

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 28/02/2022
פרוטוקול מספר 22-0001**

דורון ספיר, עו"ד, רועי אלקבץ, חן אריאלי, ציפי ברנד פרנק, חיים מאיר גורן, סיגל ויצמן אהרוני, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ענת בן-לוי יליזרוב, שולה קשת, מוריה שלומות וגל שרעבי-דמאיו.
מלי פולישוק.
חברי ועדה שהצטרפו לאחר פתיחת הישיבה: מיטל להבי, ליאור שפירא, עו"ד.

**חברי ועדה
ונציגים בעלי
דעה מיעצת
נוכחים:**

מר רון חולדאי, מאיה נורי, מוטי רייף, ארנון גלעדי, מסלאוי שלמה, אייל אקרמן, משה חיים, ע. אבו שחאדה, יניב בנישו ויצמן, פנינה קראוס חן, שלי דביר, נפתלי לוברט, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אברהם פורז, איתי פנקס ארד, אסף הראל ואמיר בדראן.

נעדרו:

מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם-אוזן, עו"ד, ס. מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר אורלי אראל, מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי, מתכנן בכיר בצוות תכנון מזרח אגף תכנון העיר יואב זילברדיק, אדר', מתכננת בצוות תכנון מזרח אגף תכנון העיר מיכל שרון, אדר', ע. מ"מ וס. רה"ע ומ. פרויקטים משולבים פרדי בן צור, עו"ד, מזכירת ועדת המשנה ומליאת הועדה המקומית אלה דוידוף.

נוכחים:

תא/מק/4822- שכונת הארגזים – צפון - בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת

נושא:

הישיבה נפתחה לאחר רבע שעה במניין חוקי של חברים והמניין החוקי נשמר לכל אורכה. מהלך הדיון מפורט בעמודים 11-2 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0026-21ב' – 6 מיום 29.12.21 על כנה (פירוט בעמוד 12 בסטנוגרמה).

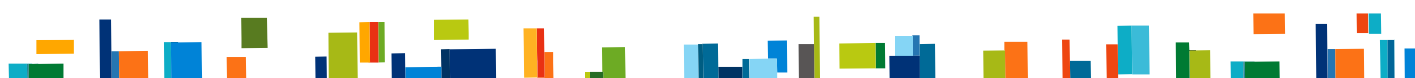
חברי המליאה שלקחו חלק בהצבעה:
בעד: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, סיגל ויצמן אהרוני, ענת בן לוי יליזרוב וחיים גורן.
נגד: שולה קשת ושלומות מוריה.

החלטה:

ברוב של 10 קולות בעד, 2 נגד ובאין נמנעים הוחלט להותיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0026-21ב' – 6 מיום 29.12.21 על כנה (פירוט בעמוד 12 בסטנוגרמה).

הועדה רושמת לפניה את התיקון הטכני בפרק 7 בתקנון התוכנית, בהתאמה לתשריט התוכנית ולנספח של שלביות הפינויים המחייב.

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר



עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 22-0001
מתאריך 28.2.2022, שעה 16.30

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/מק/4822 שכונת הארגזים – צפון
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברת המליאה שולה קשת.

* * *

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:
אחר צהריים טובים לכולם.
נמצאים אתנו:

- דורון ספיר
- אופירה יוחנן וולק
- גל שרעבי דמאיו
- ציפי ברנדט
- חן אריאלי
- שולה קשת
- שלומות מוריה
- רועי אלקבץ
- חיים גורן
- ענת בן לוי יליזרוב

יש לנו קוורום ואנחנו מתכבדים לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
מס' ישיבה 22-0001. אנחנו נמצאים באולם האירועים, קומה 12 בעיר הקודש תל אביב יפו.
הנושא על סדר היום:

א. תא/מק/4822 – שכונת הארגזים צפון
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

אני אבקש הצגה קצרה של עיקרי התוכנית ולאחר מכן נשמע את הבקשה לדיון חוזר, בבקשה.

מר יואב זילברדיק – אדריכל, מתכנן בצוות תכנון מזרח, אגף תכנון העיר:

מצגת על פי שקפים

שלום לכולם, יש כאן את המועדים שהתוכנית עברה את הדיונים השונים – דיון להפקדה ב-13.1, דיון במליאת המועצה ב-2/21, דיון להתנגדות לגבי התנגדות מהנדס העיר ודיון בהתנגדויות בדצמ' 21.

נתונים כלליים של התוכנית – אפשר לראות כאן, אבל בגדול 1800 יח"ד, 300 יח"ד מוגן, 70 יח"ד משולבות גם להשכרה וגם לדיוור בהישג יד, שימושי מסחר על קרקעים/תת קרקעיים, תעסוקה ושטחים ציבוריים בנויים, ובנוסף, תחנת קצה תת-קרקעית בהיקף של 2500 מ', שזו התוכנית כפי שהופקדה. סה"כ שטחים – 225,500 על קרקעי.

מבחינת הבינוי והשימושים – דבר ראשון אנחנו מותירים את בית הספר מפתן אלון, מגרש מיוחד לדיוור מוגן, תחנת קצה תת קרקעית, תעסוקה ומסחר. מגרש מיוחד למגורים, דיוור להשכרה ודב"י. וכמובן מסחר לאורך הרחובות הגובלים.

לא ניכנס לפרטים, אבל יש פה בעצם את התשריט של שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח, שמתקדמת מדרום, מהשכונה הקיימת כלפי צפון. מבט כללי על התוכנית.

במסגרת מאוחרת יותר, במסגרת ההתנגדויות – התנגדות מהנדס העיר, בקשנו להרחיב את תחנת הקצה לתחום זכות הדרך – שטח ציבורי. זכות הדרך של משה דיין וזה בתחום הקו הכחול של התוכנית. רואים כאן את כל האיזורים הגובלים במסגרת ההרחבה.

