

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 26/10/2020
פרוטוקול מספר 20-0003**

משתתפים: דורון ספיר, עו"ד, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, שפירא ליאור, עו"ד, נורי מאיה (בזום), עבד אבו שחאדה, אריאלי חן, לדיאנסקי ראובן, עו"ד, איתי פנקס ארד, הראל אסף, בדראן אמיר, קשת שולה, שלומות מוריה.

נעדרו: מר רון חולדאי, משה חיים, אלקבץ רועי, ברנד פרנק ציפי, גורן חיים, דביר שלי, וייצמן אהרוני סיגל, בנישו ויצמן יניב, אייל אקרמן, זבולון אלחנן, להבי מיטל, לוברט נפתלי, מסלאוי שלמה, פורז אברהם, עו"ד, קראוס חן, רייפ מוטי.

נוכחים: מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם-אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר, אורלי אראל, מנהלת מחלקות תכנון דרום אגף תכנון העיר אירית סייג, אדר' מתכנן צוות תכנון דרום אגף תכנון העיר אלון הרשקוביץ, אדר', מתכנן מאדריכל העיר אלון גולדמן, אדר', ע. מ"מ וס.רה"ע ומ. פרוייקטים משולבים פרדי בן צור, עו"ד, מלי פולישוק, עמית גולשטיין.

1. נושא: תא/תעא/14043(1) – מגדל לבנדה (אלדן) - בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 2 – 17 בסטנוגרמה

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 20-0015ב' – 8 מיום 19.8.20 על כנה (פירוט בעמוד 18 בסטנוגרמה)

7 בעד – דורון ספיר, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל ומאיה נורי (בזום).

הצבעה על הצעה של שולה קשת להחזיר את הנושא לדיון בוועדת המשנה

4 בעד – שולה קשת, מוריה שלומות, אמיר בדראן, עבד אבו שחאדה.

החלטה:

ברוב של 7 קולות מול 4 קולות התקבלה ההצעה לפיה – החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 20-0015ב' – 8 מיום 19.8.20 נשארת על כנה .

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר



י"ד חשוון תשפ"א
01 נוב 2020

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 20-0003
מתאריך 26.10.2020, שעה 16.00
במרכז עינב, גן העיר

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:
1. תא/תעא/4043(1) מגדל לבנדה (אלדן) – בקשה לדיון חוזר -
הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת

* * *

תא/תעא/4043(1) מגדל לבנדה (אלדן) – בקשה לדיון חוזר – הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אחר צהריים טובים לכולם. אנחנו מתחילים את הישיבה, ברשותכם. השעה 4.15, נוכחים אתנו באולם: עבד - נמצא פה, אמיר בדראן, אסף הראל, אופירה, דורון ספיר, ליאור שפירא, שלומות מוריה, גל, לדיאנסקי, חן, איתי ומאיה - בזום - מאחל לך רפואה שלמה. אנחנו בכינוס מליאת הוועדה המקומית, 26.10.2020, במרכז עינב. על סדר היום:

תא/1443(1) – מגדל לבנדה – בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי חברת המליאה שולה קשת. קודם-כל, מי שיציג בקיצור את התוכנית ואז שולה תציג את הבקשה.

מר שרעבי- דמאיו גל:

כולם מכירים את התוכנית. למה צריך להציג אותה?

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

כולם מכירים?

מר שרעבי - דמאיו גל:

בוודאי, מכירים.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

או קיי, אם מכירים – בבקשה, שולה. אנא הציגי את הערר. כך נהוג.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

אדוני היו"ר, לא מדובר בערר אלא בבקשה לדיון חוזר. היה כדאי שהיועצת המשפטית תבהיר מה הסמכויות שלנו בעניין הדיון החוזר. מי שמקיים את הדיון החוזר בעצם הלכה למעשה זו ועדת המשנה, לא המליאה. אנחנו צריכים לאשר את החזרת,

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

או שאנחנו מחליטים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, או שאנחנו מחזירים את זה לוועדת המשנה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

כיוון שיש פה גם חדשים וזה מליאה, נדמה לי פעם ראשונה שמתכנסת, או פעם שניה,

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

ממש לא. התכנסנו כבר.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

אז אולי פעם שניה בשנתיים, אז בסדר. הזיכרון שלי מצריך הסבר, לא של האחרים, שלי, מצריך הסבר לגבי הסמכויות של המליאה בהקשר של הבקשה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

המליאה תשמע את הבקשה לדיון חוזר ובתום השמיעה היא צריכה לקבל החלטה – האם היא משאירה את החלטת ועדת המשנה על כנה או לא. אם היא מחליטה שלא להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, יש לי שתי אפשרויות:

אחת – זה להחזיר את הדיון לוועדת המשנה ולהנחות את ועדת המשנה כיצד לפעול; והשנייה – זה לקיים דיון כאן לגופו ולקבל החלטה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:



תודה.

גב' שולה קשת:
אפשר להתחיל?

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
בקשה.

גב' שולה קשת:

חברות וחברים, לפני כחודשיים, בישיבה מספר 0015-20 מיום 19 באוגוסט 2020, דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה בתוכנית העיצוב למגרש המשמש את חברת אלדן בשכונת נווה שאנן, מה שמכונה מגדל לבנדה, והחליטה לאשר את תוכנית העיצוב.

תוכנית העיצוב הייתה אמורה להיות נגזרת של תוכנית מגדל אלדן שאושרה כבר בשנת 2017, תא/4043, שמספרה 507-0073395, להלן ה-תב"ע. ה-תב"ע הזו היא בעיקרון דבר חיובי. לוקחים מגרש המשמש מקום אחסנה של רכבים ומבקשים להקים עליו מבנה משמעותי שימשוך אנשים ותנועת הולכי רגל לאזור. עם זאת, לצערי, ההחלטה שהתקבלה אינה תקינה ולכן ביקשתי לכנס את הדיון הזה.

ראשית כל, במסגרת תוכנית העיצוב שאושרה בוועדת התכנון, הוועדה אישרה להבנותי סטייה מעקרונות ה-תב"ע, ממנה תוכנית העיצוב נגזרת.

שנית, השינויים המבוקשים בתוכנית העיצוב ביחס ל-תב"ע, מתעלמים מסביבתה, כלומר, משכונת נווה שאנן.

בעיקר תוכנית העיצוב מבטאת גמישות בפרשנות של התוכנית המאושרת לטובת היוזם, מבלי שיתקיים דיון על האינטרס הציבורי.

לדעתי, יש צורך לתקן את ההחלטה כפי שאפרט בהמשך, ולכן ביקשתי את כינוס המליאה.

לפני שאפרט את השגיאות שנפלו בדיון בוועדת התכנון, אני מבקשת להבהיר, כפי שגם הדגשתי בפברואר השנה, בדיונים שעסקו בנושא הבנייה המתוכננת על חשבון גינת לוינסקי, כל עוד עיריית תל אביב יפו פועלת לצמצם באגרסיביות את השטחים הפתוחים והירוקים של שכונת נווה שאנן, אני וחברותיי וחברתי וחברי לסיעה לא נוכל להסכים להעמסת זכויות בנייה נוספות על השכונה ומן הראוי הוא שגם הוועדה המקומית לא תתן לכך יד.

כהערה מקדימה נוספת, ברצוני להדגיש בפניכם, חברות וחברים, כי אמנם למדתי השנה שוועדת הערר המחוזית אינה מוכנה לדון בעררים על תוכנית עיצוב, אך אבקש להסב את תשומת ליבכם להחלטת ועדת הערר מיום 14.9.2020, בערר תא/1035-03-20. ההחלטה קובעת כי בשלב ההיתר ניתן יהיה לדון גם בכשלים שנפלו בהכנת תוכנית העיצוב. המשמעות של עיקרון זה חשובה – היתרים שיינתנו מכוחה של ה-תב"ע הזו, מגדל לבנדה, לא מספיק שיתאים לתוכנית העיצוב שאושרה בוועדת התכנון, מי שתראה עצמה נפגעת בעתיד מהיתרים שיאושרו לפי תב"ע זו תוכל לטעון גם כנגד טעויות שנעשו בתוכנית העיצוב. במילים אחרות, לא נוכל להשלוח את עצמנו שאם הכשרנו כעת שגיאה בתוכנית העיצוב, השגיאה לא תצוץ מחדש בשלב ההיתר.

