

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 28/12/2015
פרוטוקול מספר 15-0003**

משתתפים:

מר רון חולדאי, דורון ספיר, עו"ד, הרב נתן אלנתן, יונתן וינקלר, ציפי ברנד פרנק, מיכאל גיצין, חיים גורן, שלי דביר, עו"ד, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף זמיר, עו"ד, אפרת טולקובסקי, ד"ר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אהרון מדואל, דן להט, עו"ד, גבי לסקי, עו"ד, ניר סביליה, אלון סולר וגל שרעבי-דמאיו.
הצטרפו לאחר פתיחת הישיבה: ארנון גלעד, יהודה המאירי, יניב ויצמן ואיתי ארד-פנקס.

נעדרו:

נתן וולך, מהרטה ברוך רון, יעל בן יפת, קרנית גולדווסר, הרב נפתלי לוברט, שלמה מסלאוי וכרמלה עוזרי.

נוכחים:

מהנדס העיר עודד גבולי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם-אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע אורלי אראל, מנהלת אגף רו"פ וסגנית מה"ע איריס לוי, אדר', מנהלת תכנון מרכז אגף תכנון העיר לריסה קופמן, אדר', מתכנתת צוות תכנון מרכז רבקה פרחי, מ"מ ע. ראש העירייה אילן רוזנבלום, עו"ד, ע. ראש העירייה מאור בנימיני, עו"ד, מנהלת פרויקטים רוחביים ועררים אגף רו"פ פרידה פירשטיין, אינג', משקיפה מטעם משרד האוצר מלי פולישוק, עו"ד.

1. נושא:

תא/4017 רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח – בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה עו"ד דן להט.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 17-4 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 15-0018 ב'3 מיום 21.10.2015 על כנה (פרוט בעמוד 18 בסטנוגרמה) –

בעד 13 – שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, מיכאל גיצין, ניר סביליה, חיים גורן, רון חולדאי, אופירה יוחנן – וולק, גל שרעבי-דמאיו, אלון סולר, יונתן וינקלר ודורון ספיר.

נגד 5 – שלי דביר, ציפי ברנד-פרנק, מיטל להבי, גבי לסקי ודן להט.

נמנע 1 – ראובן לדיאנסקי.

הוחלט:

ברוב של 13 קולות בעד, בהתנגדות 5 קולות ובנמנע 1 החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 15-0018 ב'3 מיום 21.10.2015 נשארה על כנה.



2. נושא:

בקשות מספר 15-0071 ו- 15-0733 יהודה הלוי 74 – בקשות לדיון חוזר הוגשו ע"י חברי המועצה עו"ד דן להט, עו"ד שלי דביר וגב' ציפי ברנד-פרנק.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 19-32 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 2-15-0025 החלטה מס' 11 מיום 28.10.2015 על כנה (פירוט בעמוד 33 בסטנוגרמה) –

בעד 15 – שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ארנון גלעדי, ניר סביליה, חיים גורן, רון חולדאי, אופירה יוחנן-וולק, גל שרעבי-דמאיו, אלון סולר, אסף זמיר, יניב ויצמן, יונתן וינקלר ודורון ספיר.

נגד 8 – שלי דביר, אהרון מדואל, ציפי ברנד-פרנק, מיטל להבי, גבי לסקי, אפרת טולקובסקי, מיכאל גיצין ודן להט.

נמנע 1 – איתי ארד-פנקס.

הוחלט:

ברוב של 15 קולות בעד, בהתנגדות 8 קולות ובנמנע 1 החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 2-15-0025 החלטה מס' 11 מיום 28.10.2015 נשארה על כנה.

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
מספר ישיבה: 15-003
מתאריך ט"ז בטבת תשע"ו (28.12.2015), שעה 16.00
באולם האירועים, קומה 12 בניין העירייה

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

על סדר היום:

1. תא/4017 – רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח – בקשה לדיון חוזר הוגש על ידי חבר המועצה עו"ד דן להט.
2. בקשות מספר 15-0071 ו-15-0733 יהודה הלוי 74 – בקשות לדיון חוזר הוגשו ע"י חברי המועצה עו"ד דן להט, עו"ד שלי דביר וגב' ציפי ברנד-פרנק.

דורון ספיר-היו"ר:

* ** מקריא את השמות הבאים * **

1. הרב נתן אלנתן
2. וינקלר
3. ציפי ברנד
4. שמואל גפן
5. מיכאל גיצין
6. חיים גורן
7. שלי דביר
8. אסף זמיר
9. אפרת טולקובסקי
10. אופירה יוחנן וולק
11. ראובן לדיאנסקי
12. מיטל להבי
13. דן להט
14. גבי לסקי
15. דורון ספיר
16. מדואל

מר דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו פותחים את ישיבת מליאת הוועדה. יש לנו קוורום.
יש לנו שני נושאים על סדר היום.
נושא ראשון -

1. תא/4017 רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח – בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר המועצה עו"ד דן להט.

נושא ראשון על סדר היום: תא/4017 – רוטשילד יבנה-אחד העם בצלאל יפה - מתחם חברות הביטוח - בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר המועצה, עו"ד דן להט, בבקשה.

מר דן להט:

בוא תציג את הפרויקט קודם.

הרב נתן אלנתן:

אבל מכירים, דני. לא מכירים?? כולם מכירים.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אוקי, אז בבקשה. אפשר להציג את זה בקיצור. חברים, אנחנו נציג את זה כדי שכולם יהיו בידיעה. מי מציג?

מר דורון ספיר-היו"ר:

משה צור נכנס להציג.
כן, בבקשה. אנה הצג את התוכנית בקיצור.

גב' גבי לסקי:

מי שלא חבר מועצה יכול להיכנס להציג דברים עדיין?

מר דורון ספיר-היו"ר:

זו תוכנית שלו - תוכנית שהם הגישו, במליאה.

מר משה צור:

אחרי טובים. אני אציג בקצרה. אנחנו במתחם רוטשילד, כאשר אנחנו עוקבים בדיוק אחרי תוכנית המתאר תא/5000. התוכנית מאשרת על כל המגרש בנייה עד 40 קומות, מאשרת רחף מקסימלי של עד 12.8 בייעוד אזור תעסוקה מטרופולינים.

המטרה שלנו, דבר ראשון, להחיות את המתחם הזה, שבחלקו הגדול הוא כרגע בקומת הקרקע. המפלס העירוני לא מפותח ולא נגיש לציבור. אנחנו רוצים לפתוח קודם כל כיכר פתוחה לכיוון שדרת רוטשילד, שתכניס את כל האנשים אל המתחם. הכיכר היא בהמשך רחוב רמח"ל ותכלול מקומות ישיבה, פיתוח ובריכות מים, בתי קפה ומסעדות. לצורך זה אנחנו גם, מתוך שלושה מגדלים שאנחנו מציעים, אחד אנחנו מזיזים צפונה למרכז השטח, כדי ליצור את השטח לכיכר הזאת. לכיוון החצרות האחוריות שבמתחם היום מוזנחות ברמה ממש מקוממת, אנחנו מתכוונים לפנות את כולם, להפוך את זה למתחם אחד, עם אוסף של חצרות פנימיות קטנות ופרפורציות שונות, פיאצות רומנטיות ואיכותיות, מחוברות, בחיבור של ציר אורך וציר רוחב שיוצרים מרקם עירוני, יוצרים גיד עירוני שמשמש מרחב הליכה ושוטטות ושהיה. וכאשר אנחנו הופכים את המקום הזה לחלק ממרקם עירוני תוסס ופעיל, כאשר כל הדפנות של השטחים האלה הם בתי קפה ומסעדות וחנויות, חנויות קטנות, שכולם יושבים על הכיכר ובתוך הכיכר. זה מבט ממערב לכיוון מזרח, של מה שיהיה לעומת החצרות המוזנחות שראינו קודם. כאן תוכנית קומת הקרקע, שמראה את הציר ואת החיבורים בתוכו. היא מקצרת את הדרכים מהרחובות שחוצים, מאחד העם אל השדרה, מקרל נטר, מבן זכאי, והופכת את זה לגיד עירוני אמיתי של מרקם עירוני. אנחנו



מממשים את ההפקעות, רושמים זיקות הנאה, מרחיבים מדרכות, מבטלים כניסות רכב נפרדות למגרשים בודדים שזה המצב היום, משמרים בניינים, מקצים 4,000 מטר לשימוש ציבורי, מקצים עוד 3,000 מטר לדיור בהישג יד, וקומת הקרקע הזו מבטיחה מרקם עירוני תוסס שמחבר את כל החלק הצפוני של תל-אביב אל השדרה בצורה הרבה יותר פעילה ויותר נגישה ויותר תוססת. כאן עשינו סקיצה של מבט ממזרח למערב. לכיוון אחד העם אנחנו ממשיכים בנייה מרקמית בגובה של 6.65 קומות, בבניינים חלקם משומרים, חלקם קיימים, חלקם חדשים.

גב' אפרת טולקובסקי:

אז זה 7 קומות.

מר משה צור:

לא, 6.65. אם תרצו – 6.5, לא נתווכח על זה.

גב' מיטל להבי:

אין לך אף מגדל על אחד העם?

מר משה צור:

אין לי אף מגדל על אחד העם. אחד העם מפותח. היום אחד העם עם נתיב נסיעה אחד וחניות ניצבות ודופן מתה. אנחנו מרחיבים את הרחוב, חניה מקבילה, ופותרים חזיתות פעילות ומסחריות לכיוון אחד העם, הוא הופך להיות רחוב עירוני אמיתי, עם שני נתיבי תנועה. אנחנו משמרים בניין לשימור שנמצא על אחד העם, שמביא את האיכות שלו. בסך הכול, אם תראו את תוכנית הבינוי, יש 3 מגדלים שאחד מרכזי שהזזנו אותו מהשדרה כדי ליצור את כיכר הכניסה שהצגתי לפתיחת המצגת ו-2 על רוטשילד עצמו. אם היינו פותרים עכשיו את החלון, זה מה שהיינו רואים כשזה יהיה בנוי. רואים שזה מתיישר עם ה-sky line של כל הבניינים האחרים, בוודאי לא חורג אלא משלים אותו. זה מבט מדרום, שהוא מבט פרספקטיבי. ואני חושב שאיכויות של המרחב הציבורי וקומת הקרקע מדברות בעד עצמן, מה הפוטנציאל הגדול מאד של התוכנית הזו אם היא תיושם. תודה רבה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש להמתין בחוץ.

הרב נתן אלנתן:

למה להמתין בחוץ? זה דיון סגור?

מר דורון ספיר-היו"ר:

כי הוא נציג היום, הוא יישב בחוץ. אם יש שאלות, אז בבקשה.

מר מיכאל גיצין:

התייחסת בדברים שלך – יינתנו זיקות הנאה באופן ככה גורף – אם אפשר לשמוע, להבין איזה זיקות הנאה.

מר משה צור:

כן, בוודאי. אתה יודע מה זה שאלה טובה למרצה, שיש לו תשובה. אתה רואה כאן, ההפקעות זה באדום וזיקות הנאה זה מה שהתוכנית מוסיפה, שלא היו קודם. היו קודם חצרות פרטיות מוזנחות ולא פעילות.

גב' גבי לסקי:

אולי הן לא פעילות כיוון שהן מוזנחות?

מר מיכאל גיצין:

שנייה, ובין שלושת המגדלים, המרחב יהיה של,



מר משה צור:

המרחב יהיה כולו לשירות הציבור, נגיש לציבור ופעיל ותוסס, ועם פיתוח אינטנסיבי ועם דפנות מסחריות שמעשירות את הפעילות העירונית עליו.

מר דורון ספיר-היו"ר:

עוד מישוה רוצה לשאול?

גב' מיטל להבי:

כן. מה ההיבט התנועתי שם מסביב?

מר משה צור:

קודם כל, יחסית ל-תב"ע הקיימת, התוכנית מוסיפה 14 מקומות חניה, לעומת אם הייתי היום בונה את כל מה שמותר לי היום ולא יוזם תב"ע חדשה. בקיצור, אנחנו לא מוסיפים תנועה. מצד שני, אנחנו מאד משפרים. כי אם היום, היום יש כניסה אחת מרוטשילד וכניסה אחת מאחד העם לחניונים נפרדים. כאשר אנחנו ניישם את התוכנית הזאת, אנחנו מחברים את כל החניונים יחד ומוסיפים עוד כניסה גם מיבנה ויוצרים גם רמפות יותר ארוכות. ועל ידי כך אני רוצה להסביר שהיום בחניונים נפרדים, כאשר מישוה רוצה להיכנס לחניון הזה, הוא חייב לנסוע ברוטשילד ויוצא לרוטשילד. לעומת זאת, מי שרוצה להיכנס לחניון הזה היום שקיים, שאנחנו ביטלנו אותו, חייב לנסוע באחד העם ולצאת לאחד העם. היום, כשהמתחם כולו מחובר, מי שלמשל בא מדורם ורוצה להיכנס לחניון, נכנס בכניסה חדשה מיבנה שיצרנו ויוצא חזרה צפונה, בכלל לא עובר באחד העם ולא מעמיס את התנועה לא באחד העם ולא ברוטשילד. הוספנו עוד כניסה מרחוב נוסף שמאפשרת התפזרות של כל התנועה כולה, הרמפות יותר ארוכות ככה שתורים להמתנה בכניסה, אם בכלל יהיו, הם יהיו על חשבון הרמפה. הוספנו נתיב לאחד העם, שגם אם תהיה עוד תנועה, מה שאנחנו מעריכים שלא תהיה בכלל, אז הרחוב יכול לקלוט אותה והיא תזרום בצורה הרבה יותר חלקה. הכול בזכות שאנחנו מחברים את זה לחניון אחד. זה כולל את כל ביטול הכניסות הנפרדות למגרשים הבודדים, שזה היה מטרד שכל פעם אחד נכנס ואחד יוצא, וכולל פריקה וטעינה במפלס תת הקרקע, לעומת אשפה ופריקה וטעינה במפלס הרחוב. בסך הכול, התוכנית מבחינת תחבורה תהיה הרבה יותר טובה. אחד העם יהיה פחות עמוס.

מר שמואל גפן:

למה הוא יהיה פחות עמוס?

מר משה צור:

הוא יהיה פחות עמוס כי יש אופציה להיכנס גם מיבנה. וגם כשנכנסים מרוטשילד נוסעים בתוך המתחם ולא צריכים להגיע אליו.

גב' מיטל להבי:

אתה יכול להסביר לי איך מ-2,000 מ"ר למגורים הגעתם ל-20,000 מ"ר למגורים ולא הוספתם מקומות חניה?

