

לכבוד  
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 27/01/2014  
פרוטוקול מספר 14-0001**

**משתתפים:** דורון ספיר, עו"ד, נתן וולוד, מיטל להבי, שמואל גפן, אלון סולר, חיים גורן, בן ארי מירב, גולדווסר קרנית, גיצין מיכאל, המאירי יהודה, טולקובסקי אפרת, ד"ר, יוחנן וולק אופירה, לסקי גבי, עו"ד, שלמה מסלאווי ושרעבי-דמאיו גל.  
**הצטרפו לאחר פתיחת הישיבה חברי הועדה הבאים:** דן להט, עו"ד ואסף זמיר, עו"ד.

**נעדרו:** מר רון חולדאי, הרב נתן אלנתן, בן יפת יעל, אהרון מדואל, ברנד פרנק ציפי, ברוך רון מהרטה, ארנון גלעדי, ויצמן יניב, לדיאנסקי ראובן, עו"ד, הרב לוברט נפתלי, סביליה ניר, עוזרי כרמלה ופנקס אדר איתי.

**נוכחים:** מהנדס העיר עודד גבולי, אדר', משנה ליועץ המשפטי הראלה אברהם אוזן, עו"ד, סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר אורלי אראל, ע. מ"מ ראש העירייה אילן רוזנבלום, עו"ד ומזכירת הועדה אלה דוידוף.

**1. נושא:** **נוהל עבודה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו**

מהלך הדיון פרוט בעמודים 2-4 בסטנוגרמה.

**הוחלט:**  
**פה אחד לאשר את הנוהל העבודה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. (פרוט בעמוד 5 בסטנוגרמה).**

**2. נושא:** **תא/מק/4030 – מעונות מתחם ברושים, בקשה לדיון חוזר שהוגשה ע"י סגנית ראש העירייה מיטל להבי.**

מהלך הדיון פירוט בעמודים 5-17 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 14.08.2013 (פרוט' 14.08.2013-0016 ב' 4) על כנה להלן ההצבעה פרוט בעמודים 17-18 בסטנוגרמה:

11 בעד – דן להט, חיים גורן, אלון סולר, אסף זמיר, בן ארי מירב, שלמה מסלאווי, יוחנן וולק אופירה, שרעבי-דמאיו גל, נתן וולוד, דורון ספיר וקרנית גולדווסר.  
5 נגד – מיטל להבי, גבי לסקי, טולקובסקי אפרת, גיצין מיכאל והמאירי יהודה.

**החלטה:**  
**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 14.08.13 (פרוט' 14.08.2013-0016 ב' 4) נשארת על כנה פרוט בעמוד 18 בסטנוגרמה.**





ד' באדר א', תשע"ד  
04 פבר 2014

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

תא/3946 – עזרא דרום – צפון פארק דרום, בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה  
עו"ד דן להט.

**3. נושא:**

דן להט הסיר את הערר, לכן הערר בטל (פירוט בעמוד 2 בסטנוגרמה).

הסטנוגרמה מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הדיון.

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: 14-0001**

**מתאריך כ"ו בשבט תשע"ד (27.01.2014), שעה 16.30**

**באולם האירועים, קומה 12, בניין העירייה.**

**סטנוגרמה**

**שוש בלו**

**מזכירת הועדה**

**אלה דוידוף**

\* \* \*

**על סדר היום:**

1. **נוהל עבודה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.**
2. **תא/מק/4030 מעונות מתחם ברושים.**  
**בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י סגנית ראש העירייה מיטל להבי.**
3. **תא/3946 עזרא דרום – צפון פארק דרום**  
**בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה עו"ד דן להט.**

\* \* \*



### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה. היום יום שני 27 בינואר, השעה 16.53. יש לנו אחד עשר חברים. באולם נוכחים: חיים, קרנית גולדווסר, גפן, גיציק, המאירי, נתן וולוך, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי, גבי לסקי, שלמה, דורון, גל שרעבי, מירב בן ארי.

### גב' מיטל להבי:

אתה רוצה שנצביע נוכח?

### קריאה:

כן, אתם צריכים לעשות את זה.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אז בואו נצביע נוכח. כולם פה, רשומים? כל מי שנוכח רשום? עד שנצביע, אני מבקש מכולם להירשם ולהיות נוכחים. כפי שאמרתי, אני מתכבד לפתוח את ישיבת המליאה הראשונה. יש לנו שני נושאים על סדר היום, כי הנושא השלישי – תא/3946 – עזרא דרום – פארק דרום – בקשה לדין חוזר שהוגש על ידי חבר המועצה דן להט, דן הוריד את זה מסדר היום, ולכן הערר בטל. **הוא הסיר את הערר.** יש לנו שני נושאים: –  
1. אחד נוהל העבודה  
2. והשני מעונות מתחם ברושים.

כולם סיימו להתרגש (מהמערכת החדשה). אנחנו עוברים לנושא הראשון:

## 1. נוהל עבודה של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אין כמעט הבדלים בין הנוהל החדש לנהל הקודם שאישרנו בוועדה, לפני כ-5 שנים. הנוהל מונח לפניכם. אני מניח שכולכם ראיתם אותו, רובכם, גם במסגרת ההסכמים הקואליציוניים. יש למישהו הערה לגבי הנוהל?

### גב' מיטל להבי:

הייתי רוצה לשמוע את דבר היו"ר ביחס לנהל וגמישותו לגבי ה-5 דקות.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

גמישותו לגבי ה-5 דקות? אני אמרתי ואני חוזר ואומר, שחבר מועצה שלא מצליח להגיד ב-5 דקות מה שיש לו להגיד, מוטב שלא יגיד. אבל אני לא זוכר שפעם עצרתי מישהו שלא דיבר לעניין מעבר ל-5 דקות. כשיהיה יו"ר חדש אולי נחליף את הנוהל ואז נתאים אותו, נעדכן אותו מה שנקרא. אני חושב שהוא סביר והגיוני.