זה הרקע לתוכנית.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

שולה, את מתכבדת לבוא ולשאת את ההתנגדות שלך.

בקשה לדיון חוזר, חברת המליאה שולה קשת, בבקשה.

גב' שולה קשת:

חברות וחברים שלום.

לפני כחודשיים דנה וועדת המשנה לתכנון ובנייה בתכנית לפינוי-כפוי בשכונת הארגזים.

הוועדה דחתה את רוב ההתנגדויות לתכנית והחליטה לתת לה תוקף.

ביקשתי דיון חוזר בהתחלה, משום שהתכנית, כפי שהעירייה מבקשת לאשר אותה, תפגע קשות בתושבות ובתושבי שכונת הארגזים.

כבר יותר משנה אני מתריעה כנגד הפרויקט הזה, שרבים ורעים כמוהו מקודמים בשכונות מוחלשות בדרום העיר ובמזרח העיר.

זוהי ההזדמנות הכמעט האחרונה שלנו, נבחרות ונבחרה הציבור, להגן גם על האינטרס של 360 המשפחות המתגוררות בשכונת הארגזים ולא רק על האינטרס של טייקוני הנדל"ן.

לפני שאציג את השאלות החברתיות העולות מההחלטה לאשר את התכנית, אציין שהגשתי אינספור בקשות בשנה האחרונה, אך טרם קיבלתי את כל המסמכים שביקשתי לגבי התכנית.

כך למשל, רק לפני חודש הועבר אליי סקר התושבים שהעירייה ביצעה בשנת 2018 למרות שביקשתי אותו מינואר שנה שעברה. כמו כן, טרם קיבלתי את כל נספחי ההסכם עם היזמים. החמור מכל, חברות וחברי וועדת התכנון, אתן – בדיוק כמוני – טרם זכיתם לראות את הנספח הכלכלי של התכנית.

אגף הנכסים מתעקש להמשיך ולהסתיר מהוועדה את הנתונים המלאים: מה השווי הכספי של מתווה הפיצויים החדש, ומנגד, מה שווי הזכויות שהתכנית החדשה מבקשת לתת ליזמים.

האגף שומר בקנאות על האינטרס הכלכלי של היזמים ואינו משקף את המידע המלא.

ממעט המידע שהאגף הסכים לשחרר, אנחנו כבר מתחילות להבין, שתמורת מתווה פיצויים שוויוני, נמוך, ויסתכם, ככל הנראה בכמה עשרות מיליוני ₪, היזמים יקבלו כנראה זכויות השוות מיליארדים.

השיטה הזו של הסתרת מידע מחברי וחברות הוועדה, הופכת אותנו למעין 'חותמת גומי' דווקא בתכניות שהן בסמכות מקומית, כלומר תכניות שהן באחריותנו המלאה. לפי החוק הישראלי, גם במדינת תל אביב-יפו אי אפשר לאשר כך תכנית. בעיר עולם מתוקנת, אסור לאשר כך תכנית.

הנושא הראשון שבגינו ביקשתי לקיים את הדיון הנוסף היא העובדה שהתכנית מתעלמת לחלוטין מהמשפחות בעלות הנכסים בשכונה במתווה הפיזיים. התכנית שבה אנו עוסקות ועוסקים היא תכנית מאסיבית לפינוי כפוי בשכונת הארגזים. זו שכונה שמרבית המשפחות המתגוררות בה, יושבו על ידי המדינה – אם לאחר מלחמת העצמאות ב-1948, ואם בעת גלי העלייה ההמונית מברח"מ לשעבר בשנות ה-90. נתוני העירייה מלמדים שבשכונה מתגוררות כ-241 משפחות, ועוד 119 משפחות אינן מתגוררות בשכונה ומשכירות את נכסיהן. בסך הכל, לפי נתוני העירייה, יש בשכונה 360 משקי בית.

בניגוד לדברי הבלע שמטיחים במשפחות הללו, רובן המוחלט לא "פלש" לשכונה לאחר מתווה הפיזיים הראשון שאושר בשנת 1996, אלא מתגורר בה מזה עשרות שנים כאשר כל הרשויות מודעות לכך. גם סקר העירייה שבוצע בשנת 2018 מוכיח ש-99% מהתושבות והתושבים שייכים למשפחות שייסדו את השכונה. נכון, יש תושבות ותושבים שנולדו מאוחר יותר. יש כאלו שלא זכאים לפיצוי. אך אלו מעטים. לרוב הגדול של המשפחות מגיע פיצוי מלא, אך זהו רוב דומם ופוחד, רוב מושקע.

יש את שרה למשל, שפונתה בכוח מביתה לאחרונה, בית שירשה מסבה המנוח. מתווה העירייה לא רואה את שרה ולא מתייחס למצבה, שאין עליו מחלוקת: המדינה מנעה מסבא שלה לרשום את הדירה שקיבל ב-1948 על שמו בטאבו. עיריית תל אביב יפו בשנת 2022 לא מוכנה לקבל שאותו סבא, שכמובן רק במקרה הוא בן עדות המזרח, הוריש את הנכס לנכדתו. אם הסבא היה עדיין מתגורר בבית, אומרת העירייה, אולי היה זוכה לקבל דירת 3 חדשים בשכונה החדשה, אבל להוריש נכס למשפחות? חס וחלילה, זה לא מתקבל על הדעת. יש עוד רבים ורבים כמו שרה ומשפחתה שפנו אליי בשנה האחרונה. משפחות קשות יום, שכל אחת מהן נופלת בין הכיסאות במתווה הגרוע שהעירייה עשתה בשכונת הארגזים ועכשיו מנסה לשווק בכפר שלם.