מר משה צור:

סליחה, נכון, רגע, אני אתקן את עצמי, אני דיברתי על תעסוקה. למה דיברתי על תעסוקה? כי תנועה למגורים היא בכיוון הפוך. כשבוקר המגורים יוצאים, אז התעסוקה נכנסים. ובבוקר, כשהמגורים נכנסים, התעסוקה יוצאים.

גב' מיטל להבי:

בתל-אביב כולם יוצאים ונכנסים באותו זמן.

מר משה צור:

עדיין, אני גר במרכז תל-אביב, אני עובד בתל-אביב, ועדיין התנועה למגורים והתנועה לתעסוקה הם בכיוונים הפוכים, ומשתמשים באותן תשתיות, רק מנצלים יותר טוב את התשתיות.

גב' מיטל להבי:

רק בשעה 4 כולם ביחד – אלה שהולכים לעבודה ואלה שהולכים להביא את הילדים וחוזרים הביתה.



מר משה צור:
בכיוונים הפוכים.

גב' מיטל להבי:
ברוטשילד כולם באותו כיוון.

מר דן להט:
משה, אתה רוצה לומר לי שאתה אומר שאין שינוי תנועתי עם 120,000 מטר נוספים? כמה רכבים נכנסים במרכז עזריאלי?

מר משה צור:
קודם כל, זה לא 120,000 מטר נוספים, זה לא נכון, זה מספר לא נכון.

מר דן להט:
סה"כ 120,000.

מר משה צור:
מנדי, כמה נוספים?

מר מנדי:
95,000.

מר משה צור:
וחלק מזה מגורים.

מר דן להט:
סה"כ 119,300. זה נקרא 120.

מר משה צור:
אני אומר, כיוון שתוספת הבנייה שאנחנו מוסיפים לא מוסיפה חניה לעומת ה-תב"ע שבתוקף, אנחנו לא מוסיפים מכוניות, רק משפרים,

גב' מיטל להבי:
איך אתה לא מוסיף מכוניות?

מר משה צור:
על התעסוקה.

גב' מיטל להבי:
על ה-20,000 מגורים, אתה חייב לעשות מה, 200 מקומות חניה? 300?

מר משה צור:
כן, אבל אמרתי שהם נוסעים בכיוון הפוך.

גב' מיטל להבי:
על כיווני התנועה תענה לי אחר כך. לגבי התעסוקה – הוספת בערך 50,000 מטר לתעסוקה או יותר, כמה מקומות חניה נוספו?

מר משה צור:
14.



גב' מיטל להבי:

הבנתי. זאת אומרת, הם יבואו באוטובוס.

מר משה צור:

בהסעת המונים. אנחנו באזור מוטה תחבורה ציבורית.

מר דורון ספיר-היו"ר:

שאלה אחרונה.

מר מיכאל גיצין:

סוגיית ההצללה – נשאלה בעבר ולא ראיתי שיש עליה מענה – מה ההשלכות הסביבתיות?

גב' מיטל להבי:

אם היית נותן פתרונות של תחבורה ציבורית אולי הייתי יודעת לענות לך. אני לא יודעת לענות על תחבורה ציבורית.

מר נתן אלנתן:

את לא אמורה לתת פתרונות, את לא מהנדסת תנועה.

גב' מיטל להבי:

לא, אני לא מהנדסת.

מר נתן אלנתן:

את לא אמורה לתת פתרונות.

גב' מיטל להבי:

אני רק אומרת לך שאין פה פתרונות.

מר משה צור:

אני יכול להגיד שני דברים על נושא ההצללה: א. יש נספח הצללה, הוא נמצא במשרד מהנדס העיר. ואני רק חייב להגיד שעו"ד דן להט, בדיון בוועדה המקומית, אמר שצל זה דבר חיובי, וככל שיש יותר צל יהיה יותר טוב לבניינים שמצלים.

מר מיכאל גיצין:

אבל יש לי את דעתי ואני לא מחויב לדעתו של דן להט. זה לא מענה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אם אין עוד שאלות נוספות, אנחנו נקרא לעו"ד דן להט. דן, בבקשה.

מר משה צור:

תודה רבה על ההקשבה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

בבקשה, תודה. אתה יכול לצפות בחוץ.

מר דן להט:

אני רוצה לומר לכם שאני שומע את התיאור של התוכנית הזאת כבר פעם שלישית בערך, וכל פעם שאני שומע אותה אני נחרד יותר. ולהגיד על זה, משה (שהוא שומע אותי שם), להגיד שהחצרות מלוכלכות, אני גר בקרל נטר והחצר שלי לא כל כך מלוכלכת.



קריאה:

מה? אתה גר שם?

מר דן להט:

כן, עדין גר שם, למרות שאני מכרתי את הבית. להגיד שהאזור הזה מוזנח? אמרו על הבית שלי הרבה דברים, אבל זה שהוא מוזנח? מלוכלך שמעתי, מוזנח, שמעתי חצרות ולהחיות. זה אחד האזורים הכי חיים שיש בעיר הזאת, רבותי, הכי חיים. אז אני רוצה להבין מה צריכים להחיות באזור הזה.

מר מיכאל גיצין:

אתה מסכים שהצד האחורי של אחד העם, האזור של החניות המאונכות, הוא מוזנח?

מר דן להט:

ממש לא. תבוא לשם – תראה את המקום. אני שם כל יום.

גבירותי ורבותי, צר לי שראש העיר לא נמצא איתנו, כי הנושא הזה הוא בעיני בהחלט נושא 'סופר' מהותי, והוא אחד מהיותר מהותיים, אני נמצא פה 7 שנים במועצה, אחד מהיותר חשובים שבעיני הגיעו לפתחנו. אני אתחיל ואני אומר ככה:

חברות וחברים נכבדים, כפי שאתם הבנתם, מונחת לפנינו היום להצבעה תוכנית בנייה של אזור לב תל-אביב המצפה לאישורנו, ואני משוכנע שכולכם בקיאים בתוכנית הזאת לפרטיה וקראתם את הפרוטוקולים וראיתם את התוכניות ואתם יודעים אחד לאחד על מה אתם הולכים להצביע היום. שתבינו, זה נושא קריטי.

לאלה שלא הבינו מה שהיה במצגת הזאת, שהייתה מצגת מאד מאד זריזה, אני רוצה לסכם לכם את זה כפי שמופיע בדו"ח, את 4 העקרונות של התוכנית, מה מטרתה.

מדובר בתוספת שטחי בנייה של כ-95,000 מטר, שטחים כוללים. סה"כ השטחים הכוללים זה 119,300. משה, זה נקרא בעיני כ-120,000 מ"ר עבור שימושים לתעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים, שטחי ציבור ומסחר. ואני אסביר לכם כבר עכשיו, שתבינו על איזה סדרי גודל מדובר, זה מרכז עזריאלי על 9 דונם. מרכז עזריאלי זה, אם אני לא טועה, 140,000 מטר או 150,000. אבל הוא משתרע על עשרות דונם. על כמה שטח יושב מרכז עזריאלי? 20 דונם? 30 דונם? 120,000 על 9 דונם. שתבינו מה זה 9 דונם. זה כלום. זה הנושא הראשון. המטרה הראשונה והחשובה מכל היא להכניס 120,000 מטר ללב העיר תל-אביב יפו, למרכז של העיר. אין מרכז אחר.

שתיים – כפי שאמר פה משה צור, נציג היזמים, חיזוק ה-מע"ר, שימו לב למילה חיזוק, על ידי תוספת זכויות ושינוי הבינוי במתחם. יש פה שילוב של בניית שני מגדלים של 40 קומות ועוד מגדל של 30 קומות על רחוב אחד העם בנסיגה של 9 מטר. נכון, הכניסה היא מרחוב אחד העם. היום רחוב אחד העם זה מסלול אחד, שבקושי מתפקד, ועכשיו רוצים להפוך אותו לשני מסלולים.

מטרה שלישית ו'סופר' חשובה – דיור בר השגה. 2,600 מטר מתוך ה-120,000 מטר, תקשיבו לי טוב, 2,600 מתוך 120,000 – דיור בר השגה. זה הפיתרון, שם לעשות דיור בר השגה. והמטרה הרביעית – שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם.

מר שמואל גפן:

דן, איך רחוב אחד העם יהפוך לדו-סטרי?

מר דן להט:

לא דו-סטרי, דו מסלולי. איך? אני לא יודע איך. תשאל את משה צור. תשאל את היזמים. היזמים רוצים להחיות, לחזק. אנחנו רוצים לחזק.

מר שמואל גפן:

רגע, לכל האורך?

מר דן להט:

כן. שני מסלולים. לכאורה, וגם שאלו אותי – למה שלא נאשר ונקדם פרויקט בנייה מזהיר שכזה? הזדמנות פז יש פה, חד פעמית המונחת לפתחנו. התוכנית, רבותי, היא תוכנית חוקית. אין על זה ויכוח. תוכנית מתאר קיימת כבר שנים רבות. ייעוד המתחם לאזור תעסוקה – דבר נפלא. ומתן מענה למחסור בדיור בר השגה – מטרה נעלה.



אם כך, מדוע אני כל כך מתנגד לתוכנית הזאת? לא הרבה ראו אותי יוצא בשצף קצף נגד כזו תוכנית. אני סבור שהזדמנות הפז הזאת איננה נוצצת כלל. ההיפך, זו תוכנית מחשיכה. זו תוכנית רעה. נקודה. והתשובה היא מבחינתי חד משמעית, זה לא דיון על מגדלים, זה לא בעד או נגד מגדלים, זה לא בעד מותר או אסור, זה לא בעד חוקי או לא חוקי, זה דיון ערכי. זה דיון ערכי איפה אנחנו רוצים לחיות. זה דיון ממקום של דאגה ערכית לדורות הבאים ולנו. ואני מדגיש את זה – זה ממש דיון לדורות הבאים ולנו. נכון, התוכנית קיימת. אמר הרב נתן אלנתן – התוכנית קיימת, צריכים לאשר אותה. אז מה? האם זה אומר שעלינו להיכנע לתוכנית? אם כך, איפה שיקול הדעת שלנו? ואני מזכיר לכם, גם למהנדס העיר ידידי מר גבולי, וגם לראש העיר שלצפרי הרב לא בא לפה, מה נאמר בתוכנית המתאר? אנחנו מאשרים מסגרת, מסגרת מקסימום. אבל מי יצוק לה תוכן? אנחנו צריכים ליצוק תוכן. לא יום, לא מהנדס ולא ראש עיר. אלא כולם ביחד צריכים ליצוק תוכן. ולכן, כשאומרים לי התוכנית קיימת, so what? אני צריך להחליט ואתה ואתה ואתה מה טוב לתוכנית הזאת. מה המקסימום שאנחנו חושבים שצריכים לתת לה. לא מה חושב היזם. היזם הוא בסדר, הוא רוצה את המקסימום, אין לי שום טענה אליו. לא אליו ולא לאדריכל. אבל אני אומר לכם שאם רוטשילד, חכמי יבנה, אחד העם ובצלאל יפה היו מתוודעים לתוכנית שזוממים מעל הראש שלהם, הם היו 'מתהפכים בקברים'.

רבותי, אני רוצה להסביר לכם משהו. המדובר בתוכנית שהתחילה בשנות ה-80, בתחילת שנות ה-80, בזמן שמרכז העיר היה מת. תושבים ברחו לפרברים. עסקים עברו לרמת-גן. אבל גם אז, כשתכננו את התוכנית הזאת, אף אחד לא העז לקדם אותה כי הייתה להם תחושה שזה גדול מדי למקום הזה. והמטרה הייתה באמת אז לחזק את המקום. אבל היום, אחרי 40 שנה, פתאום אחרי שהמציאות השתנתה לחלוטין, מהקצה אל הקצה, מרכז העיר חי. התושבים נוהרים למרכז העיר. מחירי הדיור באזור מרקיעי שחקים. ודווקא היום קם מישור ומחליט לקדם תוכנית שהיא לא רלוונטית לחלוטין. דווקא היום אני שומע עוד פעם את המילים – 'צריכים לחזק'. מה לחזק? תסבירו לי. מה צריך לחזק ב-מער"ר? תגיד לי, אורלי, מה לחזק? ה-מער"ר הזה, רבותי, הוא סואן, הוא סוער, הוא מלא, הוא מפוצץ. על מה אתם מדברים? איזה חיזוק?

מר דורון ספיר-היו"ר:

אתה חוזר על דברים שאתה אומר.

מר דן להט:

שלילי. אני לא חוזר על שום דבר.

מר דורון ספיר-היו"ר:

חיזוק ה-מער"ר אמרת לפחות 20 פעם.

מר דן להט:

עכשיו הבנת, אתה רואה? עכשיו הבנת.

חיזוק של עיר לא נמדד במידת עומק היסודות הנחפרים בתוך האדמה כדי לאפשר לעשרות קומות להתלות למעלה. חוזקה של עיר נמדד ביכולת התבונה שלה, ברגישות שלה, ברגישות לשים על כף המאזניים את שימור בניינה העתיקים, שימור אופייה ואופיים של אזורים ייחודיים בתוכה, אל מול גידולה לרוחב ולגובה. עיר היא לא מיכל כיבול לתושבים. כן ירבו דרך אגב, ואני בעד. גם ליעיר ללא הפסקה, שיש לי איזה קשר משפחתי לסיסמא הזאת, יש גבולות משלה. העיר שלנו צריכה לשמור על האופי של מרכז העיר שלה. על הריאה הירוקה הקטנה, על הנוף והיא חייבת, חייבת לכבד ולשמר את עברה. האזור הזה, כך התחילה העיר תל-אביב יפו, לא בשום מקום אחר. וכבר אמר אם אני לא טועה נפוליאון, שעם ללא עבר הוא עם ללא עתיד. ויותר מזה, יגאל אלון אמר פעם למיטב זיכרוני, שעם שאינו יודע את עברו, ההווה שלו דל והעתיד שלו לוט בערפל.

אם תסתכלו מה כתבו פרנסי העיר על תוכנית השימור שנכתבה גם היא בשנות ה-80, מה היה הרעיון מאחורי תוכנית השימור? מטרת תוכנית השימור כתוב שם, היא להבטיח את שימור המורשת הבנויה של העיר תל-אביב יפו. לשמר, כך כתוב, מבנים אלו מהווים אבן שואבת לתיירות מקומית ותיירות חוץ. מוקד משיכה אטרקטיבי המספר את סיפורה של העיר תל-אביב יפו. ובתים היפהפיים מספרים את סיפורה של תקופה שלא תשוב עוד. כך כתוב בתוכנית השימור.

מה היה הרעיון? הרעיון הוא לשמר אופי. הוא לשמר אזור. הוא לשמר מהות. הוא לא לשמר בניין. הוא לתת לשמור על הייחודיות של העיר תל-אביב יפו בעיר הלבנה, שלא סתם אונסקו הכיר בה ככזאת.



