

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 25/06/2012
פרוטוקול מספר 12-0002

משתתפים:

נכחו בפתיחת הישיבה חברי הועדה הבאים: דורון ספיר, עו"ד, פאר ויסנר, שמואל מזרחי, שמואל גפן, הרב שלמה זעפראני, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אהרון מדואל, יעל דיין, משה טיומקין, ד"ר, דן להט, עו"ד, בנימין בביוף, רחל גלעד-וולנר, חביבה אבי גיא, עו"ד, יואב גולדרינג, שרון לוזון וסמי אבו שחדא.
הצטרפו לאחר פתיחת הישיבה חברי הועדה הבאים: רון חולדאי, יניב ויצמן וחנה תמיר, ד"ר.

נעדרו:

מאיר מוזס, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, שרון מלכי, שלמה מסלאוי, הרב נפתלי לוברט, תמר זנדברג, שולה אגמי, אחמד משרהאוי ואלון סולר.

נוכחים:

מהנדס העיר עודד גבולי, אדר', משנה ליועץ המשפטי הראלה אברהם אוזן, עו"ד, סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר אורלי אראל, מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי, היחידה לתכנון אסטרטגי עודד גינוסר, ע. ראש העירייה מאור בנימיני, ע. מ"מ ראש העירייה אילן רוזנבלום, עו"ד, מנהל מחלקת תכנון מזרח אודי כרמלי, אדר', מתכננים – אלי דיגא, צביקה לוי, מאיר אלואיל ולריסה קופמן.

1. נושא:

אישור פרוטוקול מליאת ועדה מקומית 12-0001 מיום 26.3.12.
עמוד 1 בסטנוגרמה.

2. נושא:

תא/מק/3844 כיכר עליה ב' – תכנית בינוי - בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

מהלך הדיון פרוט בעמודים 17-2 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 04.04.12 (פרוטוקול 12-0008 ב' – 20) על כנה:
בעד 10 – יעל דיין, חביבה אבי-גיא, משה טיומקין, בנימין בביוף, שמואל גפן, שלמה זעפראני, דן להט, פאר ויסנר, דורון ספיר ושמוליק מזרחי.
נגד 6 – ראובן לדיאנסקי, סמי אבו-שחדא, שרון לוזון, יואב גולדרינג, רחל גלעד-וולנר ואהרון מדואל. (פרוט בעמודים 19-17 בסטנוגרמה).

הוחלט:

ברוב של 10 קולות בעד, 6 קולות נגד ובאין נמנעים מחליטה מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 04.04.12 (פרוטוקול 12-0008 ב' – 20) על כנה. (פרוט בעמוד 19 בסטנוגרמה).



3. נושא:

תא/מק/3998 לוחמי גליפולי 25 – שינוי בינוי וצפיפות - בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י שני חברי המועצה, אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי.

מהלך הדיון פרוט בעמודים 20-29 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 06.06.12 (פרוטוקול 12-0013' – 9) על כנה:

בעד 8 – יעל דיין, דן להט, רון חולדאי, משה טיומקין, יניב ויצמן, פאר ויסנר, דורון ספיר ושמואל גפן.

נגד 9 – רחל גלעד-וולנר, אהרון מדואל, יואב גולדרינג, שרון לוזון, שלמה זעפראני, בנימין בביוף, סמי אבו-שחדא, ראובן לדיאנסקי וחנה תמיר. (פרוט בעמודים 29-30 בסטנוגרמה).

הוחלט:

ברוב קולות של 9 בעד, 8 נגד הוחלט לקבל את הבקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י שני חברי המועצה אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי ולא להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 06.06.12 (פרוטוקול 12-0013' – 9) על כנה. (פרוט בעמוד 30 בסטנוגרמה).

4. נושא:

תא/3964 דיזנגוף 221' (בנין המשטרה) - בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה ראובן לדיאנסקי.

מהלך הדיון פרוט בעמודים 30-34 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 10.06.12 (פרוטוקול 12-0014' – 3) על כנה:

בעד 12 – רון חולדאי, יעל דיין, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, חביבה אבי-גיא, משה טיומקין, יניב ויצמן, שלמה זעפראני, בנימין בביוף, דן להט, פאר ויסנר ודורון ספיר.
נגד 7 – רחל גלעד-וולנר, אהרון מדואל, יואב גולדרינג, שרון לוזון, סמי אבו-שחדא, ראובן לדיאנסקי וחנה תמיר. (פרוט בעמוד 35 בסטנוגרמה)

הוחלט:

ברוב של 12 קולות בעד, 7 קולות נגד ובאין נמנעים מחליטה מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 10.06.12 (פרוטוקול 12-0014' – 3) על כנה. (פרוט בעמוד 36 בסטנוגרמה).

הסטנוגרמה מהווה חלק אינטגרלי מהפרוטוקול

רשם:

עודד גבולי, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.



עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ישיבה מספר 12-0002
מתאריך ה בתמוז תשע"ב (25.06.2012), שעה 16.00
במרכז עינב גן העיר.

סטנוגרמה
שוש בלו

מזכירת הועדה
אלה דוידוף

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול מליאת ועדה מקומית 12-0001 מיום 26.3.12.
2. תא/מק/3844 כיכר עליה ב' – תכנית בינוי בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.
3. תא/מק/3998 לוחמי גליפולי 25 – שינוי בינוי וצפיפות בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י שני חברי המועצה, אהרון מדואל וראובן לדיאנסקי.
4. תא/מק/3964 דיזנגוף 221א (בנין המשטרה) בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה ראובן לדיאנסקי.

* * *

מר דורון ספיר - יו"ר הישיבה:

צהריים טובים לכולם. אני מבקש מכולם לשבת. באולם נוכחים:

1. יעל דיין
2. חביבה אבי-גיא
3. רחל
4. מדואל
5. יואב
6. שרון לוזון
7. בביוף
8. גפן
9. ראובן לדיאנסקי
10. דן להט
11. דורון ספיר

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מספר ישיבה 12-0002. אנחנו נמצאים במרכז עינב. יש לנו 4 נושאים על סדר היום:

נושא ראשון על סדר היום:



1. אישור פרוטוקול מליאת וועדת מקומית 12-0001 - מיום 26.3.12.

אישור פרוטוקול מליאת הוועדה מיום 26.3.12. אם אין הערות אנחנו נאשר. אין הערות.

החלטה

מאשרים פרוטוקול מליאת וועדת מקומית 12-0001 – מיום 26.3.12.

נעבור לסעיף 2 שעל סדר היום:

**2. תא/מק/3844 כיכר עליה ב' – תכנית בינוי.
בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.**

אנחנו נציג בקצרה תחילה את התכנית ואח"כ נשמע את הבקשה לדיון חוזר שהוגשה ע"י חבר המועצה אהרון מדואל, בבקשה.

לפני שנתחיל אני רוצה גם לברך את מר עודד גבולי, שזה לו הדיון הראשון במליאה כמהנדס העיר, שיהיה בהצלחה, ואת אורלי הראל כסגניתו, מינוי חדש. אורלי בהצלחה.

יוני גרוסווסר:

שלום שמי יוני גרוסווסר מ"ישר אדריכלים".

מתחם שוק עליה מוקף ברחובות העליה, וולפסון, צ'לנוב ומטלון. במסגרת התכנית רחוב וולפסון ייסגר לתנועה ויהפוך לקצר, ותיבנה כיכר ציבורית, מבנה השוק ישומר ויבנו כ-147 יחידות דיור. זה השוק היום, חלק מהמבנים לשימור, חלק מהמבנים שאתם רואים נהרסו כמו המבנה כאן למעלה.

אהרון מדואל:

יש לי אליך שאלה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

רק לפני זה, אולי ניתן לו להציג ואז נשאל את השאלות?

אהרון מדואל:

אבל בוצע היתר הריסה למבנים של השוק שהם נהרסו לאחרונה?

יוני גרוסווסר:

כן, בוצע, אני לא,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כן, בבקשה אתה יכול להמשיך.

יוני גרוסווסר:

על המגרש חלה התב"ע

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

חברים, אני מבקש מכולם שקט. גפן ושרון, אני מבקש שקט. תודה.

יוני גרוסווסר:



על המגרש חלה תב"ע בתוקף שבעצם משנות ה-90 שנותנת אפשרות לבנות במקום מגדל בגובה 30 קומות, הריסת מבנה השוק ושטחים למגורים ומשרדים.
במסגרת התכנית אושרה בוועדה המקומית לפני מס' שנים חלופת בינוי מצומצמת יותר של 12 קומות ומבני ציבור במקום מבנה השוק שייחרס ואושרה לפני כשנתיים תכנית בוועדה המקומית ששימרה כבר את מבנה השוק ויצרה את הבינוי שאתם רואים בשקופית הזו. במסגרת פיתוח נוסף של התכנית, זו התב"ע שבתוקף, אתם רואים זה היה מבנה למגורים בן 30 קומות, כל המבנה הזה היה רצועה שצ"פ במקום רחוב וולפסון. במסגרת התכנית בעצם 70% מהקרקע כמעט זה שטחי ציבור, כשבמרכז שצ"פ, רחוב וולפסון הוא שצ"פ. מבנה השוק ישומר, בחלקו ייבנה מבנה חדש, ואלה הם מבני המגורים שקומות הקרקע שלהם היא מסחרית והם פונים לרח' צ'לנוב ולרח' מטלון. זה מאזן השטחים ביחס לתוכנית המקורית. בעצם במסגרת התוכנית, ברובה היא שטח ציבורי פתוח. חתך המבנים הוא בן 7 ל-9 קומות ומבני הציבור הוא 2,400 מ"ר עיקרי והוא ייבנה בצמוד למבנה השוק שישומר שפונה בחזית לרח' העליה.

יואב גולדרינג:

מה יהיה בו?

רחל גלעד וולנר:

איפה הבריכה? היתה אמורה להיות בריכה ציבורית?

יוני גרוסווסר:

אנחנו לא קבענו את השימוש למבני הציבור, זה החלטה של,

רחל גלעד וולנר:

אבל זה היה בדיונים,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אפשר לתת לו להשלים ואז לשאול שאלות עם התייחסויות? אתה יכול להמשיך.

יוני גרוסווסר:

בשקף שלפניכם רואים הדמייה של המתחם כולו עם המבנה שישומר ומבני הציבור שפונים אל הכיכר הפנימית, השצ"פ, ומבט מרח' צ'לנוב. זהו, תודה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה.

אהרון מדואל בבקשה.

אהרון מדואל:

רגע, דורון, שניה טלפון לעשות?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

נמתין לך כולנו, יש פה רק 60 איש שימתינו לך שתסיים את שיחת הטלפון.

רחל גלעד וולנר:

דורון, בינתיים אולי תוכל לענות לגבי המגעים החשאים שמנהל דניאל ליפסקי עם יזמים לגבי בניית חוף הים, כי הוא לא ענה לי במייל? ננצל את הפסק זמן הזה?

עודד גבולי:

אין לי מושג על מה מדובר.

רחל גלעד וולנר:

ב"הארץ" היה ראיון עם דניאל ליפסקי שאני מקווה שכמהנדס עיר אתה יודע מיהו. הוא אמר בין היתר, שהוא מנהל מגעים חשאים עם יזמים לבניית פרויקט גדול על חוף הים.