ולכן, למרות שאני מכירה את הנטייה האוטומאטית להצביע כנגד הצעות של האופוזיציה, אני מבקשת שתשקלו לתקן את תוכנית העיצוב בהתאם להערותיי.

הטעות הראשונה בתוכנית העיצוב, שלדעתי עלינו לתקן היום, היא העובדה כי שטחי הציבור לא מוקמו בתוכנית העיצוב בהתאם להוראות ה-תב"ע. על פי הוראות ה-תב"ע, שטחי הציבור היו אמורים להיות ממוקמים בקומת הקרקע או בקומה א'. אמנם ה-תב"ע מאפשרת מיקומם גם בקומות אחרות, אך לא רק בקומה 3, כפי שנקבע בטעות בתוכנית העיצוב.

תוכנית העיצוב, בסעיף להוראותיה, קבעה ששטחי הציבור ימוקמו רק בקומה 3 לפי תוכנית העיצוב. אז תגידו לי אתם ואתן, חברות וחברים, בהתייחס להוראות ה-תב"ע ובהתייחס לשכל התכנוני הישר, לשים שטחי ציבור בקומה 3 במגדל, כשיש אפשרות למקם אותם בקומת קרקע, זה סביר? חברות וחברי ועדת התכנון דנו ארוכות בעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניין, אבל לא עסקו במהות של הבניין. אין שום מילה בפרוטוקול הדיון שמסבירה החלטה כל כך לא סבירה וכל כך אנטי ציבורית. הרי ממילא ה-תב"ע הזו אושרה בשנת 2017, עם הקצאות מינימאליות לשטחי ציבור ביחס להוראות תוכנית המתאר תא/5000, אז מדוע לסטות עוד קצת נגד האינטרס הציבורי ולמקם את השימוש הציבורי רק בקומה 3? כיצד יכול להיות שמינהל הנדסה משקיע כל כך מזמנו ומציע חלופה עיצובית שונה לחזיתות, אבל לא דואג לאינטרס הציבורי המרכזי, כלומר, מכין חלופה אדריכלית שתאפשר את מיקום שטחי הציבור בקרקע. ברור לי שזו טעות. לנושא זה משמעות גדולה, כיוון שלמעשה חלק גדול מהשימושים הציבוריים לא יכולים לתפקד בקומה 3, בטח כשהקצו להם שטח כה מצומצם. לכל הפחות תסכימו איתי שהנגישות, למרות



השימושים הציבוריים, בקומה 3 תהיה נמוכה יותר מזו של קומת הקרקע. במקום הקצאה ציבורית רלוונטית ביחס לעוצמת שטחי הבנייה ב-תב"ע זו, קיבלנו רק 650 מ"ר וגם עליהם גזרנו באמצעות תוכנית העיצוב ובלי שום נימוק, להפוך לשטחי משרדים הלכה למעשה. הרי ברור לכולנו שזה מה שיישאר מהם אם הם יישארו בקומה 3.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

ואם בקומה 3 יהיה מועדון קשישים למשל?

גב' שולה קשת:

ראובן, אני תיכף אגיע גם לזה. יש לי פה בדיוק התייחסות למה שהעלית. תמתין בסבלנות.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

בדרך כלל, את צועקת קריאות ביניים, עכשיו אני--

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע.

גב' שולה קשת:

הכל בסדר, אבל יש לי פה בדיוק התייחסות למה שאתה העלית ותמתין בסבלנות.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

דורון, פעם הייתי באופוזיציה,

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני יודע שזה עושה לך הפרשים ופלבקים.

גב' שולה קשת:

הוועדה המקומית אין לה שום קשר פוליטי, אגב.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

זה היה בחיוד.

גב' שולה קשת:

לפיכך, הנושא הראשון שאבקש שנתקן בהוראות תוכנית העיצוב, הוא הורדת שטחי הציבור אל מפלס קומת הקרקע.

הנושא השני שאבקש לתקן בתוכנית העיצוב, הוא הגדרת אופי השימושים בשטחי הציבור. תוכנית עיצוב נדרשת מעצם מהותה לפרט בין היתר את הפרוגרמה ולקבוע מה יהיה השימוש בשטחי הציבור שאושרו ב-תב"ע. לפי השימוש, הרי יתכננו בעתיד את שטחי הציבור בשלב ההיתר. הרי לפי מה נחליט אם סביר או לא סביר לשים שטחי ציבור בקומה 3, אם אנחנו לא דנים מה יהיה בקומה 3? לכל הפחות, מינהל ההנדסה היה אמור לבקש מהיחידה לתכנון אסטרטגי בעירייה להנחות את ועדת התכנון מה יהיו השימושים הרלוונטיים בשטחי הציבור ב-תב"ע, אבל אפילו דבר בסיסי זה לא נעשה לצערי.

חברות וחברים, אני רוצה לספר לכם משהו שרובכם כבר יודעות/יודעים. בתל אביב יפו מחסור אקוטי במבנים למעונות יום. ב-650 מ"ר אפשר יהיה להקים 3 עד 4 כיתות מעון יום, בתנאי שהם יהיו צמודי קרקע ולא בקומה 3, כי אז צריך להפחית מה-650 מ"ר האלה שטחים למעברים, למדרגות, למרפסות חוץ. ולכן אני מבקשת לקבוע בתוכנית העיצוב, כי שטחי הציבור במגדל ישמשו לטובת מעונות יום מפוקחים ומסובסדים. אם היחידה לתכנון אסטרטגי רואה לנכון למקם במגדל שימוש אחר, יש לקיים מיידית דיון נוסף בוועדת התכנון, כדי לקבוע מה יהיה השימוש הציבורי במגדל ואיזה הנחיות עיצוביות ואדריכליות ייגזרו ממנו.

תוכנית העיצוב לא רק מכשירה התעלמות מהאינטרס הציבורי במגדל לבנדה, היא גם להבנתי עלולה להכשיר סטייה מה-תב"ע באמצעות הגדלת יחידות המלונאות שהיא מציעה. תוכנית העיצוב מגדילה את מספר יחידות המלונות מ-135 חדרי מלון שאושרו ב-תב"ע ל-210 חדרים, כלומר, בערך 50% יותר ביחס למספרן ב-תב"ע. יש להניח שהגדלת היחידות המלונאיות נעשתה על חשבון שימוש התעסוקה, אך תוכנית

העיצוב לא מבהירה כיצד ניתן לעשות זאת ועל חשבון איזה שימוש הדבר נעשה. גם בפרוטוקול הדיון לא הסבירו ולא נשאלו נציגי מינהל הנדסה על שינוי כה מהותי.

כתוצאה מכך, אי אפשר לבחון כראוי אם שינוי בהיקף שימוש זה אכן תואם להוראות ה-תב"ע ולהוראות תוכנית המתאר. חשוב לי להדגיש, אין לי בעיה עקרונית עם הגדלה של מלונאות על חשבון תעסוקה. לדעתי, הרעיון של מע"ר הוא רעיון גרוע ויש לפזר את שטחי התעסוקה בכל העיר ולייצר במגדלים שימושים מעורבים. יזמתי על כך הצעה לסדר לפני כמה חודשים, שראש העירייה תקף בחריפות. אני שמחה שבפועל ראש העירייה גם לפעמים מקשיב ומקדם את המדיניות שאני מציעה. אבל אם מחליטים להפוך מגדל תעסוקה למגדל מלונאות דה-פקטו - 'אהלן וסאהלן', אבל למה לא לשקף את הדברים באופן מלא לחברות וחברי ועדת התכנון? הרי אנחנו הולכות והולכים כאן לטובת היוזם. האם לא צריך לדון בערך של ההטבה הזו?