והנה עוד מספרים, חברות וחברים – מתוך 360 המשפחות בשכונה, מתווה הפיזיים פוסל באופן גורף 119 משפחות ששיפרו דיו, עזבו את הארגזים והשכירו את בתיהם, שלא לדבר על המצב והתשתיות הנוראות וההזנחה הנוראית בשכונה, במהלך כל השנים. המתווה פסל אותם מהזכות לפיצוי, לא משנה באילו נסיבות קיבלו את ביתן או מתי קיבלו אותו. המתווה הגדיר משפחות אלו 'ספסריות', כי כנראה זה השם של משפחה מזרחית שמעזה להשכיר נכס השייך לה.

ועוד מספר: מתוך 241 משפחות שכן מתגוררות בשכונה ולכאורה המתווה התייחס אליהם, רק 35 משפחות קיבלו אישור לפיצוי לפי המתווה. רק 15%. עוד 45 משפחות כלל לא הגישו בקשה לפיצוי ולגבי ה-205 הנותנות, הרי שהן עברו לוועדת חריגים. וועדת החריגים היא וועדה לא שקופה, עם קריטריונים לא ברורים, שלפעמים משנה את הזכאות לפיצוי, פעם מאשרת, פעם שוללת, ושאל אחד לא מוכן להגיד מה שווי הפיזיים שהיא אישרה. חלק מהפיזיים, יותר מחצי, מותנה בכך שהמשפחות יגייסו הון של 750 אלף ₪ לפחות, בשביל לקבל את הפיצוי. ומי שלא תצליח לגייס את הכסף, לא תקבל כלום.

כך יוצא, חברות וחברים, שמתוך 360 בתים בשכונת הארגזים, רק 112 זכאים וזכאיות לפיצוי לפי המתווה החדש. בשביל זה עשו תכנית שמגדילה את זכות היזמים בעוד 110 דירות – פי עשר ביחס לפיצוי. מתווה זה מלא חורים, לא ריאלי, לא נותן פיצוי ראוי, כפי שפורט באריכות בהתנגדות משפחות גליציאן, זהבי, והבה, ביטון, אברהם, שרעבי וסולמן – התנגדות שלצערי נדחתה בלי להניד עפעף, למרות שנשמכה על נתוני העירייה.

אף שאנחנו בדיון תכנוני – אין להקל ראש במתווה הפיזיים. כפי שכולנו יודעות וכפי שנאמר במסמך שהעביר לי אגף הנכסים לפני חודש, שחור על גבי לבן, קידום התכנית תלוי לחלוטין במתווה הפיזיים. בנוסף, הפינוי והפיצוי היו המטלה הציבורית שהוטלה על היזם בתכנית הזו וזו חובתנו כעירייה לוודא שהמטלה הציבורית לתכנית נעשית בצורה ראויה והוגנת.

חברות וחברים, אי אפשר ללכת עם ולהרגיש בלי. אי אפשר להגיד שבכל הקשור לזכויות הבנייה, לרח"ק, אנחנו מדברות על תכנית התחדשות עירונית לפי תכנית 5000, אבל בכל הקשור לזכויות הדיירות והדיירים, זה פינוי כפוי.

אי אפשר להתחייב בכתב ליזמים שנתמוך בדרישתם לקבל הנחות מרשות המיסים בהגדרת התכנית כ'תכנית להתחדשות עירונית' ובה בעת לענות לתושבות ולתושבים שאין להם זכות לראות את הנספח הכלכלי.

אי אפשר ללכת רק עם היזמים ובלי התושבות והתושבים. ככה לא מתנהגת עיר מתוקנת, ככה לא עורכים תכנית מתוקנת.

לסיכום עניין זה, כפי שכתבתי בבקשה לדיון החוזר – אני סבורה שהוועדה התבססה על הטענה השגויה שהוצגה בדראפט לדיון, כאילו המשפחות המתגוררות בשכונה אינן בעלות זכות בקרקע. מכיוון שזו תכנית להתחדשות עירונית, היה מקום להכניס את 112 המשפחות, שהערייה קבעה שהן בעלות זכויות לפיצוי, לטבלאות האיזון וההקצאה של התכנית ולפצות בנוסף גם את 200 המשפחות האחרות שעלולות להפסיד את כל רכושם.

כפי שדרשו התושבות והתושבים בהתנגדותם, התכנית הייתה גם חייבת לתקן את שלביות הביצוע שלה, כך שתכלול גם הוכחות לפיצויים ולא רק הוכחות לפינויים.

מדוע לדחות בקשה להתנות את הזכויות לפיצוי, כמו שעושים בתכניות להתחדשות עירונית? האם מישחי או מישחו כאן יכולים להסביר לי? האם מישחו יודע, מדוע גם משפחה שיש לגביה הסכמה שמגיע לה פיצוי נדחקת אחורה והיזמים יכולים להמשיך ולבנות?

מועצה יקרה, עיריית תל אביב-יפו אינה חברת נדל"ן, היא קודם כל רשות ציבורית. ואני אומרת את זה לא כסיסמה – זו צריכה להיות המדיניות שלנו.

אם לא ניתן לממש חלופה שלפיה קודם בונים לזכאים ולזכאיות ורק אחר-כך מפנים אותם, ואם אין באמת מנוס מפינוי התושבות והתושבים כבר בשלב הראשון, הרי שחייבות וחייבים לתקן את שלביות התכנית.

צריך לזכור, רק 112 משפחות מתוך ה-360 תקבלנה דירה במתחם ורוב אותן 112 משפחות, כמו שצינתי לפני זה, תשלמנה מחיר גבוה של השתתפות עצמית, שהרבה מהם לא יכולים להגיע לסכומים האלה.

בואו נהיה הוגנות והוגנים עם המיעוט שהחלטנו שמגיע לו פיצוי.

לפיכך אני מבקשת מהוועדה לתקן את ההחלטה למתן תוקף, ולתקן את התכנית באופן הבא:

- א. לכלול את המשפחות הזכאיות לפיצוי בטבלאות השמאיות.
- ב. לתקן את השלביות כך שהיתר הבנייה יינתן רק לאחר שבידי הזכאים לפיצוי תהיה ערובה הוגנת לכך שהפיצוי אכן יועבר להם.
- ג. לדרוש את תיקון מתווה הפיצויים כתנאי למתן תוקף.