עודד גבולי:

זה חשאי, בגלל זה אני לא יודע על זה כלום.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

רחל, אני נתתי לך כבר תשובה, אני הפניתי אותך "לשב"כ ולמוסד". אני חושב שכל מה שקשור למגעים סודיים חשאיים, כל מה שקשור למגעים חשאים, שלי לא ידוע עליהם, אז צריך לפנות לגורמים המוסמכים. לי בכל אופן לא ידוע על

אהרון מדואל:

זה מה שאמר ליפסקי בעיתון – "מגעים חשאיים".

רחל גלעד וולנר:

כן, דורון אבל היו כל מיני מגעים חשאיים, שאחרי זה פתאום ראינו את מגדל נווה צדק, ראינו דברים אחרים.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

לי בכל אופן לא ידוע. רחל, את שומעת מה שאני אומר? ריד מיי ליפס, אני לא מכיר את זה ולא שמעתי על זה, אמר פה מהנדס שהוא לא מכיר את זה ולא שמע על זה. אפשר להמשיך? תודה.

אהרון מדואל:

אחר הצהריים טוב לכולם. הערר המבוקש על התכנית שוק העליה ובשמה החדש, לא מחודש, כיכר העליה, ערר חשוב מאד. אני חייב לציין שמבחינתי טוב היה שהתכנית הזאת לא היתה באה לעולם בכלל. מדובר בשטח ציבורי עירוני של עיריית ת"א, בשטח שסובל וזה לא קלישאה, ממחסור חמור מאד בשטחי ציבור, חמור מאד, שטח שנמצא, אזור שנמצא היום בלב המופיליה עם כל הבעיה של הפליטים, מסתננים, מהגרים, והתדרדרות חריפה ומהירה מאד של השכונות באזור. למרות זאת, לצערנו לא עלה בכוחנו למנוע את מימוש התכנית במתכונתה הנוכחית, אלא מה - תוך כדי הדיונים והעררים שהגשנו, הוכנסו שיפורים בתכנית. השיפורים המרכזיים היו גם מבחינת הבינוי המוצע לדירות בבנייה הרוויה, וגם מבחינת מבני הציבור.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כרגיל הכל בזכותכם, אה?

אהרון מדואל:

ודאי בזכותנו, למה בזכותך? אם לא היינו מגישים עררים, הכול היה שם,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כמובן, כן, ברור.

אהרון מדואל:

אתה רוצה שאני עכשיו אשחזר? למה לא הצגת בדראפט של התוכנית את כל השתלשלות העררים והדיונים, את זה משום מה אתם תמיד משמיטים.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אתה יכול להמשיך.

אהרון מדואל:

לצערי,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

לא יכולתי להתאפק פשוט, סליחה.

אהרון מדואל:



לצער, אבל לא להפתעת, בדיון האחרון בתכנית שהובא לוועדה המקומית הושמטה השלכיות שהובטחה לגבי מבני הציבור. ומה זה שלכיות? - אני אסביר ואני אמחיש את זה. שלכיות אומרת שבונים בניינים בבנייה רוויה במקום מסוים מוסיפים עומס על התשתיות, בונים יחד איתה ובמקביל להם מבני ציבור. עיריית ת"א יש לה נהג כזה, כשהתוכנית יוצאת לדרך, על מנת לאשר אותה ולהשיג לה רוב, היא תמיד מבטיחה שלכיות בתכנית, ודווקא במקרה הזה הוא מבחינות מסוימות כסף קטן. למי שמכיר את שכונת נווה ברבור בדרום מזרח ת"א, גם שם הובטחה שלכיות בשנות השישים בתכנית, בנו שם 1400 דירות, בסופו של דבר היזמים נטשו בגיבוי עירוני ללא מטר ציבורי אחד וללא השלמת החניות של התושבים. אתם קולטים? - 1400 דירות ללא מטר ציבורי אחד, זה שטח של מועצה מקומית, ללא מרפאות, ללא מכולות, ללא כל מה שקשור, בתי ספר, נאדה! שום דבר! אותו דבר קרה וקורה לאחרונה ברח' צלילי חנינא מול כביש הטייסים, אזור נרחב מאד, שאותו בונה חב' "אזורים" גם שם היזם הבטיח עם זכויות הבנייה המופלגות שהוא קיבל - הבטיח שלכיות, ושהמבני ציבור ושטחי הציבור ייבנו, ושוב אנחנו לא מופתעים, המגדלים והבניינים צומחים, השכונה הופכת להיות צפופה מאד, מטר ציבורי אחד לא נבנה, לא פונה ולא הושקע. גם בכיכר העליה, בשוק העליה, המקרה הזה לא פחות חמור, מדובר במקרה שסובל ממחסור חמור מאד בשטחי ציבור. הובטחה כאן לתושבים בריכת שחיה, הובטחה ספריה, הובטח כל מה שצריך להיות על מנת לשרת. אנחנו יודעים שבשכונה הסמוכה, בפלורנטיין, מנהל אגף הנכסים, כך לפחות לטענתו, מחפש בפניצטה שטחי ציבור לרכישה על מנת להעלות על הצורך החמור באותה שכונה, נכון אלי? ההגדרה הנכונה זכוכית מגדלת. למה הגדרתי פינצטה? כי תמיד הגדלים של שטחי הציבור שהוא מביא נראים לי ראויים להגדרה של פינצטה).

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אין לך מה להגיד בערר, שאתה נותן לכולם להפריע לך?

אהרון מדואל:

יש לי מה להגיד בערר. העדפתי עכשיו להתייחס לערר באופן כללי. קודם כל, כבר בראשית דברי אני אומר שאני מבקש מנציגי ציבור, מעומר כהן נציג ציבור ומאדם טבע ודין לדבר ומשולה קשת, מנכ"לית ארגון "אחותי", שגרה ממש כפי שהגדרתי קודם בלב המופלגה היום.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אתה יכול לבקש אבל אנחנו, הערר הוא שלך ואנחנו נשמע אותך.

אהרון מדואל:

לא דורון, מקובל וידוע שתמיד נציגי הציבור מדברים בעררים, זה נהג ידוע.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

יש רק נציגי ציבור בעלי דעה מייעצת שיכולים לדבר, עפ"י חוק.

אהרון מדואל:

לא, ותמיד היה מקובל וידוע שנתנו לנציגי ציבור, לנציגי האזורים, לדבר.

רחל גלעד וולנר:

אדם טבע ודין.

אהרון מדואל:

כן. אדם טבע ודין

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אם הם עפ"י חוק, אז ניתן להם לדבר.

אהרון מדואל:

ושולה קשת היא מנכ"לית ארגון "אחותי" ארגון מוכר.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

זה לא קשור לארגון מוכר או לא מוכר. יש בארץ אלפי עמותות מוכרות.



אהרון מדואל:

היא נולדה שם וגרה שם, כל חייה בשכונה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

יש בארץ אלפי עמותות מוכרות. שולה לא להפריע לי בבקשה. אם יש פה נציג של גוף מוכר, הוא יכול לדבר.

שרון לוזון:

סליחה, דורון, כמו שדיברו פה תושבים מרמת אביב.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

לא קשור כרגע להתנגדות. יש פה ערר, אין פה טיעון.

אהרון מדואל:

דורון, לא היה בהתנגדויות, אלא בעררים חד משמעית.

שרון לוזון:

אין שום סיבה לנהוג איפה ואיפה. דיברו פה תושבים מרמת אביב וידברו גם מהדרום.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כן בבקשה, מה יש לך להגיד עוד? יש לך עוד משהו?

אהרון מדואל:

בהתייחס להיבטים הטכניים של הערר, אני אבקש מעומר כהן לעלות לדבר.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אתה לא יכול לבקש מאנשים לעלות לדבר, זה לא עובד ככה.

אהרון מדואל:

אני פונה ליו"ר המליאה, בבקשה להזמין את עומר כהן לדוכן על מנת שיביע את העמדה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אנחנו נהגנו ותמיד אנחנו נוהגים לאפשר לגופים רשמיים שמוכרים עפ"י דין,

שרון לוזון:

סליחה דורון, כמו שדיברו פה תושבים מרמת אביב, ואין שום סיבה לנהוג איפה ואיפה. עמדו פה תושבים מרמת אביב בלי שום מעמד מקצועי, וזה בסדר, וידברו גם מהדרום.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אדם טבע ודין רוצים לדבר?

קריאה מהקהל:

מישהו מהפעילים לא יכול היה להגיע, אני אשמח לדבר במקומו.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

מישהו מפעילי השכונה שהגיש התנגדות? מי זה? מי מפעילי השכונה הגיש התנגדות?
אז בוא, איך קוראים לך?

קריאה מהקהל:

אני,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

הוא מדבר בשמך?

קריאה:

הוא ואני גם תושב השכונה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אז בוא תדבר. יש נציג אחד שמדבר, קדימה.

אהרון מדואל:

יש שני נציגים ויש לי אח"כ השלמות.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

הכל בסדר,

עומר כהן:

אני תושב פלורנטין, מפעילי השכונה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אתה הגשת התנגדות?

עומר כהן:

כן. הגשתי התנגדות וקודם כל אני באמת רוצה לדבר על ההליך. אני בתור המתנגד היחידי שקיבלתי זימון לשמיעת התנגדויות,

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

אולי אתה הכי בכיר.

עומר כהן:

עוד עשרה אנשים לפחות, אולי יש לי יחס מיוחד, אני לא יודע, אבל הם לא הוזמנו, דבר אחד.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אתה רואה? כבר העדפנו אותך.

עומר כהן:

דבר שני,

שמואל גפן:

דורון, זה דיון בהתנגדויות?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אנחנו נוהגים לתת ביטוי לאחד התושבים בד"כ שמייצג את ההתנגדות.

עומר כהן:

כמעט כל הסעיפים שאני הולך לדבר עליהם, זה סעיפים שנודע לנו עליהם יום לפני הדיון בהתנגדויות במקרה דרך אגב. הגיע לידינו הדפס, זה מהות העניין, כל הדברים המהותיים שבעצם מפריעים לנו בתכנית הוחלטו עליהם בהתנגדות עם מהנדס העיר, שנראה לנו זה הליך מאד לא תקין. זאת אומרת יש פה תקנון שהיה לנו חודשיים לעבור עליו. עברנו על התקנון, עברנו על התשריט, מסתבר שהוא בכלל לא רלבנטי. חצי מהתקנון, התנגדות מהנדס העיר שמבקש ל,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

בוא נדבר לגופו של עניין.

עומר כהן:

ומה הסתבר בהתנגדות מהנדס העיר? ו-א' משהו שהיה גם בתקנון לא תקין, וכתבנו את זה בהתנגדות ודרך אגב "אדם טבע ודין" אמנם לא יכלו להגיע אבל הם בפירוש ככה אומרים שהם הולכים עד הסוף. היה הסכם, מי שזוכר, הסכם בינינו לבין העירייה לבין עמותת "אדם טבע ודין", שנגע לכל שטחי הציבור בשכונה והמחסור האדיר של שטחי הציבור בשכונה. אחד הסעיפים בהסכם הזה נגע לתכנית שוק העליה, מעצם זה שהיה ידוע שזה התכנית שיכולה לשפר בקצת את המחסור האדיר ומה שנמצא בהסכם זה שתנאי למתן היתר אכלוס המגורים בתכנית כבר עליה יהיה גמר ביצוע בפועל של כל השטח הציבורי הפתוח.

