

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 19/01/2010
פרוטוקול מספר 09-0006

משתתפים:

דורון ספיר, עו"ד, פאר ויסנר, נתן וולוך, מיטל להבי, אסף זמיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, עומר סיקסיק, אהרון מדואל, הרב נפתלי לוברט, דן להט, עו"ד, בנימין בביוף, רחל גלעד-וולנר, שולה אגמי, יעל בן יפת, יואב גולדרינג, יניב ויצמן, אחמד משרהאוי, אלון סולר, נח עפרון, ד"ר.

נעדרו:

רון חולדאי, אבי-גיא חביבה, עו"ד, ארנון גלעדי, יעל דיין, הרב זעפראני שלמה, תמר זנדברג, טיומקין משה, ד"ר, לדיאנסקי ראובן, עו"ד, מסלאוי שלמה, שמואל מזרחי ותמיר חנה, ד"ר.

נוכחים:

חזי ברקוביץ, אדר', שרי אורן, עו"ד, עודד גבולי, אדר', חנה בר-רומנו, אילן רוזנבלום, עו"ד.

1. נושא:

תכנית 2988ב' – מתחם סמל צפון – התנגדויות – בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר הועדה אהרון מדואל.

החלטה:

א. לאחר הצבעה בעניין (12 בעד - כרמלה, נתן, שולה, לוברט, בביוף, יניב, אלון, אסף, דורון, מיטל, פאר ודן, 6 לא הצביעו מטעמי מחאה למרות שהיו נגד - רחל, עומר, נוח, יואב, יעל ואהרון) ולאחר שמיעת התנגדותו של עו"ד זיו לב הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי חניון השק"ם כדלהלן:
הכניסה העתידית לחניון השק"ם תהיה במפלס רחוב אבן גבירול כמסומן בנספח התנועה.
יובטח מעבר רצוף לחניון בכל תקופת הבנייה. פתרון זה יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי. יובטח המשך תפקודו העצמאי של חניון השק"ם ותרשם זיקת הנאה להבטחת מעבר לבניין.
לעניין הפריקה והטעינה למרכז המסחרי: שטחו וגובהו של השטח התפעולי יהיה בהתאם לתקן. תרשם זיקת הנאה לטובת המרכז המסחרי בשטח התפעולי כמסומן בנספח התנועה.

ב. עו"ד שרי אורן הקריאה את ההתנגדות של אוולין טווינה. לאחר הצבעה בעניין (כמפורט בסעיף א' לעיל) הוחלט לקבל את המלצת הצוות ולדחות את ההתנגדות מהטעמים שפורטו בהמלצת הצוות.

ג. לאחר הצבעה בעניין (14 בעד - גפן, משהראוי, שולה, כרמלה, נתן, לוברט, יניב, אלון, מיטל, אסף, בביוף, דורון, דן ופאר, 6 נגד - רחל, עומר, נוח, יואב, יעל ואהרון) הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה מיום 9.9.2009 על כנה בתיקון תנאי מס' 4 בהחלטה כלהלן: "תנאי להיתר בניה יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית.

תיק מס' 09-1702 רח' צוברי יוסף 18 - בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר הועדה אהרון מדואל.

2. נושא:

החלטה:

לאחר הצבעה בעניין (9 בעד- כרמלה, גפן, אלון, פאר, אחמד, נתן, מיטל, בביוף, דורון, 4 נגד – יואב, נוח, יעל ומדואל) הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 18.11.2009 על כנה.

תיק מס' 09-1708 רח' בן-סירה יעקב 1 - בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר הועדה אהרון מדואל.

3. נושא:

החלטה:

לאחר הצבעה בעניין (10 בעד- כרמלה, גפן, פאר, אחמד, אלון, נתן, אסף, בביוף, מיטל ודורון, 4 נגד – יואב, נוח, יעל ומדואל) הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה מתאריך 18.11.2009 על כנה.

רשם:

חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.

..... רצ"ב הסטנוגרמה מהדיון.



עיריית תל-אביב:

(רשמה י.א.)