האזור שעליו אנחנו מדברים, זה אזור שבו נמצאים היום, בשקט וברוגע יחסי, בתים נמוכי קומה – 3, 4, 5 קומות, לא יותר זה. וכל זה, תסלחו לי, כבר היום יש שם את בתי הקפה היותר יפים, את כל בתי הקפה שאני רואה בתמונות האלה, שזה הכול מה שנקרא פלסטיק אחד גדול. כל היופי של האזור הזה זה הבתים הקטנים, בתי קפה. אנשים חיים שם, חיים. לא באים מה שנקרא מהפריפריה, חיים באזור. נמצאים שם. התוכנית הזאת המפלצתית שמונחת עתה על שולחנו, היא פשוט דורסת את כל היופי הזה ברגל גסה, במיטב עשרות קומותיה. חד וחלק.

דובר קודם על צל. תגידו לי, מה יגידו כל הבתים של יבנה, רוטשילד, אחד העם, בצלאל יפה, הנמוכים כל כך, על הצל שיטילו עליהם כל המגדלים הגדולים האלה?

מר אלון סולר:

אמרו שאתה ביקשת את זה.

מר דן להט:

אמרו לי שאני נגד צל, אמרתי בדירה הפרטית שלי, צל זה לא רע.

מר דורון ספיר-היו"ר:

סליחה, לא להפריע לו, זה על חשבון הזמן שלו, וזה כבר עבר.

מר דן להט:

לא על חשבון הזמן שלי.

אני שואל אתכם, רבותי, ראיתם את התמונות, תגידו לי, כאן זה מנהטן? אנחנו השדרה ה-5? זה מה שאנחנו רוצים לעשות? אני חייתי במנהטן, אם אני ארצה אני אגור במנהטן. אני רוצה לגור בתל-אביב יפו ואני גר באזור.

הרב נתן אלנתן:

אז אל תגור.

מר דן להט:

אתה בכלל מנוע, ידידי הצעיר, אתה מנוע מלהצביע.

הרב נתן אלנתן:

אני לא מנוע.

מר דן להט:

אתה הודעת, כך כתוב בפרוטוקול, שאתה מנוע מלהצביע, אלא אם כן השתנתה המניעות.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אתה מוכן להתייחס לעניין?

מר דן להט:

רגע, אני אתייחס לכל דבר ודבר.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אתה כבר על זמן שאול.

מר דן להט:

שדרות רוטשילד היא השדרה ה-5? רבותי, לא. אנחנו צריכים ללמוד מהערים הגדולות בעולם. בפרס, אחרי 40 שנה, אישרו מגדל אחד. ברומא תראו לי מגדל אחד. בלונדון תראו לי מגדל אחד. אבל פה? כל היום בונים, בונים בונים. ועוד איפה? בלב העיר.

תוכנית הבנייה הגרנדיוזית הזאת מיועדת, כפי ששמענו, למשרדים, מגורים, שטחי ציבור. בקיצור, 120,000 מטר. ואמרתי בתחילת דברי, זהו פחות או יותר מרכז עזריאלי. ואתם הולכים להשוות בין המיקום האסטרטגי של מרכז עזריאלי, ששנים לקח לתכנן אותו, עם שיתוף ציבור, ואם אני זוכר פה במתחם העירייה – תחרות אדריכלים, ושאלות, ותהיות. ואיפה הוא יושב? על גדת איילון, נגישות



טוטאלית, הכול ניתן להגיע אליו, הקיבולת שלו מבחינת כלי רכב היא מדהימה. ושאל אחד לא יגיד לי שב-120,000 מטר, אמרו לי פה, יש 14 מקומות חניה חדשים רבתי. 120,000 מ"ר, הוסיפו 14 מקומות חניה. אני מאשר את התוכנית. אני עוד לא שמעתי התייחסות רצינית אחת לנושא הפקקים, שימרו את חיי כולם שם. אתם מעלים על הדעת שרחובות שד' רוטשילד ואחד העם יוכלו לנקז את כל התנועה הזאת פנימה והחוצה? הם לא מסוגלים היום, על מה אתם מדברים, תגידו לי, על מה אתם מדברים? והתוכנית הזאת לא מזכירה כלל את הבעיות העתידיות לשבש את חייכם של תושבי האזור ולהכביד על התושבים הקיימים והתושבים העתידיים. בתוכנית אין רמז לסוגיית התחבורה והחניה, חוץ מ-14 חניות. יש שירותים חברתיים, רבתי, בתי ספר, קופת חולים, גנים, תשתיות, חשמל, מים. מדברים על דבי. זה מה שיוצא את מחירי הדיור, 2,600 מטר מתוך 120,000 מטר בלב רוטשילד? תסלחו לי רבותי, לא נעים לומר, קשקוש. ממש. ואני קורא לכם, חברי, תבינו את המהות על מה אתם מצביעים היום. זה שינוי אופי טוטאלי של לב העיר תל-אביב יפו.

מר דורון ספיר-היו"ר:
דן, אתה חייב לסיים.

מר דן להט:

התוכנית הזאת היא בניגוד מוחלט לאופי של העיר הזאת. היא נעשתה ללא התייעצות, ללא התחשבות, לא ברצון התושבים ומבלי לקחת בחשבון את סבלם מבנייה בהיקפים שכאלה. האם אנחנו, כחברי המועצה הזאת, צריכים להיות חתומים על התוכנית הזאת? על תוכנית שמשנה ללא היכר את אופי העיר? ושאל אחד לא יגיד לי שהיא לא משנה. כן, רבותי, היא תאמלל את החיים. גם היום החיים באזור הזה לא קלים, ואני עדיין גר שם. כל בוקר לצאת משם ולהיכנס זה קשה. למי מכס היתה את הזכות לנסות להגיע לאזור הזה בצורה, אשר לטענת העירייה והיזמים דורש חיזוק? אפשר לחשוב שהאזור הזה מת. חברי, האזור הזה הוא פקוק, הוא פקק אחד, מתחילת שדרות רוטשילד ועד הסוף. הוא היום פקק, על מה אתם מדברים עוד?

הרב נתן אלנתן:
אני כל בוקר נוסע ברוטשילד.

מר דן להט:

נתן אלנתן, אתה נוסע כנראה ב-2:00 לפנות בוקר. רבותי, האם אתם ניסיתם לעבור,

מר דורון ספיר-היו"ר:
משפט אחרון.

מר דן להט:

לא משפט אחרון.

מר דורון ספיר-היו"ר:
דן, אתה מדבר כבר פי 2 מהזמן שלך.

מר דן להט:
זה נושא קריטי.

מר דורון ספיר-היו"ר:
בסדר, לכן נתתי לך פי 2 מהזמן.

מר דן להט:
בפעם הקודמת לא דיברתי, זה על חשבון.

מר דורון ספיר-היו"ר:
לא, אין חשבונות. דן, אתה חייב לסיים.



מר דן להט:

אני לא יכול לדבר. לא נותנים לי לדבר.

מר דורון ספיר-היו"ר:

כי אתה מדבר יותר מדי ואתה חוזר על עצמך וזה משעמם את החברים.

מר דן להט:

לא. רבותי, אני מציע לכם לנסות לעבור מהצד המזרחי לצד המערבי של העיר. תנסו לעשות את זה.

מר שמואל גפן:

היום זה לא דוגמא.

מר דן להט:

מה זה לא דוגמא?

מר שמואל גפן:

בגלל החפירות.

מר דן להט:

מה זה לא דוגמא?

מר דורון ספיר-היו"ר:

בבקשה, דן, משפט אחרון.

מר דן להט:

ואני לא מדבר על נושא הרכבת הקלה שנעשית שם היום. זה שני פרויקטים שנבנים ביחד בחוסר אפשרות לחיות.

אבל אני רוצה לחזור לנושא אלי האישי, כי שמעתי וקראתי, גם בפייסבוק וגם בכל מקום, את הטענות, לרבות הטענות של היועצים המשפטיים, שלי יש ניגוד עניינים. למה? כי זה מפריע לי, כי אני גר במקום. מה לא שמעתי?

אז דבר ראשון, תדעו, מכרתי את הדירה שלי. לא גר במקום. אני אגור באזור, אבל אני עכשיו לא גר.

קריאה:

תישאר בדרום העיר אבל.

מר דן להט:

אני אגור בדרום העיר, הכול בסדר. אבל דן להט הוא לא הבעיה פה והוא לא הנושא. וזה עכשיו חשוב, רבותי, לנושא שמופיע פה ביום רביעי אפרופו ניגודי עניינים. העובדה שאני גר במקום לא יכולה למנוע ממני להתנגד לתוכנית. דווקא ההיכרות שלי עם המקום היא זו שנותנת לי לגיטימציה מוחלטת להבין את הבעייתיות ולשם כך אני נבחרתי, כדי להיות לפה לאנשים שגרים שם. חבר מועצה הוא לא חותמת גומי, מר אלנתן. זה שיש תוכנית עוד לא אמר שחבר המועצה צריך לאשר אותה. תסתכלו, תקראו, תבינו. אם כולכם חושבים שהיא כל כך מוצלחת, תצביעו בעד. אבל מי שמבין את המהות הזאת, חייב לעצור את הדבר הזה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

דן, אני מבקש להפסיק.

מר דן להט:

משפט אחרון. כפי שאמרתי לכם, גם עיר ללא הפסקה צריכה קצת שקט. עיר נועדה, קודם כל, לרווחת תושביה, אך ורק לתושביה. לצערי בתקופה האחרונה אני מתחיל לחשוב שהיא נועדה לטובת יזמיה, ואת זה צריך לשנות. מי שקובע פה זה התושבים, לא אף אחד אחר. העיר פשוט לא יכולה להכיל פרויקט בסדרי גודל כאלה. רבותי, זה לא רק שהיא לא יכולה, היא לא צריכה ואסור לה. ואני יודע שההחלטה שלכם היא קשה להצביע נגד מה שנקרא, דבר שאתם נדרשתם להצביע בעד. אני מבקש מכם, תבינו את המשמעויות



של התוכנית הזאת. לא הובאה תוכנית בסדרי גודל כאלה עד היום והשוק הסיטונאי הוא לא דוגמא, כי זה לא דומה בכלל לפרויקט הזה. המיקום שלו, אין לו משמעות על העיר. איפה ששדרות רוטשילד, זה שינוי אופי. השוק הסיטונאי היה במקום שוק, מה היה שם? כלום. רבותי, אני את שלי אמרתי. כל מה שיותר לכם עכשיו זה להצביע.

מר דורון ספיר-היו"ר:

יש פה שאלה אחת.

מר מיכאל גיצין:

האם אתה חושב, הטענה התחבורתית, אחרי שראיתי את זה, יש בה בעיה. הרי לא תוכל לפתור באמת, לא רק פה, את בעיית התחבורה הפרטית על ידי חניות.

מר דן להט:

ברור. ברור.

מר מיכאל גיצין:

איזה מרחב, בתור מי שאכפת לו, אתה יכול לתת לבנייה רוויה שהוא לא בסמיכות לתחבורה ציבורית?

מר דן להט:

בוא אני אענה לך, מיקי.

גב' אפרת טולקובסקי:

זה הולך להיות לב ליבו של התחבורה הציבורית של גוש דן המשולש הזה.

מר דן להט:

מיקי, יש מונח, מה שנקרא, 'כל כלי כיבול יש לו מקסימום יכולת'. 120,000 מטר, מישהו יגיד לי כמה מכוניות נכנסות כל יום למרכז עזריאלי?

גב' אפרת טולקובסקי:

שלושת קווי הרכבת התחתית הולכים להתנקז לאזור הזה. זה לב ליבו של הגוש האורבאני.

מר דן להט:

אתם מבינים את הבעיה שיש שם?

מר דורון ספיר-היו"ר:

דן, תודה רבה לך. אנחנו נשמע עכשיו את אורלי אראל.

מר דן להט:

יש לי עוד הרבה מה לומר.

מר דורון ספיר-היו"ר:

סיימת את הדברים.

גב' מיטל להבי:

דורון, אני רוצה גם לדבר.

מר דורון ספיר-היו"ר:

את לא יכולה לדבר עכשיו, כי עכשיו צריכים לשמוע את אורלי אראל ואחרי זה נקיים דיון.

גב' מיטל להבי:

אז מתי אני יכולה לדבר?



מר דורון ספיר-היו"ר:

צריך לשמוע תשובות, לא? איך תדברי בלי תשובות?

גב' אורלי אראל:

אני רוצה להזכיר או לספר לכל מי שלא מכיר ולא הכיר את העבודה שנעשתה על תוכנית המתאר של תל-אביב תא/5000.

תוכנית המתאר של תל-אביב תא/5000, בזמן הכנתה נעשתה בדיקה בפעם הרביעית לגבי מדיניות הוועדה המקומית לגבי מע"ר שדרות רוטשילד.

אני חוזרת שוב – בזמן הכנתה של תוכנית המתאר של תל-אביב שדנו בה בוועדה המקומית מספר פעמים, בחנו, הצוות המקצועי חזר ובחן את המדיניות של הוועדה המקומית לגבי שדרות רוטשילד. למדיניות הזאת שמושתתת הן על תמ"מ 5 והן על העבודה שנעשתה כאן, קובעת – אחת המטרות של תוכנית המתאר זה לשמור על המעמד הכלכלי העסקי התרבותי והמסחרי של תל-אביב, הן במטרופולין והן במדינה. הצורה שבה אפשר לעשות את זה, זה לאפשר היצע לתעסוקה ושיטחים נרחבים, כדי שיענה על הביקוש ותמיד ההיצע צריך להיות בערך פי 2 מהביקוש, בשביל לתת מענה לצרכים המתפתחים של תל-אביב.

התוכנית הזאת, כפי שאושרה בוועדה המקומית, היא בעצם עונה אחד לאחד על העקרונות של תוכנית המתאר, הן מבחינת היקף זכויות הבנייה, הן מבחינת גובה, הן מבחינת התועלות הציבוריות שהתוכנית הזאת נותנת. היזם, בהנחייתנו, הגיש תוכנית שתואמת אחד לאחד את תוכנית המתאר. זה לגבי זכויות הבנייה.

בתוכנית המתאר, האזור הזה כלול ב-מע"ר שדרות רוטשילד. הגבולות של ה-מע"ר הם, רחוב אחד העם הם הגבול הצפוני של מע"ר שדרות רוטשילד, וככזה הוא גובל באזור מגורים. כל מע"ר שדרות רוטשילד גובל באזור המגורים של לב העיר. ובעבודה שאנחנו הכנו בזמנו על ה-מע"ר של שדרות רוטשילד, זה הייחוד שלו. הייחוד שלו שהוא גובל ונמצא בתוך אזור שבו יש עירוב שימושים של מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר, בתי קפה, כל מה שאנחנו, ודן, אתה הצגת את זה, כל מה שאנחנו אוהבים בתל-אביב. כשאנחנו אומרים בתוכנית שאנחנו רוצים לחזק את ה-מע"ר של תל-אביב, לחזק את האזור הזה, זה לאפשר בעתיד תוספות בנייה כדי לעמוד בתחרות מול הערים בסביבה שגם הן מפתחות שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים. והצורה היחידה שבה יש לתל-אביב לאפשר ולעמוד בתחרות הזאת, להציע את האזור הייחודי הזה, את המגוון שהאזור הזה נותן, ואת השילוב שיש בו בין תעסוקה, מגורים ושימושים אחרים שיש בסביבה.