הנושא השני שבגינו הגשתי את הבקשה לדיון חוזר היא העובדה שהן בדראפט לדיון והן בוועדה נטען על ידי מינהל הנדסה ואגף הנכסים, כאילו היזמים ישלמו היטלי השבחה, אגרות בנייה ואגרות פיתוח. להבנתי, לא כך הדבר:

ראשית כל, ההסכם הנוכחי בין היזמים לעירייה שומר על זכויות היזמים ביחס להסכם שנקבע בשנת 1996, כלומר כנראה פוטר אותם מהיטלי פיתוח ואינו חד משמעי לגבי אגרות הבנייה והיטלי השבחה. אי הבהירות מוצנחת בסעיף 14 להסכם עם היזמים, שם נאמר: עלויות ההיטלים תקבענה בהסכם עתידי, ואם תישאר מחלוקת, היא תעבור לבוררות.

גם בדיון בו אושר ההסכם בוועדת הנכסים ב-21.6.2021 ואח"כ במועצת העיר ב-12.7.21, לא נכללו ההיטלים והאגרות ברשימת מטלות היזם.

חברות וחברים, אני מנחשת שמנהל אגף הנכסים מיד יגיד שאני מדברת שטויות. את המחלוקת ביני ובין אגף הנכסים אפשר לפתור בצורה קלה מאד: תציגו בפנינו את התחשיב הכלכלי, המלמד מה היקף ההיטלים והאגרות שצפויים היזמים לשלם ותכללו בהוראות התכנית בפרק 7 התייחסות מפורשת לנושא ההיטלים והאגרות. אני דורשת להוסיף זאת להחלטה למתן תוקף.

עניין נוסף שהעליתי בבקשה לדיון חוזר, הוא מסוף האוטובוסים הענק, שדחפו לתכנית רגע לפני אישורה. פירטתי בבקשתי מדוע הגדלת המסוף בדקה ה-90 מהווה לדעתי, שינוי מהותי של התכנית המופקדת ולפיכך יש לפרסמה מחדש עם הנספחים המעודכנים לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבנייה. אני אשמח לשמוע את דעתה של הראלה בנושא.

חשוב שתבינו – זו לא התקטנות. אני לא סתם מדברת על מסוף האוטובוסים הזה. זה מכעיס אותי, שאם לא די בעוול שעושים ל-360 המשפחות המתגוררות בכל הקשור לפיצוי, גם באנו והצענו כאן תכנית לא איכותית.

מגורים במגדלים למשפחות בעלות הכנסה נמוכה, שטחי ציבור מועטים, וגם לדחוף חניון ל-100 אוטובוסים בכניסה לשכונה, זה בעיניי ממש לעג לרש, תרתי משמע. גם מבחינה מקצועית בעייתי מאוד לעשות את זה בלי נספח תחבורתי ובלי נספח סביבתי.

לסיום דבריי, חברות וחברים:

לא סביר לאשר תכנית המגדילה את זכויות הבניה פי שלוש מ-700 יח"ד ל-2,100 יח"ד, בלי שנבין מה המשמעות הכלכלית שלה עבור היזמים, עבור העיר ועבור המשפחות המתגוררות בשכונת הארגזים. בטח כשאגף הנכסים טוען במכתב רשמי אליי, שהפיצויים תלויים באישור התכנית ושהתכנית תלויה במתווה הפיצויים.

המראות הקשים שראינו בגבעת עמל, יהיו כאין וכאפס לעומת מה שנראה ב'ארגזים'. אסור לתת למהלך כזה של פינוי-כפוי תוקף, אסור לתת לתכנית הזו תוקף. אני מבקשת לדחות את התכנית ולא לאשרה.

תודה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

תודה לשולה.

עכשיו מענים – הצוותים המקצועיים, אגף הנכסים, אחר כך היועצת המשפטית, אם תרצה להגיב.

מר יואב זילברדיק, אדריכל – מתכנן בצוות תכנון מזרח, אגף תכנון העיר

תמצית הטענה – המשפחות המתגוררות מוגדרות ככאלה, שאינן בעלות זכות בקרקע, בניגוד לפסיקות עבר בנושא.

המענה – בניגוד לאמור ולמען הסר ספק, הבעלות במקרקעין הינה של מדינת ישראל וזו מכרה את הזכויות במכרז דצמבר '98. כלל המחזיקים נכנסו למקרקעין שלא כדין וללא היתרי בנייה. כנגד כלל המחזיקים תלויים ועומדים פסקי דין לפינוי. למרות האמור לעיל, פעלה העירייה והצליחה לגבש מתווה.

הטענה – לא הוצג היקף המשפחות שיוותר ללא קורת גג וללא פיצוי וכן לא הוצג תחשיב כלכלי המצדיק את נפחי הבנייה.

המענה – יישום התכנית מתקיים על בסיס מתווה סוציאלי-משפטי, אשר פורסם בשנת 2016 לאחר שלוש שנות דיונים בין נציגי ועד התושבים והיזמים בתיווך העירייה. המתווה הביא לגיבוש הנפחים הנדרשים למתן מענה הולם ושוויוני. מתווה המבוסס על פרמטרים כלכליים, לא היה יכול לספק תמורות כאלה. מתוך כלל הבקשות, 89 בקשות לא קיבלו פתרון מגורים לאור אי עמידתם בתנאים ובקריטריונים שנקבעו.

מר חיים גורן:

למה הכוונה פרמטרים כלכליים, לספק תמורות? נכתב: המתווה מבוסס על פרמטרים כלכליים בלבד ולא היה יכול לספק תמורות בהיקף עליו סוכם לבסוף. האם הרעיון הוא, שהגדלנו את נפחי הבנייה כדי לאפשר יותר תמורות – זה מה שאתם באים לומר?