קריאה:
יש את זה.

עומר כהן:
לעומת זאת, אין את זה, יש את זה בהסכם אין את זה בתקנות של התכנית וזה בדיוק הבעיה, העלנו את זה בהתנגדויות,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
זה תוקן.

עומר כהן:
לא.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
כן, תוקן.
הלאה, נושא הבא.

עומר כהן:
עוד לא ראיתי.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
תוקן. אתה יכול להמשיך.

עומר כהן:
מצוין, אנחנו נשמח לראות את זה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
לשיטתו של מדואל כבר תיקנו, אתה רואה?

אהרון מדואל:
השלביות בפרויקט תוקנה?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אני עניתי למה שהוא אמר, עכשיו אתה יכול להמשיך.

עומר כהן:
זה שלביות רק לגבי השצ"פ.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אני עניתי לסוגייה שהוא העלה, הוא קיבל תשובה.

עומר כהן:
סוגיה נוספת שקשורה לשלביות, כמו שאהרון אמר נושא מאד חשוב, כל השלביות בין המבנה ציבור לבין המבנה מגורים, בוטלה גם כן בהתנגדות מהנדס העיר. אין לנו שום הבטחה שמבנה הציבור יקום, מתי הוא יקום וכו'.



קריאה:

יקום, יקום, יקום.

עומר כהן:

דבר נוסף, גם כן בהתנגדות מהנדס העיר, פתאום הוחלט לבטל את כל זכויות הבניה, זאת אומרת למעשה צמצום זכויות הבניה. מה זה אומר? שהתכנית הזאת בעצם לא משנה שום דבר, זאת אומרת המגדל המטורף שראינו אותו מקודם, למעשה התכנית הזאת משאירה אותו, כי היא לא מצמצמת את הזכויות, וזה אומר שמחר, עוד חודש וועדה מקומית יכולה לאשר היתר בניה למגדל הזה. אז אמנם כשקראנו את הטיעון שתכנית בסמכות מקומית לא יכלה לצמצם את זכויות הבניה, למרות זאת אנחנו מצאנו סעיף בחוק התכנון ובניה, סעיף 62 א' ס"ק 3 שאומר: הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור, שזה משהו שכן בסמכות וועדה מקומית, אז אנחנו מבקשים לבדוק את העניין הזה. לעניות דעתנו כן אפשר לצמצם את זכויות הבניה, ואם לא, אז אנחנו מבקשים שהזכויות האלה יומרו לשטחים ציבוריים, שלא נראה פה מגדל מגורים קם מחר בבוקר.

דבר שלישי, עוד סעיף שפתאום גילינו ואנחנו רוצים להבין אותו

שמואל גפן:

מה רע במגדל?

עומר כהן:

היו פה כמה שלבים של תיקונים של התכנית, אז אם רוצים לחזור למגדל שיהיה את זה בצורה ברורה לא בדלת האחורית.

עוד סעיף שלא ברור לנו מה הוא אומר, בסך השטחים המותרים לבניה במגרש של בנייני ציבור לא יעלה על 50% מהמותר ביעוד הקיים לפי תכנית מאושרת 2493 - זה נראה כאילו מצמצמים את זכויות של מבני ציבור ב-50%. שוב פעם איזשהו משהו שלא ברור לנו מה היא אומרת ולמה.

עוד דבר שנוסף להתנגדות מהנדס העיר, בעצם מבטלים את מתקני הספורט והפנאי כגון בריכת שחיה. כתוב ששימושים אלה למחוק אותם מסעיף 421 א' ושניתן יהיה לאשר אותם במסגרת השימושים המותרים בתכנית הראשית. לא ברור לנו למה למחוק. שוב פעם, זה משהו, זה אחת ההבטחות הראשונות שניתנו לנו, שכמו שרחל אמרה שיהיו מתקני ספורט ובריכה.

אני מסיים, מה שגם הוצע קודם, החלפה של דיור בר השגה לדיור בהשכרה עפ"י ובהתאם לתקנות שאושרו ע"י מהנדס העיר. שוב פעם, יש פה החלטה של דיור בר השגה. כל הזמן מדברים שאחד היתרונות הגדולים של התכנית הזאת דיור בר השגה, למה לקרוא לזה בשם אחר ולגרום לפרשנות שיכולה להיות אחרת בהמשך. זהו.

סה"כ כל הדברים האלה ביחד גורמים לנו קצת לתהות, האם אנחנו למרות מה שנראה כשיפורים, שקוראים שיפורים, אנחנו בעצם בישיבה האחרונה, עוד ההתנגדות מהנדס העיר, בעצם מקעקעים את כל היתרונות של התכנית הזאת, ולא ברור לנו אם יהיו שטחי ציבור, מתי יהיו שטחי ציבור, אם יהיה דיור בר השגה, מתי יהיה וכו'.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה.

תשובות?

קריאה מהקהל:

סליחה אני גם רוצה, אני משכונת נווה שאנן ויש לי מה להגיד, ואני מבקשת את רשות הדיבור.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

בואי שולה, לא נשבור לך את המילה

גב' שולה קשת:

תודה רבה.

באמת אני מגיעה לפה כמי שנולדה בשכונת נווה שאנן, עדיין מתגוררת בשכונת נווה שאנן ובמהלך כל השנים אני רואה יחד עם שאר התושבים איך למעשה השכונה שלנו, כל התשתיות שלה נהרסות, כל השירותים והתשתיות שהיו, המעט שהיו לתושבים, נהרסו. אני יכולה לתת פה דוגמא: קופ"ח שהיתה



בשכונה ברח' לוינסקי נסגרה, המבנה ניתן למרכז בינה. אין היום, אין היום בכלל קופ"ח, זאת אומרת זקנות וזקנים צריכים ללכת לשכונות הסמוכות, לקחת מוניות, גם אין תחבורה לשם, ביי"ס נהרס, אין ספריה, אין מרכז תרבות, בית כנסת שאנחנו התושבים נאבקנו שהוא יחזור להיות בית כנסת ושיהיה פה גם מרכז תרבות, בסופו שאני אומרת הדבר ניתן שוב לארגון "לשובע" שהיו לו כבר בתי תמחוי בשכונה וכל המבנה של כמה קומות ניתן לו. בעצם אנחנו חווים כאן נישול של התושבים הוותיקים ממבנים ציבוריים שבעצם אמורים לבוא ולשרת אותנו ואין שום דבר חוץ מהתחנה המרכזית החדשה שהיא השניה בגדולה בעולם.

לחיות בשכונה כזאת במצב כזה זה פשוט סיוט, זה גיהינום עלי אדמות. אני מזמינה אתכם לבוא, להיפגש עם הזקנות והזקנים בשכונה, ובואו תראו - צריך מועדון קשישות וקשישים, צריך מרכז תרבות, צריך גינה, צריך בריכת שחיה, כל הדברים האלה אין, זאת אומרת זה להיות בערבון מוגבל, זה חיים שבעצם זה באמת ברמה של לשרוד לאכול ולשתות וזהו, ולא לצאת מהבית, אין לאן ללכת, ואם כבר יוצאים אז באמת הסביבה מזוהמת, זה המקום באמת הכי קשה, הכי נוראי בכל מדינת ישראל, אם לא אחד הקשים בכלל בעולם. אז אנחנו באים לפה, אני באה לפה היום בשם התושבים, אנחנו דורשים היום תיקון. יש כאן את ההזדמנות, יש שטחי ציבור, אני מבקשת מכם תראו את התושבים הוותיקים מול העיניים קודם כל, אל תתנהגו כמו שהתנהגו בעבר עם התחנה המרכזית החדשה שאף אחד לא הסתכל עלינו ובעצם זה בא והרס את הכל. אני רואה פה את התכנית, אני רואה איך היא בנויה, הכל פה סגור, הכל נראה כמו מבצר, כמו חומה מסיבית, משהו שהוא בכלל לא "well come", אותו, משהו שבעצם רוצה להפריד בין מי שיבוא לגור במתחם הזה לבינינו, אז אני באה, אני מפצירה בכם, קודם כל תראו אותנו בעיניים. אנשים פה חיים 40, 50, 60 שנה בשכונה הזאת. קודם כל תראו אותנו, קודם כל תחשבו על שטחי הציבור לתושבים שבשכונה, תודה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
תודה רבה. תשובות של הצוות?

יואב גולדרינג:
רגע אני רוצה גם.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אתה רוצה גם?

יואב גולדרינג:

אדוני היו"ר, מליאת הוועדה המקומית הנכבדה והתושבים. אני רוצה כמובן להביע את תמיכתי בערר שהגיש חבר סיעתי - חבר המועצה אהרון מדואל, ולהדגיש בעיקר את אחת הבעיות המרכזיות כאן. כמו שאתם רואים, היה כאן איזשהו ניסיון במקור לעשות איזשהו איזון של אינטרסים, וניסו לראות איך אפשר יהיה לדאוג לאינטרסים של השכונה ולהפוך עדיין את היוזמה הזאת ליוזמה שתהיה אטרקטיבית להון. זאת מגמה שמשמשת את עיריית ת"א-יפו בראשות רון חולדאי כבר הרבה מאד זמן, ופעם אחר פעם אנחנו רואים שוב ושוב את הנטייה להפוך את העיסקה ליותר כדאית להון ופחות ופחות כדאית לציבור. פה אנחנו רואים את זה ממש אחד אחרי השני, אני מאד מאוכזב שזה הדבר הראשון שאני מוצא מתחת לידיו של מהנדס העיר הנכנס כהערוותיו. אני יודע שזה לא הערוותיו, אני נוטה לסלוח לו שזה הערות שהוא מקבל מראש העירייה ומהאווירה שבתוכה הוא עובד, כיוון שכפי שאנחנו רואים כאן, למשל נושא השלבויות - את האינטרס של מי זה משרת? - בשביל שלא לפטור את היזם ליישום התכנית הזאת, לפטור אותו מהצורך לגמור את השצ"פ שהוא שטח ציבורי עבור הציבור על מנת שהוא יוכל לממש את המשך התכנית, זה האינטרס של ההון, זה לא האינטרס של השכונה. אנחנו נציגי הציבור, אנחנו נציגי מליאת הוועדה המקומית שנבחרו מתוך הציבור, ולכן זה התפקיד שלנו.