לסיכום הנושא השלישי שלדעתי יש לתקן, הוא צורך שהיועצת המשפטית תבהיר את השינוי בהיקף המלונאות בשלושת ההיבטים הבאים:

- על חשבון איזה שימושים באה הגדלת שטחי המלונאות;
- על פי איזו הוראה ב-תב"ע שינוי זה מתאפשר;
- האם הדבר לא אמור לשנות את ההקצאה לשטחי ציבור לפי תוכנית המתאר;

דיברנו על שטחי הציבור, היקפם ומיקומם, היקף שטחי המלונאות. והנושא הרביעי אותו ארצה שנתקן היום, הוא הסכמה העקרונית שניתנה לאפשר עוד 5 קומות בעתיד בכפוף לניוד זכויות. למעשה, הדיון הקודם בוועדת התכנון היה גם מעין ישיבה מקדימה, מה שנקרא פרה-רולינג ל-תב"ע חדשה שמתבשלת ותוסף בעתיד עוד 5 קומות למגדל הזה. הוועדה למעשה, גם אם לא רשמית, נתנה בעצם אור ירוק ליוזמים לקדם את התוספת. היבטים מרכזיים בהטבה זו לא נבחנו לעומק לפי הפרוטוקול ואבקש שנבהיר אותם כאן.

נאמר בדיון הקודם שתוספת הקודם תתאפשר בכפוף לניוד זכויות, הליך שאמור להיעשות במסגרת תב"ע חדשה. כך לכאורה, תוכנית עיצוב, שנדונה בוועדת המשנה של הוועדה המקומית, מאשרת למפרע תב"ע חדשה לניוד זכויות. יש לציין שאינני בטוחה אם תב"ע חדשה היא בסמכות הוועדה המקומית, בגלל השינוי המשמעותי במספר הקומות. אבקש שהיועצת המשפטית תבהיר כי ה-תב"ע החדשה לתוספת 5 קומות למגדל בעתיד תהיה תוכנית בסמכות מחוזית, ואין בדיון על תוכנית העיצוב כדי לאשר למפרע תב"ע כזו או לכוול את הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת תב"ע כזו באופן אוטומטי.

למה ה-תב"ע העתידית הזו חשובה לי? כיוון שכבר העליתם אותה לדיון, אני רוצה לדרוש 3 נושאים מרכזיים ב-תב"ע עתידית ממהנדס העיר, נושאים שלצערי כלל לא נדונו בדיון הקודם, למרות שבחומרים שהוצגו בפני חברות וחברי הוועדה, ש-תב"ע כזו כבר מתבשלת בקנה והיא כנראה תעלה לדיון ממש בקרוב.

דבר ראשון – שטחי ציבור – כיוון שה-תב"ע הנוכחית אושרה עם הקצאה נמוכה לשטחי ציבור, לפי תא/5000, חלק משמעותי מה-תב"ע העתידית יצטרך לתת מענה בנושא הזה.

דבר שני – ניוד הזכויות למגדל ב-תב"ע העתידית, יתאפשר קודם כל אם לא באופן אפילו בלבדי ממבנים במבנה שאנן. ראוי לדרוש שתוספת בגין ניוד זכויות למגדל תעודד שימור של מבנים בסביבה הקרובה, כלומר, בשכונת נווה שאנן, ולא תעודד שימור של מבנים באזור אחר בעיר. בנווה שאנן יש מבני באוהאוס ייחודיים לשימור, שכיות חמדה שמתפוררות. ניוד זכויות שיתעדף אותם יהיה כלי חשוב לצדק חלוקתי, כיוון שכך ניתן יהיה לשפר את הכדאיות הכלכלית של שימור המבנים ההיסטוריים בנווה שאנן וגם להבטיח שלא יועמסו על השכונה זכויות בנייה שאמורות היו להיבנות בשכונה אחרת. יש לציין כי הסדרים והגבלות דומות מוכרים על ידי מחלקת שימור, כך למשל מחלקת השימור לא נוהגת לאפשר ניוד זכויות לתוך אזור רוטשילד-אלנבי, אלא מאפשרת לנייד את הזכויות רק בגבולות אזור זה.

החלק החשוב ביותר בעיני, אולי בעצם הסיבה שבגינה ראיתי לנכון להטריח אתכם לדיון נוסף, יש להבהיר, מהנדס העיר, שתוספת בנייה כל כך אינטנסיבית, 20% נוספים לשטחי בנייה שאושרו רק לפני 3 שנים, לא תתאפשר כל זמן שהשטחים הירוקים של שכונת נווה שאנן מצטמצמים. כידוע לכם, הוועדה המקומית פועלת במרץ בשנה האחרונה כדי להרוס את הגינה בלוינסקי, הריאה הירוקה היחידה בנווה שאנן, ולכן לא סביר להסכים להעמסה נוספת של שטחי בנייה בנווה שאנן על רקע הצמצום בשטחיה הירוקים.

אני יודעת, בטח תגידו לי שהדיון בתוספת של 5 קומות ב-תב"ע חדשה היה רק בהקשר העיצובי, אבל אני מבינה היטב שעניין זה לא היה עולה לדיון אם תב"ע כזו לא הייתה בהכנה. ולכן חשוב לי להדגיש את הדברים האמורים לעיל כבר כעת.



חשוב גם להזכיר בהקשר זה, כי לפי נוהלי העירייה, לא ניתן לקדם תב"ע חדשה ללא התייעצות מינימאלית עם הציבור, בטח בשכונה שיש לה ועד נבחר. אבקש שמהנדס העיר יקפיד על נושא התייעצות עם הציבור לכשיבחר להעמיק עוד זכויות בנייה על המגדל בעתיד הקרוב. דבר אחרון, מילה אישית ממני אליכם ואליכן – אני מנחשת שאולי חלק מהיושבות והיושבים כאן סבורים אולי שבקשה זו לדיון נוסף במליאת הוועדה המקומית הינה קטנונית: 'מה היא מתרגשת מאיזה תוכנית עיצוב למגדל? בטח יש מי שאומר את זאת בליבו. אבל זהו עניין עקרוני. אמרתי את זה בעבר וחשוב שזה יובן כאן פעם נוספת – לא ניתן להמשיך ולקבל מצב כי נווה שאנן מרכזת את כל הצרות התכנוניות של העיר תל אביב יפו. לא ניתן לקבל מצב בו נווה שאנן מתפתחת ונבנית בלי שמוסיפים לה שטחים ירוקים, בטח כשבמקביל מנסים לגזול את כבשת הרש של השכונה – גינת לוינסקי. אני מתכוונת להמשיך ולעמוד על זכויות התושבות והתושבים הנוכחים וגם אלו העתידים לגור בנווה שאנן, ולא אסכים להתפשר על איכות חייהם. תודה על ההקשבה. אודה למענה של הראלה ואודי לשאלות שהעליתי כאן. תודה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה לחברת המועצה שולה. המענים של אלון.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

נתחיל במענה התכנוני- אלון הרשקוביץ מצוות יפו ודרום. והראלה, אם יש לך איזה שהן השלמות.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

יש לי.

מר אלון הרשקוביץ:

שלום לכולם. תודה, שולה. אני אנסה לתת מענה תמציתי לטענות, ואם צריך כמוכן תשאלו שאלות נוספות ואני ארחיב.