פרטיכל סטנוגרפי

מישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
אשר התקיימה ביום ג' – 19.1.2010 בשעה 16.30

על סדר היום:

1. תא/2988-ב- מתחם סמל צפון- 2988ב(3)-
בקשה לדיון חוזר שהוגשה על-ידי חבר הוועדה אהרון מדואל.
2. תיק 09-1702 – רח' צוברי יוסף 18 – בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר הוועדה אהרון מדואל.
3. תיק 09-1708 – רח' בן סירה יעקב 1 – בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר הוועדה אהרון מדואל.

1. תא/2988ב- מתחם סמל צפון- 2988ב(3)-
בקשה לדין חוזר שהוגשה על-ידי חבר הוועדה אהרון מדואל.

מר ספיר- היו"ר:

אחר צהרים טובים.

ישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, נוכחים 14 חברי מליאה, יש כבר 19 חברי מליאה ואנחנו מתחילים, השעה 16.47.

מר גפן:

תקרא מי משתתף, מי הנוכחים.

מר ספיר- היו"ר:

הנושא הראשון על סדר היום הוא

2988ב- תכנית מתחם סמל צפון.

אנחנו נשמע תחילה את מהנדס העיר שיציג את הנושא, לאחר מכן נשמע שתי התנגדויות שעל פי חוות דעת משפטית חייבות להישמע כי הן לא נשמעו בישיבה. לאחר מכן נשמע את העורר אהרון מדואל.

מר מדואל:

גלעד חריש.

מר ספיר- היו"ר:

אתה העורר.

מר מדואל:

אני העורר, נהוג במליאה שנותנים לנציגי תושבים לדבר בהתנגדויות ובעררים, אני מבקש שגם גלעד חריש ידבר.

מר ספיר- היו"ר:

אתה תציג את הערעור ונראה בהמשך.

מר ברקוביץ- מהנדס העיר:

ערב טוב.



לתכנית שכזאת- שמתנהלת לאורך שנים רבות, עם שני מתחמים גדולים, מתחם דרומי ומתחם צפוני, מצאנו לנכון להתחיל בתזכורת קצרה- באיזו מסגרת ואיפה בפרונולוגיה נמצא הדיון הנוכחי, כדי שתבינו את המסגרת התכנונית והמשפטית של הדיון הנוכחי. אנחנו כמובן נעשה את הכל בקצרה, לטובת החברים- או חדשים או שלא היו לאורך כל השנים בהתנהלותה של התכנית.

גב' גילה גינצבורג:

אני אתן רקע קצר לתהליך אישור התכנית.

תכנית מתחם סומל – התכנית הראשית, אושרה בשנת 2005. מכוחה נגזרו שתי תכניות מפורטות – למתחם הדרומי ולמתחם הצפוני, אלה תכניות שעיקרן איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ועקרונות בינוי. במהלך שנת 2007-2008 הופקדו תכניות איחוד וחלוקה למתחמים האלה. דיון בהתנגדויות נערך, כפי שאתם רואים, בפברואר 2008 למתחם הדרומי. התכניות קודמו במקביל אחת לשנייה. דיון בהתנגדויות למתחם הדרומי היה בשני חלקים, היתה החלטה לקדם את התכנית לתוקף בתנאים. בין היתר- כללו התנאים הסכם חתום בין העירייה לבעלי הזכויות בקרקע, ההסכם הזה נועד על מנת לאפשר את מימוש התכנית לאור מורכבות הבעלויות, הפיזיים והשטחים הציבוריים הנגזרים מהתכנית. במהלך הזמן עד כה פחות או יותר התנהלו מגעים להשגת ההסכם. תהליך הזה מוצה ובעלי הקרקע לא הגיעו להסכמות ביניהם. אי לכך הוצע שההסכם בין בעלי הזכויות בקרקע לעירייה יהיו תנאי נדחה להתר בנייה. יש לציין שחוות דעת משפטית של השרות המשפטי בעירייה כללה שלא מתחייב מהתכנית הסכם כזה. בספטמבר 2009 התקיים דיון פנימי לאישור התכנית ללא הסכם, ההחלטה היתה לא לאשר את התכנית.