גם לגבי המודל של דיור בר השגה, אנחנו ראינו כבר את הניסיונות של חולדאי ושל מי שעוזר לו בתפקידיו השונים ברחבי הזרועות של העירייה, לנסות ולראות איך אפשר גם לחלץ מתוך המצוקה של דיור בעיר, משבר הדיור בעיר הוציא אלפים לרחובות, וגם להיראות כאילו הוא ראש עירייה מערבי, שאוהבו קרויה לציבור ולטרנדים בתכנון עירוני ועשתה את מה שאנחנו רואים אותו כבר עושה בשלוש השנים האחרונות, עשה שימוש בספיין של דיור בר השגה ועכשיו אנחנו רואים את אחת ההתממשויות העצובות יותר שלו, שבו אפילו את המילה דיור בר השגה שפעם הוא עשה בה שימוש, עכשיו הוא עובר לדיור להשכרה במסגרת משהו משהו משהו, כלומר ככל שהוא יוכל יהיה לסייג את השמירה על האינטרס הציבורי, ככל שההצעה כאן יכולה לפנות יותר אל ההון, אנחנו רואים את ההצעה הזאת המתוקנת שהמהלך שמתואר בתיקון שלה

מהתקנון ועד מה שמתארים התושבים שהובא להם לביקורת, הוא מהלך שערורייתי שאני מבקש שיבדקו אותו, אז בכל מקרה אני קורא לחברי המועצה נציגי הציבור להצביע בעד הערר ולהמשך דיון בתוכנית. תודה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה. עוד מישור ביקש? אם לא אז תשובות של הצוות המקצועי.

יוני גרוסווסר:

אני מציע שאראה רק תתייחס להיבטים המשפטיים לגבי התכנית בסמכות מקומית וההתניה שלגבי המשפט שמתנהל מול אדם טבע ודין.

הראלה אברהם אוזן:

הוועדה המקומית באותה החלטה שאישרה את התכנית הנחתה אותי לבדוק את ההסכם שנחתם בין העירייה לעמותת "אדם טבע ודין" בנוגע לטענות שנשמעו בהתנגדויות. אני אכן בדקתי את ההסכם הזה, ומצאתי שבאמת לפי ההסכם יש להוסיף תנאי לתכנית, שנוגע לאכלוס של בניין המגורים לפיו אכלוס המגורים מותנה בגמר ביצוע בפועל של כל השטח הציבורי הפתוח, ונתתי הנחייה כזאת ב-25.4.12 לבצע תיקון כזה. אני רוצה להתייחס לטענה שעלתה פה לעניין העובדה שיש שטחים נוספים שמבקשים לבטל אותם. מאחר ואנחנו עוסקים בתכנית בסמכות הוועדה המקומית, תכנית בסמכות וועדה מקומית לא יכולה לבטל זכויות בניה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

רק שניה. אני מבקש לא לצלם באולם, כי זה לא ישיבת מועצה, זה ישיבת מליאה ובישיבת מליאה לא מצלמים באולם.

אהרון מדואל:

מה? ישיבת מליאה היא סודית?

אהרון מדואל:

מה? אי אפשר לצלם? למה?

שרון לוזון:

מה שפתוח לדיון, זה הפומביות.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

פומביות – זה לא האפשרות לצלם.

שרון לוזון:

מה שפתוח לציבור, פתוח גם לתקשורת.

אהרון מדואל:

אראלה, מה קורה לגבי מבני הציבור האחרים, כגון בריכת שחיה וכל מבני הציבור?

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

תיכף, אנחנו ניתן את התשובות. בבקשה.

הראלה אברהם אוזן:

אני פשוט נקטעתי; לנושא זכויות הבניה, אז כמו שהתחלתי לומר, תכנית בסמכות וועדה מקומית לא יכולה לבטל זכויות בניה מכח התכנית בסמכות הוועדה המחוזית, לכן מה שהתכנית

קריאה:

אין תשובה?



דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אין. התשובה היא לא.

שחאדה:
למה?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אני מבקש לא להפריע עכשיו בבקשה.

הראלה אברהם אוזן:
ובכן מה שהתכנית בעצם עושה, היא קובעת דיון מחייב והמשמעות היא שאותן זכויות בנייה מכח התכנית הראשית, שלא יכנסו לתוך הבינוי הזה לא ניתן יהיה לממש אותן בפועל, הן מופיעות וקיימות אבל בעצם לא ניתנות לביצוע הלכה למעשה.

שמואל גפן:
רק שניה, מה זה אומר?

הראלה אברהם אוזן:
זה אומר שהתכנית בסמכות הוועדה המקומית שוועדת המשנה אישרה, היא מאפשרת, היא מגדילה ב-50% את שטחי מבני הציבור מול התכנית הראשית, שזה בסמכות הוועדה המקומית, היא קובעת בינוי מחייב שמגביל את היקף המגורים שאפשר לבצע התחום התוכנית הזאת, ויתרת זכויות הבניה שהתכנית הראשית נותנת, אם זה עבור מגורים, אם זה עבור תעסוקה, אם זה עבור כל ייעוד אחר, אי אפשר לממש אותם הלכה למעשה בתחום התכנית, אנחנו לא יכולים לבטל אותם, זה לא הסמכות שלנו, אבל בעצם ברגע שמוציאים היתרי בניה מכח התכנית בסמכות וועדה מקומית, לא ניתן יהיה לממש אותם, הם מה שנקרא יהיו על הנייר.

שמואל גפן:
את אומרת זה סתם על הנייר?

הראלה אברהם אוזן:
נכון.

אלי דיגה:
לעניין השלביות, בעצם הביטול של השלביות נועד בעצם לאפשר הוצאת היתרי בניה נפרדים למבנה הציבורי ולפרויקט המגורים באופן שהעירייה תהיה אחראית על הקמת המבנה הציבורי בסטנדרטים של העירייה, זה מבנה לשימור, והעירייה רצתה להקים אותו לפי הסטנדרטים שלה, ולאפשר בעצם הוצאת היתרי בנייה נפרדים לשני הפרויקטים האלה.

אהרון מדואל:
אבל מה זה אומר מבחינת לוח זמנים?

אלי דיגה:
אני לא אחראי על לוח הזמנים. אפשר לקבע את זה פה עכשיו.

אהרון מדואל:
כמו שאמר יואב, ההון עכשיו ידחה את הבניה הרוויה,

אלי דיגה:
כן, ההבדלה נועדה להקל גם על היזם מבחינת המטלות, כי הוא מקים שטחי שצ"פ. אנחנו היזם גם באופן של כל הפרויקט, אבל מכיוון שזה מבנה לשימור ולא רצו בעצם,

אהרון מדואל:

פה זה באמת מתנהל כמו תאגיד מסחרי, זאת הבעיה.

אלי דיגה:

לא, המבנה לשימור הוא המבנה הציבורי. העירייה רצתה להקים אותו בסטנדרטים שלה ולכן איפשרו את הוצאת היתרי הבניה האלה בנפרד. היזם הקים 200 מקומות חניה, 250 מקומות חניה לציבור, שטחי שצ"פ של 4.5 דונם ודירות בר השגה.

שרון לוזון:

כמו במגדל נהרדע, שאח"כ אמרו שם שצריך להוציא כסף ולשלם.

אלי דיגה:

וראש אגף נכסים יסביר יותר טוב, מאיפה הכסף. זה לעניין השלכיות בלבד. לעניין השטחים הציבוריים כפי שכבר אמרתי, 70% משטח התכנית נועד לשימושים ציבוריים, כשצ"פים או כמבנה ציבורי, ולגבי ההיבטים המשפטיים שאראה דיברה עליהם, להעמיד את התכנית הזאת בסמכות מקומית - אלה כל הסעיפים שהיו בתיקון מהנדס העיר, שנועדו בעצם לאשר את התכנית הזאת בסמכות מקומית והבינוי כאן, הוראות הבינוי, הן מחייבות בתקנון באופן שלא ניתן יהיה לפרוץ אותן ולממש את זכויות הבניה האלה.

רחל גלעד וולנר:

מה זאת אומרת שטחי ציבור, למה? מה הכוונה?

אהרון מדואל:

מבנה ציבור - מה קורה אתם?

אלי דיגה:

מבני הציבור, מוקם כאן מרכז ספורט קהילתי לתושבי השכונה, "קאנוס" הכינו כבר פרוגרמה שכוללת את בריכת השחיה, זה לא יכול להופיע בתקנון כי לא ניתן לשנות בתקנון יעודים, זה הכל. מהסיבה הזאת הורדנו את הסעיף שכתב בנוסף לסעיפים שאושרו כבר בריכת שחיה, אנחנו לא יכולים לכתוב את זה.

אהרון מדואל:

אבל מה שאמרה התוכנית, שמבני הציבור יקבלו היתר יחד עם הבניה הרוויה, כלומר זה יהיה יד ביד, יצעדו ביחד. זה מה שאמרה התכנית, ובשלכיות הזאת הפרדתם, אתה בעצם זונח את המבני ציבור לאנחות עכשיו.

אלי דיגה:

לא, השלכיות קבעה בהחלטת הוועדה שהשלב הראשון בתכנית הוא שימור מבנה השוק.

אהרון מדואל:

נכון.

אלי דיגה:

זאת השלכיות.

אהרון מדואל:

ברגע שאתה משמר אותה, אתה מפעיל,

אלי דיגה:

אבל התכנית היא אחת ורצו להפריד ולהגיד שאנחנו לא רוצים לקשור עכשיו

אהרון מדואל:

אז בוא נפריד קודם,

אלי דיגה:



אתה רוצה שאני אענה? תן לי לענות.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:
תן לענות ואחרי זה תוכל להגיד.

אלי דיגה:
תן לי לענות. לא רצו להקים את המבנה הציבורי הזה, כשהוא לשימור, בסטנדרטים העירוניים. לא רצו לעכב פרויקט עירוני בסדר, בחשיבות כזו עם דיור בר השגה במבנה לשימור ולכן נעשתה הפרדה, לא מעבר לזה.

יואב:
דיור בר השגה אתם לא צריכים בסטנדרטים עירוניים?

אלי דיגה:
ברור, אבל זה קבוע בסטנדרט של פרויקט הבניה מעוגן בחוזים.

יואב גולדרינג:
אז למה שלא העירייה תבצע גם את הדיור בר השגה?

אלי דיגה:
שאלה אחרת.

עודד גבולי:
אלי, תעצור רגע. אפשר לא להפריע לעובד של מנהל הנדסה באמצע בבקשה? אין בעיה, תרשמו מה שאתם רוצים להגיד ואנחנו נשמע את זה בסוף.

אהרון מדואל:
אנחנו לא מפריעים. אנחנו שומעים והובהר הבהר היטב שמבנה השימור שם תחת הדגל של שימור בסטנדרטיים מיוחדים, הושלך לצד הדרך ונזרק לאנחות. אנחנו מבקשים להוריד את הסטנדרטים ולמקם שם מבנה ציבור.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
כן, אתה יכול להמשיך? סיימת, אלי?

אלי דיגה:
כן אני חושב שסיימת.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
רק הבהרה לגבי בריכת שחיה - אני מבין שבריכת שחייה תהיה שם.

אלי דיגה:
ברור. כן.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אוקיי. חברים, ניגש הצבעה.
מי בעד להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה? שמית.

הצבעה:

1. רון חולדאי
2. יעל דיין
3. חביבה



4. טיומקין
5. בביוף
6. גפן
7. זעפראני
8. דן להט
9. פאר ויסנר
10. דורון ספיר
11. שמואלי מזרחי

יואב גולדרינג:

גבירתי היועצת המשפטית – האם חבר מועצה שלא השתתף בדיון, יכול להשתתף בהצבעה?
מי שלא השתתף בדיון, לא יכול להשתתף בהצבעה.