לגבי המיקום של שטחי הציבור בקומת הקרקע – קודם כל, לפי הוראות התוכנית הראשית, 4043, ניתן למקדם את שטחי הציבור בכל קומות המגדל, כפי ששולה אמרה. עכשיו, במסגרת תוכנית העיצוב הוחלט למקם את שטחי הציבור בקומה 3 בגלל שקומת הקרקע של המגדל היא בתכסית של 700 מטר, לעומת יתר הקומות, שמעל שתי הקומות העליונות התכסית היא 1,000 מטר. קומת הקרקע של מגדל שכזה, עם עירוב שימושים של תעסוקה, מלונאות, מסחר, היא עמוסה בשטחי שירות, גרעינים, רמפת ירידה לחניה – אי אפשר למקם שם שטח אפקטיבי של 650 מטר. זה פשוט לא קיים השטח הזה. ואנחנו חושבים שהמיקום של השטחים הציבוריים במקומות מעל קומת הקרקע הוא המיטבי ביותר ובאמת מאפשר את מיצוי הפוטנציאל המרבי של אותם 650 מטר.

לעניין קביעת השימושים בשטח הציבורי – הנ"ל נקבע כתנאי לאישור תוכנית העיצוב ואנחנו היום עובדים על זה עם היחידה האסטרטגית ואגף נכסים. הצוות המקצועי סבור כי בשל היקף השטחים ואופי המבנה, כלומר, 650 מטר וגם הבנייה המגדלית, הטיפולוגיה המגדלית, נכון להמליץ על מנעד שימושים מגוון למשרדים עירוניים ועמותות. ואנחנו לא מסתכלים על זה נקודתית ספציפית על מגדל אלדן. אני רוצה להגיד שלאורך רחוב הגר"א מקודמות היום תוכניות עיצוב לעוד 2 תוכניות, יש שם כ-5,500 מטר שטחי ציבור מבונים איכותיים שיכולים לשמש את אותם השימושים שאת הזכרת, שולה. יש שם 5,500 מטר שהם באמת שטחי ציבור איכותיים.

גב' שולה קשת:

איפה?

מר אלון הרשקוביץ:

גם בתוכנית הרכבת 72, ששם יש 1,500 מטר שטח ציבורי בנוי וגם בהגר"א הרכבת, יש שם 4,000 מטר, ויש שם בהחלט שטחים, כשאנחנו מסתכלים על ההתפתחות של כל הדופן הזאת, אני חושב שאנחנו צריכים לווסת גם את הצורך שלנו במשרדים ובמשרדי עמותות, וגם את הצורך, כפי שצייתת במעונות יום ושימושים דומים.

לגבי יחידות המלונאות – אני חייב להודות שעכשיו קצת יותר פירטת, אבל בכתב הערר אנחנו לא כל כך הצלחנו להבין בעצם על מה הטענה. התוכנית קובעת סל של שטחי בנייה, מתוכם רבע למגורים, 500 מטר לתעסוקה, וכל היתר לשטחי תעסוקה או מלונאות. 41 יחידות דירות נשמרו, גם ב-תב"ע וגם בתוכנית העיצוב, והשימוש המלונאי היה בעצם, במסגרת תוכנית העיצוב, היה חלק מתהליך התכנון של תוכנית



העיצוב. באחד התרחישים ב-תב"ע נכתב שיתכן וייבנו 135 יחידות מלונאיות, אבל עדיין טבלה 5 אפשרה להמיר שטחים משטחי תעסוקה למלונאות. וגם במקרה הזה היזם בעצם הציג מתווה למלון low cost, ואני חושב שהכול נעשה במסגרת האפשרויות של ה-תב"ע. לא הייתה פה שום חריגה מה-תב"ע במקרה הזה. זה לעניין המלונאות.

קידום התוכנית לניוד זכויות – אני רק רוצה לעדכן שהתוכנית הזאת כרגע לא מקודמת. הייתה לפני שנה ישיבה עם היזם, הוא הביע עניין לקדם תוכנית שכזאת. עברה שנה מאז, לא הגיעו למשרד שלנו ולא למשרד של מחלקת יישום השימור, שהם אלה שמטפלים ב-תב"עות שכאלה. אבל בלי שום קשר, כפי שאנחנו נוהגים בכל תוכניות העיצוב, ברגע שיש איזו שהיא מחשבה לקדם תב"ע שכזאת בעתיד וצריך להפעיל עליה את כל השיקולים, ואני בהחלט מסכים עם זה. אנחנו רק מציגים את הביטוי הנפחי של זה בפני הוועדה. אני אקריא את זה קצת בצורה יותר ברורה:

כפי שנהוג בתוכניות עיצוב, הצוות המקצועי יביא לידיעת הוועדה המקומית כי בכוונת היזם לקדם תוכנית לניוד זכויות בבניינים לשימור. יידוע הוועדה לגבי כוונות היזם נועד להציג תמונה שלמה של חזות המגדל המתוכנן לאור תב"ע תקפה ו-תב"ע שמבקש היזם לקדם בעתיד בתוספת זכויות מניוד לשימור. טרם החלה העבודה מול הצוותים המקצועיים על קידום ה-תב"ע לניוד הזכויות ותנאיה. זאת אומרת, יש עוד סדרה של תנאים ושיקולים שאנחנו נפעיל בעת קידום ה-תב"ע וזה יובא לדיון גם בפורום מהנדס העיר וגם בוועדה המקומית. תוכנית העיצוב שאושרה בסופו של דבר, התייחסה אך ורק לשטחי הבנייה של השימושים שנמצאים ב-תב"ע המאושרת. אם פספסתי – אני מוכן להרחיב.

רק לגבי סעיף 5 בכתב הערר שהגשת – מן אמירה כללית שתוכנית העיצוב לא עומדת בהוראות ה-תב"ע – הצוות המקצועי עבר מספר פעמים על תוכנית העיצוב ועל הוראות ה-תב"ע ולא מצאנו סתירה בין הוראות ה-תב"ע לתוכנית העיצוב. היא הולמת את הוראות תוכנית העיצוב. זה מהבדיקה שלנו.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
תודה רבה.

גב' שולה קשת:
לא התייחסת אבל לכל הנושא הזה של השטחים הירוקים שהעליתי פה.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
שולה, הכוונה שלך שבתוכנית העיצוב של מגדל לבנדה התייחסות לשטחים ירוקים, או לטובת נווה שאנן?

גב' שולה קשת:
הרי אתם נותנים תוספות של בנייה בשכונה שמצמצמים בה כבר שטחים ירוקים, רוצים לחסל את הגינה היחידה בשכונה, אין שום התייחסות לשטחים ירוקים, רק מוסיפים בנייה. ביקשתי גם התייחסות לזה, שזה יהיה אחד התנאים.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
אני אענה על זה ואני אענה על עוד כמה סוגיות עקרוניות שהעלית.

מר פנקס ארז איתי:
אודי, אני רוצה להגיד משהו לגבי זיקת ההנאה, זה הזמן?

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
כן, אבל אחר כך נמשיך.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
אודי ידבר, אחרי כן הראלה, ולאחר מכן חברי המועצה יוכלו להגיב.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
שולה, אני אתייחס לשאלה שלך. אני אתייחס גם למשהו שאמרת לגבי שטחים ציבוריים באופן כללי, גם אמירה חשובה, וגם לעניין של הזיקה של תוכנית לבנדה לכלל נווה שאנן. דבר ראשון – לגבי שטחים ירוקים – המצאי של השטחים הירוקים בשכונת נווה שאנן ידוע לכולנו, ואני חושב שאת מכירה גם את כל הסכמות העתידיות של התוספת. להגיד לך שזו תוספת שתצרף מכל כיוון את



נווה שאנן בשטחים ירוקים – שנינו יודעים שזה לא כך, ואנחנו עושים מאמץ בכל תוכנית שניתן לייצר בה שטח ירוק, אנחנו עושים את זה. יש דוגמא לכמה תוכניות כאלה. חלק מהסכמה הזו הוצגה לך בזמנו במענה על גינת לוינסקי.

גב' שולה קשת:

זה היה לפני שנה בערך, ששום דבר לא נעשה מאז.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

גם התוכנית הזו במקרה הטוב מאוד נזכה לראות אותה בעוד 6 שנים, במקרה הטוב מאוד. וזו תוכנית יחסית מבושלת.