באותו דיון התקיים דיון בהתנגדויות למתחם הצפוני. בדיון במתחם הצפוני נשמעו התנגדויות, הוחלט לאשר את התכנית בתנאים, בין היתר- הסכם חתום בין בעלי הזכויות בקרקע לעירייה כתנאי למתן תוקף, ועל ההחלטה הזאת הוגש הערר שעליו אנחנו דנים היום. יש לציין שהתקיים דיון פנימי חוזר למתחם הדרומי בשבוע שעבר, ינואר 2010, בו הוחלט לאשר את התכנית וההסכם בין העירייה לבעלי הזכויות בקרקע יהיה תנאי להיתר בנייה ולא תנאי למתן תוקף.

מטרת הדיון היום היא בעצם דיון בערר של חבר הוועדה מדואל, שהוגש כאמור- על החלטת הוועדה מיום ה- 9.9. מהנדס העיר מבקש מהוועדה לדחות את הערר ולהחזיר את הדיון לוועדת המשנה, כלומר לתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטה שהתקבלה בשבוע שעבר בוועדת המשנה למתחם הדרומי, הווה אומר לתת תוקף לתכנית ולקבוע שתנאי להיתר יהיה הסכם חתום בין העירייה לבעלי הזכויות בקרקע. בהמשך לכך, כמו שכבר צוין, תוצג התנגדות של ב"כ "ליברטי פרופרטיס", היות ובדיון שנערך בוועדה המקומית התנגדותו לא הועלתה בדברט ההתנגדויות, וכן של אוולין טווינה שלא נכחה בדיון.

אני מציעה שהתכנית תוצג על ידי עורך התכנית.

מר יעקב יער:

שמי יעקב יער ואני עורך התכנית הראשית ושתי התכניות- תכנית איחוד וחלוקה 2988 א' לדרום ו-2988' לצפון שעליה אנחנו מדברים.



התבקשתי להראות את המסגרת הכוללת ולהכניס אתכם לתמונה.
אנו רואים כאן על גבי השקף את השטח: רח' ארלוזורוב, אבן-גבירול, רח' ז'בוטינסקי, במרכז השטח- בנין השק"ם, מגדל המאה ובית הכנסת.
התכנית הראשית- שקיבלה תוקף לפני כ-5-4 שנים כבר, היא קיבלה תוקף, היא למעשה בתוקף, מחלקת את השטח ארלוזורוב-ז'בוטינסקי לשני מתחמי תכנון, אני מצביע על קו הגבול שביניהם- סמל דרום, סמל צפון, בנין השק"ם- בנין המאה- מחוץ לתכנית.
עיקרי התכנית הם: המשך הרחובות הקיימים, בנייה לאורך אבן-גבירול, בנייה לאורך ארלוזורוב, בנייה לאורך ז'בוטינסקי ובן סרוק, שטח ציבורי גדול באמצע, בין שני המתחמים, בית הכנסת הקיים, מבני ציבור מתוכננים ושטח ציבורי פתוח, וחיבור המשך של רח' מוסינזון כרחוב הולכי רגל דרך התכנית, המשך של רחוב גבעת המורה דרך התכנית, ופה יש עוד רחוב שממשיך כרחוב הולכי רגל דרך התכנית.
התכנית מורכבת מבניה מרקמית, בנין השקם שמחוץ לתכנית, ובנייה של 5-8 קומות לאורך הרחובות, ומגדלי מגורים של 40-45 קומות במרכז התכנית, רחוק מהרחובות. זו בעצם צורת הבינוי של התכנית כולה.
המתחם הצפוני כולל שטח ציבורי, מבני ציבור ופארק מרכזי, פה יש כ-7,500 מ"ר מבני ציבור שטח עיקרי, יש שני מגדלי מגורים, והבנייה המרקמית. כך זה נראה מרחוב אבן גבירול- החזית מצד מערב, מגדלי המגורים, הבנייה המרקמית, ככר בפינה.
החלק הצפוני שהוא מעניינינו היום- זה הבינוי, השטח הפתוח, המגדלים, מחולק ל-4 מגרשים נפרדים, כל אחד מהם 4 מגרשים נפרדים בגדלים שונים, בהתאם לזכויות הבנייה. שטח מסחרי על אבן גבירול בקומה תחתונה, רחוב בן-סרוק עובר כרחוב תת קרקעי, מכניס את כל התנועה לתוך מרתפי החניה, ולמעלה הופך להיות רחוב משולב- מגוון.
מרתפי החניה, ואני אתעכב פה לרגע כי אחת ההתנגדויות שתידון היום מתייחסת לזה: כניסה מרח' אבן גבירול לחניה עם מגרש בפינה כאן במרתף, של פריקה וטעינה לטובת המסחר וגם לטובת בנין השק"ם שנמצא במקום הזה, ועם זיקת הנאה למעבר דרך כל השטח הזה וגישה לבנין השק"ם. אנחנו רואים פה חתך מרח' אבן סרוק שיוזר אל התת-קרקע ומרחוב אבן גבירול- עם הקו הירוק של הרכבת התחתית שמתוכנן פה בעתיד, שטח מסחרי, מרתפי החניה, מגדל המגורים.
זה רחוב הולכי רגל- בן גיאט- שעובר בן אבן גבירול לבן סרוק.
מבט מהצומת של ז'בוטינסקי אבן גבירול.
חזית של רח' ז'בוטינסקי. בנין ציבורי גדול, ירידה לבן סרוק, בנין השק"ם, השטח הציבורי מעל החניון של השק"ם והבנין הציבורי הגדול במרכז התכנית.
מבט מצומת הרחובות.
תשריט התב"ע.
תכנית הבינוי כחלק ממסמכי התכנית. תכנית הבינוי- מגדלים באמצע, בנייה מרקמית מסביב.
מבט מלמעלה, מבט ממערב ומבט ממזרח.