הראלה אברהם אוזן:

(הנהנה בראש - לא).

יואב גולדרינג:

בבקשה.

יואב גולדרינג:

אני מבקש, שתעשה הצבעה מחודשת.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תפסיק שנייה, אתה לא מנהל את הדיון. תפסיק שנייה, אחרי זה תוכל להעיר.

יואב גולדרינג:

אני מבקש הצבעה חוזרת של הבעד.

שרון לוזון:

ותעשה את ההצבעה מהתחלה, כי מי שלא השתתף בדיון, לא יכול להשתתף בהצבעה.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

מי נגד? אתם לא רוצים להצביע נגד? אני אחרי זה אתייחס להצבעה עצמה, לא תקומו באמצע הצבעה.
מי נגד?

מי נגד?

1. לדיאנסקי
2. סמי
3. שרון לוזון
4. יואב גולדרינג
5. רחל
6. ומדואל.

מי נמנע:

אין.

יואב גולדרינג:



אני מבקש את עמדת היועצת המשפטית.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

רק שנייה, תן לי, שמעתי מה שאמרתם.

יואב גולדרינג:

תודה רבה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

מה היועצת המשפטית אמרה?

הראלה אברהם און:

היא לא אמרה, היא הנהנה בראש, אבל זה נכון, מי שלא היה בדיון,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

לא היה בדיון, אז ראש העיר לא יכול להשתתף בהצבעה.

אז מה התוצאה?

10 בעד ההצעה, 6 נגד.

ההצעה התקבלה והנושא יורד מסדר היום.

אנחנו משאירים את החלטת וועדת המשנה על כנה.

החלטה

ברוב של 10 קולות בעד ההצעה, בהתנגדות 6 קולות – מחליטים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

שולה קשת (קהל):

אני רק יכולה להגיד לך, במידה ו...

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אני אוציא אותך, אני מזהיר אותך פעם ראשונה. שולה קשת אני מזהיר אותך פעם ראשונה.

שולה קשת:

אני אין לי מה להישאר פה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אז אל תישארי, תצאי בבקשה.

שולה קשת:

אם הוועד...

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תצאי בבקשה. אני מזהיר אותך פעם שנייה, אני מבקש ממך לצאת החוצה, תודה.

אנחנו עוברים לסעיף 3 :

3. תא/מק/3998 לוחמי גליפולי 25 – שינוי בינוי וצפיפות.
בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י שני חברי המועצה – אהרון מדואל
וראובן לדיאנסקי.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

בבקשה.

מאיר אלויאל:

ערב טוב לכולם. שמי אדריכל מאיר אלויאל מצוות תכנון מזרח. אני אציג את הפרויקט. במגרש בשטח 2.1 דונם בשכונת יד אליהו, בין הרחובות לוחמי גליפולי ומונש, מגרש בבעלות עירונית, לפי תכנית בתוקף ניתן להקים על המגרש בניין מגורים, 4 קומות מעל קומה מפולשת וחדרי יציאה לגן. סה"כ 32 יחידות דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר. התכנית שהופקדה נידונה בהתנגדויות ואושרה והיום הוגשו שני עררים עליה, ונבקש להוסיף קומה אחת בלבד, להפוך את הקומה המפולשת לקומת מגורים, להוסיף קומה אחת ולצופף, להוסיף תוספת של 15 יחידות דיור ל-32 היחידות, זאת אומרת סה"כ 47 יחידות.

שמואל גפן:

במקום?

מאיר אלויאל:

במקום 32, 47.

שרון לוזון:

מה שטח הדירות?

מאיר אלויאל:

התכנית תאפשר תמהיל של 23 דירות בשטח של עד 65 מ"ר, 15 דירות בשטח ממוצע של כ-114 מ"ר ועוד 4 דירות על הגג. אני סיימת.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה. אהרון מדואל ואחריו ראובן.

אהרון מדואל:

ערב טוב לכולם. ערר הוגש על תכנית ברחוב לוחמי גליפולי ביד אליהו, לוחמי גליפולי 25. המקום מהווה מזה כ-40 שנה ולמעלה מ-40 שנה כחורשה ירוקה, חורשה ירוקה שמשרתת את תושבי הסביבה וכאלה יש רבים. על המקום חלה תב"ע שמספרה כרגע אינו לפני, אולם התב"ע פג תוקפה. התב"ע הזאת היתה מותנית לחמש שנים, תוקפה ככל הידוע פג כבר לפני למעלה מחמש שנים. על התב"ע הזאת העירייה הגישה תב"ע חדשה, שבעיקרה לא הגדלת זכויות אלא הגדלת צפיפות יחידות הדיור בטווח של דיור בר השגה. מעניין מאד שתמיד את השטחים הירוקים בדרום העיר ולא נניח בצפון מערב לוקחים את זה לטובת דיור בר השגה. העירייה לא לקחה בחשבון בבנייה הזאת, בחורשה, שבאזור יד אליהו ובמיוחד אחרי תיקון 3 לתב"ע 38. תיקון 3, למי מהחברים שעדיין לא מודע לו, הוגשה לפני כשבוע וחצי במליאת הכנסת, יאפשר להוסיף 2.5 קומות לבניינים שנבנו לפני שנת 80 ועומדים באישור קונסטרוקטור. מרבית, אם לא כל הבניינים בתחום התכנית וברדיוס של התכנית, עומדים בתנאי הזה.

שמואל גפן:

בכל מקום אפשר 2.5 קומות?

אהרון מדואל:

בכל מקום אפשר 2.5 קומות.

שמואל גפן:

אבל זה העירייה לא מאשרת?

אהרון מדואל:



העירייה מסתייגת במקומות כמו קרית שלום או לב העיר, אבל לגבי יד אליהו אין מחלוקת, גם לאלביא דה הוועדה המקומית, שכל חפץ בכך ועומד בשני התנאים הבסיסיים האלה יוכל לקבל תוספת של 2.5 קומות.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אז למה אתה מתנגד פה לקומה אחת?

אהרון מדואל:

אני לא מתנגד לקומה אחת, ההתנגדות שלי אחרת לגמרי. אני בא ואומר שהשטח כרגע משמש במציאות כחורשה ירוקה. באזור הזה ביד אליהו אין חורשות ירוקות, אין! סייירו שם יחד עם דורון ספיר, יחד עם מר ארנון גלעדי.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אנחנו ראינו דברים שונים.

אהרון מדואל:

מעניין, הכל בעיני המתבונן. אני אספר לכם. היינו שם בסיור וארנון גלעדי אמר לי: 'בוא ואני אראה לך שטח ירוק'. מאיפה הטעות בתפיסה הרווחת שביד אליהו שטחים ירוקים? אנשים רואים את פארק גבעת התקווה, מה שהיה פעם, פארק וולפסון, רואים את איזור היכל הספורט שם עם הגלגליות, ורואים את גן התקווה נאמר במרחק של דרך ההגנה, וחושבים

פאר ויסנר:

מה שהיה בריכת גלית,

אהרון מדואל:

ברכת גלית שירתה את הציבור נאמנה והיו פה הרבה חברים, וחבל שהיא נהרסה, שירתה נאמנה את הציבור. באזור יד אליהו, בלב יד אליהו, אין שטח ירוק, והיו החברים הנכבדים דורון ספיר, ארנון גלעדי שנסע איתנו שם כמו מטורף, נסע, נסע עד שבסוף הוא מראה לי שטח ירוק מעין משולש של חצי תנועה במרחק מאות מטרים. זה לא שטח ירוק, שאמא יורדת עם העגלה אחת לטייל עם הילד לגינה. אמא לא תחצה את כל כביש הטייסיים כדי להגיע לפארק וולפסון, מרחק של קילומטר קילומטר וחצי. היא לא תחצה לכיוון גן התקווה מרחק שלדעתי עולה שם באזור הזה גם כן 700-800 מ' וחוצה כבישים ראשיים, באזור הזה אין, ולמה הזכרתי בתחילת דברי את תיקון 3? - לדעתי אין איזולציה גדולה יותר מזאת כיום, לקחת שטח שהוא בבעלות עירונית, שטח שיכול לשמש כעתודה הן לשטח ירוק והן למבנה ציבור, ולהפוך אותו לבנייה רוויה. בואו נחכה, נבדוק איך יפעיל תיקון 3 לתמ"א על יד אליהו. לדעתי התבצעו שם אלפי דירות, לא מאות, אלפי יחידות דיור יתבצעו ביד אליהו, תיקון 3 הוא בפירוש כלכלי, בפירוש נותן תמריץ לזימים ובמעמד סביב כל האזור נשוא התכנית יתווספו עוד דירות.

גם, התכנית הזאת באה באמתלה של דיור בר השגה. אין עקרונות סטטוטוריים מחייבים, כל זה כסות הבל ורעות רוח. אני לא יודע אם העירייה נוכל לקבוע או לא לקבוע את התנאים ויש גם תנאים שבמספר כזה מועט של דירות לדיור בר השגה, יש חשש כבד מאד שזה יחולק למקורבים או אני לא יודע מי. בכל אופן ההשפעה שלו לגבי המחסור של הדיור בעיר תהיה שולית, אם בכלל. במקרה שלפנינו לא מדובר ביזם פרטי, זה חשוב מאד להדגיש, אותו נצטרך לפצות כתוצאה מאי-קידום התכנית או שינוי תב"ע. מדובר בשטח עירוני, אני גם לא בא ואומר כרגע, שכן התב"ע אגב היא לא בתוקף כפי שצינתי בתחילת דבריי ועל זה תענה כנראה, עוד מעט הראלה. העירייה פשוט תשב, תשאיר את החורשה, זה חורשה יפה מאד - חורשה ירוקה, תשאיר אותה במקומה, בצפי טווח של 4,5,10 שנים, נראה את התקדמות הבניה ביד אליהו ואז נקבל החלטות, על מנת שלא נעמוד כמו שצינתי בערר הקודם בפני מחסור בשטחים ציבוריים כדוגמת שכי' פלורנטיין, נווה שאנן ומקומות אחרים בעיר, שסובלים מהחוסר הזה.

תכנית הבינוי המוצעת כשלעצמה, אם אתה יורד לפרטים, פוגעת פגיעה חמורה, באמת פגיעה חמורה ובלתי מידתית, בדיירי המבנים בני הקומה אחת ובין אם השיכונים שמדרום לתכנית. מקרבת אליהם את קווי הבניין, המרקם של הבניה באזור הוא בן 3 קומות, נניח עם תמ"א 38 יגיע ל-5.5, 6.5 קומות, המרקם שם יגיע בסופו של יום ל-8 קומות כולל הדירות על הגג, ממש יעמוד כמו צינור בלב רחוב לוחמי גליפולי. אני הייתי מצפה שלפני שמגישים תכנית כזאת לשטח עירוני במקום כזה, ולדעתי, גם זה צריך להיות מחוייב במציאות, שיציגו לנו הערכה, מצגת, כמה דיירים מתגוררים בתחום התכנית, מה צפי הוספת

הדירות בתחום התכנית בטווח הקרוב, מה הצפי לשטחי ציבור, מה הצפי לשטחים ירוקים. מצגת כזו לא הוצגה בפנינו.