לגבי זכויות הבנייה שהתוכנית הזאת מאפשרת, כשהתוכנית הזאת אושרה בוועדה המקומית: על פי המדיניות של מע"ר שדרות רוטשילד, הוועדה קבעה שב-מע"ר שדרות רוטשילד ניתן להגיע יחד עם הפעלת הקו האדום והקו הסגול, אפשר להגיע לשטח של,

מר דן להט:

מתי מתוכנן הקו הסגול? 2020 ו-2030 בערך.

גב' אורלי אראל:

אנחנו מדברים על תכנון. אבל גם התוכנית הזאת לא נבנית מחר.

מר דן להט:

אורלי, מתי מתוכנן הקו הסגול?

אדר' עודד גבולי:

איזה 2030? התוכנית הזאת היא ב-ות"ל בהפקדה, אתה יודע?

מר דן להט:

אני שואל אותך, מתי אתה חושב שהקו הסגול יעבוד?

אדר' עודד גבולי:

הקו הירוק והסגול, אנחנו מאד מקווים שכשיגמרו פחות או יותר את כל החפירות של הקו האדום, בהפרעה, אני לא מדבר איתך על ה-TPM - הם יתחילו לטפל בקו הירוק והסגול באופן מעשי.



מר דן להט:

כמו שמטפלים ב-40 שנה האחרונות.

אדר' עודד גבולי:

בינתיים אני רואה שאת הקו האדום מבצעים בתל-אביב. אף אחד לא האמין.

גב' אורלי אראל:

על פי מדיניות הוועדה הקומית, אפשר להגיע עד לחצי מיליון מ"ר שטחים עיקריים ב-מע"ר שדרות רוטשילד וזה לאחר הבדיקות, הן הסביבתיות והן התחבורתיות שנעשו למסמך המדיניות. ואני חוזרת שוב, המסמך הזה הוכן ב-1992, אבל נעשו לו עדכונים ובדיקות. אחת לכמה שנים, האחרונה נעשתה ב-2013, לעת דיון בוועדה המקומית לתוכנית המתאר. ועל פי המסמך הזה ועל פי תוכנית המתאר, אפשר להגיע לחצי מיליון מ"ר שטחים עיקריים ב-מע"ר שדרות רוטשילד, הן בבנייה המרקמית והן בבנייה המגדלית.

היום, בבדיקה שעשינו עכשיו, לקראת הדיון הנוכחי, אנחנו נמצאים בסדר גודל של 308,000 מ"ר בנוי שטחים עיקריים, גם במגדלים הקיימים וגם בבנייה המרקמית. זאת אומרת, שלהגיע למסמך המדיניות שהוועדה אישרה, המתחם הזה יכול להכיל עוד כ-200,000 מ"ר שטחים עיקריים. התוכנית הזאת מוסיפה על הבינוי הקיים, חלק היא הורסת, אבל היא מוסיפה 85,000 מ"ר שטח עיקרי. מוסיפה. יש בניינים קיימים שהורסים אותם, לכן, התוכנית עצמה כוללת 120,000 שטחים כוללים. מתוכם צריך להפחית את מה שבנוי ושהורסים אותו. לכן, בבדיקה הזאת, התוכנית הזאת מוסיפה 85,000 מ"ר שטח עיקרי. לכן אנחנו עוד בכלל לא מגיעים לרף של החצי מיליון מ"ר שטחים עיקריים שמסמך המדיניות של הוועדה המקומית קבע שאפשר להגיע בשדרות רוטשילד.

התוכנית הזאת, כפי שאנחנו רואים אותה, יש לה תועלות רבות, הן מבחינת מענה לשטחי תעסוקה הנדרשים לעיר. אני מזכירה שהתוכנית הזאת עונה בהיקף הזכויות שלה והיא קובעת ש-75% מהשטחים האלה הם שטחים לתעסוקה ו-25% למגורים. על פי תוכנית המתאר אנחנו נדרשים לתת מספר תועלות ציבוריות ולאשר כזאת מן תוכנית. התועלות הציבוריות כמו שאנחנו רואים אותן בתוכנית הזאת הן תוספת של 4,000 מ"ר שטחים כוללים למבני ציבור, שטחים בנויים בתוך הפרויקט, 10% לדיוור בר השגה מתוך ה-25% מגורים שהתוכנית הזאת נותנת, תוספת של כיכרות ו-3 בניינים לשימור. לעמדתנו, אלה הן תועלות ציבוריות רבות שהתוכנית הזאת נותנת. ולכן אנחנו, כמו שהמלצנו בוועדה המקומית, ממליצים לאשר אותה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

מישהו רוצה לומר משהו?
כן, גב' להבי.

גב' מיטל להבי:

תודה רבה. ערב טוב לכולם. גם אני גרה באזור הזה וכל בוקר אני בדרכי לעירייה עוברת ברחוב אחד העם. רחוב אחד העם הוא רחוב חד-סטרי, הוא רחוב שמספיק שעוברת בו משאית אחת כדי שכל התנועה תיפסק ברחוב ותאט את תנועתה, בקושי תגיע לאזור. מי שמכיר את שדרות רוטשילד מהצד השני, יודע שגם שדרות רוטשילד נמצאות בשיא הקיבולת ושבעות אחר הצהריים, כשהורים מביאים את הילדים מהגנים ומכוניות עומדות בדרכים, המצב הוא כזה שאפילו ללכת בתוך השדרות זה מצב לא נעים בגלל הפיקוק שקיים בכבישים עצמם.

אני לא נגד מגדלים. אני חושבת שמגדלים זה חלק מהאלטרנטיבה הטובה לחסוך את הפרבור ואת היציאה מהערים ושנחנו צריכים לתמוך בדברים האלה, אבל בתשומת לב ובצורה אחראית. הוזכר כבר שתוכנית מע"ר רוטשילד היא תוכנית עם היסטוריה של כמה עשרות שנים. אני זוכרת את הזמן שבו דן דרין העלה את הנושא של זכויות הבנייה במגדלים ל-450% וכולנו ככה הצטמררנו סביב ה-450%. זו היתה אז תופעה של הרבה מאד בנייה, אני לא הייתי אז חברה מועצה, אני מדברת מתוך קריאה של חומרים, לא הייתי בתקופתו של דן, לא הייתי כמה קדנציות אחרי דן, אני פשוט מכירה את ההיסטוריה העירונית.

הרב נתן אלנתן:

מי שעשה את זה היה איתן סולמי ולא דן דרין.

גב' מיטל להבי:



איתן סולמי. לא משנה. בתקופתו של ברקוביץ, בקיצור ולעניין.

הרב נתן אלנתן:

יוסקוביץ.

גב' מיטל להבי:

יוסקוביץ, כן.

בכל אופן, כשישבו על תוכנית מע"ר רוטשילד, ולי יצא להשתתף באחד העררים על הנושא של ה-מע"ר הזה, דווקא מהצד של אנשי המקצוע, ישבו וכימתו את הנושא של הבנייה בצורה שניסתה להיות מאד מאד אחראית, מתוך מודעות לכך שיש גודש תנועתי באזור הזה ולכן דיברו על מע"ר ועל תעסוקה בהיקף של 75%, מתוך אחריות לנושא החוסר בתשתיות ציבוריות. 20,000 מטר נוספים למגורים יוצרים גם צורך בבתי ספר ובגני ילדים. וכל התכנון ניסה להיות מאד מאד אחראי ובגלל זה דיברו על 500,000 מטר. נעשתה אז טבלה שתוקנה שוב ב-2006, ואני זוכרת את הערר של פאר ויסנר על ה-מע"ר הצפוני, היו פה עררים שלמים, סביב הנושא גם של ארנון גלעדי בזמנו, סביב הנושא להגדיל את שטחי הבינוי למגורים על חשבון ה-מע"ר.

מה אנחנו עושים? אנחנו מגדילים פה את שטחי ה-מע"ר בעשרות אלפי מטרים מרובעים. כתוצאה מזה, כל המאבק שלא להגדיל את אחוז המגורים בטל בששים. כי הנה פתאום מ-1,900 מטר של מגורים שהיו אמורים להיות שם, נהיה 20,000 מטר. ברגע שהגדלנו ב-100,000 את הזכויות בתוך המתחם הזה, גם סיפקנו עוד 20,000 זכויות למגורים שאין להם מענה בתשתיות. אני באה ואומרת שהמסמך הזה היה מאד מסודר. הוא דיבר על תשתיות ועל עומס תנועה. הוא דיבר על כ-290,000 מטר שמותר להוסיף במגדלים. מגדלים בתוכניות מאושרות, בתוכניות מופקדות ובתוכניות עתידיות. כל רשימת המגדלים מופיעה פה. אז אני לא מבינה איך צמחו זכויות נוספות שהן לא במסגרת ה-500,000 שמתוארות פה, מתוארות לפרטיהן.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אני חושב שאורלי הסבירה את זה יפה מאד.

גב' מיטל להבי:

עכשיו אני רוצה עוד דבר אחד. הראו לנו כאן ציור מאד מאד יפה של רחוב אחד העם, איך הוא ייראה כשתהיה לו חזית מסחרית וכל הדבר הזה. כידוע, יש לנו את מסמך מדיניות העסקים במתחם רוטשילד. כל פעם שעסק מנסה לצאת קצת לרחוב מאז"ה או לאחד הרחובות הצדדיים, מזדעקים התושבים ואומרים – תעשו לנו טובה, תשמרו את העסקים ברחובות המרכזיים ואל תכניסו אותם לרחובות הקטנים. אני אומרת חד משמעית, הכנסת העסקים בצורה שמתוארת פה לאחד העם, היא לא לתועלת מי שגר באזור הזה. יש רחובות שנכון לשמור עליהם, בגלל שהם חד-סטריים, באותו קנה מידה, ללא תוספת שימושים מעבר למה שיש. אחד העם הוא מספיק סמוך לרוטשילד, לא צריך להוסיף לו את כל שטחי המסחר.

מר דורון ספיר-היו"ר:

מיטל, משפט אחרון.

גב' מיטל להבי:

משפט אחרון, אני אצטרך למשפטים שאמר להט על הנושא של חוזקה של עיר ברגישות שלה אל מול הגידול שלה ועיר היא לא מיכל כיבול אלא מרחב חיים. ואנחנו צריכים פה לזכור שיש איכויות יוצאות דופן לחיים במרכז העיר ואנחנו צריכים לשמור עליהם. תודה רבה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה. יש עוד מישהו שרוצה לדבר לפני הצבעה? מהנדס העיר, בבקשה.

אדר' עודד גבולי:

השבוע יצא לי לעשות סיור באחד העם, סתם, לא בכוונה. היינו בסיור בלוינסקי, סיור מדהים אגב, של המטה שלי, ועברנו באחד העם, אז יש לי פה גם תמונות. היתה לי הרגשה לא טובה, כי היה שם פרויקט שהוועדה המחוזית אישרה אותו, עם בניין מגורים גבוה או בניין תעסוקה גבוה, שמרחף מעל בתי שימור, מעל שני בניינים לשימור, 20-22 מעל זה. מתחת לזה שני בניינים לשימור אגב, שאחד מהם פירקו והביאו אותו אחר כך בפלטות, מה שנקרא שחזור. ובנוסף לזה, מה שעוד הרבה יותר הפתיע אותי זה שפתאום,



אני חייב להגיד את זה כי זה אמיתי, פתאום לא כל כך הפריע לי שיש בניינים גבוהים שמרחפים מעל השימור, ולפי דעתי זה עשה משהו מאד מעניין. אני לא מדבר על זה שמעבר לבניין הזה יש שם שורה גדולה מאד של בניינים שהם משופצים, מאחד העם מערבה ומזרחה, רחוב שלם שהוא משופץ כולו על ידי בניינים לשימור.

תראו, אין דרך אחרת לייצר אורבניזם נכון. במקרים האלה שאני מדבר עליהם, חוץ מהיצירה של שימור שהוא קשור למרחב הציבורי והוא נמוך והוא מלווה את הרחוב, והוא מייצר לא רק את האסתטיקה האדריכלית שזה מובן מאליו, הוא מייצר סוג של אינטימיות וסוג של חיבור של בניינים שהם בעצם קשורים לטקסטורה של העיר ולמרחב האורבאני הנמוך שלה, ולצידם בניינים יותר גבוהים. אי אפשר לעשות את זה אחרת. מי שיש לו פטנט אחר – שיבוא ויגיד. הפרויקט הזה, לא רק שהוא עושה ומייצר מגדלים, יש לו מטלות של שימור, יש לו מטלות של מבני ציבור, יש לו מטלות של פיתוח שטח והפיתוח האורבאני. ואני חייב להגיד שבמסגרת הזאת גם הצוות המקצועי וגם האדריכל, לפי דעתי הגיעו לתוצאות מרשימות. תודה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

אנחנו ניגשים להצבעה, ברשותכם. ההצבעה היא – האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה ולהחזיר את הנושא לוועדת המשנה, עם הוראות ובלעדיהן? זו לשון החוק. ההצבעה היא – האם להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה? מי שבעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה – יצביע בעד. מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה?

להלן תוצאות ההצבעה -

מס' הצבעה/סעיף הצבעה	נושא	בעד	נגד	נמנע
31.1	תא/4017 רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח בקשה לדיון חוזר הוגש עי חבר המועצה עוד דן להט	ש. גפן נ. אלנתן א. מדואל א. טולקובסקי מ. גיצין נ. סיביליה ח. גורן ר. חולדאי א. וולק יוחנן ג. שרעבי דמאיו א. סולר י. וינקלר ד. ספיר סך הכל: 13	ש. דביר צ. ברנד פרנק מ. להבי ג. לסקי ד. להט סך הכל: 5	ר. לדיאנסקי סך הכל: 1

החלטה

ברוב של 13 קולות בעד, בהתנגדות 5 קולות ונמנע 1, החלטת ועדת המשנה נשארה על כנה.



**2. בקשות מספר 15-0071 ו-15-0733 יהודה הלוי 74 – בקשות לדיון חוזר
הוגשו ע"י חברי המועצה עו"ד דן להט, עו"ד שלי דביר וגב' ציפי ברנד-
פרנק.**

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. אנחנו עוברים לנושא הבא – יהודה הלוי 74 – יש לנו בקשות לדיון חוזר שהוגשו ע"י חברי המועצה עו"ד דן להט, עו"ד שלי דביר וגב' ציפי ברנד-פרנק.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

אנחנו יכולים כל אחד מאיתנו לעלות לדבר ולהציג?

