה אתה אומר שאין להם? יש להם תכנית לסגירות חורף.

מר יואב להב:

אנחנו ... וסגירות חורף זה-, למיטב ידיעתי אין להם.

עו"ד אורי קידר:

אז מה אתה מציע?

מר יואב להב:

... מאושרת.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

אז ככל שיהיה להם, זה יותנה. לדעתי יש להם סגירות חורף, אני חושבת שעשינו להם בזמנו.

עו"ד אורי קידר:

אולי נכתוב פה, נעשה את זה ... סגירות חורף יהיה בכפוף לתכנית עיונית לסגירות חורף, זה הכל.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, אוקי. בסדר אלעד?

מר אלעד פנחס:

כן.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

טוב, תודה לך. ביי.

גב' גילה אורון, יו"ר הוועדה:

כן, בגלל שהם צריכים עוד ולחו"ף ויש חגים. טוב יאללה.