### מר המאירי יהודה:

לפי מה שאתה אומר, אפשר להשאיר את סעיף 18. בסעיף 18 יש לך רשות – מי שלא מדבר לעניין להפסיק אותו.

### עו"ד גבי לסקי:

מי קובע מי מדבר לעניין?

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

בוא נגיד שהרבה יותר קל להגיד 5 דקות מאשר להגיד מי מדבר לעניין, כי בדרך כלל יש נטיה לחברי המועצה, אני לא רוצה להטיל דופי, אבל לא תמיד לדבר לעניין, או לא בהכרח.

### גב' מיטל להבי:

זה לפרוטוקול השיחה הזאת או מחוץ לפרוטוקול?

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אנחנו תמיד מדברים מחוץ לפרוטוקול, אבל אנחנו נצביע לפרוטוקול.

### מר נתן וולור:

דורון, אני חושב שזה מעליב את חברי המועצה, המשפטים האלה.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

שמה?

### מר נתן וולור:

"שלא מדבר לעניין" – הם נבחרו ציבור.



### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

הניסוח הזה, לדעתי, מעוגן בחוק, אם אני לא טועה, נכון?

### גב' מיטל להבי:

לא לדבר לעניין - זה בסדר. יש כאלה שעולים ומדברים כדי למשוך זמן.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אני יודע שיש חברים, הנוהל הזה, הדיבור לעניין נועד למנוע מצב של 'פיליבסטר'. כידוע לכם, בגופים פוליטיים המונח הזה קיים, לצערי הרב. הוא קיים לפעמים בגופים פוליטיים, לפעמים הוא נוצר על ידי האופוזיציה, כדי ליצור מצב שבו מושכים את הזמן ומדברים סתם. אני זוכר שבכנסת היו מקריאים פסוקים מהתנ"ך ומהקוראן ומכל מיני דברים כאלה. אני לא זוכר שעצרתי פעם מישהו, שאמרתי שהוא לא דיבר לעניין ואני חושב שצריך להשתמש בסעיפים האלה, גם ב-5 דקות וגם ב'לא לדבר לעניין' במסורה ובמיעוט. זו עמדתי בעניין וכך אני אנהג.

### מר המאירי יהודה:

סעיף 18 מאפשר לך, כתוב,

### גב' מיטל להבי:

תשאיר את 18, תוריד את 16.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

חברים, אני מציע שנאשר את הנוהל. יש מישהו שמתנגד לאשר את הנוהל? אפשר להצביע?

### עו"ד גבי לסקי:

רגע, אבל באמת בוא נמחק את ה'לא לעניין' הזה.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אנחנו כולנו חתמנו על הנוהל, כולנו חתומים, לא נשנה אותו עכשיו.

### גב' מיטל להבי:

ה'לא לעניין' לא מציק לי, ה-5 דקות מציק לי.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אפשר להצביע?

### הצבעה

**בעד – פה אחד. (14 חברים)**

נגד – אין

### החלטה

**פה אחד מחליטים לאשר את נוהל העבודה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**

הנושא עבר פה אחד.

אנחנו עוברים לסעיף השני. אני מודה לכולם.

**2. תא/מק/4030 מעונות מתחם ברושים  
בקשה לדין חוזר הוגש ע"י סגנית ראש העירייה מיטל להבי**

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**

אנחנו עכשיו ב-תא/מק/סמכות מקומית/4030 – מעונות מתחם ברושים.  
אני רק רוצה להבהיר לחברי המליאה. נוהל הדיון במליאה קובע, אני לא יודע אם ראיתם את זה בנוהל, שבעצם אנחנו צריכים להחליט בין שתי חלופות:  
○ חלופה אחת היא, להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה. זו אופציה אחת של החלטה.  
○ והאופציה השנייה – להחזיר לוועדת המשנה.  
בהנחה ואנחנו רוצים לקבל החלטה אחרת, כלומר, לא להותיר את החלטת ועדת המשנה כפי שהיא, או לא להחזיר לוועדת המשנה, אם אנחנו רוצים לדון במליאה, אנחנו צריכים להזמין את הצדדים ולקיים דיון, או לבקש מהם למסור את הטענות שלהם בכתב או בעל פה, על פי החוק בסמכות היו"ר לבקש טענות בכתב. אני יכול לבקש מהצדדים להגיש טענות בכתב. ואז אנחנו צריכים לדון בטיעונים שהוגשו בכתב.  
אבל, שוב, אנחנו בעצם עובדים פה בשני שלבים על פי החוק. מה שאני אומר עכשיו זה מה שקובע החוק:  
1. או להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, קרי, לדחות את הערר;  
2. או להחזיר לוועדת המשנה לדיון.  
זו בעצם ההחלטה שאנחנו צריכים לקבל.  
אני מזמין את מגישת הערר, הגב' מיטל להבי, חברת המליאה.