מר דורון ספיר-היו"ר:

רצוי שאחד, אבל כן, תתחלקו בזמן פשוט. תשתדלו לדבר כל אחד במסגרת שלו ולא לחזור על דברים שנאמרו. שלי, את רוצה לדבר? כי רצוי שההתנגדות הכי גדולה קודם כל תישמע, ואז מי שירצה להוסיף יוסיף.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

לא, אנחנו חילקנו בינינו.

מר דורון ספיר-היו"ר:

חילקתם? בבקשה. אם לא תחזרו אחד על דברי השני זה בסדר ותעמדו במסגרת הזמן.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

מה זה מסגרת הזמן?

מר דורון ספיר-היו"ר:

סביר. אמרתי, דן היה לו 5, הוא דיבר 10.

שלי דביר.

מה פתאום? הוא דיבר 25 דקות, קודם כל.

מר דורון ספיר-היו"ר:

לא, לא, הוא לא דיבר 25. האמת שדן אף פעם לא מדבר. אז אם כבר הוא מדבר פעם אחת, אז,

גב' ציפי ברנד-פרנק:

זה לא קשור, לגמרי.

מר דורון ספיר-היו"ר:

בבקשה, ציפי, יש לכם 10 דקות ביחד.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

אנחנו הולכים למעשה להמשיך ולדון פה, למעשה אפשר להגיד שאופי הדיון עכשיו שוב נוגע ללב העיר, שוב נוגע לשינוי של מרקמן של שכונות בלב העיר, של שינוי מהותי שישפיע עלינו, על התושבים, לאורך שנים ארוכות.

מי שלא מכיר את הסיפור, אנחנו מדברים למעשה על כל אזור לינקולן, על אזור שכונת קרית ספר, על רחוב לינקולן. בקשה של יזם נדל"ן לשנות ייעוד של מבנה ברחוב יהודה הלוי 74. מטרת השינוי זה לשנות את זה משימושים עירוניים לשימוש של תחנת משטרה. הקמת תחנת משטרה נוספת. ועדת התכנון



החליטה להשתמש בסמכותה ולהרחיב את רשימת השימושים כפי שביקש היוזם, כדי לאפשר במקום שימוש משטרתי לצמיתות. צריך להבין רגע, יש פה בקשה, ואני חושבת שבמהות הדיון פה זה העברה. למעשה איזו שהיא קבלה של יוזמה פרטית של יזם פרטי לקחת ולהחליט איפה תהיה תחנת משטרה נוספת בעיר תל-אביב, במקום שלידו יש עוד מספר תחנות משטרה, ותיכף אני אכנס לפרטים של המהלך זה שאותו יזם מנסה להעביר. ולמעשה היום, אתם חברי המועצה,

מר ראובן לדיאנסקי:
המשטרה לא אישרה את זה??

גב' ציפי ברנד-פרנק:
ראובן, בוא נרגע. אתם חברי המועצה תצטרכו פה להחליט. גם אם נחליט לא לקבל את ההסתייגויות שאנחנו נפרט בהמשך, אני חושבת שמחובתנו כנבחרים ציבור, לאור העובדה שמדובר במבנה המיועד לשימוש ציבורי, לנהוג משנה זהירות ולבחון באופן מעמיק את ההשגות שלנו, שהגשנו את הערעור ושל התושבים לתוכנית הזאת.

קודם כל, יש לשלושתנו רצון להציע לוועדה המקומית שתי הצעות לתיקון החלטת ועדת התכנון מיום 28 באוקטובר 2015, שיאפשרו לה לשמור על מאזן הנוחות, כיוון שאין בהם כדי לפגוע במגיש הבקשה ואין בהם כדי לפגוע במתנגדים לה.

קודם כל אנחנו מבקשים שההצבעה תדחה, על ההחלטה הסופית תהיה דחייה של ההצבעה ל-3 חודשים נוספים. התושבים, שרובם יושבים פה בחוץ, מבקשים לכנס שולחן עגול שיכלול את היוזם, את נציגי השכונה, את נציגי מינהל הדיור הממשלתי, את נציגי משטרת ישראל, אנשי מקצוע מעיריית תל-אביב ואת יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה, במטרה לבחון אתר חליפי למשטרה ו/או שינויים בתוכנית המוצעת בהסכמת כל הצדדים. התושבים מבקשים זאת כבר כמה חודשים, אנחנו העלינו את זה גם במועצה הקודמת פה. ואם ממילא רוצה הוועדה המקומית לאשר את התוכנית לצמיתות, לנצח כמו שאומרים, אז דחייה של 3 חודשים היא דחייה סבירה. זו דחייה סבירה מבחינה ציבורית לצורך חשיבה נוספת על אלטרנטיבות אפשריות וביורור הטענות שיפורטו. גם לפי הדברים של נציגי הממשלה בדיון שהתקיים, יש מספיק זמן, המשטרה לא תתפנה או לא תפנה את התחנה הקיימת לפני ה-30.6.2016, לפני סוף יוני, והיוזם ממשיך לקדם את השיפוץ בזמן שאנחנו פה מדברים. כך שגם אם ייעצר תהליך אישור הבקשה לטובת הדיונים שיערכו בזמן, אף אחד מהצדדים לא ייפגע. וזה חשוב לזכור. זאת אומרת, מה זה 3 חודשים מול אישור לצמיתות? אפשר פה להיענות לבקשת התושבים.

בקשה נוספת היא תיקון פרק הזמן שבו מאושר השימוש המשטרתי. אין מחלוקת, ותיכף ניכנס פה לפרטים של איך הדבר הזה התנהל, שהנסיבות שכפתה עלינו מדינת ישראל הן לא הגיוניות. לא יתכן שבסופו של דבר יזם פרטי יקבע מקום של תחנת משטרה בעיר תל-אביב. פשוט זה לא יעלה על הדעת. כששמעתי את הסיפור הזה, ששמענו את הסיפור הזה זה היה נשמע לנו מופרך על פניו. לא יכול להיות. ולא יכול להיות שבסופו של דבר, כתוצאה מהחלטה של יזם פרטי או כתוצאה משיקולים כלכליים, ככה למעשה אנחנו כחברי מועצה נחליט איפה ימוקמו תחנות המשטרה.

ההחלטה הסבירה במצב כזה זה לקיים שורה של דיונים מסודרים. ורק אם השורה של הדיונים האלה יובילו למסקנה החד משמעית שאין אלטרנטיבות והמשטרה, זה המקום היחיד שיש לה להגיע אליו, ליהודה הלוי 74, אנחנו יכולים, עלינו להגביל את אישור החריגה מרשימת השימושים ל-5 שנים, עם אפשרות להארכה כמקובל בשימוש חורג. זאת אומרת, להגביל את זה ל-5 שנים, לא להשאיר את האופציה של הצמיתות, לתת אפשרות להארכה כמקובל בשימוש חורג, לאור העובדה שגם בעבר שגתה מדינת ישראל בקביעת מיקום תחנות המשטרה. 5 שנים זה פרק זמן סביר שיאפשר לבחון האם נכונים החששות של המתנגדים לתוכנית. וגם משטרת ישראל עצמה לא מבקשת את המבנה, אגב, לצמיתות, אלא מתכוונת לשכור אותו באופן זמני. לכן, החלטה זו היא במסגרת מתחם הסבירות ואינה פוגעת במאזן הנוחות של הצדדים.

יש הרבה בעיות, ותיכף גם שלי תפרט אותן – בעיות ציבוריות, משפטיות, תכנוניות של הבקשה. ואני מבקשת להזכיר שוב, כי אנחנו מתבקשים לאשר מצב, וזה מה שחשוב לטעמנו, שבפריסה המשטרית מותאמת הלכה ומעשה לצרכים של יזמים פרטיים. זה מצב שלטעמנו הוא פסול במדינה מתוקנת ועל אחת כמה וכמה פסול כאן בעיר תל-אביב, שאנחנו עומדים לקבל את ההחלטה הזאת.

אני רוצה קודם כל שאנחנו נשקול את ההיבט הציבורי של ההחלטה לשנות את הרשימה בהתאם לבקשת היוזם ואחר כך אנחנו נפרט את הבעיות המשפטיות והתכנוניות שעולות מהבקשה הזאת.

קודם כל, ברור שאין כל ביטוי לצרכי התושבים בשיקולים שהנחו את החלטת ועדת המשנה לתכנון, עד כדי חוסר סבירות קיצוני של הבחירה להרחיב את רשימת השימושים ולכלול בה תחנת משטרה לצמיתות,

למרות המחסור בשטחי ציבור קהילתיים. כידוע לכם, סביב לינקולן יש הרבה מאד מבנים עירוניים, ממשלתיים. גם לפי הנתונים של העירייה עצמה,

מר אסף זמיר:

איזה בניינים עירוניים יש? את יכולה לפרט?

גב' ציפי ברנד-פרנק:

יש שם בלי סוף, ממשלתיים, לא עירוניים. כל האזור שם הוא אזור, אסף, הסתובבת שם? שהם בשימוש, בוודאי,

מר אסף זמיר:

חצי ממה שאמרת לא נכון.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אסף, אני מבקש, לא להפריע.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

תן לי רגע לסיים. מבחינת פגיעה במרקם של שכונה, שנה שעברה כשישבנו פה במועצה הועלתה בעיה עירונית על זה שאין גני ילדים באזור, שאין מוסדות חינוך באזור. נשלחו משם אנשים לאזורי רישום בחברה חדשה שליד כיכר המדינה בוקר בוקר, עד שמינהל החינוך לא ישב בסוף אוגוסט ובקושי רב הצליח למצוא מקומות. יש שם היום גנים דתיים. בקושי רב הצליח וגם לא לכולם. יש היום גן דתי שנשלח לכפר שלם, כי אין מקום למבנה פרטי. אז יש שם בעיה מאד קשה של מבנים שנועדו לשימוש תושבי השכונה ליצירה של שכונה, ליצירה של קהילה.

לטעמנו הוועדה לא בחנה לעומק את החסרים האלה כשהיא החליטה לשנות את רשימת השימושים, ואם היא היתה עושה כן בוודאי היתה מעדיפה לאשר את מיקום תחנת המשטרה באתר אחר דווקא לאור המחסור בשטחי ציבור בשכונה.

כמו שאמרנו קודם לכן, חובה עלינו לשקול לעומק את ההיבט של פריסת תחנות המשטרה בעיר. בהיבט זה אנו עומדים לאשר העברת התחנה בסמוך ל-3 תחנות קיימות, אתם עומדים לאשר את זה, יש שם הרי 3 תחנות - יש את תחנת המסגר החדשה, יש את עמדת השוטרים ברחוב לוינסקי ואת תחנת המטה הגדולה ברחוב סלמה. למה צריך שם תחנה במרחק של כ-500 מטר, אולי טיפה יותר,

גב' גבי לסקי:

גם בחומה ומגדל.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

כן. בתכל'ס, מה קורה עם כל תושבי הצפון הישן ומרכז העיר שיישארו בלי תחנת משטרה? בואו נתייחס לזה ככה. יש תחנת משטרה אחת עבר הירקון צפונה ויהיה ריכוז של תחנות משטרה שם.

מר דורון ספיר-היו"ר:

את כבר על חשבון הזמן של שלי.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

למה על חשבון הזמן של שלי?

מר דורון ספיר-היו"ר:

כי עבר הזמן.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

ספרת גם לאחרים?

מר דורון ספיר-היו"ר:

בודאי.



גב' ציפי ברנד-פרנק:
מה פתאום עבר הזמן? 8.5 דקות.

מר דורון ספיר-היו"ר:
ספרתי לכולם.

גב' ציפי ברנד-פרנק:
ממש, דורון. חוסר הסבירות הקיצונית של הטיית ההחלטה לטובת היזם על חשבון התושבים בא לידי ביטוי גם בעובדה, שמחברי הוועדה הוסיפו למעשה הנתון, ופה שלי תרחיב עליו, שעל פי ה-תב"ע בניין זה היה אמור להיות מופקע לתושבי תל-אביב. למעשה מעולם לא היה דיון האם לממש את הזכות הזו או לא. שלי, בואי תרחיבי.

מר דורון ספיר-היו"ר:
תודה.

גב' שלי דביר:
נתחיל במשפט אחד, משפט מאוד פשוט – אי אפשר לתקן תחלואים ברגליים בהליכה על הידיים. וזה מה שעושים פה. יש פה חטא על חטא שאנחנו מנסים לתקן אותו בתלמי על תלמי. הרי מה נוצר כאן? משרד האוצר ומשרד הביטחון, ברוב חלמאות, מצטערת לומר, מכרו את מבנה המשטרה בדיזנגוף.

הרב נתן אלנתן:
בטחון פנים.

גב' שלי דביר:
בטחון פנים זה לא היה אז. דחו את מבנה המשטרה בדיזנגוף לפני 7 שנים. שנה אחרי המכירה הם מבינים שהם בעצם צריכים מקום, surprise surprise, ואז הם שוכרים את המקום שאותו הם מכרו ושוכרים אותו ב-7 השנים האחרונות. אותן 7 שנים של שכירות לדעתי השתנו למחיר בעצם שהמדינה קיבלה עבור מכר המקום. אבל מה? מאז היזם, שקנה את זה כנכס ציבורי, בהתאם השווי שלו היה כנכס ציבורי, הצליח לעשות שם שינוי ייעוד, הבניין בדיזנגוף משתנה עכשיו לצרכי מגורים, מלון, מה שלא יהיה, לא יודעת מה זה, אבל משהו שיניב מן הסתם הרבה הכנסות. ובגלל שזה יניב לו הרבה הכנסות והוא רוצה לקדם את זה, נוצרה בעיה – צריך לפתור את סיפור המשטרה, כי המשטרה מצידה אומרת – אנחנו לא מתפנים, לך תפנה אותנו. לך תתמודד עם משטרת ישראל ותפנה אותם. ועל כן, מסכן היזם, באמת צר לי עליו, קונה נכס, אבל עדיין הצליח להשביח אותו מנכס ציבורי לנכס למגורים, ונוצרה לו בעיה. ואיך הוא פותר את הבעיה? רוכש נכס ציבורי נוסף ושוב פעם, נכס ציבורי, כולנו יודעים, זה בשווי של נכס ציבורי, ובעצם מתכנן לפתור לו את בעיית המגורים שיש בדיזנגוף. זאת כל הקומבינה, זה כל הסיפור.