מר יואב זילברדיק – מתכנן בצוות תכנון מזרח, אגף תכנון העיר:

בסופו של דבר – כן. המתווה גובש קודם לכן, כמו שנאמר קודם ועל בסיסו ראינו בסופו של דבר, מה נדרש מבחינה תכנונית על מנת לאפשר את מימוש המתווה.

מר אהוד כרמלי – מהנדס העיר:

אני אסביר, חיים. מתווה כלכלי, כמו שאנחנו מכירים בפרויקטים נדל"ניים רגילים – מסתכלים על בן אדם עם מה הוא נכנס ואז עם מה הוא יוצא. ויש איזה שהוא מקדם, שאומר שיש איזון והקצאה ומכפיל שווי, שכולם צריכים לעמוד בו. זה פרמטר כלכלי שאנחנו מכירים בכל פרויקט. פה איננו עובדים בשיטה הזאת; אדם שנכנס עם תפיסה של 2 דונם ואדם שנכנס עם תפיסה של 200 מ"ר, עובד לפי קריטריונים סוציאליים, קרי – מה הוותק שלו בשטח, כמה ילדים שלו, מה הגילאים וכו'. אלה הקריטריונים. אין קשר לתפיסה בשטח. יש כאלה שיושבים על גרר ויש כאלה שיושבים לכאורה על שטח גדול. התוכנית לא באה ועושה איפה ואיפה. היא מסתכלת על הפרמטר הסוציאלי. לזאת הכוונה.

מר חיים גורן:

ולפי זה, בעצם, תכננתם את נפחי הבניה?

מר אהוד כרמלי – מהנדס העיר:

אנשים מקבלים תמורות, לא בגלל מה שיש להם, אלא בגלל מי שהם. זה ההבדל הגדול.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

אנחנו לא נפרע עכשיו וניתן ליואב להמשיך עד הסוף, ומי שרוצה ירשום את השאלות ואחרי זה נשאל.

מר יואב זילברדיק – מתכנן בצוות תכנון מזרח, אגף תכנון העיר:

הטענה – התוכנית לא כללה שלביות פיצויים אלא רק שלביות פינניים.

המענה – בניגוד לנטען הוראות התכנית כוללות פירוט המתנה את קידום הבנייה, הן בשלביות הפינניים והן בקצב העמדת הדירות לתושבים הזכאים, כלומר הפיצוי לאורך כל שלביה.

הטענה – למרות שנטען בדיון בוועדה כי היזמים ישלמו היטלים השבחה, אגרות בנייה ואגרות פיתוח. בדיונים שהתקיימו בוועדת נכסים ובמועצת העיר לא חויבו היזמים בתשלומים אלה.

המענה – היטלי ההשבחה ישולמו בידי היזמים בגין תוספת הזכויות כחוק. היטלי פיתוח – מדובר בהסכם שנחתם בין העירייה ורמ"י בשנת '96 ולפיו היזם שיזכה במכרז יבצע את כלל הפינניים והפיתוח בשטחים הציבוריים ויהיה זכאי לפטורים כמקובל וכפי שנקבע בהסכם. ההסכם בין העירייה ליזם קובע כי אגרות בנייה ישולמו כחוק.

טענה – למרות תיאור התוכנית בדיון כאילו איננה תוכנית להתחדשות עירונית סטנדרטית, היזמים מבקשים לזכותם בהטבות מס במסגרת הגדרת המתחם כמתחם פינני בינוי לפי חוק התחדשות עירונית.

המענה – אין כל מניעה כי היזמים יבקשו לקבל פטור ממיסוי מטעם המדינה, כל עוד בקשתם עומדת בהוראות החוק והקריטריונים הרלוונטים.

טענה – לא סביר כי מידע רלבנטי על המשמעות הכלכלית עבור היזמים של תוכנית בהיקף כה גדול לא היה ברשות חברי הוועדה במסגרת הדיון.

מענה – כאמור במענים על יישום התכנית מתקיים על בסיס מתווה סוציאלי-משפטי ולא על בסיס כלכלי, כפי שהוסבר. מתווה המבוסס על פרמטרים כלכליים בלבד לא היה יכול לספק את התמורות הללו.

טענה – הגדלת מסוף התחבורה אושרה מבלי שהוצגו נספחים מעודכנים.

המענים –



- א. תחנת הקצה מיועדת אך ורק עבור אוטובוסים שאינם מונעים באמצעים מזהמים, כך שהשפעתם הסביבתית זניחה.
- ב. לתוספת של כ-20 אוטובוסים החונים בחניות תהיה השפעה מועטה על נפח התנועה. לחניה זו גם רמפה נפרדת וייעודית.
- ג. תחנת הקצה ממוקמת בפינת השכונה, בסמיכות לדרך לח"י-בר לב, בו מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית במסגרת 'מהיר לעיר'. סמיכות זאת תאפשר קישוריות טובה בין תחנת הקצה לרחוב ותאפשר שיפור התחבורה הציבורית לשכונה ולשכונות הסובבות.

טענה – הועדה הסכימה להגדלת המסוף באופן שרירותי. לא נמסר האם היזמים מוכנים לקבל על עצמם את הקמת המסוף המוגדל.

מענה – הקמת תחנת הקצה בתחום המגרש הסחיר, קרי 2.5 דונם בתת הקרקע המקוריים, מוטלת על יזמי התכנית. היה ויוחלט לממש את אפשרות ההרחבה התת קרקעית הנוספת בתחום דרך הנמצאת בבעלות העיריה, הדבר ייעשה בהחלטת, במימון ובביצוע עיריית תל אביב, כלומר שלא יושת על היזמים.

טענה נוספת שמתייחסת לזה – מבחינת שלביות, מסוף התחבורה והדיר המוגן נדחו לשלב האחרון של התכנית.