גב' שולה קשת:

בשלב התכנון והעיצוב, זה הזמן לדבר על הדברים האלה ולעשות את התיקונים.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

נכון. לכן אני אומר, בואו נדבר עכשיו ספציפית על המגרש הספציפי, מגרש קטן מאוד. מה שאנחנו עשינו כאן, לקחנו את כל שטחי הספח של הבניין בעצם, יצרנו לא רק הפקעות אלא גם זיקות הנאה, כך שהמגרש בעצם הוקף בשטחים לזיקות הנאה של הציבור. זה לא תחליף לשטח ירוק, מראש אני אומר את זה, המגרש לא יודע לייצר מגרש ירוק בשטח ירוק. זה מגרש קטנטן. וזה מתקשר גם לתשובה של אלון לעניין הישימות של שטחים חומים בקומת הקרקע. כשאני שם שטח חום בקומת הקרקע, אני רוצה לדעת שהוא יעבוד, שיש לו איזו שהיא ישימות. תכסית קומת קרקע כל כך מצומצמת של 700 מטר, שאני צריך להעמיס עליה לובאים, משהו מסחרי שאני רוצה, מסעדה או משהו שיוציא כיסאות לרחוב, גרעינים וכו', ברור לכולם שזה מאין את השטחים הציבוריים האיכותיים. אני לא רוצה לייצר משהו סתם. אני חושב שמי שמכיר את עבודת הוועדה המקומית, יודע שבדברים האלה אנחנו לא מתפשרים. הצוות המקצועי לא מתפשר על זה, הוועדה המקומית לא מתפשרת על זה. כל הקצאה ציבורית נבדקת ב-7 עיניים, לראות אם היא תואמת את הבינוי המוצע ואת האזור שבו הוא נמצא. ואני מכבד מאוד את מה שאת אומרת לגבי ההקצאות של נווה שאנן בתפירת פיתרונות נכונים. מעונות יום או גני ילדים זה פיתרון שאני יודע מראש שהוא לא ישים בבניין הזה. למה? כי כשאני עושה מעון יום או גן ילדים, אני רוצה לוודא שיש שטחי ספח איכותיים שאפשר להוציא אליהם ילדים. זה לא קיים במגרש הזה. אין. לא יהיה. זה לא גודל המגרש שניתן. לכן הבחירה היא לייצר שטח ציבורי בקומה ה-3, כאשר אני לא אבוא במוקדם היום ואני אכתוב שהשטח הזה יהיה, לפי בקשת ראובן לדיאנסקי, שטח מועדון קשישים. למה?

גב' שולה קשת:

לא, אבל אלון אמר, משרדי עירייה. זה בדיוק מה שאמרתי כשדיברתי, שזה מה שהולך להיות.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

שולה, אני רוצה להסביר לך איך אנחנו עובדים, זה ייתן לך מענה. כשאנחנו יודעים בוודאות שהשטח והבניין מאפשר שטח לגן ילדים, לבית ספר, לזה שמצריך נתוני שטח מאוד מאוד ברורים, אנחנו מקבעים את זה ומעגנים את זה, ולא חסרות תוכניות שקיבענו את זה ועיגנו את זה, וחלק לא קטן מהגנים החדשים שנפתחים נמצאים בתוך פרויקטים כאלה, וזה עוגן כבר ב-תב"ע ותוכניות העיצוב שנגזרות מהן. כשאני יודע שהשטח הזה הוא שטח גנרי, אני לא אכתוב בתוכנית עיצוב היום על בניין שבמקרה הטוב אני אקבל בעוד 5 או 6 שנים, אם הוא יהיה מעון לקשישים או מועדון חברים של הוועד השכונתי. להיפך, אנחנו משאירים לנו מלאי של שטחים חומים, שברגע שאנחנו מקבלים אותם, אני מזכיר לך שזה לא שטח חום שהוא שלי, כשאני קובע מתי לבנות אותו, היזם שולט על זה, ברצותו – בעוד 5 שנים, ברצותו – בעוד 15 שנה, ברצותו – בכלל לא.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

אז מה תכתוב?

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:



אני כותב – שטח חום לשימוש עירוני תל אביב. הצרכים ייקבעו עם מסירת השטח. כשהיזום נוגש להיתר הבנייה, אלי לוי - מחלקת נכסים, גם קובע איתו חוזה איזה סוג תגמירים הוא ייצר,

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
כי אלון אמר פה שטחים לעמותות, למשרדים,

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
יכול להיות.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
אז זה גם לא.

גב' שולה קשת:
משרדי עירייה הוא אמר.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
אבל אתה לא תכתוב רשימה סגורה, אתה תכתוב שזה יהיה לצורך, יועמד לרשות עיריית תל אביב והעירייה היא זאת שתקבע מה יהיו השימושים.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
נכון. אני מזכיר לכם שלעיריית תל אביב יש ועדה שאתם מאכלסים אותה, ועדת הקצאות, שמאשרת כל שטח עירוני, אם רוצים לתת את זה לעמותה כזו או עמותה אחרת.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
תהיה רשימה גמישה ובטוחה, ככל האפשר.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
נכון. זה לעניין השטחים הציבוריים.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
היא לא צריכה להיות רשימה סגורה לשימושים, הראלה?

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
אם זה משרדים לשירות הציבור, זה יכול להיות,

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
אני לא בטוח.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
זה יכול להיות גם משרדים של עמותות שמשרתות את הציבור. כמו למשל 'אחותי' או 'אחי' או כל עמותה אחרת.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
אבל ראינו בבית קזנצ'יי למשל, ברמת אביב, אז את הסיפור ברידינג, שלא היה כתוב שזה לשימוש גני ילדים, כי לא היה כתוב לצורך העניין ב-תב"ע, הייתה רשימה מאד מצומצמת.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:
זה לא המצב פה. פה ה-תב"ע מדברת על שטחי ציבור. אז כרגע, ברגע שמסבירים ש-650 מטר, המקום הנכון למקם אותם זה מקומה 3 ומעלה, והחליטו למקם אותם בקומה 3, אז אני אמליץ, כשנגיע גם שלב ההיתר, לאפשר בקומה הזאת מספר רחב של שימושים. לא הייתי מגדירה את זה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:



אבל תגדירי אותם בשימושים בשלב ההיתר, או שתשאירי משהו אמורפי ותכתבי - שטחי ציבור שייקבעו על ידי העירייה לאחר טופס האכלוס?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:
לדעתי אנחנו נקבע איזו שהיא הגדרה--,

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
בהיתר בנייה אתה צריך להראות מה שמראים בהיתר. אתה מראה קירות, אתה מראה תשתיות, אתה מראה שירותים, אתה מראה הכול. אז מן הסתם אתה קובע lay out של קומה כשאתה יודע כבר מה אתה רוצה פחות או יותר.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
שיתאים לשימוש.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
מה שאתה אומר, לפי מה שאני מבין ממך, בשלב ההיתר יהיה כתוב בצורה ברורה מהם השימושים שהשטח הציבורי הזה--,

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
לא בהכרח.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
יביאו רשימה יותר ברורה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
לא קיבלתי תשובה רצינית. זה כן או לא? יהיה פירוט או שיהיה משהו כללי?

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
לא. לא יהיה כתוב בהיתר הבנייה מועדון לקשישים. אנחנו לא כותבים דברים כאלה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
תגיד לי מה כן יהיה כתוב?

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
יהיה כתוב שטח ציבורי, ומן הסתם, כנגזרת, היתר הבנייה יכול לבוא כבר ולהראות אם זה קומת משרדים, יכול לבוא ולהראות אם זה חלל אחד גדול לכינוסים. היתר הבנייה כבר צריך להראות את זה. אתה צריך לבנות לפי זה. סביר להניח שזה יהיה קומה ציבורית לשימוש משרדים או שימושים עירוניים אחרים, משהו כזה. יהיה ניסוח כמה שיותר גנרי בהיתר. אנחנו כן אומרים בהיתר שהשימוש הוא שימוש ציבורי, חד משמעית אנחנו אומרים את זה.