מר ספיר- היו"ר:



אנחנו ניגש לשמיעת שתי התנגדויות. עו"ד שרי אורן תגיד לנו מה אנו צריכים לשמוע.

מר ויסנר:

לפני זה, ארנון בחדר לידה.

עו"ד שרי אורן:

התנגדות של עו"ד זיו לב.

רק לידעת חברי הוועדה, מה שקרה הוא, פשוט בפני החברים לא היתה ההתנגדות, לא דווח על ההתנגדות הזאת מתוך טעות ולכן ממילא גם לא התייחסו אליה.

עו"ד זיו לב:

אני עו"ד זיו לב, ב"כ ליברטי. הדברים שאני עומד להשמיע עכשיו נאמרו גם במהלך הדיון בהתנגדויות. נאלצנו בסופו של דבר להגיש עתירה מאחר שהדברים לא נדונו ולא ניתנה כל החלטה, וודאי שלא החלטה מנומקת בעניינים שלנו, אני מקווה שבעקבות הדיון הזה באמת בסופו של דבר יינתנו ההחלטות הנכונות ואכן התכנית תתוקן באופן הנדרש כדי שנוכל באמת להסיר את העתירה הזו מעל סדר היום.

הנושא הראשון שאני רוצה להתייחס אליו זה שטחי הפריקה והטעינה שמשמשים את המרכז המסחרי, מה שנקרא- בניין השק"ם. אנו מדברים על שטחי פריקה וטעינה בתחום התכנית, שליברטי וקודם לכן שק"ם עושים שימוש בשטחים האלה, שימוש ברציפות כבר עשרות שנים, קרוב ל-40 שנים שעושים שם שימוש בשטחים האלה. השטחים האלה הם כמו חמצן למרכז המסחרי, בלי אפשרות של פריקה וטעינה אין קיום למרכז המסחרי. התכנית למעשה מבטלת את שטחי הפריקה והטעינה, התכנית גם מונעת גישה אל הרמפה של הפריקה והטעינה שנמצאת לאורך הצד הצפוני של המרכז המסחרי, היא גם נמצאת בתוך הגבולות הרשומים של הבית המשותף של המרכז המסחרי.

מר גפן:

אפשר לראות על המפה את כל מה שאתה אומר?

מר ויסנר:

הרגע הסביר את זה אדריכל יער.

מר גפן:

את ההתנגדות שלו.

הוא כבר עונה ליער.

גב' וולנר-גלעד:



הוא לא הסביר את זה.

מר ויסנר:

אני שואל כמה כסף הם שילמו לאורך השנים על השטחים האלה.