**גב' מיטל להבי:**

אחר הצהריים טובים. אני רואה פה רק חברי מועצה חדשים מול העיניים, בכל אופן, חדשים ביחס לוועדה המקומית, כך שאף אחד מכם למעשה לא מכיר את הפרויקט הזה שמדובר בו לעומק. אבל הערר שלי מונח לפניכם ואני אומר את עיקריו.  
מדובר בפרויקט לבניית מעונות סטודנטים במתחם אוניברסיטת תל-אביב. זו תוכנית שמתייחסת לחלק מהשטח של תוכנית המתאר הכוללת של אוניברסיטת תל-אביב, וזו תוכנית שבאה לערוך שינויים בתוכנית הראשית שאושרה בסוף 2002, כשבין מטרותיה היו קביעת הוראות והנחיות תכנון לכל שטח האוניברסיטה, שינוי ייעודים שבתוכנית התקפה למבני ציבור, וגם קביעת תוספת של 48,000 מטר שטחים עיקריים בעבור מעונות סטודנטים בלבד, קביעת נספחי בינוי וחניה.  
התוכנית המקומית שעליה אני מערערת ביקשה לאשר את אופן התכנון והביצוע של מבנה מעונות הסטודנטים ובתקנון ההפקדה שלה נרשם כי בין מטרותיה זה להביא למיצוי זכויות הבנייה המותרות על מנת להגיע למספר המכסימאלי של דירות לסטודנטים.  
בפועל הטענה שלי היא, שהתוכנית אינה ממצה את זכויות הבנייה ואינה מגיעה למכסימום האפשרי של המעונות. התוכנית מוותרת על הדרישה להקמת חניה תת קרקעית בגין ההקמה של המבנים החדשים. התוכנית גורעת מדרישות החניה הכלולות בתוכנית הראשית ושני הדברים האלה, לדעתי, לא בסמכות הוועדה המקומית. וגם, התוכנית מאשרת הכפלה של גובה הבינוי, תוך שאינה מצמצמת את התכסית באותו יחס, תוך שינוי אופי הסביבה. ולעמדת, בערר הזה, סותרת וסוטה מהנחיות התוכנית הראשית, והנה נימוקי הערר.  
קודם כל, היקף הבינוי – אמרתי שהתוכנית אינה ממצה שטחי המעונות שניתן לבנות לפי התוכנית, קרי, 48,000 מטר. בכל הדיאלוגים שהיו בתוך הוועדה, וזה מופיע בפרוטוקול, נאמר, אדריכל התוכנית ענה כי זה משתרע על 25,000 מטר. ראש צוות התכנון אומרת לפרוטוקול שזה 28,929 מטר. ובקיצור, גם דורון ספיר, בהצבעה שלו, למעשה אומר בסופו של דבר, שניתן להוסיף לפחות עוד 700 מיטות או ניתן להוסיף עוד שטחים לתוכנית, ולכן היא לא ממצה את הזכויות שלה.

יש לנו פה תוכנית, היה אפשר להוסיף לפחות 300, אמר אז דורון – האוניברסיטה יכולה לבנות כבר היום את כל ה-48,000 מטר ועוד תוספת משמעותית של 300-400 מעונות נוספים במסגרת ה-תב"ע התקפה, ולא ברור מדוע היא מעדיפה להסתפק ב-29,000 מטר בלבד. כך אמר יו"ר הוועדה. אני חושבת שניתן להוסיף לפחות עוד 700 מיטות במסגרת התוכנית הקיימת.

### מר שמואל גפן:

מה הוא עשה עם מה שהוא אמר?

### גב' מיטל להבי:

הצביע נגד והמשכנו הלאה. אבל זאת אחת הבעיות, זאת בעיה שמציקה לסטודנטים. לדעתי, עקב הבעיה הזאת, הסטודנטים עצמם היו צריכים לעמוד לצידנו בערר ולומר שלמען בנייה של יותר יחידות צריך לעקוב אחרי התוכנית הסטוטורית ולעשות מה שנדרש ממנה. אני הולכת למה שמפריע עכשיו לתושבים באזור, וזה הבינוי לגובה. יש לנו תוכנית שבעצם מכפילה את גובה הבינוי המותר בתוכנית הראשית. היה מותר 8 קומות ובתוכנית הזאת מבקשים 16. וזה גם קרה בסלמי, בשיטת הסלמי. בהתחלה באו וביקשו עוד תוספת של 3 קומות ל-11 קומות וגם אני הצבעתי בעד. חשבתי שאם מבקשים עוד 3 קומות, אפשר להצביע בעד, העיקר שהמעונות לסטודנטים ייצאו לדרך ויקרו בזמן האפשרי. אחרי שבאו והוסיפו 3 קומות ל-11, באו וביקשו עוד 5 קומות כדי להגיע ל-16. אני רואה בדבר הזה סכנה, גם לתוכניות מתאר עתידיות. תחשבו לכם שבכל מיני מקומות בעיר קבעו 8, באים מבקשים עוד 2, מותר במסגרת הקלה. ואני גם שאלתי אגב בדיון שהסבירו לנו, היה לנו דיון במסגרת רישוי בניה, הסבירו לנו רישוי בניה, אני שאלתי מה זה הקלה, ואמרו 3 קומות זה הקלה. אני לא מכירה הקלה שהיא הכפלת גובה ותוספת 8 קומות. אני חושבת שגם היה כתוב במפורש בתוכנית הראשית כי מדובר בבניה על קו רכס, ודווקא ביקשו שהמבנים האלה אמורים להיות יותר נמוכים מיתר מבני הקמפוס. כתוב בתוכנית – בגנים, הבוטני והזואולוגי, וטיילת המדע, תותר בנייה לגובה של 4 קומות. כתוב – בהוראות התקנון של התוכנית הראשית, עמוד 11 לתקנון, כי ביחס לאזור שיח-מוניס, שעניינו שמירה, יש שם התייחסות מובהקת לנושא של שמירה על אופי המרקם. ובמסגרת הדיון הועלתה הטענה כי ההגבה דרושה לשם השארת אזורים פתוחים לרווחת הדיירים בפרט ובקמפוס בכלל, אבל המרחק בין הבניינים לא מצטמצם וגם אין מניעה לכלול בתוכנית, שטח גדול יותר, תוך קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים נוספים. ואז היתה מתקבלת תוצאה יותר טובה.

אורלי הראל גם אומרת, בעמוד 20 לפרוטוקול – לאוניברסיטה יש עתודות קרקע נוספות ואפשר לנצל זאת. וגם היא אומרת, גם אנחנו מגלים מהפרוטוקול – הם, הבניינים, תוכנו מראש ל-16 קומות. כי התוכנית עברה אישור מהנדס עיר. והם, שיכון ובינוי, לקחו את הסיכום להתקדם לפי האישור. זאת אומרת, היתה פה איזו תוכנית סלמית שקודמה מראש ל-16 קומות, אבל מולנו היא קודמה בהדרגה.