אבל מה, שאנחנו כאן חברי המועצה לא יכולים לתת, וזה מה שציפי אמרה כל הזמן, לא יכולים לתת ליוזמים או לשיקול הזה, עם כל הכבוד לשיקול, ואני באמת מבינה אותו, שהמשטרה, מה לעשות, לא מתפנה לו, אנחנו לא יכולים לתת לזה יד ואנחנו לא יכולים להכפיף את כל שיקול הדעת שלנו, וזה מה שמבקשים מאיתנו לעשות, להכפיף את כל שיקול הדעת שלנו ספציפית לטובת היזם. ולמה? כי כמו שציפי אמרה, ואני לא חוזרת על שתי הנקודות האלה, לנו יש שיקולים ציבוריים. עדיין, עם כל הכבוד, המבנה הזה הוא מבנה ציבורי, יש לו רשימת שימושים ציבוריים, ובהתאם לרשימת השימושים הזאת אנחנו כאן בחדר אלה שצריכים לקבוע מה השימושים. אנחנו צריכים לדעת מה רשימת השימושים שאנחנו רוצים שתהיה שם בשכונה. לפי מה? לפי צרכי השכונה, וזה ציפי אמרה ואני לא אחזור מעבר לזה. לפי פריסת משטרה. לפי צרכי התושבים שלנו בצפון העיר. הרי איזה תחנה הולכת לשרת מהירקון עד למרכז העיר? התחנה שנמצאת ברמת החייל. תחנת רמת החייל הולכת לתת מענה בעצם לכל אזור הצפון כולו ולכל אזור מרכז העיר. זה קצת לא הגיוני שהתחנה הזו תשרת ושלא יהיה בדיזנגוף משהו אחר.

מר ראובן לדיאנסקי:
השוטרים צריכים להיות ברחוב, לא בתחנה.

גב' שלי דביר:
תעלה בזמן שלך לדיון.

מר דורון ספיר-היו"ר:
חברים, אני מבקש לא להפריע.

גב' שלי דביר:

מעבר לזה שזו שכונה שסובלת כמעט הכי הרבה בעיר מחוסר גני ילדים ומשטח ציבורי, ואם אנחנו מבקשים אז אומרים – אין שטחים. נכון, אין שטחים, זו באמת שכונה שלהבדיל מהדרום והצפון, הפארק הבא הוא משהו נדיר, הוא מצרך נדיר. ועל כן, כשהקרקע היא מצרך נדיר וכשמבנה ציבור הוא מצרך נדיר, אנחנו צריכים לשמור עליו ב-7 עיניים, כי באזור הזה זה מצרך נדיר שצריך לשמור עליו ב-7 עיניים. אני רוצה לדבר ספציפית ותכנונית. למעשה יש לנו כאן, וזה חוות הדעת של היועצת המשפטית, הראלה אוזן כבר קבעה את זה, היא קבעה שיש רשימת שימושים סגורה. מדובר בתוכנית G, ה-תב"ע הזאת לקוחה מתוכנית G, אדמות הטמפלרים, זו תוכנית שבצעם מייעדת את שטחי הציבור האלה לשימושים של העירייה, שימושי העירייה ויש שם רשימה סגורה. במקרים אחרים שיזמים ניסו לפרוץ את הרשימה הסגורה הזאת, העירייה, ובצדק רב, לא אפשרה לפרוץ את רשימת השימושים הסגורה, והיא אמרה – לא, זאת רשימת שימושים סגורה וזה יהיה תקדים מאד מסוכן לפרוץ את רשימת השימושים שקיימת שם. ולכן, הבקשה לתחנת משטרה מהווה סטייה ניכרת מתוכנית מאושרת, בגין שינוי אופי הסביבה הקרובה, ולכן מתן ההיתר אינו אפשרי. לכן ההיתר במסגרת תב"ע קיימת הוא לא אפשרי, ואם כבר רוצים ללכת בדרך המלך ובדרך הנכונה, מה שהיה צריך לעשות במקרה הזה, זה להביא תב"ע חדשה. וזה בגלל שלא רק שהכנסת תחנת משטרה משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, כמו שניכר בתקנות שמגדירות מה זה סטייה ניכרת מתוכנית, אלא שהיא גם מצריכה שינויים מרחיקי לכת מבחינה תחבורתית על מנת להתאים את האזור הזה למשטרה.

למעשה הבקשה להשתמש במבנה לצרכי תחנת משטרה, כמו שאמרתי, מהווה בקשה לשימוש שלא תואם את רשימת השימושים המפורטת, ובגלל זה היא גם לא יכולה להיות מאושרת לצמיתות. אם זה לא תואם את רשימת השימושים, זה יכול להיות אך ורק לשימוש חורג שמוגבל בזמן. אם אנחנו נאשר את הבקשה הזאת לצמיתות, אז אין כל משמעות בעצם, אנחנו מרוקנים מתוכן את רשימת השימושים שמפורטת ב-תב"ע ובזה אנחנו יוצרים החלטה תקדימית בעייתית. אנחנו רואים, ויש חוות דעת שהתושבים צירפו ונשלחה לכולכם, חוות דעת משפטית, למה שימוש במשטרה הוא לא יכול להיחשב כשימוש מתאים כמו שהסעיף מבקש.

מר דורון ספיר-היו"ר:
זה כבר מעבר לזמן.

גב' שלי דביר:

יש לי עוד שלושה דברים ואני אגיד אותם, או קיי? זו רשימה סגורה ולכן אנחנו לא יכולים לאשר את זה לצמיתות.

עוד קיים חשש, ואנחנו לא יכולים להתעלם ממנו, כי הבקשה לתחנת משטרה וחניון תת קרקעי נועדה להכשיר את הקרקע בעתיד לסטייה ניכרת מתוכנית מאושרת, ולכן מתן ההיתר לבקשה אינו אפשרי בכלל בלי לקבל את הבהרות היזם לשאר התוכניות. אנחנו צריכים לדעת שהפיתרון האדריכלי המוצע כרגע לשימוש המשטרה הוא לא פיתרון אדריכלי סביר. הוא חוסם את ניצול שאר חלקי הבניין לשימושים שאליהם הם מיועדים. כמו שאנחנו לומדים על התשריטים והשרטוטים שהוגשו לנו, אנחנו רואים שהחניון מתוכנן בצורה שתאפשר בעתיד גם הכנסת מגורים למבנה, שזה בניגוד מוחלט ל-תב"ע ובניגוד מוחלט למדיניות הרשמית של עיריית תל-אביב. עד עכשיו העלמנו עין מהשרטוטים שמתייחסים ליתר הקומות ולשטח העליון, אבל מה לעשות, היזם אומר מעונות סטודנטים, אני אישית לא מכירה מעונות סטודנטים שיש גיקוזי בכל דירה וגיקוזי בכל חדר. הלוואי. יכול להיות שהסטודנטים במדינת ישראל עד כדי כך השתדרגו.

גם אם אנחנו היינו מסכימים, ונניח וכל מה שאמרתי עכשיו לא נכון והיינו מסכימים שהשימוש הוא כן במסגרת ה-תב"ע, אז גם שימושים שהם במסגרת ה-תב"ע, ההחלטה צריכה לעמוד בתנאים, בתנאים מפורטים כמו סעיף 1/10/5. ולכן אנחנו צריכים לחזור ולעשות בדיקה סביבתית, האם באמת השימוש של משטרה לא מהווה מטרד מבחינת האגף לאיכות הסביבה? לא נעשתה פה בדיקה כזאת – האם מבחינת

האגף לאיכות הסביבה הוא לא מהווה מטרד? גם אם היינו מסכימים שהשימוש המבוקש הוא כן במסגרת ה-תב"ע, הרי שהתנאים הפיסיים המוצגים לא מאפשרים את השימוש המבוקש. ושוב, צריך להבין האם אפשרי להקים במבנה כזה הפעלה של תחנת משטרה. לכל הפחות יש להחזיר את התוכנית חזרה ולדרוש מהיזם לתקן את התוכנית.

הבקשה לא נעשתה, שוב, בבחינה מלאה של היבטי התחבורה והחניה, למרות השינוי המהותי והנוק שייגרם לתושבים, ולמרות החשש כי הסביבה הזאת לא נגישה בכלל לצרכי המשטרה. ואני מחדדת, על איזה אזור אנחנו מדברים? על אזור שב-10 השנים הקרובות יהיו שם את חפירות הרכבת הקלה. זה אזור שחסום כמעט מכל צד שלו – לינקולן חסום הרי עד הסוף. כל צד שלו חסום. המשטרה, בשביל להגיע לאירוע חירום, תצטרך פשוט לנסוע נגד כיוון התנועה. אין ברירה אחרת, אלא לנסוע נגד כיוון התנועה.

מר דורון ספיר-היו"ר: משפט אחרון.

גב' שלי דביר:

התנאים להשלמת הליך היתר מחייבים את היזם להקים שם גם מקלט וצריך לתקן אותם. והכי חשוב, ואני חושבת שזה הכי חשוב, הבקשה נעשתה בלי בכלל אפשרות מלאה של הציבור להשמיע את עמדתו, לקיים הליך של שימוש ציבורי, למרות שמדובר במבנה שהשימושים שלו ציבוריים. אנחנו לא נדרשים פה לעוד אישור של בניין פרטי. מדובר פה במבנה עם שימוש ציבורי, ואני חושבת שבמבנים כאלה, קל וחומר 'בן בנו של קל וחומר', חייבים לקיים הליך של שימוש ציבורי (זה ציטוט של השופט חשין ז"ל), חייבים לראות מה עמדת הציבור. אי אפשר למחוק פה את תושבי השכונה ולא לקיים פה הליך של שימוש ציבורי. ובעצם, החשש הוא שאנחנו כולנו נשתתף בהליך מנהלי לא תקין אם תתקיים ההצבעה כעת. בזה אני מסיימת – בעדות של נציג הבנייה לדיור הממשלתי בוועדה לתכנון שהיתה ב-28 באוקטובר עולה כי בו המצב שבו יזם פרטי מנייד תחנות משטרה לפי צרכיו, זה תוצאה מהתנהלות מוזרה של משרד האוצר.

ואני רק רוצה לסיים ולצטט חלק מהמכתב: הוועדה עומדת להחליט האם להתערב בהליך פריסת המשטרה בעיר. היא תתערב בכך שהיא מרחיבה את רשימת השימושים של המבנה ביהודה הלוי 74 ומאשרת ליזם וגם למשטרת ישראל לחרוג באופן ניכר מה-תב"ע של המבנה. אין ספק כי לפני שיחליטו האם לאשר החלטה זו, על חברי הוועדה לקבל תשובות לכל אחת ואחת מהשאלות, שהרי אם יקיימו את הדיון קודם לכן יש חשש שיאשרו את הבקשה לשינוי ייעוד למבנים לפני שהם ישמעו את כל הנתונים – נתוני הסביבה, נתוני המטרד, נתוני התחבורה וכדומה.

אני מסיימת – אנחנו כאן מתבקשים, וזה המשפט שהתחלתי בו, אנחנו מתבקשים כאן לתקן בעצם מצב שנכפה עלינו ואנחנו לא צריכים להיות בובות שלו. אנחנו לא צריכים לתקן תחלואים ברגליים בהליכה על הידיים. זה מצב מעוות ויש למשטרה פיתרונות אחרים. יש למשטרה פיתרונות אחרים. ואני חושבת שלא נעשתה מספיק עבודת חשיבה לראות איפה הם. סתם לדוגמא, מתחם של בית הלוויות שנמצא ב –

מר דורון ספיר-היו"ר: תודה לחברת המועצה שלי דביר. איריס לוין, בבקשה.

גב' אפרת טולקובסקי: הם לא רוצים הם אמרו.

מר ראובן לדיאנסקי: ואז מבית הלוויות ועד המסגר אין משטרה. זה בסדר?!

גב' איריס לוין:

ערב טוב. לגבי הנושא של שימוש חורג והזמן של הצמיתות והזמן של השימוש החורג שאושר לצמיתות. כאשר מדובר בשימוש חורג מתוכנית, יש הגבלת זמן. אנחנו לא מדברים פה על שימוש חורג מתוכנית, אנחנו מדברים פה על שימוש שהוא תואם את התוכנית, בסעיף 4/ב/10 כתוב – שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי הכוללים, ויש שם את הרשימה. במצב שאין שימוש חורג מ-תב"ע לא נהוג להגביל את שימוש בזמן, ואנחנו נוהגים לאשר לצמיתות היות שמדובר בשימוש, שלפי מה שהראלה תיכף תפרט, תואם את התכליות המותרות ב-תב"ע.



שימוש בקומות העליונות – החשש שמא יהיו בקומות העליונות דברים אחרים, כרגע הקומות העליונות לא נכללות במסגרת הבקשה הזאת. הוועדה דנה אך ורק בשימוש של שתי הקומות התחתונות ובקומות הקרקע עבור משטרה. אם וכאשר תוגש בקשה לשאר הקומות, אנחנו כמובן נבחן אותה ונביא אותה ולא תהיה שום סטייה ניכרת. כרגע זה פשוט חלק מהבקשה. הקומות העליונות אינן חלק מהבקשה. התאמה לדרישות המשטרה - המשטרה עצמה מצאה את הבניין ראוי לצרכיה. המשטרה היא זאת שמוסמכת להחליט מה מתאים לה ומה לא מתאים לה. ומבחינתנו, ברגע שיהיה פה גם נציג של המשטרה והוא גם יכול יהיה לפרט,

גב' גבי לסקי:
לא היה.

גב' איריס לוין:
היה נציג של המשטרה בפני הוועדה.

גב' גבי לסקי:
לא היה בנושא הזה. היה פעם במשטרה, היום עובד אצל היזם.

מר דורון ספיר-היו"ר:
היה גם נציג משטרה.

גב' איריס לוין:
היה נציג משטרה שפירט את השימושים.

מר דורון ספיר-היו"ר:
לא להפריע בבקשה.

גב' איריס לוין:
נציג המשטרה מצא את הבניין ראוי לצרכים שלהם, לצרכים של המשטרה. הם אלה, הרי היזם לא היה מגיש שימוש למשטרה ללא הסכמת המשטרה. המשטרה, זה מתאים לצרכיה והתכנון תואם את הצרכים שלה והפריסה והמיקום. לגבי נספח התנועה – נספח התנועה אושר על ידי,

גב' ציפי ברנד-פרנק:
הם התייחסו לפריסה? יש לכם התייחסות ספציפית לפריסה?

גב' איריס לוין:
אנחנו לא התייחסנו לפריסה. הנושא הזה עלה בדיון והמשטרה, היה פה נציג שאמר בפירוש איך זה ייתן מענה בהתאם לצרכים של המשטרה. נספח התנועה נבדק ואושר על ידי מחלקת התנועה של העירייה.

מר מיכאל גיצין:
אבל הוא נתן מענה לשאלה? זאת אומרת, זה שהוא נבדק זה לא אומר שהוא נתן מענה לשאלה של איך משטרה תצא ממרחב שכולו חסום.