עו"ד זיו לב:

אני אענה לך שאני הבעלים הרשום שלהם, כנראה שלא היתי צריך לשלם.

קריאה:

כנראה שפאר לא הקשיב.

הוא אמר, אנחנו הבעלים.

עו"ד זיו לב:

אם אפשר לא להפריע לי, בסוף הדברים כולם יוכלו להתייחס ואני מניח שגם יתקיים

דיון.

כפי שאמרתי, התכנית גם מונעת גישה אל הרמפה שמשמשת לפריקה וטעינה, ולמעשה אל הפתח שמוביל לתוך המרכז המסחרי. אני רוצה להזכיר שפועל שם גם סופרמרקט של שופרסל, עסק כזה בלי פריקה וטעינה לא יכול להתקיים. התכנית בסופו של דבר, כפי שהיא היום, מתעלמת באופן מוחלט מקיומם של שטחי השרות ומהצורך,

מר גפן:

איפה היום מתבצעת הפריקה והטעינה?

עו"ד זיו לב:

היום הפריקה והטעינה מתבצעת בחצר הפריקה והטעינה שנמצאת הן בשטח המרכז המסחרי בחלק מצומצם, ויתרת השטח נמצא בתחום התכנית, בתחום מגרש סומל, צמוד, ברצף אחד. זה נכון שאם נכנסים לחניון, בצד ימין אתה יכול לראות את השטח הזה, הוא מגודר ויש שם גם שער חשמלי, וכך זה קיים כבר עשרות שנים על פי רישוי כדין. בסופו של דבר בתחום התכנית, במסגרת התכנית בנספח התנועה, כנראה כדי לצאת ידי חובה, סומן שטח וצוין שם- חנייה תפעולית. השטח הזה, מעבר לכך שהוא לא תקני, הוא לא עומד בתקן, הוא מבודד, אין ממנו גישה למרכז המסחרי, זה דומה למצב שיש לי חניה ליד הבית ויום אחד מאשרים תכנית שמבטלת את החניה שלי ומקצים לי חניה כמה רחובות משם ואומרים לי- הנה, זה בסדר, תחנה שם, תצטרך לטפס על כמה גדרות בדרך ולעבור כמה קירות, אבל בסוף גם תגיע הביתה. זה פחות או יותר המצב שיצרו כאן במסגרת התכנית, ואני צריך לקחת את כל המשטחים ולהתחיל לנוע אתם סביב וסביב ולהקיף את הבלוק,

כדי להגיע למרכז המסחרי שלי. כמובן שזה פתרון בלתי סביר, מבחינתנו, מבחינת המרכז המסחרי זו מכת מוות, אין קיום למרכז המסחרי.

אני רוצה להזכיר שבמסגרת התכנית הראשית צוין שצריך למצוא פתרונות לנושא של שטחי פריקה וטעינה, כולל דרכי גישה ומעבר וכן הלאה, והדברים האלה כאן לא מולאו, וזה עומד בניגוד לתכנית הראשית. ציין קודם לכן אדריכל יער שיש זיקת מעבר, זיקת הנאה, גם לטובת המרכז המסחרי, אני לא ראיתי שום דבר כזה במסגרת הוראות התכנית. גם אם היו רושמים שם זיקת הנאה- אין איפה לעבור, יש שם רמפה שעוברת, להולכי רגל.

בסופו של דבר נאמר לנו שזה נעשה מתוך טעות, שלא שמו לב, בשיחות שלי עם גילה, ושצריכים לנסות, והוסכם שצריך למצוא פתרון. הבעיה ידועה לצוות המקצועי שמטפל בתכנית, גם לאדריכל התכנית, גם ליועצי התנועה, אבל נכון לרגע זה, למרות שהיתה איזושהי הדברות, אין שום הצעה לתיקון התכנית באופן כזה שיאפשר לי להמשיך ולעשות שימוש בשטחי הפריקה והטעינה. אני רוצה להבהיר שהעמדה שלנו- הברורה והחד משמעית היא, שאנחנו צריכים להמשיך ולעשות שימוש בשטחי הפריקה והטעינה כפי שהם קיימים כיום. אני נמצא שם כבר עשרות שנים, יש לי שם מרכז מסחרי, התכנית החדשה היא זו שצריכה להתאים את עצמה אלי ולא להפך, בטח שלא בצורה כזאת- שאומרים לי בעצם- תסגור את המרכז המסחרי.