הדבר שמאד מאד מפריע לי גם זה הנושא של החניה. אני רוצה להגיד לכם שאני מגיעה מדי פעם לאוניברסיטת תל-אביב ואני נתקלת כן בבעיות חניה באזור, ואני חושבת שבעיות החניה קיימות לאורך כל היום ולא רק בשעות קונקרטיות. אני חושבת שנושא החניה מופיע בתוכנית הראשית באופן מובהק. יש שם התייחסות גם לחניה בשטחים הפתוחים, יש שם התייחסות לחניה על קרקעית בשיפוצים ובבניית תוספות. ויש התייחסות חד משמעית לצורך בבנייה תת קרקעית כל אימת שעושים בניה חדשה. והדרישה להקמת מבנה חניה תת קרקעית כלולה בתוכנית 2642 וכתוב גם – תנאי להיתר בניה למבנה חדש, ואין לנו ספק שעסקנו במבנה חדש, יהיה פיתרון חניה תת קרקעי של החניה. וזה נוסף על ה-5,050 מקומות חניה על הקרקע בכל שטח האוניברסיטה בתוכנית 2642 סעיף א' לתקנון. זאת אומרת, שההחלטה של ועדת המשנה שהתעלמה מהנושא הזה, מהווה למעשה צמצום של שטח החניה שנקבעה בתוכנית מחוזית, דבר שאני אומרת שהוא לא בסמכות הוועדה המקומית. רק שיהיה ברור, שבחוק, בסעיף 3/א/62 לחוק התכנון, יש הסמכה של הוועדה המקומית לאשר תוכנית שעניינה תוספת שטחי חניה, הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף



לצרכי שטחי חניה. ולא נאמר בסעיף הזה דבר ביחס להקטנת שטחי חניה שנקבעו בתוכנית. ואם לא נאמר, אז הרי שאין הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכנית אשר מקטינה את שטחי החניה שקבעה הוועדה המחוזית בתוכנית קודמת.

אנחנו מגלים שהתוכנית הראשית מאפשרת להקים חניה תת קרקעית בהיקפים של 120,000 מטר ואנחנו טעינו לחשוב במהלך הדיונים כאילו התוכנית אינה דורשת הקמת מבנה חניה תת קרקעית, מפני שבדרך עשו לנו איזה 3 התניות, אני לא הייתי בדיון הזה, אבל התייעצתי עם ערן לב להבין מה קרה שם, ונפלה איזו הנחה שגויה - שאולי ימצאו פיתרונות חניה חלופיים, אולי ינהלו מו"מ עם האוניברסיטה, אולי יקבעו שמי שאין ברשותו רכב יקבל שכירות דירות. כל האמירות האלה הן אמירות תפעוליות שהן לא מעניינים של חברי הוועדה המקומית לדון בהם והם לא מעניינים של הוועדה המקומית לקבל החלטות לגביהם. הוועדה המקומית יש לה תוכנית ביד, שכתוב בה שצריך לעשות חניה תת קרקעית - צריך לעשות חניה תת קרקעית, ואי אפשר להתעלם באופן בלתי סביר מצרכי החניה בסביבה בשל הפרויקט.

יש לי עוד מה להוסיף לגבי מינהל תקין על תוכנית שהיא לא עתיקה, תוכנית עדכנית, מקודמת בשיטת הסלמי בדרך שאנחנו ראינו, תוכנית שלכאורה לא משנים בה בינוי ולא תב"ע ולכן זה בסמכות ועדה מקומית, אבל משנים גובה, מכפילים גובה, מבטלים חניה תת קרקעית. לא ברור לי שזה בסמכות הוועדה המקומית. אני לא רואה מה תועלת לנו במעונות סטודנטים שבונים פחות ממה שהיה צריך לבנות יותר. אנחנו כולנו צריכים להיות בעד סטודנטים, אנחנו צריכים להיות בעד סטודנטים, אנחנו צריכים להיות בעד סטודנטים שיקבלו דיור יותר מוזל. בניה לגובה מייקרת הוצאות תפעול. יש הרבה לקונות בדרך שהפרויקט הזה התקדם, לא רק בוועדה המקומית אלא בכלל באוניברסיטה. על זה אתם יכולים לקרוא כמובן בדו"ח מבקר המדינה, מיכה לינדנשטראוס, מ-2011. אבל אלה לא טענות לוועדה המקומית.

אני רוצה לבקש מחברי הוועדה להצביע על החזרת התוכנית הזאת לדיון, כדי שאנחנו נוכל להתייחס לנושא של הגובה, כדי שנוכל להתייחס לנושא של מציאת פיתרונות חניה תת קרקעיים בשטח סמוך. כדי שנוכל להתייחס לדברים האלה בצורה מתאימה וכדי שהוועדה המקומית תקבל החלטה מושכלת, מתאימה להוראות התוכנית הראשית ולא החלטות שלטעמי לפחות יש בהן כדי להוות סטייה ניכרת לעומת התוכנית הראשית, ואולי אפילו החלטות שאין בסמכותנו לקבל אותן. תודה רבה.

#### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

תודה רבה.

עוד מישהו רוצה להתבטא?

#### מר המאירי יהודה:

מה שאני מבקש, היות ואני חדש, היות ופה לא מוסבר מה פרטי ההערות של מבקר המדינה,

#### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

מבקר המדינה?

#### מר המאירי יהודה:

כן, יש בדו"ח של מבקר המדינה, כתוב בו על הנושא הזה.

#### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

ש-מה?



### מר המאירי יהודה:

ממאי 2011. אז מה שאני מבקש, שמי שמתייחס שיבוא ויגיד לנו, כדי שלא נקבל אנחנו על אחריותנו דוח מבקר המדינה, שיתייחסו לניירות שלו בעניין הזה.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

מישהו יכול להתייחס לזה?