גב' שולה קשת:
אני שוב חוזרת ואומרת, אני לא מבינה למה כשעושים את העיצוב, כשבאים ומתכננים את האזור, וקובעים שזה בקומה 3, הרי קומה 3 היא לא בקומת קרקע, קומת קרקע היא הרבה יותר נגישה לציבור.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
אבל הסבירו לך.

גב' שולה קשת:
בסדר, הוא הסביר לי, הוא אמר 650 מ"ר, כשגם הראלה עכשיו אמרה, לקומה 3, כשלמטה יש 700 מ"ר, אז אני לא מבינה למה צריך לעשות את זה בקומה 3, כשברור לי שזה לטובת היזם וזה לא משרת את הציבור.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:



שולה, אני חושב שהסבירו את זה בצורה --. אני מבקש ממך לא להפריע, כי לא הפריעו גם לך.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

סוגיה אחרונה שהבטחתי מענה לשולה, בעניין תפקידה של תוכנית עיצוב – אנחנו מאד משתדלים לבוא ולשקף לוועדה מראש את כל כוונות היזם. הוועדה התרעמה לפני הרבה שנים על הסיפור הזה, על שיטת הסלמי, שיזם מגיע, מאשר בוועדה X, ואז אחרי שנתיים הוא מגיע ומאשר Y, ואז מגיע ומאשר Z. אנחנו גמרנו עם זה. אנחנו באים לוועדה עם כלל הכוונות. תדע הועדה שיש כאן כוונה כזאת, זו המשמעות העיצובית שלה. ברור שכדי לקדם את זה צריך לקדם תב"ע, ואין באישור תוכנית עיצוב שום הבטחה ליזם שתוכנית כזאת תקודם.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

נהפוך הוא. דווקא בנושא הזה הייתה חלופת היזם שלא התקבלה על ידי הוועדה. הוועדה לא קיבלה את חלופת היזם. הייתה חלופת ועדה והייתה חלופת יזם והייתה הצבעה.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

זה היה הדיון המקדמי שביקשנו את הוועדה להראות עיצוב נוסף על העיצוב של היזם.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

הראלה, בבקשה, היועצת המשפטית.

גב' שולה קשת:

אני רק מזכירה את העניין של ניוד הזכויות גם.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

היא עכשיו תדבר על זה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

רשמתי לי את השאלות שלא קיבלת עליהן תשובה. לגבי הסיפור של מלונאות – אני לא יודעת מאיפה גזרת את העובדה שהתוכנית קובעת מספר יחידות מלונאיות. היחידות שהיא קובעת זה רק למגורים. היחידות המלונאיות הן בעצם נגזרת של תכנון בסופו של דבר בשטחים המלונאיים שאתה בונה, שאתה יכול לעשות חדרים יותר גדולים וחדרים יותר קטנים, אתה עומד בתקנים של משרד התיירות. ה-תב"ע לא מתייחסת לזה. ה-תב"ע באה ואומרת איפה אפשר לבנות את שטחי המלון מקומה מסוימת ומעלה, והיא אומרת שאפשר להמיר את השטחים של תעסוקה למלון. אלה ההוראות שלה. וכרגע תוכנית העיצוב שאושרה תואמת את ההוראות האלה. מאחר וה-תב"ע היא זו שאפשרה את השטח המלונאי, העובדה שהיזם בוחר לעשות שימוש בהוראות ה-תב"ע ולבנות מלון במקום תעסוקה, הוא לא צריך לתת יותר שטחי ציבור, כי היה צריך כבר להביא את זה בחשבון כשה-תב"ע קבעה את זה, כי זה מה שנעשה.

לגבי הנושא של תוכנית העיצוב – תוכנית העיצוב היא תוכנית שהיא בעצם השלב שלפני הוצאת היתר, היא תואמת את התוכנית הראשית. העובדה שבמסגרת הדיון בתוכנית העיצוב הוצגה לוועדה איזו שהיא מחשבה של היזם בעתיד לקדם תוכנית שתנייד שטחים ותעלה את הגובה של הבניין, היא לא מחייבת את הוועדה בדבר וחצי דבר, כאשר תבוא סוף סוף תוכנית כזו, אם תבוא לשולחנה. כרגע, נכון לעכשיו, אני לא מכירה תוכנית כזו, וכאשר היא תבוא, גם אני וגם מהנדס העיר נצטרך לבחון את התוכנית, לבחון את הסמכות שלה ולראות אם היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית או לא תוכנית בסמכות ועדה מקומית. זה כרגע שלב מוקדם מדי. אין בפנינו שום דבר, אז לא ניתן להתייחס.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

רק לתקן, יש כוונה כזאת של היזם. כרגע יש חילוקי דעות מהותיים בינינו לבין היזם, אז כרגע עוד אין שום דבר כזה לקבל את התוכנית. אבל הוא לפחות מצהיר בפנינו שיש כוונה כזו. נכון לעכשיו, יש חילוקי דעות מהותיים, דרך אגב, לגבי שווי שמאי.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

סיימת, הראלה?



עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:
כ.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
תודה. חברי הוועדה, חברי המועצה, איתי ביקש, אחרי זה אמיר.

מר פנקס ארז איתי:
רק דבר קטן לגבי הפרויקט הזה – ראינו שם את הקטע של זיקת ההנאה, המצוק, משהו מאד נחמד ששימרו שם – רצינו רק לוודא, מנסיוננו כולנו באירועים קודמים, אני בטוח שגם אתם חשבתם על זה, אבל קצת לתת לזה ביטוי בתוכנית או בהתנהלות מול היזם, כדי לא להגיע למצב שהיזם רוצה לחסוך ומבחינתו כשהוא הלך הביתה, סוגר את הלובי ונגמר המעבר - לציין שם בצורה ברורה שהזיקה הזאת פתוחה ושרירה ושהעירייה,

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
אתה מתכוון ללובי שמוביל לשטח הציבורי.

מר פנקס ארז איתי:
לשטח הציבורי.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:
כן, זו לא זיקת הנאה. צריך רק להגיד שהלובי הזה ישרת את השטח הציבורי לפי דרישות העירייה. לזה אתה מתכוון? זיקות הנאה נמצאות מסביב לפרויקט, במדרכות. אתה מדבר על הלובי עצמו, לשטח הציבורי.

מר פנקס ארז איתי:
לאזור הציבורי, לשטח הציבורי, מה שגם מדובר בו לגבי אותה קומה 3, נכון? אז צריך להיות ברור שזה פתוח כל הזמן, כל עוד זה בשימוש. שהוא לא יגיד – תוסיפו כסף עכשיו, תפתחו את הלובי על חשבונכם.

בדראן אמיר:
ערב טוב, חברים. ההערה שלי מתייחסת לשתי נקודות: הראשונה – בהתייחס לשטחים הפתוחים, שטחי הציבור החומים, והמיקום שלהם, אם בקומת הקרקע ואם בקומה 3 כמו שמוצע בתוכנית. והשנייה בעצם מתחברת עם מה שאיתי אמר כרגע, כי בעצם אנחנו למודי ניסיון, אני לא יודע אם לזה התכוונת, איתי, אבל אני כן יודע להצביע על פרויקט אחר שאולי תוכלו אתם למקם אותי ספציפית לגבי הרחוב, זה נמצא במתחם רוטשילד, איזה שהוא בניין שהיו שם 'מהומות אלוהים' על ידי הציבור, שביקש לקחת את חלקו ולהשתמש בלובי שלו למטה. אז יכול להיות שאליו התכוונת.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
רוטשילד 22?

בדראן אמיר:
כן, אני חושב שזו הכתובת, לא הייתי בטוח.