אני רוצה גם לציין מעבר לזה- שאין פתרון גם לתקופת הביניים, מה יהיה בתקופת הביניים כשהפרויקט יקום, במהלך הביניים, גם לזה אין שום פתרון. הנקודה הנוספת שאני מבקש להתייחס אליה נוגעת לחניון. גם כאן התכנית בעצם מבטלת את דרך הגישה לחניון, היא מבטלת גם את הכניסה לחניון, את הכניסה הקיימת היום. לליברטי יש הסכם עם עיריית תל-אביב, ליברטי היא בעלת זכויות ההפעלה של החניון הזה עד שנת 2038, וליברטי רוצה להמשיך ולהפעיל את החניון בהתאם לזכויות שלה. זה נכס שמשלמים בגינו דמי שימוש ומקבלים בגינו דמי חניה. בסופו של דבר, כשמסתכלים ובודקים בתכנית את העניין הזה כפי שנבדק גם על ידי היועצים שלנו, אפשר רק לנסות לשער ולנחש איך תהיה הגישה. ככל הנראה הגישה, למיטה הבנתון, תהיה מהמפלס התחתון של החניון. אני עוד לא ראיתי דבר כזה שקובעים שיכנסו לחניון במפלס התחתון שלו. העניין הזה, גם בהיבט התפעולי, גם בהיבט השיווקי הוא פשוט בלתי אפשרי. אני לא מדבר גם על כך שכל מי שירצה להגיע לחניון הזה, כנראה יסתובב כל היום ולא יצליח למצוא את החניון. יש כאן נקודה נוספת- שרוצים להכפיף אותי- שאני מנהל את החניון הזה באופן עצמאי ואני זכאי להמשיך ולנהל אותו באופן עצמאי, לאיזושהי מערכת של חברות ניהול והסדרי תפעול שנוגעים לחניונים בתחום התכנית. גם העניין הזה הוא למעשה מהווה פגיעה בזכויות שלנו. אני רוצה, גם בהקשר הזה, להזכיר שהתכנית הראשית קבעה באופן ברור וחד משמעי- שהבנייה העתידית לא תפגע בהמשך פעילות חניון השק"ם הקיים. התכנית הראשית גם קבעה שהבינוי החדש הוא זה שיתאים את עצמו לחניון הקיים ולא להפך.

זה שוב דומה למצב, בהמשך לדוגמא על החנייה, שיאשרו לכל אחד מכם תכנית בצמוד לביתו ויאמרו לו שמרגע זה מבטלים לו את פתח הכניסה, ומהיום והלאה הוא יטפס על סולם ויכנס לבית דרך הגג. אני

חושב שהדוגמאות הפשוטות האלה, גם אם הן נשמעות קצת מרחיקות לכת, הן מבטאות בצורה הכי טובה את המצב הבלתי אפשרי שהתכנית הזאת יוצרת.

אנחנו לא מצפים להחלטה שתאמר שהתכנית תאושר בכפוף לא, ב', ג', אנו מצפים שהוועדה הזו תורה שצריך לתקן את התכנית הזאת, ואם צריך להזיז בניין אז יזיזו בניין, הוא עוד לא נבנה, אני את שלי לא מתכוון להזיז ואנחנו לא נאפשר לתכנית הזאת להתאשר אלא אם כן ימשיכו ויאפשרו לנו לפעול בדיוק כפי שאנו פועלים 40 שנה.

מר ספיר- היו"ר:

להתנגדות השנייה.

מר ויסנר:

אני רק רציתי מהוועדה המכובדת הזאת, שיבדקו את הנושא איך קופ"ח שמשרתת כל כך הרבה אנשים צריכה להימצא בבניין שלהם. יש שם פשוט קטסטרופה תחבורתית בעקבות הדבר הזה.

עו"ד זיו לב:

קופ"ח נמצאת במגדל ולא בשטח שלי.