### מר עודד גבולי:

זה על אחריותי. בוא נעביר את כל האחריות של הדו"ח אלי.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

או קיי. מישהו רוצה לדבר? מישהו מחברי המליאה רוצה להתייחס?

### ד"ר טולקובסקי אפרת:

אני לא אתייחס לפרטים, לא התכוננתי לפרטים. כשאנחנו הסתכלנו על הנושא הזה בזמנו, גם היתה לנו הבנה שהתשואה, אם מסתכלים על שכר הדירה שהסטודנטים משלמים ואני לא יודעת, אין לי את הצד החוקי של מה בדיוק האחריות שלנו כוועדה מקומית לנושא התשואה שיש ליזם. והמשמעות של תשואה שיש ליזם זה איזה שכר דירה וכמה דיור בר השגה, מה עוצמת הברות השגה של שכר הדירה שיש שם, אז לכל הדעות נראה שהתשואה שיש ליזם היא גבוהה. נאמרה לנו איזו אמירה מאד מאד כללית בשיחות שעשינו, שארנון גלעדי ניהל מו"מ מאד מאד אינטנסיבי ולא היה שום זכר למו"מ הזה במובן של איזו שהיא תוכנית עסקית מינימאלית שנוכל להתייחס אליה, להבין באמת כמה שכר הדירה מהווה הטבה מבחינת, כשמסתכלים על הטבה אפשר להסתכל על הטבה משני הצדדים – הטבה עם שכר הדירה הזה, איך הוא מתייחס לשכר הדירה בשוק; או הטבה, יכולים להסתכל עליה מהכיוון של היזם, כמה התשואה שהוא קיבל. מכיוון שמדובר ביזם שלא קונה קרקע ולכן הגמישות שלנו היא מאד מאד גדולה. הוא רק צריך לפצות את עצמו על עלות הבנייה. נעשו ניסיונות, הסתכלנו על הדו"חות הכספיים של שיכון ובינוי ומשם ראינו לכאורה עלויות בניה, שאנחנו עשינו בירור עם שמאים, והם לא נראים לנו הגיוניים כל כך, וזה מאד מאד מבולבל שם להבין איפה עלויות הבניה של ברושים ואיפה עלויות הבניה של השיפוץ של מתחם איינשטיין. הכול שם ביחד. לכן קשה לחלץ. וכשאנחנו פנינו לשמאי, אז עלויות הבניה שהוא העריך של מתחם ברושים מייצרות תשואה על הפרויקט של למעלה מ-12%, למיטב מה שהצלחנו להבין. שזו תשואה מטורפת, עוד לפני מינוף. אם אנחנו מדברים על מינוף, אז זה 24 ו-25%. וזה מילים 'כלאם פאדי', כי זה שמאי שככה נתן לנו במילים כלליות, לכן אני לא חושבת שזה זה. השאלה הנשאלת – למה אין התייחסות בכל הדיונים למספרים? נאמר – דיור בר השגה, דיור בר השגה – אין מספר אחד של עלויות בניה ומה המשמעות של שכר הדירה. תודה.

### גב' מיטל להבי:

הנחה על שכר דירה ניתנת רק על 10% מ-ה,

### ד"ר טולקובסקי אפרת:

הכול ביחד. אולי רוצים לתת לשני אנשים את כל ההנחה כי הם 'הילדים של מלך ישראל'. לא יודעת. זה לא ענייננו. מה התשואה הכוללת ליזם? ואם אין התעניינות בתשואה הכוללת ליזם, אז למה נאמר שארנון גלעדי ניהל איזה שהוא מו"מ, אם אנחנו לא רואים שאריות של המו"מ באיזה שהוא מסמך? שאלות. היו שאלות אלי, לא?

### מר שמואל גפן:

רגע, מה,



**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
היא לא על תקן עונה לשאלות פה.

**ד"ר טולקובסקי אפרת:**  
אני לא עונה על שאלות. תודה.  
אני מוכנה לענות על שאלות, אומרים לי שאני לא על תקן עונה.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
זו לא פינה כבקשתך.  
אם אין עוד חבר מליאה שמעוניין לשאת דברים או לדבר בנושא, אני מבקש מהצוות המקצועי שישב.

**מר שמואל גפן:**  
דורון, למה אתה לא נותן לה לענות על שאלות?

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
כי אין שאלות.

**מר שמואל גפן:**  
היא דיברה, אני מבקש לשאול אותה.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
רצית לשאול אותה?

**מר שמואל גפן:**  
כן. היא אומרת שאתה לא נותן לה לענות.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
לא, אנחנו לא עוסקים פה בשאלות ותשובות. אנחנו עוסקים פה בדיון. זה לא שאלות ותשובות.

**מר שמואל גפן:**  
היא אמרה משהו ואני רוצה לברר.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
אז תעלה ותשאל.

**מר שמואל גפן:**  
לא רוצה לעלות ולדבר. רוצה לשאול אותה.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
הצוות המקצועי, בבקשה, מי משיב? כן, בבקשה. תשובה לערר.

**אדר' אורית ברנדר:**  
אני אורית ברנדר – אדריכלית במחלקת תכנון צפון בעיריית תל-אביב.

עלו כאן מספר נושאים, אני אתייחס קודם כל לנושא זכויות הבנייה. התוכנית הכוללת לאוניברסיטה קבעה שעבור מעונות סטודנטים ניתן לבנות עד 48,000 מ"ר שטח עיקרי.

### מר שמואל גפן:

מה זאת אומרת האוניברסיטה קבעה?