קריאה:
היו כמה לאורך השנים.

בדראן אמיר:
כן. אז בהחלט יש פה שתי נקודות שצריך למצוא להן את האיזון הראוי. ואנחנו לא אנשי מקצוע, אבל אנחנו אנשי ציבור. אז אנחנו מסתכלים כרגע על הפן הזה של איך אנחנו יכולים לדאוג שהציבור באמת ייצא נשכר מהשטחים האלה, שמלכתחילה אנחנו מתכוונים ליעד לו ולא שהסיטואציה התכנונית/משפטית תביא למצב שבעצם היזם הוא זה שנהנה מהתוצאה האמורפית, וזה מתחבר לדברים שלך, ראובן, בשאלה שלך.

אני מבין את הצורך ואני מבין את ההיגיון שמעלים הגורמים המקצועיים בעצם זה שלא רוצים להגביל את עצמנו, ולכן השטחים החומים האלה כביכול יישארו לא בתוך איזו שהיא רשומה סגורה, אלא בתוך איזה



שהוא משהו שיאפשר מרווח תמרון לעירייה, אבל, אנחנו למודי ניסיון. ומהנסיון שצברנו מרוטשילד 22 וממקומות אחרים, אנחנו מבינים שהיזמים They take advantage of this, הם מנצלים את זה. וזה מביא אותי בעצם לסוגיה שהעלתה שולה בערר, ואני אומר, מה יותר הגיוני מאשר שקומת הקרקע תהיה דווקא זו שהיא הכי הרבה נגישה והכי קל בעצם לאפשר את השימוש שלה לציבור, כדי שהשטחים החומים יהיו שם.

אני ער לנקודה שהעליתם, שבגלל שמדובר בתכנית יחסית נמוכה, ושה-650 מטר אי אפשר לשים את כולם בתוך קומת הקרקע כיוון שיש צרכים אחרים, גרעינים ולובי וכל הדברים האחרים, אני ער לנקודה, זה בסדר, אבל אני בטוח שאתם, בתור אנשי מקצוע, יכולים למצוא את האיזון הראוי. ועדיין, למצוא את הדבר הזה שכן יאפשר, במסגרת קומת הקרקע, את שטחי הציבור המותרים, גם אם הם לא כולם במקשה אחת של 650 מ"ר, ולאפשר אותם בכדי שלא תיווצר הסיטואציה שכרגע הצביע עליה איתי ושלמדנו אותה מהעבר, ש-או שחוסמים את הגישה בכלל למטה לציבור, או שמתחילים להתנות את זה בכל מיני תנאים. וברגע שיש איזו דריסת רגל לציבור, הרבה יותר קל, גם אם נניח שאותם 650 מטר לא יהיו כולם במקשה אחת או במפלס אחד. אז הטענה לא באה מהאוויר והיא כן לוקחת בחשבון את השיקולים המקצועיים שלכם, ועדיין, אנחנו כאנשי ציבור רואים שצריך להתייחס לזה אחרת. אז אני מאד אשמח אם נקבל תשובה גם לזה. תודה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. עוד משהו מחברי הוועדה? בבקשה אסף.

מר אסף הראל:

אני לא אתייחס לעניינים התכנוניים, אני אשאיר לך, אודי, כי אני רוצה להגיד משהו יותר מהותי. יותר חשוב לי לדבר על השיח, על משפטים כמו – הוועדה המקומית רוצה להרוס את גינת לוינסקי. לגיטימי שנהיה חלוקים, לגמרי לגיטימי. ויכול להיות גם שאנחנו טועים. אבל אני חושב שחשוב, מאד חשוב לזכור לכבד את הרצון של כולנו לחפש את טובת הציבור. אמנם האנשים שכאן צריכים להגיד מה כן, ומי שלא בקואליציה צריך להגיד מה לא, שני הדברים לגיטימיים. שולה, אף אחד לא חושב שכשאת לא מסכימה איתנו, את פוגעת בציבור. ואף אחד לא מטיח בך שבגלל שאת לא מסכימה איתנו במה כן, אז את הולכת נגד הציבור. אף אחד לא מפקפק ברצון שלך לפעול למען התושבים ולמען הבוחרים. אנחנו חלוקים, אבל אנחנו מכירים ברצון שלך לפעול למען הציבור. חבל לי שבמסגרת המחלוקות שלנו את לא מכירה בצורך שלנו וברצון שלנו גם לפעול למען הציבור. אבל אנחנו לפעמים נאלצים למצוא איפה יהיה בית ספר. ואנחנו מקבלים החלטה בלוינסקי ובצמרות ובאשכול גנים, ובהרבה מקומות בעיר מקבלים החלטות קשות. הרבה פעמים שטחים חומים ושטחים שהיו פעם ירוקים, ואפשר לחלוק עלינו, יכול להיות שאנחנו טועים. אבל להגיד שאנחנו רוצים,

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

אבל גם אנחנו זו לא מקשה אחת. כי גם לנו יש ויכוחים, פעם אתה מצביע נגד ה-אנחנו ואני מצביע נגד ה-אנחנו.

מר אסף הראל:

אבל, ראובן, אני בשום שלב, אני חושב שאנחנו לא אומרים, כשמישהו לא מסכים איתנו, שהרצון שלו הוא להרוס, שהרצון שלו הוא לפגוע, שהרצון שלו הוא לגזול. יש לנו מכלול שיקולים, בטח לאודי כמהנדס עיר, הוא צריך לספק תשובות, צריך לספק מענים לבתי ספר, לגנים, לשטחים חומים. יכול להיות שאת היית בוחרת אחרת. אבל אני באמת מבקש שהשיח יהיה שיח מכבד ויבין שכולנו מחפשים את המקסימום לטובת הציבור כל הזמן, לאף אחד אין מניע אחר. פשוט, מכלול שיקולים אחר. וספציפית, אמיר, אני משער שאודי יסביר לך למה תכנונית וכמי שרוצה את טובת התושבים, למה עדיף שהשטח החום יהיה בקומה ג'. עוד פעם, כי גם אנחנו רוצים את זה מיטבית, זה תכנונית עדיף. רוטשילד 22 זה סיפור אחר לגמרי, לא קשור. אי אפשר לחבר.

גב' שולה קשת:

לא דין רוטשילד כדין לבנדה.

מר אסף הראל:

או קיי, אני חושב שהנקודה הובהרה, תודה.



גב' מוריה שלומות:

בגלל שאסף הוביל אותנו לשיחה שהיא יותר 'מתה השיחה', לא על הנקודות עצמן במגדל לבנדה, אני רק חייבת להגיד משפט. אסף, ביחסי הכוח שיש בין הרשות לבין האופוזיציה, יש לנו תפקיד והתפקיד הזה דורש מאיתנו לפעמים להיות לא נחמדות ולא נחמדים ולהטיח במקבלי החלטות את האמת כפי שאנחנו רואות אותה. זה יכול להיות שהיית מעדיף אטמוספירה אחרת, אבל כדי להשיג הישגים, ואתה יודע את זה יפה, כדי להשיג הישגים בכל הרמות, אין ברירה לפעמים אלא להביא את הדברים כהווייתם. ואני בטוחה שחברי הוועדה הנכבדים לא רואים את זה באופן אישי, כאילו אנחנו חושדות וחושדים שטובת הציבור והאינטרס הכללי לא לנגד עיניכם.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
תודה לך, תודה על ההבהרה.

גב' שולה קשת:
רק מילה, בבקשה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
תודה רבה, זהו מספיק.

גב' חן אריאלי:
עם כל הכבוד, תפתרו את העניינים, אולי לא נבזבז את הזמן יותר. לכו תפתרו את העניינים שלכם, תשחררו אותנו מהדין הזה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
אנחנו לא נכנסים לויכוח הבין סיעתי.

גב' שולה קשת:
סליחה, חן, מה זה הצעקות האלה?