עו"ד שרי אורן:

ההתנגדות השניה שאני מבקשת שפשוט יתייחסו אליה היא של אוולין טוינה. מה שקרה הוא, אחרי שנערך דיון בוועדה,

מר מדואל:

אם היית מתנגד לזמנהוף לא היו עוברים למגדל המאה. הצביעו בעד הפינוי של זמנהוף, עברו למגדל המאה.

עו"ד שרי אורן:

אחרי שהתנהל הדיון בוועדה והתקבלה החלטה, התקבל מכתב מהגב' אוולין טוינה- שהיא לא הוזמנה. אני עניתי לה שנשלח לה זימון בדואר רשום, וזה שהיא לא היתה בארץ- זה לא פוסל את ההזמנה, אבל כתבתי לה שבכל מקרה יהיה דיון חוזר בפני המליאה, ושבמסגרת דיון זה תועלה ההתנגדות שלה מחדש. לכן אני מעלה את עיקרי ההתנגדות כפי שהיא טענה. ההתנגדות שלה היא כלפי לוח השומה. היא טוענת שהשמאי לא לקח בחשבון את העובדה שבעלותה מגרש שלם, ובנוסף היא טענה שיש כאילו עיוותים ובהשוואה לבעלים אחרים כאילו הם נפגעים. אבל היא לא פרטה במה ולא נתנה דוגמאות. הטענות הועלו בפני השמאי והוא נתן חוות דעת שלוח השומה נעשה כדין ולפי כל כללי השמאות הנכונים.



מר גפן:

הוא לקח בחשבון את מה שהיא אמרה?

עו"ד שרי אורן:

הוא בדק את ההתנגדות שלה והסתכל. היא לא פנתה איפה יש מגרשים כאלה ומגרשים כאלה. באופן כללי הוא בדק, והגיע למסקנה שעל פניו נראה שזה בסדר. ולכן המלצת הצוות היתה לדחות את ההתנגדות, והחלטה שלכם היתה גם לדחות את ההתנגדות, ואני מציעה לחזור על זה.

מר ספיר-היו"ר:

להתנגדות הראשונה יש תשובה?

גב' גילה גינצבורג:

אנחנו קיימנו ישיבת עבודה עם יועצי התכנית, עם יעקב יער, עם אבירם ממשרד דגש. ההתנגדות פורטה, הובאה גם הצעה של המתנגד, אחרי בחינת הנתונים נראה, אני לא בטוחה שחברי הוועדה הבינו את הקושי שטמון בהענות לבקשה של עו"ד זיו לב, כי אם תוכלו להסתכל על מגדל המאה-שמסומן במרכז המגרש, כלפי אבן גבירול- בשטח המחסוספס, ושאינו חלק מהתכנית, מצפון לו יש מעבר להולכי רגל- שלמעשה מהווה רמפה משופעת מרח' אבן-גבירול.

מר ספיר-היו"ר:

מישהו יכול להראות את זה על המפה?

מר יעקב יער:

בניין השק"ם. במקום הזה, אם הבנתי נכון נמצאת הרמפה של הפריקה והטעינה, במשך 40 שנה או 50 שנה מתנהל פה באזור הזה, פריקה וטעינה וכו' וכו', גישה לבנין השק"ם. נכון?

עו"ד זיו לב:

נכון.

מר יעקב יער:

היתה לי פה דירה, חניתי פה 40 שנה, העירייה עשתה תכנית בתוקף לגבי כל השטח הזה, התכנית מביאה פה מסחר, מרתפים, מגדלים וכו' וכו', תכנית חדשה, המכונית שלי לא יכולה לחנות שם, זה גם לא שלי בעצם, אז המכונית שלי תצטרך למצוא מקום אחר- לדוגמא של עורך הדין.

קריאה:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מה אתה אומר? זה שלי.

מר ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע, תוכל להשיב אחר כך. אני אתן לך את זכות התגובה. אם תפריע- פשוט תצא.