המענה – הרציונל לתחילת הפינויים והמימוש בחלקה הדרומי של השכונה הוסבר בדיון ומבוסס על המשכיות למתחם הדרומי או לשכונה הדרומית שממומשת. היתכנות רק יותר לאור שטחים פנויים יחסית ותחילת מתן מענה מהיר יותר לזכאים כבר בשלב הראשון. יובהר כי תחנת הקצה והדיר המוגן מהווים תועלת משמעותית, אך תחילת מתן מענה למשפחות הזכאים הינו ראשון במעלה.

טענה נוספת בהקשר זה – לא ברור מהי הסיבה לכך שהרחבת המסוף צצה בשלב כה מאוחר בתכנון.

המענה – תחנת הקצה בהיקף שנקבע בתוכנית המופקדת מהווה תועלת משמעותית. במסגרת פרק הזמן המיועד להתנגדויות עלתה המחשבה כי ניתן ורצוי לאפשר הרחבה של תועלת זו וזאת בכפוף לרצונה של העירייה ופרסום הקלה. לשם כך גם נועדה תקופת ההתנגדויות ואפשרות של מהנדס העיר להתנגד.

טענה נוספת – הגדלת המסוף תאפשר תוספת של עוד 4500 מ"ר בזכויות בנייה. לפי מומחים, השינוי יאפשר חנייה של 90 אוטובוסים.

המענה – תחנת הקצה המוצעת הינה תת קרקעית וממוקמת תחת מבנה המחייב יסודות וביסוס, כך שתחנת הקצה המורחבת תאפשר מקום לכ-40 אוטובוסים שאינם מזהמים או מרעשים. חשיבות תוספת השירות עולה על מידת המטרדיות. התוכנית איננה מגדירה את תדירות האוטובוסים. התוכנית התפעולית העתידית תיקח בחשבון את כלל ההיבטים.

טענה – יש לתקן את התכנון התחבורתי לאור הגדלת המסוף.

המענה – הגדלת כמות האוטובוסים מעבר ל-20 החונים בחניון, אין לכך השפעה ניכרת המחייבת שינויים תכנוניים ברשת הרחובות המוצעת.

טענה – יש לתקן את הנספח הסביבתי לאור הגדלת המסוף פי שלושה, באופן שיגדיל משמעותית את ההשלכות הסביבתיות.

המענה – הוראות התכנית המופקדת מחייבות כי הפעלת תחנת הקצה תאפשר בכפוף לחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה, בתיאום עם אגף התנועה ויתר היחידות בעירייה.



מעבר לכך, התוכנית כוללת הוראות פרטניות, המבטיחות את הפעלת תחנת הקצה תוך מזעור ההשלכות השליליות, ככל שתהיינה או תתגלנה.
הוראות אלה תקפות גם בכל הנוגע להרחבה של תחנת הקצה.

טענה – הגדלת המסוף מהווה שינוי מהותי ביחס לתוכנית המופקדת ואכן יש לפרסם מחדש עם הנספחים המעודכנים לפי סעיף 106 ב' לחוק.

המענה – אין מדובר בשינוי מהותי המחייב פרסום לפי סעיף זה. השטח הנזכר בהתנגדות מהווה את השטח המירבי למימוש ובכל מקרה הגדלה כלשהי של תחנת הקצה מותנית בהחלטה עירונית לפרסומה של הקלה, באופן שיאפשר הגשת התנגדות ויחייב את אישורה של הוועדה המקומית לנושא.

טענה – חלק מההתנגדויות נדחו בשל אי הבנה של מינהל הנדסה ולכן לא הוצגו מדויק לחברי הוועדה. יש לשוב ולדון פעם נוספת בסעיפים העוסקים בחישוב השטחים ובהקצאת שטחי הציבור.

מענה – המענה שניתן להתנגדויות העוסקים בנושאים אלה, נוסח בידי מנהל הנדסה ויתר הגורמים העירוניים. המענה הוצג באופן מפורט ביותר בדראפט במסגרת הדיון להתנגדויות וכל עיכוב באישור התוכנית פוגע בכל אותם תושבים אשר נמצאו זכאים.

יש לנו עדכון/ תיקון טכני במענה לרשות העתיקות – בהוראות התוכנית, שכן זה עבר בדיקה ואישור של היועמ"ש – אנחנו מבקשים לבצע עדכון של המועצה על שינוי טכני בשלבי המוצגת בתקנון, כך שאינה תואמת לנספח השלביות במקרה של תא השטח 106. הפרטים הם שתא שטח 106 מוצג בטעות כמשויד בסעיף 7.1 לשלב א' ואילו בנספח שלביות הפיננסיים המחייב, הטבלה המפורטת יותר בסוף התקנון – תא שטח זה אמור להשתייך לשלב ב'. אנחנו מבקשים שינוי של סעיף 7.1 שמתמצת את הטבלה, בהתייחס לתא שטח 106 ובהתאם לנספח השלביות המחייב. זה התיקון הטכני.

קבלנו את פניית רשות העתיקות בתאריך 21.2.22, במסגרתה מבוקש להטמיע סעיף לפיו, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יש להפסיק מידית את העבודות ולעדכן את הרשות.

מענה שלנו – ההנחייה זו כבר מופיעה בהוראות התוכנית, סעיף 6.27. בהמשך לפנייה שכבר הועברה מרשות העתיקות בתאריך 12.8.20.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:
תודה רבה.

אלי, מענה של אגף הנכסים, בבקשה.