אני פונה לכל חברי המליאה, באמת הפניה היא רצינית ואני חושב שבהתחשב במה שאמרתי ובהתחשב בתכניות הבניה העתידיות ביד אליהו, אגב גם על ציר לגרדיה, הולך להיות פינוי בינוי, הולך להיות עיבוי רציני מאד בציר לגרדיה, אני מבקש מכם לא לאשר את התכנית. אני מבקש דורון, כפי שאנו נוהגים לתת לנציג השכונה, דוד מסאסרה, את רשות הדיבור, על מנת שיציג את פן התושבים בעניין הזה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה אהרון, אנחנו עוברים לשמוע את ההערה של שמואל לדיאנסקי. רק תגיד לי אהרון, אני לא מבין למה "עיר לכולנו" מתנגדים לכל תכנית לדיוור בר השגה בעיר ת"א יפו, ודאי על רקע המחאה הציבורית, לא מבין את זה.

אהרון מדואל:

קודם כל, זה לא דיוור וזה לא בר השגה. מדובר על דיוור בר השגה לעשירון שמיני ומעלה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אני מציע שתעשו חשבון נפש עם עצמכם ותחזרו חזרה.

אהרון מדואל:

מדובר בעשירון שמיני ומעלה. אתה יודע שלעולם לא הגדרנו את התכנית שלכם כדיוור בר השגה. יש לנו הגדרה לדיוור בר השגה שלכם, זה דיוור לילדים של העשירים.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כן ראובן, ראובן בבקשה.

מר ראובן לדיאנסקי:

יו"ר המליאה, חברי הוועדה, אני מצטרף קודם כל למה שחבר המועצה מדואל אמר. אני בקרתי ברח' לוחמי גליפולי לפני מספר שבועות וראיתי באמת פינת חמד, ראיתי גן שעשועים שהילדים של השכונה משתמשים בו, ראיתי אזור שטח ירוק שאנשים מבוגרים יכולים לשבת ולנוח ולפגוש את השכנים שלהם, ואני חושב שהתכנית הזו היא טעות. יש פה איזשהו רצון אולי ליצור מראית עין, שכביכול מנסים לבנות דירות בר השגה, אבל זה לא המקום הנכון לעשות את זה, שם שטחים אחרים שלצד העירייה הגיעו לידי מימוש באמצעות יזמים בשיתוף העירייה בפרויקטים, כמו למשל אנחנו יודעים, השוק הסיטונאים ומקומות אחרים שבהם לעירייה יש או היתה קיימת עדיין בעלות על הקרקע, זה לא המקום להרוס גינת משחקים, זה לא המקום להרוס פינת חמד כזו. מדובר בתכנית שמספרה 2546 משנת '92, תכנית כמו שאמר אהרון, אני לא אחזור על כל מה שהוא אמר, אבל רק בקצרה, לפני 20 שנה התכנית הזו בעצם מאז שהיא הועברה. מאז בעצם שהתכנית פגה לא היה שום שיתוף של הציבור, לא שאלו את התושבים, לא שינו את אופי התכנית ולא בעצם ניסו להתאים את התכנית ההיא ולעשות שיפורים שנדרשים נוכח מה שקורה היום. ישנה טענה שאני מעלה כאן גם ליועצת המשפטי לגבי חוסר סמכות של וועדת המשנה לאשר תוספת גובה לאותה תכנית מקורית על פי סעיף 62 לחוק התכנון והבניה, שקובע שאישור בעצם אישור תוספת גובה כמו שהתכנית החדשה מבקשת מאיתנו אישור, סטייה מהותית וניכרת, סטייה מהותית מתכנית בסמכות של הוועדה. התוכנית הרי מאושרת זה 6 קומות וכאן התכנית החדשה המחודשת אנחנו מבקשים בעצם, מתבקשים לאשר תכנית חדשה שבה יש 7 קומות. אני טוען שעפ"י סעיף 62 א' אין בסמכות וועדת המשנה לאשר את התוספת הזו. אני חושב שבאמת טוב יעשו החברים כאן שלא יתמכו בתכנית כזו ויאפשרו למקום הזה להישאר מקום שהוא באמת פינת חמד לתושבים, ולכן אני מבקש מכל אחד מכם להתנגד לתכנית, תודה, ואני מצטרף לבקשתו לאפשר לאותו תושב האזור לבוא ולומר מספר דברים, תודה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

עוד משהו מחברי הוועדה רוצה לומר משהו? אם לא ניתן לתושב לדבר. כן בבקשה, אתה יכול להגיע, בקיצור.

מסאסה דוד:



צהריים טובים לכולם. קוראים לי מסאסה דוד. אני תושב השכונה. אני לא ילד ואני שיחקתי בגן שעשועים הזה כשהייתי ילד, ונראה לי שפה שכחו שביד אליהו יש אנשים שרוצים לחיות כמו כולם. נכון אנחנו חיים בדרום העיר, נכון מרביתנו לא בעלי אמצעים, גם לא בעלי השכלה גבוהה שם באזור, אבל אנחנו בני אדם, אנחנו רוצים לחיות כמו כולם, שהילדים שלנו יוכלו לצאת החוצה ולשחק במגרש משחקים. מה ביקשנו? בריכה? אין לנו, קאנטרי? - אין לנו, אין לנו כלום. המגרש משחקים הזה - זה המגרש היחידי שמשמש כמעט 800 משפחות שנמצאות באזור, שזה מקום המפגש שלהם, עם איזה סל, שהם באים לשחק שם. היום בונים שכונות, כשבכל שכונה יש גן מרכזי ומסביב לו בתים רבי קומות שמשמשים את הדיירים שהילדים יוכלו לרדת לשחק, גם הילדים שלנו רוצים לשחק שם, למה להם לא מגיע? נראה לי גם שכשאנשים באים להחליט והחליטו כך בוועדה המקומית אין להם את כל החומר מול העיניים. כשאומרים שנמצאים שם באזור בתים בני קומה אחת ושהמבנה הזה יעשה הצללה, אין פה אפילו אחד בוועדה המקומית שביקש לראות דוח הצללה, לראות מה זה עושה לבית הזה שהוא קומה אחת שנמצא לידו שרוצים להקים 7 דירות לידו, מעליו שישקיף עליו שיעשה עליו צל כל היום, שידליקו את המזגנים, שידליקו את החימום. זה הדרך היחידה שלנו, זרימת אוויר, אין לנו אוויר שם, הבתים שלנו בנויים עם שני כיווני אוויר, כשאתה סוגר קומה תחתונה בעצם אתה מונע מהאוויר לזרום. מישהו ביקש פה זרימת אוויר, מישהו ביקש דו"ח כזה שיראה מה זה משפיע על האנשים? המבנה הזה הוא מבנה חריג באזור הזה, לידו קיימים דירות בנות קומה אחת, דירות בנות שתי קומות ופתאום יקום שם מגדל, אז נכון שיגיד האדריכל אנחנו בסה"כ רוצים לסגור קומה תחתונה ולבקש תוספת של עוד קומה, אבל הוא שכח שהוא מבקש תוספת של עוד קומה ופתאום החדרי גן שהיו אמורים להיות יציאת לגן נסגרים והופכים להיות פנטהאוזים. בעצם הוא לא ביקש קומה אחת, הוא כאילו ביקש קומה אחת, בעצם הוא עשה שתיים וסגר לנו את האוויר למטה. הגן הזה שהוא משמש כיום 800 יחידות דיור, אמר מקודם אהרון מדואל, שבעצם הולכים להבנות שם עוד דירות שהדירות האלה איפה הם ישחקו, כל מרגולין, כל קיש, כל גליפולי, כל מונאש, אין להם שום גן קרוב. עשו סיבוב עם הנהג שודים ארנון גלעדי שלא הסכים לרדת ועשה ממני צחוק ועשה מהתושבים צחוק כאילו שהוא נהג, הוא לא יורד מהאוטו,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אני מבקש להתייחס לגופו של עניין ולא לגופו של אדם.

מסאסה דוד:

אוקיי בסדר, כי אתה היית איתו, אתה יודע שכן אדם שנוסע באין כניסה,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

זה באמת לא רלבנטי, גם הנהג, גם חברי הוועדה,

מסאסה דוד:

אם הייתי יודע מה רלבנטי לא הייתי נמצא כאן.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

דוד, גם חברי הוועדה וגם ארנון היו מספר פעמים במקום, לא פעם ראשונה, הוא גם מכיר את השכונה, להגיד את זה שהוא לא מכיר את השכונה, אני חושב שזה קצת עוול, אבל אתה יכול להמשיך ולקצר כי דברים שנאמרו לא לחזור עליהם.

מסאסה דוד:

אני משתדל לא לחזור על דברים אבל הדברים הם חשובים ולפעמים לא אומרים אותם באותו ניו אנסינג שאני אומר אותם. תנועה - יש שם כיום יש בעיה של תנועה. הכבישים הם חד סטריים, קשה מאוד לעבור שם. רוצים לעשות כניסה מרחוב מונאש שהוא רחוב חד סטרי לרחוב צהל. מישהו העלה בדעתו זרימת תנועה שם, איך זה יתבצע, מה מתבצע? רוצים להוסיף חניות, אבל חניה, ופחות חניה לכל דירה כי הדירות הקטנות לא מצריכות חניה או משהו כזה, איפה יגיעו כל אלה שרוצים לבקר את ה-47 יחידות דיור, איפה הם יחנו, איך הם יצאו, איך הם יכנסו? אני רואה שאתה חסר סבלנות דורון, אני ממש מתנצל שאני גוזל מזמנך.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אני לא חסר סבלנות אבל סליחה, אתה לא גוזל מזמני, אני אהיה פה עד עשר בלילה.



מסאסה דוד:

גם אני אהיה פה, אני חופשי להיות איתך עד עשר בלילה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אז תישאר. אני רק אומר שאין טעם שתחזור על דברים שנאמרו, וזמננו גם מוגבל, אני מבין את המצוקה שלך. הערת הערה אני מגיב. אני מבין את המצוקה שלך אבל תדע לך שזמננו מוגבל פשוט זה מה שאני אומר, אם אתה רוצה שנשמע את כל ההערות שלך אז אנא קצר, זה מה שאני אומר.

מסאסה דוד:

אני משתדל לקצר ואני עושה את זה נאמנה, ואני חושב שיש פה אנשים שהיו אומרים את אותם דברים אבל בסבלנות, סבלנות לאנשים האלה שאין להם את היכולות אפילו להגיע לפה ברכב לבוא לדיון, אז קצת בבקשה, כנראה שלא יודעים מה קורה עם כבוד למבוגרים. אני אומר את זה כי נכון אנחנו בדרום אבל תנו לנו לחיות כמו כולם בבקשה מכס, ותתייחסו גם למה שאמר אהרון בקשר לנושא הזה שהיתה מאושרת שם קומה אחת, עשו מחטף, פרסמו את זה בעיתון "הארץ", האם מישו ראה בכל יד אליהו אם קונים עיתון הארץ אחד? אחד אם קונים בכל הארץ? למה לפרסם בעיתון הארץ למה לא בידיעות? וזה מחטף, לשנות מאחד לארבע ואחרי זה לבוא ולהגיד הארבע זה התכנית ופה אני רוצה הגדלה, זה מחטף. אני מודה לכולכם, אני מבקש מכולם להצביע עם הלב שלהם כדי שאנשים שגרים שם ומצביעים עבורכם לא יזקו, תודה רבה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה, תשובות של הצוות בבקשה.