אדר' עודד גבולי:
אם הוא לא ייתן מענה לא ניתן היתר.

ראובן לדיאנסקי:
אבל, מיקי, העירייה קובעת איך המשטרה תתפרס? באמת?!

מר דורון ספיר-היו"ר:
חברים, אני מבקש בכל לשון של בקשה לא להפריע ולכבד את הדוברת.

בבקשה, איריס.

גב' איריס לוי:

נספח התנועה נבדק בהקשר של כמות הרכבים שאמורים להיכנס ולצאת. הכניסות והיציאות, הנתבים, אפשר להציג את זה ויש פה מהנדס תנועה שבדק את הנושא, בהתאם לרכבים, בהתאם לשיקולים של יועצי התנועה.

אדר' עודד גבולי:

נכון. גם המשטרה בדקה את זה.

גב' איריס לוי:

הנקודה של שיתוף הציבור – לא מדובר פה בהליך תב"עי שמחייב שיתוף ציבור במובן הרחב שלו, אלא באישור בקשה להיתר. באישור בקשה להיתר הוועדה לא נוהגת לקיים שיתוף ציבור, לא נוהגת לקיים שולחנות עגולים, גם בהיקפים יותר גדולים, כאשר השימוש, מדובר פה בהוצאה לפועל של שימוש תב"עי. אנחנו לא מדברים פה על הליך של תכנון מחדש. למרות זאת, כן התקיים פה הליך, נתנו לנציגי התושבים לבוא ולהגיד את דברם, למרות שהם לא היו מתנגדים,

גב' ציפי ברנד-פרנק:

יש למעלה מ-300 תושבים שחתומים על בקשה,

מר דורון ספיר-היו"ר:

סליחה, אני מבקש לא להפריע. לא הפריעו לך, למה את מפריעה?

גב' ציפי ברנד-פרנק:

הפריעו לי מאד.

מר דורון ספיר-היו"ר:

לא הפריעו. שמרתי על זכותך.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

באמת?

גב' איריס לוי:

הבקשה פורסמה וכל אותם תושבים לא הגישו התנגדות במסגרת החוק, הם לא הגישו התנגדות במועדים והם לא נחשבים כמתנגדים מבחינה סטטוטורית.

מר דורון ספיר-היו"ר:

זה היה לפנים משורת הדין.

גב' איריס לוי:

לפנים משורת הדין כן ניתן להם, הם הוזמנו לדיון הנוסף,

מר דורון ספיר-היו"ר:

הם ביקשו להגיע ואפשרנו להם להגיע.

גב' איריס לוי:

הם הגיעו לדיון הנוסף והם השמיעו את דבריהם, והוועדה התייחסה אליהם בדיון הנוסף.

גב' שלי דביר:

יש, דרך אגב, סוקר עצמאי פה בחוץ, שמתנגד לזה. יושב בחוץ.



גב' איריס לוי:

זה לא רלוונטי, מפני שמי שבדק את זה, זה יועץ תנועה מטעם העירייה.

לגבי נושא המקלוט – הטענה שלא ניתנו פיתרונות מקלוט – תנאי להוצאת היתר כמובן יהיה אישור פיקוד העורף. אלה כל הטענות.

מר דורון ספיר-היו"ר:

יש שאלות למישהו? סליחה, איריס סיימה, עכשיו הראלה בנושא המשפטי.

עו"ד הראלה אברהם און:

מאחר והזכרת את שמי, שלי, אני רוצה לדייק את חוות הדעת שנתתי. חוות הדעת אומרת, התוכנית שחלה פה קובעת את המגרש כמגרש למבנה ציבור. התוכנית קובעת רשימה של שימושים שונים שאפשר לעשות במגרש וגם היא קובעת בסעיף נפרד שהוועדה המקומית רשאית להוסיף ולאשר שימושים שהם דומים לשימושים שמוזכרים.

גב' שלי דביר:

זה סעיף סל שיש לכם בכל תב"ע, אז לא צריך לעשות שינויי תב"ע,

עו"ד הראלה אברהם און:

אני שמעתי את ההערה שלך, זה לא סעיף סל שיש בכל תב"ע. הסעיף הזה הוא ממש לא סעיף סל שיש בכל תב"ע. זה סעיף שבעצם מצביע על כך שהמחוקק בעת הכנת התב"ע לא יכול היה לראות את כל השימושים הקיימים וכן אפשר לוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת. הוועדה המקומית דנה, הפעילה שיקול דעת, והיא קבעה שהשימוש של המשטרה, שהוא בעצם שימוש ציבורי מנהלי כמו שיש אפשרות פה, יש פה רשימה של שימושים כאלה, זה שימוש שאפשר לאשר במגרש.

מהרגע שהוועדה המקומית קבעה את הקביעה הזאת, השימוש הוא שימוש תואם תב"ע. ולכן: א - אפשר לאשר אותו לצמיתות. ו-ב', השימוש במונח סטייה ניכרת הוא לא רלוונטי. סטייה ניכרת זה כאשר מדובר במצב שהשימוש הוא סוטה מהתוכנית. ואילו כאן, התוכנית התירה את השימוש. ולכן, לפחות בכל מה שקשור למינהל תקין, הוועדה המקומית רשאית לאשר את השימוש עבור המשטרה במגרש ורשאית לאשר אותו לצמיתות.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה. מישהו רוצה לשאול משהו? בבקשה, גיצין.

מר מיכאל גיצין:

אחד מהדברים המרכזיים שאנחנו מדברים עליהם כל הזמן במדיניות העירונית, זה עניין קדושת השטחים החומים. והיחס שאנחנו מתייחסים בצורה באמת זהירה ואני חושב שמעוררת הערכה לתחום של שטחים חומים. יש פה סוגיה שהיא סוגיה אמיתית – למה אנחנו בתור עירייה, וגם שאלות שנשאלו, אלי לוי נשאל ואחרים, למה לא בעצם יצרנו מצב שיש, שמערכות פרטיות קובעות לנו מה יהיו מאפייני השטחים החומים ולא אנחנו, באמצעות הפקעה או בדרך אחרת,

גב' שלי דביר:

יש גם סעיף הפקעה פה.

מר מיכאל גיצין:

על ידי הפקעה או בדרך אחרת קבענו מה יהיו השטחים החומים. הרי לא יכול להיות שאנחנו, כל פעם זהירים כמו אף עירייה אחרת איך לפרוס את השטחים החומים – גני ילדים פה, בתי ספר – אנחנו יודעים מה אנחנו צריכים והצרכים בעירייה הזאת גדולים. מאד מפחיד אותי הסיטואציה שאנחנו לא מתמודדים עם שטחים חומים.

עו"ד הראלה אברהם און:

השאלה הזאת הופנתה לאחרונה במכתב ויצאו שתי תשובות נפרדות – אחת ממנהל אגף נכסים אלי לוי, והשנייה ממני, כי שאלו אותי – האם העובדה שסעיף ההפקעה לא בא בפני הוועדה המקומית זה איזה



שהוא נתון חשוב שמחייב להחזיר אליה את הדיון? יש סעיף הפקעה ב-תב"ע, כמו שיש סעיף הפקעה בהרבה מאד תוכניות שקובעות שטחים חומים. סעיף ההפקעה הוא לא חובה, הוא רשות. ולכן, העירייה צריכה לקבל את החלטה האם זה מגרש שדרוש לה להפקעה והאם היא מוכנה לשלם את אדמות ההפקעה עבורו. וזו החלטה שצריכה להתקבל בעצם במועצה, לא בוועדה המקומית. הוועדה המקומית בוחנת את התאמת שימוש ל-תב"ע והשימוש המבוקש קודם כל הוא שימוש ציבורי. לא מדובר במצב, זו לא בקשה לא למגורים ולא לשימושים אחרים שהם לא ציבוריים. השימוש של משטרה הוא שימוש ציבורי, אני לא חושבת שיש פה משהו בחדר שחולק על כך, ולכן כאשר הבקשה מובאת לפתחה של הוועדה המקומית היא צריכה לבחון – האם היא תואמת תב"ע, אם כן אם לא, ובאיזה תנאים היא מוכנה לאשר אותה. השאלה של ההפקעה היא שאלה שצריכה להיבחן במקום אחר, בין היתר נוכח הצרכים של העירייה ונוכח העלויות הכלכלית שבביצוע ההפקעה של המגרש הזה.

מר מיכאל גיצין:

לכן זו לא שאלה משפטית, אלא שאלה של מדיניות.

קריאה:

אבל זה לא מדיניות של הוועדה.

גב' גבי לסקי:

מהנתונים של האגף לתכנון אסטרטגי בעירייה, בשכונה חסרים שם גני ילדים ומעונות לגיל הרך, שהחריף בשנים האחרונות. עכשיו השאלה היא כזאת, ברגע שיש לנו שטח חום, אנחנו בעצם מפריטים את השטחים החומים,

מר דורון ספיר-היו"ר:

אולי בבעלותנו.

גב' גבי לסקי:

אבל יש את האפשרות להפקיע. ומה שקורה, שעכשיו גם את השימושים לשטחים חומים, כאשר הקהילה צריכה באמת שם שימושים של הקהילה, אנחנו אומרים – זה לא בידיים שלנו. ומישהו אחר, גם אם חוות הדעת אומרת שאפשר להקים שם משטרה וזה בסדר, גם אז, מי קובע מהם הצרכים של הקהילה, יזמים פרטיים? לזה אנחנו רוצים להגיע? מחר יגידו שרק תחנות משטרה אנחנו, יזמים לא רוצים גנים כי זה מכללך, אז מה העמדה שלנו אז? אנחנו חייבים לקחת את השטחים החומים חזרה אלינו ולהחליט מה אנחנו רוצים לעשות שם.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה. חיים כהן, בבקשה, רצית לדבר.

גב' מיטל להבי:

אני רק רוצה שהיא תתייחס לנקודות שעלו במסגרת הדיון, שאלתי אם היא תתייחס לזה, לנושא המקלוט.

מר דורון ספיר-היו"ר:

היא ענתה.

גב' איריס לוי:

התתייחסתי. כמו בכל בקשה להיתר, תנאי להוצאת היתר יהיה אישור פיקוד העורף. והתוכנית כבר הועברה אליהם.

גב' מיטל להבי:

זאת אומרת, גם לגבי השטחים המסחריים?

מר דורון ספיר-היו"ר:

כן. הכול נכתב שם.



גב' איריס לוי:

מה שאנחנו מדברים סביב הבקשה הזאת.

מר ראובן לדיאנסקי:

דורון, אני רוצה להגיד משפט. אני רוצה להגיד שלושה דברים במשפט אחד. לגבי העניין הזה שאת העלית, גבי, וגם אני התלבטתי בו גם בוועדת המשנה, לגבי שטחים לרווחת מה שנקרא הציבור וכו'. צריך לזכור, אנחנו דנים עכשיו רק בפרוגרמה סביב תחנת המשטרה. אני חושב שבשלב הבא, כשתבוא לפה תוכנית לגבי הקומות העליונות, אנחנו נצטרך לקחת בחשבון את הצרכים הקהילתיים. ולכן צריך לנתק. אני עכשיו לא נכנס לאיזה סוג של שימושים. אני מדבר על שימושים לרווחת הקהילה. אפשר בקומות העליונות ליצור מן מאזן כזה שיהיו שימושים לרווחת הקהילה. לכן, ההסתכלות בעיני צריכה להיות סביב הפרויקט עכשיו הזה נכון למה שמועלה היום. לגבי הדבר השני שאני רוצה להגיד, שעלה פה, לגבי עניין המיקום של תחנת המשטרה – אני כתושב רוצה שהמשטרה תהיה בשטח. אני רוצה שהשוטרים ילכו ברגל, יסעו בניידות, יתנו פיתרונות נקודתיים במקומות שבהם צריכים אותם. ואם אני צריך לגשת לתחנת משטרה להגיש תלונה, אני אסע ואגיש תלונה במקום שיש בו תחנה. אגב, למשטרת תל-אביב יש גם נקודות מעבר לתחנות הראשיות שלהם שבהם אפשר להגיש תלונה.

מר מיכאל גיצין:

אם זה כך, אז למה פונים בדיונגוף?

מר ראובן לדיאנסקי:

אבל אנחנו לא מנהלים דו-שיח, כי אחרת לא נסיים ואני הבטחתי לחיים משפט. הדבר האחרון זה לגבי העניין הזה המרכזי שתמיד, ואנחנו נתקלים בזה לא מעט פעמים, כולם רוצים קאונטר, כולם רוצים בריכה, כולם רוצים ביטחון, כולם רוצים משטרה, אף אחד לא רוצה את זה ליד הבית שלו. איפה תעשה את זה? תעשה את זה שם. ואז קם הבן אדם שגר שם ואומר – למה אצלי ולא אצלך? וכן הלאה. תודה רבה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

חיים גורן, בבקשה.

מר חיים גורן:

אני לא רוצה להלאות את הציבור, אבל בקצרה מאוד, בגלל שגם כיו"ר ועדת הביטחון העירונית נכנסתי טיפה לסיפור הזה דרך המשטרה, לברר את העניין הזה, ורציתי ככה להגיד בקצרה ממש. קודם כל, יש פה שני דיונים מקבילים: יש פה את הדיון שכרגע מובא, שזה האישור הקונקרטי למבנה כתחנת משטרה, כן או לא לעשות את זה. ויש פה דיון מקיף יותר שהוא לא מובא לפתחנו כרגע, של צרכי השכונה, שהוא צריך להיעשות כמובן. אני רוצה להגיד ככה: אני נפגשתי עם התושבים, כמו שאתם יודעים, שמעתי בתשומת לב מה שהם אומרים. אני חייב להגיד שיכול להיות שגם אני, אני מאמין שרובנו אפילו, אם היינו תושבים שם היינו מתנגדים, מהסיבה הפשוטה שתושבים, וזה הדבר הכי ראוי ולגיטימי, רואים את הצרכים של השכונה שלהם וזה בסדר גמור.

מר ארנון גלעדי:

המשטרה היא לא צרכים של התושבים??

מר חיים גורן:

לנו יש את הצורך לתת את המבט הרחב יותר, המקיף יותר, עם פרופורציות רחבות, על הצרכים גם של השכונה וגם של העיר. ולכן, הצרכים של התושבים הם דברים לגיטימיים ונכונים שאנחנו צריכים לדון בהם במסגרת אחרת ולחלוטין צריך למצוא את הפיתרונות לכל הצרכים, הן של מרכז קהילתי, הן של גני ילדים וכדומה.