מר אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

ערב טוב לכולם. מכיוון שרוב התשובות שנשאלו ניתנו במצגת, אני רק אתמקד בכמה סוגיות שנטענו פה. דבר ראשון, אנחנו העברנו את כל המסמכים שיש לנו, לפי הבקשה של שולה קשת. כל מה שצינת שם אני העברתי. חלק ניכר מהמסמכים ומהמתווה, אני כבר העברתי אליך לפני שנה, כשהעלית את הנושא, עוד במועצה. עוד כשיצרנו את המתווה והיה פה דיון, שלחתי לך את רוב המסמכים. אחר כך, לקראת הדיון של הוועדה בקשת שוב את כל המסמכים והעברנו עוד 'גללה'. אחר כך גם העברנו, היה כבר חוזה לקראת הדיון בוועדה והעברנו גם את החוזה. הדבר היחידי שלא עבר הוא רשימת שמות של אנשים, שמפאת צנעת הפרט וגם קבלנו הנחייה משפטית, שזה מסמך שלא צריך להפיץ ואין שום הצדקה להפיץ, כי יש גם פרטים אישיים על כל אדם שהגיש ואין שום הצדקה להעביר את זה לאף אחד וזה שמור אצלנו. מה שכן, במסמך של היתרי כתוב שאת רשאית לבוא אלינו לאגף, נפתח את כל התיקים, את כל המסמכים, כל מה שתרכי. זה מה שהיה.

אני רוצה להגיד לך, שאני מזרחי, נולדתי במרוקו ואני לא חושב שאני מאלה שבא 'לדפוק' מזרחים. כל הביטויים האלה באמת מיותרים. אנחנו עשינו מתווה שהוא מתווה סוציאלי הוגן, יחד עם התושבים, עם

הנציגות שלהם. שמענו בעיות של אנשים, הכרנו. המתווה קבע בצורה מפורשת מה התנאים האלמנטריים שכל אדם אמור להיות כדי לעמוד בזכאות. אנחנו שלחנו את ההודעות האלה. יתירה מזו, פנינו לכל גורם. שלחתי פלאיירים, הצמדתי מכתבים לכל בית ובית ועם מתווה ואמרתי שאם יש לו בקשה, הוא יכול להגיש לוועדת החריגים המיוחדת שאמורה לבדוק את הבקשה שלו. הייתה וועדה ציבורית בראשות שופטת – הגב' אלשיך. הגב' אלשיך, באמת עשתה עבודה שאני לא יכול לתאר אפילו את האדיקות של שמיעת הבעיות. הנכונות שלה הייתה עבודה מאד משמעותית של הוועדה ובסופו של דבר הלכנו גם לקולא גם עם כאלה שהיו להם מגבלות קטנות, הכוונה הייתה לאפשר מבחינה סוציאלית וזה מה שעשינו. אבל הייתה מגבלה ואני מסכים, כי יש מתווה ויש דברים שאי אפשר לאכוף. למשל, אם במתווה היה, שמי שיש לו דירה לא יכול לקבל – אז הוא לא יכול לקבל. אבל יש דבר אחד חשוב וכדאי מאד שתדעו, שכל הזמן מציינים בעלים של קרקע, אבל אין שם שום אדם שהגיע למקום הזה בתקופה של 'אנו באנו ארצה', אין כאלה. אני קראת את כל פסקי הדין, אומר את רובם, כי אולי אחד או שניים דלגתי, וקראתי את כל הטענות המשפטיות של כל הנתבעים שהחזיקו בשטחים. נכנסו שנות השבעים, שנות השמונים ומה עשינו במתווה? המתווה נתן פיצוי ואפשרות סוציאלית כמעט לכל אדם שנכנס למקום, אבל עד 2005. לא יאומן! כאשר ב-98' נחתם החוזה, הייתה שטח פנימה של פלישות, כי אמרו – נתנו דירות, אולי יתנו גם לנו. למרות זאת, אנשים מ-98', 99', 2000' ועד 2005' – נתנו להם איזה שהוא שיעור פיצוי. אין שם אנשים עם בעלות, אין שם אנשים שיש להם חוזים או שיש להם הסכמה. הדבר הכי משמעותי, שבשנת 96' המינהל עשה סקר וכל מי שנמצא בסקר על פי הקריטריון שיש לו יחידה, ישן במקום – קיבל דירת 4 חדרים ו-50 אלף דולר. אם הבן שלו היה מעל גיל 21 וישב גם בקרקע והיה לו חדר – גם הוא קיבל דירה ולא תאמינו, שגם הבן שלו קיבל דירה. מה עשינו? – הבנים של הזכאים שהיו בני 18-19 והם לא נכנסו, כי הם לא היו בגיל 21 והיום הם כבר בני 45 ו-50 – אז באנו לקראתם. נתנו להם זיכוי של דירה. כל מי שהיה בן. אחר כך, אמרו יש בעיה – אז מה עם בנים שהם בני 23? כי אנחנו אמרנו שעד גיל 27 ומעלה מקבלים זכאות מסוימת. ואז באו ואמרו – מה עם גיל 26? ומה עם גיל 25? – ואנחנו הלכנו גם לטובת ה-26, 25 ו-24 וקיבענו את זה ב-23. אנחנו כבר מדברים על דור שלישי ולא דור שני. הדור של הילדים שלא היו זכאים, שבשנת 96' הם היו אולי בני 10-8 ומעלה. וגם להם נתנו מידה של זכאות. המתווה נעשה עם התושבים. היה להם ועד שנאבק ונאבק עד היום.

גב' שולה קשת:

זה לא ועד שייצג אותם בכלל.

מר אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

אני לא יודע, עובדה שאף אחד לא אמר בכל הדיונים שהיו אצל מנכ"ל העירייה ואצלי בלשכה וגם אצל מהנדס העיר, דיונים של וועדת החריגים, כשהנציגות הייתה חלק מהוועדה ששמעה את הטענות והיא טענה בשם – אף אחד אף פעם לא אמר שהם לא מייצגים. נהפוך הוא, גם בהפגנות. אני יודע מה שאני יודע, כי אני התנהלתי מולם במשך 20 השנים האחרונות.

מר זבולון אלחנן:

אנחנו מתפללים שנצליח בכפר שלם להביא כזה מתווה.

מר אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

בדיוק.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

אני לא חושב שיהיה כזה מתווה. לא יהיה כזה מתווה יותר. לא נראה לי.