### אדר' אורית ברנדר:

התוכנית שהיא תוכנית מתארית לאוניברסיטה, קבעה שניתן לבנות עד 48,000 מ"ר שטחים עבור מעונות סטודנטים. כרגע אנחנו נמצאים בשלב שהתוכנית המפורטת, שבעצם מהותה היתה תוספת של 4 קומות ל-3 מבנים אחוריים בתכנון, בסופו של דבר מגיעים לקרוב ל-35,500 מ"ר מתוך אותם 48,000 מ"ר, במידה ותאושר התוכנית שעל הפרק היום. יש כאן עניין שהוא בעצם תהליך של שלביות של הסקת מסקנות ואיזה שהוא מהלך שהוא בעצם מהלך עסקי, שצריך לבוא בתיאום עם שלביות של ביצוע. ולא הרבה פעמים מבצעים פרויקט בסדר גודל כזה בבת אחת. לגבי הנושא של הבינוי,

### מר שמואל גפן:

את לא עונה למה שמיטל אמרה.

### אדר' אורית ברנדר:

מה זאת אומרת?

### מר שמואל גפן:

שכל הזמן יש נגיסה.

### אדר' אורית ברנדר:

כדי לממש את הפרויקט, הוחלט לעשות אותו בשלבים. מה זה, נגיסה במה?

### גב' מיטל להבי:

למה לא מציגים לנו את השלביות עד הסוף?

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אני מבקש לא להפריע. תנו לה לדבר. תנו לה להציג את התשובה. תתאפקו עד שהיא תסיים ואז תשאלו.

### אדר' אורית ברנדר:

יש כאן תוכנית שהיא תוכנית עיצוב אדריכלי, שאושרה עבור השלב הראשון, שהוא שלב שאמור היה להיות תואם לתוכנית הראשית וכאשר מבוצע חלק מהתכנון הראשי. בשלב ההיתרים הראשוני ביקשו בסביבות 29,000 מ"ר, כדי להתחיל את המימוש של הפרויקט. במהלך הבנייה, נוסף הנדבך של תוכנית בסמכות ועדה מקומית, כדי שתאפשר תוספת גובה לבניינים האחוריים, כדי לאפשר מימוש שמגיע עד כ-35,500 מ"ר. השלבויות נעשתה כאן מתוך נקודת מוצא שעד שתאושר תוכנית לוקח זמן ובמהלך אותו זמן ניתן כבר להתחיל בבניה ולסיים את הפרויקט בזמן קצר יותר.

### גב' מיטל להבי:

זה לא הצדקה תכנונית גם, זה אני יכולה להגיד גם על הבית שלי,



### אדר' אורית ברנדר:

גם הטיעון של מימוש או לא מימוש, הוא עניין שהוא אמור להיות גם כלכלי. ולכן, אני יכולה לבוא ולהגיד למה אנחנו מבחינה תכנונית אפשרנו את זה.  
ה-תב"ע שאנחנו דנים בה היום בעצם עניינה להוסיף ל-3 המבנים האלה גובה של מ-11 קומות שאושרו כבר בשלב של היתר בניה,

### גב' מיטל להבי:

בהקלה.

### אדר' אורית ברנדר:

בהקלה. התוכנית שאנחנו דנים בה היום היא בעצם במהותה תוספת של 4 קומות, מ-11 קומות ל-16 קומות, כאשר 16 הקומות האלה נמצאים ב-3 מבנים האחוריים.

### עו"ד גבי לסקי:

11 ועוד 4 זה 15.

### אדר' אורית ברנדר:

אז תוספת של 5 קומות. אני בחשבון טעיתי.

### גב' מיטל להבי:

6 קומות.

### אדר' אורית ברנדר:

למה? מ-11 עד 16 זה 5 קומות.

### גב' מיטל להבי:

אגב, מותר?

### אדר' אורית ברנדר:

בתוכנית בסמכות ועדה מקומית, כאשר כל ההיבט של הגובה, זאת אומרת, התוכנית הראשית תוכננה לפני למעלה מ-15 שנה. היא אושרה ב-2002, שזה כבר 12 שנה. מאז, התפיסה התכנונית בכלל בעיר השתנתה ואין יותר שייח-מונים כמתחם לשימור, לא היה גם, אני לא יודעת מה היה לפני 15 שנה כשהתחילו לתכנן את התוכנית הזאת. אבל היום, מבחינה תכנונית, תוכנית המתאר קבעה שהשטח שסמוך לתוכנית הזאת, תאפשר גובה של עד 25 קומות, כשזה יעבור להיות שטחי תעסוקה. היום, הבנייה הגבוהה שמתרכזת לאורך נתיבי איילון, מתרכזת לאורך נתיבי איילון. ולכן, תוספת הגובה בקטע הזה, הוא חלק מתפיסה עירונית שהשתנתה במהלך 15 השנה האחרונות ומאפשרת וההיפך, מעודדת את הבניה הגבוהה לאורך נתיבי איילון.

לנושא החניה – יש תוכנית חניה בתוכנית הראשית. תוכנית החניה קבעה בעצם 5 מתחמי חניה, חלוקה ל-5 מתחמי חניה בתחום התוכנית, כאשר המעונות נמצאים במתחם מספר 5. התוכנית הראשית קבעה אמנם שצריך חניה תת קרקעית ואכן תוכנית ברושים, כחלק ממערך כללי של מערך החניה, מספקת חניה תת קרקעית בחניון סמולרש. ובנוסף לזה, יש את החניה העילית. אין סעיף שבא ואומר שהחניה התת קרקעית תהיה בנוסף לחניה הקיימת היום באוניברסיטה. המענה הזה של חניה תת קרקעית נעשה כדי שלאט לאט, במהלך הפיתוח במתחם האוניברסיטה, יפוגו החניונים העיליים. במידה ויפוגו, צריך יהיה לפצות אותם בבניה חדשה וכחניה תת קרקעית.



### ד"ר טולקובסקי אפרת

הקונספט של הבנייה הגבוהה לאורך איילון כללה גם חניות, השינוי הוא שינוי רק במובן של הגובה, לא במובן של,

### מר אסף זמיר:

לא, היא אמרה שהמעונות עומדים בתקן,

### אדר' אורית ברנדר:

המעונות עומדים בכל תקן של חניה. והנושא הזה, במידה ויש מחסור במקומות חניה, זה נושא של היתרי בניה.