מאיר אלויאל:

אני אבקש מאראלה להתייחס לנושא התכנית שבתוקף, בעניין סמכותה של הוועדה.

מסאסה דוד:

זה נושא תוקף התכנית. התכנית הראשית פה משנת '93 שהיא תכנית שאושרה בסמכות הוועדה המחוזית, התכנית הזו היא תקפה. נכון שרשום בסעיף 13 בזמן ביצוע חמש שנים מיום אישורה, ישנו פסיקה, גם של ביהמ"ש העליון שהמועד הזה הוא לא מועד שסיומו בר תוקף לתכנית זהו בסה"כ מועד משוער לביצוע התכנית. לכן אנחנו מדברים על מצב שיש תכנית בחיקוק והתכנית הזאת, לטענה שעלתה שהנושא של הגבהת הבניין זה לא בסמכות הוועדה המקומית, אז ראשית אני אציין שהבניין הוא 6 קומות מכח תכנית ראשית ואפשר להוסיף עוד 3 קומות בהקלה, בכלל לא צריך בשביל זה תכנית, הסיבה שהכינו פה תכנית זה לא בגלל נושא ההגבהה של הבניין בקומה, כאשר ההגבהה נכנסת לגדר שינוי הוראת בנין שזה בסמכות הוועדה המקומית וגם בנושא הזה יש פסיקה עניפה החל מוועדת ערר ועד בג"צ, שנושא של הוספת קומות הוא בהחלט בסמכות הוועדה המקומית.

אהרון מדואל:

הראלה, כשאמרת שיש תקדים לגבי התכנית שהיה לה תוקף לחמש שנים, בדקנו, לא מדובר בהרבה תקדימים בעניין הזה. לדעתי בבימ"ש, לא יודע אם אכן אותו תקדים מתייחס לתכנית הזאת ולהשלכות שיש לה מבחינת שטח עירוני ציבורי, יש הרבה הבדלים, הנוק שנגרם לאותו בן אדם אם לא מאושרת התכנית או לא, לכן אני בכל זאת קורא לשקול מחדש את הייעוץ המשפטי בסוגיה הזאת כי לדעתי זה לא יחזיק בבימ"ש, התושבים אגב יערערו על העניין הזה.

הראלה אברהם אוזן:

זכותם המלאה לערער. אני סמוכה ובטוחה שבשאלה המשפטית אני צודקת.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כן בבקשה. שמענו את חו"ד היועצת המשפטית ואנחנו ממשיכים לחו"ד התכנונית, לתגובה התכנונית.

מאיר אלויאל:

אתם יכולים להסתכל על המצב המאושר היום. למעשה מחר בבוקר אפשר להוציא היתר בניה למה שאתם רואים פה על הצג, קומה מפולשת 4 קומות וחדרי יציאה לגן, זאת אומרת



קריאה מהקהל:

תראה איך זה נראה

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אני מבקש לא להפריע, אדוני. אדוני אני מבקש ממך לא להפריע, פעם ראשונה, אתה תוצא מהאולם, אם אתה רוצה לצאת מהאולם תצא.

קריאה:

אבל יש,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אבל אני מבקש לא להפריע, זה מה שמותר לבנות היום.

מאיר אלויאל:

אני אראה. עכשיו אתם רואים את הבקשה הנוכחית, תוספת קומה, הקומה המפולשת נהפכת להיות קומה מלאה, מצב מאושר, מצב מוצע. יש לנו פה חתך שעובר דרך המבנים הקיימים, שימו לב המבנים מצד שמאל שלכם זה מדרום למבנה המוצע, המגרש. לפי תמ"א 38 תיקון 3 יהיו גבוהים יותר מהבניין המוצע, תוסיפו להם 2.5 קומות הם יהיו גבוהים יותר. לגבי הטענות על גינות ושטחים ירוקים – יש לנו פה שני תרשימים, אחד בטווח של עד 350 מ' הגינות שקיימות,

קריאה מהקהל:

אבל סליחה, יש פה כבישים,

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אדוני אני מבקש ממך לא להפריע, אין לך עכשיו זכות דיבור. אדוני אני מבקש ממך לצאת מהאולם, אדוני אתה עם הכובע צא בבקשה מהאולם.

קריאה מהקהל:

הוא בן מבוגר, אדון.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

הוא מבוגר אבל אסור לו להפריע. זה שהוא מבוגר לא נותן לו זכות לגטימית להפריע פה. אני מבקש שתצא מהאולם.

קריאה מהקהל:

הוא מפריע לדיון - אם הוא יצא כולם יצאו.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

שכולם יצאו, אתם לא מאיימים עלינו. בבקשה תמשיך.

מאיר אלויאל:

אם אנחנו מעריכים בקנה מידה רחב יותר של 700 מ', אנחנו רואים עוד גינות ושטחים ציבוריים. בטבלת יעודי קרקע אתם יכולים לראות את הצבעים הירוקים שמיועדים לגינות והשטחים החומים, טענה לפי ת"מ 38 תיקון 3 תדרש תוספת של שטחים. יש פה טבלה שנעשתה כבדיקה לצורך הכנת תכנית המדיניות ליד אליהו שחברי המועצה מכירים אותה, ואנחנו רואים שלפי חלופה ב' המדיניות בעצם אימצה אותה, מדברת על כהכפלה של יחידות הדיור ברובע ועדיין אנחנו נמצאים בעודף של מצאי השטחים החומים והירוקים ברובע.

קריאה מהקהל:

שכולם יצאו.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:





כ תמוז התשע"ב
10 יולי 2012

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אדוני, אני מבקש ממך לא להפריע פעם ראשונה. אדוני אתה עם החולצה ירוקה שמדבר עכשיו, אני מזהיר אותך פעם שניה.

קריאה מהקהל:
כולם יצאו, לא ככה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אני מבקש ממך לא להפריע.

אדוני אני מבקש ממך לא להפריע פעם שלישית, תצא גם אתה מהאולם, אתה עם החולצה האפורה, צא בבקשה מהאולם, כן בבקשה אתה יכול להמשיך.

מאיר אלויאל:
סיימת.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
תודה. אנחנו עוברים להצבעה.
כן, יש לך שאלה?

שמואל גפן:
אני מבין שמוסיפים 2.5 קומות?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
לא, מוסיפים קומה אחת.

שמואל גפן:
אחת?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אחת בגובה, כן. קומת אחת בגובה.

שמואל גפן:
סוגרים את קומת הקרקע?

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
נכון.

שמואל גפן:
אני מציע שיעלו בשתי קומות ואת קומת הקרקע לא יסגרו, כי אין הבדל לגבי אלה שגרים, אם אתה מעלה להם את זה מארבע קומות או שש קומות, לא קרה להם שום דבר, אותה חומה ישנה, אבל אם אתה סוגר את קומת הקרקע אתה בעצם בולם אוויר שנכנס.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
הנושא נבדק תכנונית. גפן, הנושא נבדק תכנונית והצוות המקצועי המליץ על סגירת קומה. אני עונה לך, אתה לא רוצה אני לא אענה לך. קדימה, אם אין הערות נוספות אני מצביע. מי בעד השארת החלטת וועדת המשנה על כנה, מי בעד?

הצבעה

1. יעל דיין
2. דן להט
3. רון חולדאי
4. טיומקין



5. יניב
6. פאר ויסנר
7. דורון ספיר

מי נגד?

1. רחל
2. מדואל
3. יואב
4. שרון לוזון
5. זעפראני
6. בביוף
7. גפן
8. סמי
9. ראובן
10. וחנה

שמואל גפן: אני לא נגד

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:
הצבעת נגד?
אני הקראתי אותו?

שמואל גפן: הצבעתי בעד.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:
אז גפן – למחוק אותו.

שמואל גפן:
אל תגיד לי מה אני הצבעתי.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:
מי נמנע?
אין.

מה התוצאה?
7 בעד, 10 נגד.

החלטה
הצביעו 7 בעד, 10 נגד – (שמואל גפן ביקש לציין שהצביע בעד –
לפיכך ההצבעה היא – 8 בעד, 9 נגד) –
מחליטים לא להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

שמואל גפן:
גפן לא נגד. (ניגש לקצרנית וביקש להודיע על הצבעתו בעד ולא נגד)



דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

חברים אנחנו עוברים לנושא הבא, סעיף מס' 4 :

**4. תא/3964 דיזינגוף 221א (בנין המשטרה)
בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה ראובן לדיאנסקי.**

בבקשה.

צביקה לוי:

שלום, אני אציג את התכנית. אני מבקש להציג את המצגת וכפי שהוצג בדיון בהתנגדויות שנערך בשבוע שעבר בוועדה המקומית, ולפני כן נודיע לכם שבדיון בהתנגדויות התנגדותו של עו"ד גיל רווה נדונה רק בע"פ, היא לא נערכה בפרוטוקול הוועדה, עו"ד רווה הציג את עמדתו והוועדה שקלה את עמדתה, אציג את התכנית עכשיו. תכנית משטרת דיזינגוף, דיזינגוף 221 בין הרחובות דיזינגוף למוצקין, מגרש בגודל 1823 מ"ר, רואים אותו פה ע"ג תצ"א. כיום שוכנת בו משרדים של משטרת ישראל. כמה מבטים, מדרום לו אשכול גנים, בסביבה בניית מגורים לאורך רחוב דיזינגוף עם מסחר בקומת הקרקע.

שמואל גפן:

מה זה? בנין המשטרה?

צביקה לוי:

בנין המשטרה, כן.

התכנית כפי שנדונה והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית מדברת על מלון עירוני בסדרי גודל של 130-160 חדרים, 8.5 קומות לכיוון רחוב דיזינגוף, זכויות בנייה של 4,166 מ"ר למלונאות. מגורים לכיוון רחוב מוצקין בגובה של, בחדר בניה של 6.5 קומות, 35 יחידות דיור, שטח דירה ממוצע של 80 מ"ר עיקרי, בערך 6.5 קומות כפי שאמרתי, זכויות הבניה 2770 מ"ר. כמו כן נקבעו זכויות של 300 מ"ר למסחר לאורך דופן החזית לרחוב דיזינגוף.

ניתן לראות פה את חלוקת השימושים בקומת הקרקע, ניתן לראות פה את סכמת השותף, כאשר ניתן לראות שהחלק הפונה לרח' דיזינגוף הוא החלק המלונאי, החלק הפונה לרחוב מוצקין הוא החלק של המגורים, מסחר בקומת הקרקע פונה לרח' דיזינגוף, קומת מרתף תחתונה עליונה מינוס אחת, מרתף לשימוש מלונאי, מתחתיו חניה ציבורית לכ-40 מקומות חניה ומתחת לכך חניות של המלון ושל המגורים.

ראובן לדיאנסקי:

סליחה, החניון הוא ממוצקין, נכון?

צביקה לוי:

הכניסה לחניון ממוצקין.

ראובן לדיאנסקי:

היום היציאה ממוצקין?

צביקה לוי:

אכן כן.