גב' חן אריאלי:
סליחה, שולה, תירגעי. את צועקת, גם לי מותר.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
אני מבקש לא להפריע.

גב' שולה קשת:
רק מילה אחת אני מבקשת.

גב' חן אריאלי:
תפתרו את העניינים הפנימיים של הסיעה שלכם, לא בפומבי.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
שולה, נתתי לך הרבה מעבר.

גב' שולה קשת:
אבל נאמר פה דברים, שאני לא מכבדת את הוועדה המקומית ואני רוצה,

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
מילה אחת? אבל נתתי לך הרבה מעבר.

גב' שולה קשת:



רק בעניין הזה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
משפט אחד.

גב' שולה קשת:

אני רק רוצה להגיד דבר כזה – יש לי כבוד גדול מאד לנשות ואנשי המקצוע. כן יש לי לפעמים והרבה פעמים מחלוקות עם המדיניות שמובילה הנהלת העירייה וראש העירייה, כמו למשל הגינה בלוינסקי, ועדיין אני מכבדת פה כל אחת ואחד. זה דבר ראשון שהיה לי חשוב מאד להגיד. ואני רוצה לפעמים גם להגיד, אני הזכרתי את העניין של שיתוף הציבור, אני חושבת שגם במקרה הזה ובכל המקרים צריך להיות שיתוף ציבור ואני רוצה לשוב להזכיר את זה. תודה רבה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

שולה, את לא צריכה להתנצל. זה חשוב שיש אופוזיציה וזה חשוב שיש דיעה אחרת.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
מהנדס העיר, ברשות דיבור.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

לעניין השאלה/הצעה של איתי, צריך להבדיל אלף אלפי הבדלות בין שטח ציבורי בבעלות היזם עם זיקת הנאה ציבורית לבין שטח ציבורי בבעלות העירייה. מה שאנחנו מדברים עליו כאן, זה שטח ציבורי בבעלות העירייה. זה יירשם על שם העירייה, העירייה היא בעל הבית, היא תחליט מה לעשות איתו ואיך לעשות איתו.

הסוגיה שאיתי מבהיר, זה שהרישום של השטח הזה, ואני בטוח בזה שזה ייעשה, יאפשר שימוש בשטח הציבורי לכל אורך שעות היממה. פה אני אפילו לא חושב שצריך לתקן את החלטת הוועדה, צריכים להחליט אם להחזיר לוועדה או לא להחזיר לוועדה,

עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

על זה עושים הצבעה ראשונה. ההצבעה הראשונה – האם אתם מתכוונים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, כן או לא?

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אז אם אתם רוצים, אפשר להוסיף איזו שורת הבהרה, למרות שאני משוכנע בזה, שמי שמנהל את המו"מ מול היזמים שומר על זכויות העירייה מכל כיוון אפשרי. אם נדרשת הבהרה כזאת, אני--,

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:
אני חושב שזה מאד ברור.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

תעשה את זה בהיתר, אודי.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

ולגבי אמיר – אני מדגיש עוד פעם את החשש המוצדק לנושא הזה של שילוב של בעל פרטי עם זיקת הנאה לבין בעל ציבורי, שזה כבר לא זיקת הנאה, זה מעבר. אין זיקות הנאה בפרויקט הזה שהן בתוך הפרויקט.



כל זיקות ההנאה הן מסביב לפרויקט. הן מדרכות בעצם שהן שטח ציבורי לכל דבר. כשאתה הולך רגל, אתה לא מרגיש מתי אתה על מדרכה שהיא זיקת הנאה ומתי אתה על מדרכה שהיא הפקעה. הדבר היחיד שיש כאן, זה שטח ציבורי בבעלות העירייה, שנדרשת לו הסדרה בתקנון הבית המשותף, שהכניסה לקומה 3 תיעשה בכל השעות שבהן ועד הבית עושה את זה. תאמינו לי שבקטעים האלה, ומי שאחראי על נכסי העירייה, יודע טוב מאד לשמור על האינטרס העירוני.

מר אמיר בדראן:

אפשר תשובה רק לגבי העניין של האפשרות שזה לא יהיה במקשה אחת אלא בשני מפלסים.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

כן, התייחסתי לזה קודם. בסוף יש גם נושא תפעולי. העירייה צריכה לתפעל שטח כזה. מישהו צריך להיות אחראי על השטח הזה, מישהו צריך לנקות אותו, מישהו צריך לפתוח את הדלת, לסגור אותה. אם תהיה שם עמותה משרד עירוני, או אם יהיה שם איזה שהוא שימוש מינהל קהילה, או אם יהיה שם איזה שהוא שימוש של הרווחה, או כל שימוש אחר. לקחת 600 מטר ולפרק אותם, לשים 100 מטר למטה ועוד 500 מטר למעלה, לדעתי זה לא שימוש טוב של הקרקע, ממש לא שימוש טוב של הקרקע, וזה גם לא ייצר את האפקט שאתה מדבר עליו. חד משמעית, במקומות שבהם אנחנו יכולים לשים שימוש ציבורי נאות בקומת הקרקע, אנחנו עושים את זה, וגם מחצינים את זה. אנחנו דואגים שזה יהיה פתוח לרחוב, שיראו את השימוש הציבורי, יידעו מי בעל הבית. זה חד משמעית, אנחנו מתכוונים לעשות את זה. שיקול הדעת התכנוני שאנחנו מפעילים – האם פיזית בבניין בתכנית הקומה, האם זה נכון לעשות את זה? אם תיקח 700 מטר ותבין מה צריך להיכנס באותם 700 מטר של לובי גרעיני, אנחנו רוצים שם מסחר, חשוב לנו שיהיה בפינה הזאת משהו מסחרי, איזו שהיא מסעדה או משהו כזה, שיוציא שולחנות במקום הזה. ולמסעדה יש מטבח, ברוך השם בתוך דבר כזה אפשר אולי לדחוף ביכף נעליים איזה 100 מטר ציבורי. אין לזה שום ערך תפעולי.

שולה שאלה על שיתוף ציבור – שוב אני אומר, שיתוף ציבור, אין תוכנית בעירייה שלא עוברת את הוועדה לשיתוף ציבור ומקבלת את ההמלצות שלה.

גב' שולה קשת:

זה לא עבר, לא היה בזה שיתוף ציבור.

אדריכל אודי כרמלי - מהנדס העיר:

את דיברת על התוכנית שנגזרת, על ניווד הזכויות. אני מזכיר שניוד הזכויות נגזר מה-תב"ע הגדולה של השימור. אבל, גם בתוכנית לניוד זכויות, הכול מגיע לתת הוועדה שהיא תת ועדה ציבורית, שקובעת האם יהיה כאן שיתוף ציבור או לא יהיה שיתוף ציבור.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. אם אין הערות נוספות – ניגש להצבעה. ההצעה שלך, שולה, היא להחזיר את זה לוועדת המשנה?

גב' שולה קשת:

כן. בהחלט.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

יש לנו שתי הצעות:

- יש את ההצעה של שולה - להחזיר לוועדת המשנה;
- ויש את הצעת מהנדס העיר, חוות דעת מהנדס העיר להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.



מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה?

הצבעה:

הצביעו בעד הצעת מהנדס העיר:

1. דורון ספיר
2. ליאור שפירא
3. גל דמאיו
4. חן אריאלי
5. ראובן לדיאנסקי
6. אסף הראל
7. מאיה נורי (בזום).

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

מי בעד ההצעה של שולה?

הצביעו בעד ההצעה של גב' שולה קשת:

1. שולה קשת
2. מוריה שלומות
3. אמיר בדראן
4. אבו שחאדה עבד

הצעת החלטה - להשאיר את החלטת ועדה המשנה על כנה התקבלה.

החלטה

ברוב קולות מחליטים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני מכריז על הישיבה כנעולה. אני מזכיר לכם ישיבת מועצה בשעה 18.00. תודה רבה לכולם.

***** הישיבה נעולה *****