תוכנית האוניברסיטה קבעה את כמות החניה וכללה בתוכה את כל ה-48,000 מ"ר למעונות, כאשר נקבע מערך החניה לתוכנית. אילו הייתי יכולה להראות את זה, אנחנו עומדים בהחלט בתקן הנדרש. אלה הם בעצם שלושת הנושאים.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אני מאד מודה לך.  
אם אין הערות או שאלות נוספות או נושאים נוספים, רגע, שאלה ליועצת המשפטית.

### גב' מיטל להבי:

האם ובאיזה מקרים מותר להגביה מ-8 קומות ל-16 בסמכות מקומית?

### אדר' עודד גבולי:

אפשר גם ל-200.

### גב' מיטל להבי:

אז שהיא תגיד, שהיועצת המשפטית תגיד, 'מכל מלמדי השכלתי'.

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

את מתבלבלת עם הנושא לשימור, ששם זה 5.

### גב' מיטל להבי:

מתי מותר מ-8 קומות להקפיץ ל-16 בסמכות מקומית? זה אחד.  
שניים – כאשר בתוכנית ראשית יש הוראות בנושא חניה, עם אבחנה מאד ברורה בין חניונים פתוחים לבין חניונים עיליים לבין חניונים תחתיים, לבין חניונים של מבנים חדשים, מתי ניתן להתעלם מהוראות מאד מאד ברורות שמגדירות מיד חניון תת קרקעי במבנה חדש?

### עו"ד הראלה אברהם אוזן:

לשאלה הראשונה – פסק הדין שניתן ב-בג"צ חוף השרון מתייחס בין היתר לנושא של הגבהה במסגרת תוכנית בסמכות ועדה מקומית. הדבר אפשרי במסגרת הוראות הבינוי שהועדה המקומית רשאית לשנות, בשונה מהקלה שזה מוגדר בתקנות סטיה ניכרת ומוגבל למספר קומות כמו שקבוע בתקנות, כאשר המבחן הוא מבחן תכנוני – האם תוספת הקומות משנה את אופי הסביבה או לא משנה את אופי הסביבה? ובמקרה שלנו התקבלה חוות דעת של הצוותים המקצועיים, שהגבהת הקומות לא משנה את אופי הסביבה, מדובר בסביבה שלפי תוכנית המתאר מתוכננת בה בניה יותר גבוהה, וכן התוכנית היא תוכנית בסמכות ועדה מקומית. אני אציין שניתנה ככה גם חוות דעת של מהנדס העיר ושל היועצת המשפטית לנושא הזה של תוכנית בסמכות ועדה מקומית, והתוכנית,

במסגרת ההפקדה, לא היתה לה התנגדות מצד הוועדה המחוזית כתוכנית שטעונה אישור השר, שזה עוד מעיד על בדיקה נוספת שנעשתה בוועדה המחוזית בעניין. לנושא של החניה – התוכנית בכלל לא עוסקת בנושא החניה. זה לא במטרות התוכנית, היא לא מצמצמת חניה. הסעיף היחידי שקבוע בתקנון התוכנית שעוסק בחניה, קובע שהחניה תהיה לפי התקן בזמן הוצאת היתר הבניה. קרי, בעצם, גם אם לא היתה מוכנת התוכנית הזו והיו בונים פה את אותם מעונות סטודנטים מכוח התוכנית הראשית, בלי הרצון לצמצם ולייעל ולשפר, עדיין החניה היא מכוח התוכנית הראשית. באשר לפרשנות הוראות התוכנית הראשית – אני סבורה שהפרשנות שניתנה פה על ידי הצוות היא הפרשנות שיותר תואמת את מה שהתוכנית הזו אומרת. התוכנית אומרת, ויש לי פה את התוכנית הראשית בפני, היא אומרת – פיתרון תת קרקעי, והיא מדברת על חניה תת קרקעית במתחם. ואנחנו, כמו שנאמר כאן, נעמוד בחניה התת קרקעית הזו. לא מדובר בחובה לבנות חניונים תת קרקעיים נוספים. אלא במסגרת המתחמים ונספח החניה של התוכנית הראשית, צריך לוודא שהפיתרונות יהיו תת קרקעיים בבנוי. ומהבחינה הזאת לא צריכה להיות בעיה.

#### עו"ד גבי לסקי

תוספת 16 קומות, לא צריך פיתרון חניה?

#### עו"ד הראלה אברהם אוזן

יש פיתרון. בוודאי שיש פיתרון.

#### עו"ד גבי לסקי

מה שקיים כבר, שנותן פיתרון חניה לתנועה הקיימת, לא ל-16 קומות.

#### מר עודד גבולי

מה זה קשור לקומות, לא שינוי את הזכויות. לא שינו את הזכויות בכלל.

#### עו"ד הראלה אברהם אוזן

זה לא קשור, בדיוק.

#### מר עודד גבולי

תגידי שלא שינו את הזכויות בכלל.

#### עו"ד הראלה אברהם אוזן

כן, זה אני חושבת שכבר הבנו כולנו. אנחנו בתוכנית בסמכות ועדה מקומית. כל מה שעשינו זה ארגנו מחדש את השטחים.

#### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה

אני רוצה להבהיר שהתוכנית הזאת לא מוסיפה מטר מרובע אחד.

#### קריאה

היא מחסירה.

#### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה

היא מחסירה, בדיוק.

#### עו"ד הראלה אברהם אוזן

היא גם לא מחסירה.



**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**

היא מחסירה, כי היא בונה בחסר. היא לא מנצלת את כל מלוא הזכויות. היא לא מנצלת את כל מלוא הזכויות שיש בתוכנית הראשית.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נכון, שבעתיד יהיה אפשר לנצל אותם, מתי שיהיה אפשר.