ניתן לראות פה את החתך מפורט יותר בצורה צבעונית שמתארת את שימושי הבניין. עוד פעם הכתום הם חדרי מלון, הסגול וורוד אלו מגורים שפונים לרחוב מוצקין, עוד פעם קומת הקרקע מסחר. ניתן לראות פה את התשריט של המצב הקיים, תשריט מצב מוצע. אנחנו מבצעים הפקעה ברח' דיזינגוף סדר גודל של 4 מטר בחזית המגרש, אנחנו מגדירים זיקת הנאה לאורך המגרש בין רחובות דיזינגוף לרחוב מוצקין עבור מעבר להולכי רגל, שלמעשה יכפיל את המעבר הקיים לאורך אשכול הגנים. רואים את זה עוד פעם



בשרטוט קומת הקרקע, תוכנית החניה, קומה טיפוסית שמשלבת מגורים ומלונאות. כאן ניתן לראות הדמיות של הבניין, כאשר מדרום לו, בחלק התחתון של התמונה אשכול הגנים והבניין, עוד פעם, בחלקו הגבוה פונה לרח' דיזינגוף.

קריאה:

כמה קומות המלון?

צביקה לוי:

המלון 8.5 קומות לרחוב דיזינגוף, 6.5 קומות מגורים לכיוון רחוב מוצקין. בהחלטת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות האחרון החליטה הוועדה המקומית, ואני מקריא את ההחלטה - "להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לפירוט הבא, הצעת הצוות המקצועי שכולל שתי חלופות, אחת מלון על כל הבניין ובנוסף מגורים בקומה עליונה בהתאם לגובה ולזכויות של תכנית המתאר בתוכנית הרובעי הכולל חניון ציבורי תת קרקעי, החלופה השניה בניין מגורים בהתאם לגובה ולזכויות של תכנית הרובעי לתכנית המתאר והפקעה של 40% לצרכי ציבור. תודה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

תודה.

ראובן לדיאנסקי בבקשה.

צביקה לוי:

מספר מקומות החניה, נשאלתי פה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

לפי הוועדה המחוזית כ- 140 מקומות, כולל החניון הציבורי.

צביקה לוי:

כן, 40 חניות ציבוריות, 107 חניות פרטיות, אוטובוס, משאית טנדר בחזית המגרש לכיוון רחוב דיזינגוף.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

זה לא חניה, זה פריקה וטעינה.

צביקה לוי:

זה פריקה וטעינה, זה לא חניה. אכן כך.
אכן כך, זה כולל מסחר, 20 מקומות

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

כן. חבר המועצה לדיאנסקי.

ראובן לדיאנסקי:

אדוני היו"ר, חברי, חברי המועצה, אני אנסה להיות קצר. התמונה הובהרה לגבי התכנית עצמה. אני אתחיל ואומר שהקרקע הזו היא מוגדרת כקרקע בשטח מדינה. שטח מדינה אפשר לראות בו כמין שטח חום, כשהיעוד שלו העיקרי הוא לצרכי ציבור. אנחנו יודעים שרובע שלוש זה הרובע העני ביותר מבין כל הרובעים בעיר שלנו מבחינת שטחי ציבור ומבחינת שטחים ירוקים, ויש כאן בעיני כשל תכנוני שהעירייה עומדת לצערי מאחוריו, שבעצם העירייה לא עושה את מה שהיא היתה צריכה לעשות, גם אם זה להפקיע ואם יש צורך גם לפצות, על מנת לייעל את השטח הזה כשטח למתקן או למבנה ציבורי כלשהו, מגן ילדים דרך מתנ"ס או כמובן תמיד אפשר היה להינות משטח ירוק, לשנות את היעוד שלו, אין שום ספק שזה צורך האזור וחבל שזה לא נעשה. אבל אני רוצה דווקא לדבר על שני דברים עיקריים. צריך לזכור שהתכנית הזו מקובלת על ידי הוועדה המחוזית, ובעצם כל הליך ההתנגדויות שנעשה בוועדת המשנה הוא מן הליך וולנטרי כזה שהעירייה בעיניי, כן צריכה לעשות אותו מתוך איזשהי דאגה לזכויות הבסיסיות של התושבים שלנו, בטח ובטח כשמדובר באיכות חיים. אני גם נגד כל התערבות מצד גורמים חיצוניים בהסדרים התכנוניים שלנו, ואני חושב שזה אולי פרוייקט לשינוי חקיקה אבל זה בהחלט מצדיק את שינוי העניין.

שני דברים שבעצם אני רוצה להעלות כאן :



- אחד זה נושא הסדרי התנועה שהתכנית הזו, תכנית ההתנגדות הזו משקפת. בעצם ישנם 147 מקומות חניה בתוך חניון תת-קרקעי שבנוי מ-4 קומות, כאשר הכניסה לחניון והיציאה ממנו אמורה להיות מרח'י שדי מוצקין. צריך לזכור, מי שמכיר את האזור אז הוא וודאי יודע שכל הרחובות הפנימיים, שמאחורי משטרת מחוז ת"א לשעבר, רחוב טהון ויפה נוף, הם רחובות מאד מאד צרים של בניינים נמוכי קומה של 3 עד 4 קומות, אזור שקט ונעים עם בתים יקרים ויפים, שבעצם הפרוייקט הזה הולך להרוס לתושבים בעצם הלכה למעשה את איכות החיים שלהם, ואני חושב שלפני שהוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום שני, צריכים לתקן את ההתנגדות שלנו, בעצם את ההמלצה שלנו של הוועדה המקומית לוועדה המחוזית, וההמלצה צריכה להיות קודם כל שהכניסה והיציאה לחניון יהיו מרח'י דיזינגוף. כל הפריקה כל הטעינה כל אותם ספקים שיגיעו, כל נשכח שמדובר במלון שיגיעו לשם ספקים כאלה ואחרים ולא מעט מהם, צריך שהכניסה תהיה מרח'י דיזינגוף ולא מרחוב או משדי מוצקין, אבל זה הדבר הראשון שהוא דבר אקוטי ומרכזי בכל מה שקשור להמשך איכות החיים ומי שדואג לאיכות החיים של התושבים חייב, חייב שהנושא הזה ייכנס לתוך ההמלצה וההתנגדות שלנו לוועדה המחוזית.

- הדבר השני, זה החלטת וועדת המשנה שהיתה בישיבתה האחרונה ב-10.6.12 שבעצם החליטה להמליץ על הוועדה המחוזית על שתי חלופות, שהחלופה השניה היא בעצם חלופה שבה אנחנו ממליצים להפקיע 40% מהשטח, סדר גודל של 800 מ"ר, מדובר על שטח של 1.8 דונם, אבל ההחלטה הזו היא בעצם החלטה שהיא מערבת, יסלחו לי חברי הדתיים, היא מערבת גם בשר וגם חלב. היא בעצם לא מהווה אמירה חד משמעית כמו שהיא צריכה להיאמר ע"י הוועדה המקומית שהיא תומכת או שהיא ממליצה על תכנית אחת ולא על שתי חלופות, מעין הצעת החלטה שהיא מנסה לפזול לכל הכיוונים. ואני רוצה כאן לנסות ולקבל את התמיכה של המליאה ולקבל את החלופה השניה, את החלופה שהצביעו עליה בסוף ישיבת המשנה, וועדת המשנה האחרונה, גם חברת המועצה להבי וגם חברת המועצה גלעד וולנר, שהן תמכו בהצעה הזו ומנגד שני חברי מועצה אחרים, דורון ואסף זמיר התנגדו, ודורון כיו"ר הוועדה הפעיל את הקול הנוסף שלו וכך נפלה ההצעה. אני חושב שאנחנו צריכים להמליץ לוועדה המחוזית על החלופה שמדברת על הפקעת 40% מאותו שטח עצמו. בואו נפסיק את המשחק הזה שאנחנו ממליצים בעצם שתי חלופות, ואני רוצה לצטט פה את יו"ר הוועדה. יו"ר הוועדה במסגרת ישיבת וועדת המשנה אמר דברים ברורים, שחלופת המגורים הוא אומר, בזכויות הקיימות המותרות לדיזינגוף עפ"י תכנית המתאר, בנוסף להפקעה של 40% דרכי ציבור, הוא חושב שזו הצעה טובה, הצעה ציבורית שעומדת בקנה מידה ציבורי.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:
אחרת לא הייתי תומך בה.

ראובן לדיאנסקי:

ואני חושב, שאם זו עמדתך אז בואו ונדבר בקול אחד ולא בשני קולות, בואו נפסיק את המשחק הדואלי הזה ונציע או נמליץ על הצעה אחת בלבד שאומרת גם שינוי של תכנית התנועה כאשר התנועה והכניסה והיציאה מהחניון יעברו לדיזינגוף וגם הצעה או המלצה להפקיע 40% מהשטח לטובת צרכי ציבור. תודה.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

חברים, אני רק רוצה להעיר הערה למר ראובן לדיאנסקי אם יקשיב, רק לנושא הזה של שתי החלופות. אמנם ההצעה של בניית בניין מגורים והפקעה כפי שהיא מוצעת כאן היא הצעה בהחלט ציבורית, אחרת לא הייתי תומך בה, לדעתי לפחות. אבל אני אומר שהצעת המלון, חלופת המלון היא חלופה הרבה יותר ציבורית בהתחשב בעובדה שמדובר כפי שציננת במגרש בעל אופי ציבורי. במגרש בעל אופי ציבורי ראוי שיהיו שימושים בעלי אופי ציבורי, ולכן חלופת המלון היא החלופה היותר ציבורית מבין השתיים. חברים, אנחנו נמצאים בשעה 17:54 וישיבת המועצה אמורה להתחיל בשעה 18:00, לכן אנחנו נפסיק כאן את ישיבת המליאה ונחדש אותה בישיבה הבאה שתתכנס לטובת העניין, ולכן הישיבה נעולה ברגע זה. תודה רבה לכולם.

*****הישיבה נעולה*****





כ תמוז התשע"ב
10 יולי 2012

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר



דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

אני פותח את הישיבה לצורך הצבעה בלבד.
לנושא:

**4. תא/3964 דיזנגוף 221א (בנין המטרה)
בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה ראובן לדיאנסקי.**

אנחנו מצביעים. מי בעד השארת הצעת וועדת המשנה על כנה, החלטת וועדת המשנה על כנה?

הצבעה

1. רון חולדאי
2. יעל דיין
3. שמוליק מזרחי
4. גפן
5. חביבה
6. טיומקין
7. יניב
8. זעפראני
9. בביוף
10. דן להט
11. פאר ויסנר
12. ודורון ספיר

מי נגד?

1. רחל
2. מדואל
3. גולדרינג
4. שרון לוזון
5. סמי
6. ראובן
7. וחנה.

מי נמנע?

אין.

התוצאה:
12 בעד, 7 נגד.

דורון ספיר-יו"ר הוועדה:

12 בעד, 7 נגד - הצעת וועדת המשנה נשארה על כנה.
תודה רבה, הישיבה נעולה.

החלטה





כ תמוז התשע"ב
10 יולי 2012

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ברוב של 12 קולות בעד, 7 נגד, מחליטים על השארת הצעת וועדת המשנה על כנה.

***** הישיבה נעולה *****