לגבי המשטרה – חברים, אני דיברתי עם המשטרה, באמת, עם כל הגורמים האפשריים, החל מהמפקד לשעבר בנצי סהר וכלה במפקד המרחב, בקצין המשטרה האחראי על הנכסים. זו לא החלטה שנשלפה מהשרוול. הם בדקו חודשים ארוכים מקומות נוספים. ולכן הטענה לגבי ההשקעה ב-3 חודשים, ציפי, לדעתי זו אשליה, ולכן אין טעם לעשות את זה, כי לא נגיע ב-3 חודשים לשום דבר שהם לא הגיעו אליו



בשנה וחצי של חיפושים. אז אנחנו יכולים להגיד לתושבים – בואו נעשה שולחן עגול, בואו נמצא פתרונות אחרים, בואו תציעו הצעות. הדברים נבדקו. הדברים נבדקו בצורה מאד מאד רצינית, גם על ידי אגף הנכסים של העירייה וגם על ידי אגף הנכסים של המשטרה.

גב' ציפי ברנד-פרנק:

התושבים רוצים להיות מעורבים.

מר חיים גורן:

בסדר שהתושבים רוצים להיות מעורבים, אבל יש מגבלות, כי יודעים מה יש, מה קיים. להשקות את זה ב-3 חודשים, לא נמצא מקום חדש ב-3 חודשים. אנחנו יודעים מה יש. ולכן, אני אגיד ככה, המשטרה גם היא, יכול להיות שאם היינו נותנים לה עכשיו לבחור כל נקודה בתל-אביב, היא לא היתה בוחרת דווקא בנקודה הזאת. אבל מתוך האפשרויות הקיימות, זה המקום שכן הכי התאים להם, וזה נאמר לי במפורש, שוב אמרתי, על ידי כל הגורמים הכי בכירים במשטרה, ואף ציינו יתרונות במקום הזה, ואמרו וכתבו לי במפורש שהעיר הולכת דרומה ומתאים להם ללכת גם דרומה עם העיר, ולכן,

גב' שלי דביר:

הם נתנו לך הוכחה אחת שמתאים להם?

מר חיים גורן:

הם כתבו לי גם במפורש, אני יכול להראות לכם, שהמקום מתאים להם. הם בדקו את ההיתכנות לעבוד משם, ושוב, לא הכי אידיאלי, אבל בהחלט בהחלט אפשרי. וכמו שאמרתי, אפילו יש לזה יתרונות מסוימים.

ולכן הדבר הזה, כל מי שמדבר בשם המשטרה, הפריסה של המשטרה, לא רלוונטי, כי המשטרה עצמה אמרה את דברה בעניין הזה.

בנייני ציבור – כמו שאמרתי, יש עוד באזור. יש לנו, אני מקווה מאד שנתקדם עם הבניין של מפ"י, של המרכז למיפוי ישראל, שנצליח להוציא אותו ובאמת ישמש לשטחי ציבור וישמש למה שצריך מבחינה ציבורית בשכונה הזאת. יש את השוק הסיטונאי, שכן הסתם המתקנים שם גם כן ישמשו את השכונה הזאת שנמצאת סמוך אליה. הפקעה, כמו שאמרנו, זה עניין של סדר עדיפויות, זה עניין של השקעות שהיא יכולה להגיע אפילו ל-100 מיליון שקלים, ולכן כמובן שצריך להביא את זה בחשבון. הפקעה, למי שלא יודע, זה לא בחינם.

ולכן, אני רוצה להגיד, במכלול הדברים אנחנו נצטרך לקבל את ההחלטה הזאת לאשר שם את מבנה המשטרה, אין לנו זמן יותר מדי, המשטרה צריכה את המקום הזה ולכן אני בעד ההחלטה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה.

גב' שלי דביר:

מעניין שהמשטרה הוציאה מכרז שרק היוזם ניגש אליו. מדינת ישראל.

גב' מיטל להבי:

לגבי הפרויקט הזה – אני קודם כל רוצה לשים איזו אצבע מאשימה כלפי הדיור הממשלתי. אני חושבת שהדיור הממשלתי שהחליט לפני למעלה מעשור, כמעט שני עשורים, על סבב תל-אביב, ובמסגרת סבב תל-אביב הוציא לפני עשור את תחנת דיזנגוף למכירה, היה צריך לקחת את הדברים האלה בחשבון. אני חושבת שהנוכחות של נציג מינהל הדיור הממשלתי ואיש משרד האוצר שהופיע בוועדה המקומית וסיפר לנו איך הם מחפשים פתרונות כבר 13 שנה, ולא ידע להציג לנו אפילו פיתרון אחד שנבדק, היתה הצגה עלובה ביותר, שהיא רק מראה איך הדברים מתנהלים לצערי בהרבה מאד דברים במדינת ישראל בצורה כזאת שכאילו המציאות מקדימה כל הזמן את הרגולציה, את העבודה של משרדי הממשלה, ואנחנו כל הזמן נמצאים במרדף אחרי הדברים האלה.

בכל אופן, לגבי הדבר הזה, אמרה היועצת המשפטית כשהחזירה את הנושא לדיון, ששני דברים לא עמדו בפנינו בזמנו, אחד מהם שהשימוש עבור המשטרה לא ב-תב"ע ונדרש שיקול דעת עפ"י הסעיף של שירות חירום. והדבר השני, ששטחי המסחר ב-תב"ע מאשרים שימושים נלווים לשימוש עיקרי עד 10% בתנאי שהוועדה תשתכנע ששירותים נלווים נחוצים.



אנחנו לוקחים בניין היום שמתוכו אנחנו מחליטים רק לגבי 3 קומות - 2 קומות תת הקרקע והקומה הראשונה. אי אפשר להחליט לגבי השטחים המסחריים בכלל, מפני שרוב השטחים הנלווים בכלל לא החלטנו מה עושים בהם. אני מבינה שזה עוד פתוח, עוד לא ברור אם זה יהיה מעונות סטודנטים או אם זה יהיה שירותים אחרים. זאת אומרת, שאנחנו מדברים היום רק על משטרה. כמי שמסיירת הרבה מאד באזור הזה, אני חייבת להגיד שאני לא מבינה לאן תיסע המשטרה משם. יהודה הלוי נוסע רק דרומה. דרומה פקוק בצורה יוצאת דופן. אין יציאה מזרחה כי לינקולן סגור. המקום הזה הוא מקום פקוק. באים ואומרים לי - זה יושב קודם בדיונגוף וגם דיונגוף פקוק. אבל דיונגוף הוא מקום שאפשר להגיע אליו עם תחבורה ציבורית בצורה ברורה, אפשר להגיע אליו עם מוניות שירות, גם בלילה וגם בשבת.

אני חושבת שלא הציגו את כל השימושים בבניין. שהכנסה של המשטרה לתת הקרקע בשטחי שירות בצורה שבה הדברים מוצגים, על בסיס שטחי שירות, היא החלטה לא תקינה אפילו.

אדר' עודד גבולי:
מה זה לא תקינה?

גב' מיטל להבי:
לא תקינה, שאי אפשר להכניס שימוש עיקרי לתת קרקע של שטחי שירות. וזה דבר שצריך להיבדק.

גב' איריס לוין:
יהיו שם שתי קומות. השימושים נבדקו. יהיה שם שתי קומות עליונות ושתי קומות מרתף, הכול בהתאם לשימושים המותרים.

מר דורון ספיר-היו"ר:
למה להגיד דברים לא נכונים?

גב' מיטל להבי:
או קיי, אז אתה מתקן אותי.

מר דורון ספיר-היו"ר:
כתוב בדראפט. מיטל, משפט אחרון.

גב' מיטל להבי:
כל ההתנהלות בעניין הזה, אמרתי, הדיור הממשלתי לא תקין, אבל גם לא תקין שבזמן שמתנהל ערר מתבצעות עבודות. זה שני דברים לא תקינים, שאמנם לא אנחנו אחראים להם, אבל אנחנו אחראים לעשות סדר. הנושא של פריסת המשטרה הוא בידני, ואני חושבת שהנושא של הפריסה הוא לא נכון, חד משמעית, צריך להתפזר יותר צפונה, ואסור לנו, וזה שאנחנו מאשרים או לא מאשרים. לכן אנחנו צריכים שלא לאשר את הדבר הזה ולבקש מהגורמים לחפש אלטרנטיבה.

מר דורון ספיר-היו"ר:
תודה רבה, חברים. ראש העירייה בבקשה.

מר רון חולדאי - ראש העירייה:
שלום לכם. אני רוצה לומר שבדיון הזה, אני מוכרח לומר שחיים גורן כמעט אמר מילה במילה את מה שאני מתכוון לומר, אבל אני אחזור עליו. אנחנו חיים במדינה ובמציאות ובחיים, וזה תמיד ככה, שכל מי שעומד בפנינו צודק. צודקים תושבים שרוצים שיהיה להם גם מתני"ס וגם רחובות פנויים וגם חניה וגם גני ילדים וגם וגם וגם. אבל הם גם רוצים שתהיה משטרה. אבל עדיף שהמשטרה לא תהיה על ידם, שתהיה במקום אחר. צריך לזכור שהעברת המשטרה היא בתוך אותו לב העיר, ממקום אחד בעיר למקום אחר, וזה לא איזה דבר שאנחנו עושים אותו כי מישוהו בא אלינו ואנחנו באים וזאת גחמה שלנו כדי לייצר מצב שאנחנו באים להפריע לאחרים. אכפת לנו מהתושבים באזור הזה ואכפת לנו מהתושבים במקום אחר. אנחנו צריכים לעשות אופטימיזציה של מציאות. לבוא לדבר על איך מתנהלת מדינת ישראל - אתם מכירים אותי ויודעים שאני יודע לדבר על זה בצורה יותר טובה מאשר סגנית שהתלוננה על הדיור הממשלתי. אלא שזה לספר את הבעיות של דבר אחד ולפתור בעיות זה דבר אחר. ועדיין אנחנו צריכים משטרה בעיר. עדיין אנחנו



צריכים למצוא את הפתרונות. המגרש הזה במקום הזה הוא בהחלט מתאים. אין איתנו שום בעיה מסוג הבעיות שמעלים כאן, שום בעיה. ועדיין, ולכן, במסגרת האופטימיזציה של המציאות שבה אנחנו קיימים, דנו בכל הדברים, העלו את כל השיקולים, הביאו את כל הדברים, ואני חושב שזה לא תקין שסגיתי עולה לכאן ואומרת שזה לא תקין. מפני שלהגיד זה לא תקין, לשלוח מהמותן להגיד לא תקין, זה מסוג הדברים להטיל דופי בעבודתם של נציגי עיריית תל-אביב יפו שבדקו את דברים לעומק, שהעלו אותם בערכאה ראשונה בוועדת בניין ערים, הביאו אותם לכאן כשהכול נמצא בכתובים. ולכן, כשעולה סגיתי, אני מצפה ממנה שהיא לא תגיד שיש משהו לא תקין, אלא תבוא תשאל אותי את היועץ המשפטי – האם יש לה הערה בנושא מסוים? ואני מבקש להבא שלא להטיל דופי בעובדי עיריית תל-אביב ובתקינות עבודתם. אני חושב שכל הנושאים הובאו בפני הוועדה פעם אחת, כל הנושאים הובאו פעם שנייה. נדרשת עדיין החלטה בין צודקים, בין כולם שצודקים. ועדיין אנחנו צריכים גם משטרה וגם תושבים. אבל עדיין לא היה תושב בעיר תל-אביב יפו, גב' לסקי, שלא היה לו גן ילדים. ובנינו 40 גני ילדים לשנה. וגם השנה אנחנו בונים 20 גני ילדים. ויש לנו ואנחנו מוצאים פתרונות, ואנחנו נדאג ודואגים כל הזמן להשתפר. ואנחנו נצליח לעשות את זה רק אם נמצא את האיזונים בין כלל הדברים. הם כולם עלו כאן. הם כולם עלו בערכאה ראשונה. לא היה גם צורך לערער. אלא שכשמערערים בגלל סיבות שהן לא הסיבות הענייניות, אזי מתקיים דיון כזה שהוא היה מיותר. כי הוא עלה ונדון, וכל הנושאים הועלו. לא עלה פה שום דבר חדש על ידי מישהו בדיון הזה. שום דבר. אף עובדה חדשה לא הובאה שלא היתה ידועה על ידי מישהו. המייל שלי פתוח, לא שמעתי לאורך כל החודשים האלה נימוק אחד, נימוק אחד.

מר מיכאל גיצין:

לא היו התנגדויות של התושבים,

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

לא הגיע אלי נימוק אחד שלא ידעתי אותו, שאתה לא ידעת אותו, שהיא לא ידעה אותו או שהוא לא ידע אותו. ולכן, אנחנו נדרשים לעשות הכרעה, לעמוד בפני התושבים שנמצאים בצד השני, ולבוא ולומר להם בצורה מאד ברורה – אנחנו מבינים את מה אתם אומרים. אנחנו מבינים מה אתם רוצים. יש לנו עוד צרכים בעיר הזאת. וכמו שאנחנו מכריעים הכרעות קשות לאורך כל השנים, נכריע גם היום את ההכרעה. תודה רבה.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. אנחנו ניגשים להצבעה.

גב' שלי דביר:

דורון, אפשר לדעת מה הולך להיות ב-5 הקומות האלה?

מר דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו לא יודעים עדיין. לא הוגש לנו שום דבר בנושא הזה, וזה נאמר.

גב' שלי דביר:

היום נמצא פה. אפשר ש -

מר דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו לא מסתמכים על דברים שאומרים לנו, אנחנו מסתמכים על בקשות. מליאת הוועדה המקומית מחליטה אם להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה או להחזיר את הנושא לוועדת המשנה. מי שבעד להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה – יצביע בעד. מי שלא – יצביע נגד. כולם הצביעו? יש מישהו שלא הצביע. תסגרו את ההצבעה.

להלן תוצאות ההצבעה –

מס' הצבעה/סעיף הצבעה	נושא	בעד	נגד	נמנע
32.1	בקשות מספר 15-0071 ו 15-0733 - יהודה הלוי 74 -בקשות לדיון חוזר הוגשו עי חברי המועצה עוד דן להט, עוד שלי דביר וגב' ציפי ברנד-פרנק.	ש. גפן נ. אלנתן ר. לדיאנסקי י. המאירי א. גלעדי נ. סיביליה ח. גורן ר. חולדאי א. וולק יוחנן ג. שרעבי דמאיו א. סולר א. זמיר י. ויצמן י. וינקלר ד. ספיר סך הכל: 15	ש. דביר א. מדואל צ. ברנד פרנק מ. להבי ג. לסקי א. טולקובסקי מ. גיצין ד. להט סך הכל: 8	א. ארד פנקס סך הכל: 1

מר דורון ספיר-היו"ר:

בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה – 15, נגד – 8 – ההחלטה היא להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה. תודה רבה. הישיבה נעולה.

החלטה

ברוב של 15 קולות בעד, בהתנגדות 8 קולות, החלטת ועדת המשנה נשארה על כנה.

*****הישיבה נעולה*****