**ד"ר טולקובסקי אפרת:**

אני רוצה להתייחס לבנייה בשלבים שנאמרה פה, היתה איזו שהיא קונוסציה כלכלית. בניה בשלבים נעשית במצב שיש לנו אי ודאות לביקושים. קשה לי לראות איך יש פה איזו שהיא אי ודאות לביקושים. לא מדובר על שטחים נרחבים שמשכירים אותם במסות. מדובר על יחידות קטנות שמושכרות ברמה שנתית, הטיעון הכלכלי לשלביות הוא,

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**

חברים, ברשותכם אנחנו,

**עו"ד דן להט:**

אני רוצה שאלה אחרונה.

**מר דורון ספיר:**

שאלה אחרונה, כן

**עו"ד דן להט:**

היא קשורה בעצם לשאלה שנשאלה, אני אומר עוד פעם, אני בעד הפרויקט, שלא תהיה אי הבנה, אבל התעוררה, פנו אלי עשרות אנשים והייתי שם וראיתי,

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**

מה השאלה?

**עו"ד דן להט:**

והתעוררה שאלה משפטית, יש הטוענים שההיתרים שנעשו במקום, היו שלא כדין. אמרתי להם דבר אחד, אם מבחינתי המחלקה המשפטית של עיריית תל-אביב יפו מאשרת את זה, הנושא מבחינתי גמור. אני צריך לשמוע ממך שאת אומרת שתהליך הפרויקט הזה, הוא נבנה כדין, נעשה כדין והכול מבחינתך תקף וטוב.

**מר עודד גבולי:**

היא לא יכולה לדעת.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נו, באמת, דן.

**גב' גבי לסקי:**

אז איך אנחנו מצביעים על משהו?

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**



סליחה, אתם מצביעים על תוכנית, אתם לא מצביעים על ההיתרים שניתנו. אתם מצביעים על תוכנית בסמכות ועדה מקומית שנועדה לאפשר בינוי יותר טוב. זו התוכנית ולזה נתתי חוות דעת משפטית. אם אתה חושב שאני אתן לך חוות דעת משפטית שאומרת מה נבנה, יכול להיות שחלק עוד נבנה לפני שנולדתי, זה לא הולך לקרות.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
סליחה, דן, אני אשיב לך.

**עו"ד דן להט:**  
לא שאלתי אם נבנה כדין, זה סיפור אחר לחלוטין.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
זה מה ששאלת.

**עו"ד דן להט:**  
לא, לא, לא. האם התוכנית,

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
דיברת על היתרי בניה.

**עו"ד דן להט:**  
אני שואל האם התוכנית נעשתה כדין כמו שאמרנו לגבי כל השאלות שיש בו מבחינת גובה, חניה וכו', זה מה שאני רוצה לדעת.

**מר אסף זמיר:**  
אני אסביר לך מה אתה שואל. הוא שואל האם כל מה שמאשרים פה עומד בתוך הסמכות של הוועדה המקומית לאשר במסגרת התוכנית.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**  
בודאי, יש חוות דעת בכתב.

**מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:**  
על פי החוק, כשאנחנו דנים בתוכנית בסמכות ועדה מקומית, אנחנו צריכים לקבל את האישור של היועצת המשפטית ושל מהנדס העירייה, שאכן התוכנית היא בסמכותנו. זו דרישת המחוקק. ובמקרה הזה התקבלו 2 האישורים האלה.  
אני רק רוצה להעיר הערה אחת בעקבות הדברים של מיטל, לפני שאנחנו ניגשים להצבעה, שאני את דעתי הבעתי בישיבת ועדת המשנה. ועדת המשנה, כידוע לכם, לא קיבלה את עמדתי, וחברי הוועדה, 6 במספר, שהם – אהרון מדואל, ערן לב, שמואל גפן, ארנון גלעד, אסף זמיר ושמוליק מזרחי – מ-6 סיעות שונות, הצביעו בניגוד לעמדתי.  
אני מכבד את החלטת ועדת המשנה. כיו"ר הוועדה אני רואה חשיבות רבה בעמידה מאחורי החלטות ועדת המשנה ואני חושב שגם התוכנית הזאת, בלי כל קשר, התעכבה יתר על המידה. ולכן הייתי ממליץ לחברי המליאה להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.  
אני מעלה את זה להצבעה: חלופה אחת זה להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

**גב' מיטל להבי:**

כדי לשכנע את החברים אני אומרת, שאם היה דיון חוזר בוועדה המקומית, אני מאמינה שהיינו יכולים אולי להגיע לפשרה,

### מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

טוב, אבל זה כרגע לא רלוונטי, מיטל, כרגע לא רלוונטי מה שאת אומרת. יכולת לומר את זה בדברייך.

אני חוזר שוב, אני מבקש מחברי המליאה להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, כשמנגד עומד הערעור של מיטל להבי ומשמעותו להחזיר את זה לוועדת המשנה. מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה? זו הצבעה. מי בעד?

### הצבעה

**בעד – 11**

**(ד. להט, גורן חיים, אלון סולר, אסף זמיר, שלמה מסלאווי, בן ארי מירב, שרעבי דמאיו גל, נתן וולוך, ספיר דורון, קרנית גולדווסר, יוחנן וולק אופירה)**

**נגד – 5**

**(מיטל להבי, גבי לסקי, ד"ר טולקובסקי אפרת, גיצין מיכאל, המאירי יהודה)**

11 חברים בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

5 חברים בעד להחזיר את זה לוועדת המשנה.

0 נמנעים.

ההחלטה היא שהחלטת ועדת המשנה נשארת על כנה.

### החלטה

**ברוב קולות מחליטים להשאיר על כנה את החלטת ועדת המשנה בעניין מעונות מתחם ברושים.**

הישיבה נעולה. תודה רבה לכם.

\*\*\* הישיבה נעולה \*\*\*