מר אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

תראו, יש דברים שצריך להבין אותם ולהוריד אותם מסדר היום. לא יכול להיות שעומדים פה על הבמה ובוועדה המקומית ואומרים שהיוזמים ישלמו היטל השבחה כדין, ולמרות זאת זה עולה מחדש, כאילו לא נאמר, כשאומר את זה אני, אומר את זה מהנדס העיר, אומר את זה איש הצוות ואומר את זה מנהל אגף תקציבים. זה לא בסדר. זה ממש לבוא ולהגיד שאנחנו לא עושים את העבודה שלנו. אין שום ויתור, אין שום מסמך שאומר שיש ויתור על היטל השבחה. והם ישלמו היטל השבחה כדין. נהפוך הוא, חלק מהדיונים שהיו לנו עם אביגדור יצחקי בזמנו, שהם ישלמו היטל השבחה כדין וזה חלק מכל המתווה. דבר אחרון, שאני בכל זאת רוצה לומר – בנושא של הפיתוח יש הסכם מ-96', 98', שמחייב אותם לעשות פיתוח ולשלם בגינו וזה מה שיש, אין בילתו.

תודה רבה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

מישהו מחברי הוועדה, מחברי המליאה רוצה להתייחס?

גב' שולה קשת:

אני רוצה להתייחס.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

בבקשה, התייחסות קצרה של שולה.

גב' שולה קשת:

רוצה לומר שלפי דבריו של אלי לוי, יש כאן ממש מתווה והתושבות והתושבים והמשפחות שם צריכים להגיד תודה רבה. כמו שאני אמרת – כן, יש כאלה שקיבלו פיצויים, יש כאלה שלא מגיע להם. אבל הרוב מגיע להם והם לא מקבלים. והרבה מהם גם צריכים לשלם דמי השתתפות מאד גבוהים שלא יאפשרו להם בכלל, וכל הזמן אנשים בכלל לא יודעים ולא מודעים מה זה המתווה והם כל פעם מקבלים איזה שהוא מכתב אחר, פתאום הם כן במתווה. אחרי כמה זמן, הם פתאום יוצאים מהמתווה. משהו פה ממש לא יעלה על הדעת. מדובר בחיים של אנשים. מדובר באנשים שזאת קורת הגג שלהם, שהולכים לפנות אותם והם 'מתים מפחד' לפינוי. היזמים ככה יושבים עליהם והם מרגישים מופקרים. אני שוב מבקשת, בבקשה, אל תעבירו את התוכנית הזאת, צריך לתקן אותה. תודה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

ברשותכם, אם אין הערות נוספות או שאלות או התייחסויות של חברי המליאה, אנחנו ניגש להצבעה.

גב' שלומות מוריה:

רגע, אני גם רוצה משהו לומר, מילה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

בבקשה.

גב' שלומות מוריה:

לפני שבועיים הלכתי עם שולה לפגישה עם כ-25-20 מהתושבות והתושבים בשכונה, צעירים, מבוגרים, נשים, גברים. אני לא יכולה לזכור, כי כל אחד והסיפור שלו. אבל אין ספק שנמצאים שם אנשים, אלי, שלא קיבלו מענה בתוך המתווה. אנשים שאין ספק שנולדו בשכונה הזאת, שחיים בה את כל חייהם והם לא כלולים במתווה וזאת חרפה שהם לא כלולים, ממש כך. הם אמרו דבר נוסף, עוד יותר מעניין, לגבי הנציגות שבסופו של דבר, לכאורה, ייצגה אותם, שזאת נציגות שאיננה מייצגת. ונכון, הרבה פעמים בתוך שכונות יש מאבקי כוח, אבל זה לא אומר שמי שהציג את עצמו כמנהיג השכונה או מי שמדבר בשמה, אכן את זאת בשמם.

מר אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה:

שמונה שנים?

גב' שלומות מוריה:

כן, גם שמונה שנים.

קריאה:

הם הלכו לבית משפט?

גב' שלומות מוריה:

כל אחד זה סיפור אחר. אתה אומר לוועדה לבחון זאת שוב.

ולכן אני קוראת שוב לכולכם.



עו"ד דורון ספיר - היו"ר:
חברים, אני מבקש מכולם לשבת.

גב' שולה קשת:
רגע, עוד דבר. אני רוצה לפנות אליך אלי, אתה טוען שאתה שלחת לי את כל המסמכים. אני אמרתי בפירוש מה חסר. בבקשה תשלח אותם, אם אתה טוען ששלחת, תשלח אותם. אני לא אבוא לעירייה לשבת ולפשפש במסמכים. תעביר לי את הכל במייל. תודה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:
ברשותכם, אנחנו עוברים להצבעה –
אנחנו מצביעים כרגע – מי בעד להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.
אני מקריא את השמות:

מי בעד להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה		
מס' סד'	בעד	נגד
1	דורון ספיר	שולה קשת
2	אופירה יוחנן וולק	שלומות מוריה
3	גל שרעבי דמאיו	
4	ליאור שפירא	
5	חן אריאלי	
6	אלחנן זבולון	
7	רועי אלקבץ	
8	סיגל ויצמן	
9	ענת בן לוי יליזרוב	
10	חיים גורן	

אני מודיע שהוועדה רושמת לפנייה את התיקון הטכני בפרק 7 בתקנון התוכנית, בהתאמה לתשריט התוכנית ולנספח של שלביות הפינויים המחייב.

באין הערות וכולם מסכימים – מאושר.

החלטה
מליאת הוועדה לתכנון ובנייה מחליטה ברוב של 10 קולות בעד, בהתנגדות שני קולות ובאין נמנעים להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

החלטה
הוועדה רושמת לפנייה את התיקון הטכני בפרק 7 בתקנון התוכנית, בהתאמה לתשריט התוכנית ולנספח של שלביות הפינויים המחייב.

אני מודה לכולם ונועל בזאת את הישיבה.

******* הישיבה נעולה *******