מר יעקב יער:

יש תכנית בתוקף לגבי כל השטח הזה, ועכשיו אנו עובדים על פרוט התכנית. במסגרת פרוט התכנית, מתוך התחשבות נכונה וכד'- בנושא של פריקה וטעינה, הוצעה פה כניסה, כמו לכל הבניינים האחרים, כניסה לתת הקרקע, לפריקה וטעינה, אגב במפלס של השק"ם, זה לא תת הקרקע, זה מפלס אבן-גבירול. עד כאן אפשר להגיע עם משאיות, מפה יש מעבר ציבורי שגם מסומן בתכניות הקיימות כמעבר ציבורי, וצריך יהיה מכאן לקחת 6 מ' או 8 מ' להעביר את המסחר עם מלגוזות וכד', אל הרמפה הקיימת כפי שהיא היום. מה שלא יהיה- זו תכנית בתוקף. אפשר לערער נגדה וכד' אבל היא קיימת, בתוקף, היום יש רק פרוט שלה באיחוד וחלוקה, התכנית עצמה היא בתוקף, קיימת 5 שנים.

גב' וולנר-גלעד:

איך הולכים הולכי הרגל יחד עם הרמפה?
אם יש רמפה, איך יש הליכה רצופה?

מר ספיר-היו"ר:

שאלות של חברי הוועדה או התייחסויות לשתי ההתנגדויות האלה.

מר להט:

היתי רוצה לשאול את שרי- נושא הבעלויות בקרקע. השטח המסומן שם-הוא בבעלות של מי?

גב' גילה גינצבורג:

בעלויות שונות.

מר להט:

כלומר זה לא שלו.

גב' גילה גינצבורג:

לא באופן בלעדי.



מר להט:

זה גם שלו?

קריאה:

גם.

מר ספיר-היו"ר:

רק לענין הזה של ההתנגדויות.

מר ויסנר:

רק לעניין הזה.

כפי שהצגת את זה אדריכל יער, מבחינה תכנונית, קודם כל צריך לזכור שהקומה המסחרית של הסופר וכו', אני חושב שזה נמצא ב-1. אבל כאשר אתה עושה מעבר של הולכי רגל ובאמצע חוצים אותו כל מיני אנשים, זה נשמע לי משהו קצת,

גב' וולנר-גלעד:

זו השאלה שאני העלתי.

מר ויסנר:

אנחנו דואגים למעבר עבור הציבור שילך שם.

גב' גילה גינצבורג:

פריקה וטעינה נעשית מתחת, יש פה שטח שמטפס מאבן גבירול לבן סרוק.

מר ויסנר:

אם זה מתחת, זה לא משנה לי.

הפריקה וטעינה היא במינוס 1?

גב' גילה גינצבורג:

לא. הפריקה והטעינה היא במפלס אבן-גבירול, אבל המעבר הזה הוא מעבר משופע.

מר ויסנר:

למה היא לא במינוס 1? הרי כל המסחר מתנהל במינוס 1, לא מתנהל בקומה 1. בקומה

1 יש שם סלקום, אין שם שום דבר של פריקה וטעינה, הכל נמצא למטה. יש שם סופר שנמצא למטה.



קריאה מהקהל:

הסופר הוא במפלס אבן-גבירול.

מר ויסנר:

סליחה, במפלס אבן גבירול.

גב' גילה גינצבורג:

יעקב יכול להראות את החתך בו רואים את מעבר הולכי הרגל.

מר מדואל:

דורון סליחה, הערר זה ערר שלי, ומדברים פה ואתה נותן פה רשות דיבור לכאלה שלא הופיעו בסדר היום.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו מסיימים.

מר מדואל:

אבל הם לא היו בסדר היום מלכתחילה.

מר יעקב יער:

אני מראה כאן את אבן גבירול, כאן עולה הרמפה למפלס של בן סרוק. בן סרוק הוא 6 מ' יותר גבוה מאבן גבירול. בנין השק"ם נמצא מאחורינו, במקום הזה, מאחורי הקרי הזה, ישנו אזור הפריקה והטעינה לפי התכנית. הרמפה הזו צריכה שיהיה פה מעבר מתחת לרמפה- אל הסופר, שנמצא גם-נדמה לי במפלס אבן גבירול. הרמפה שלהם היא במפלס אבן גבירול.

מר גפן:

זה בתוך החניון?

מר יעקב יער:

זה למטה, מתחת למעבר הציבורי, בתוך החניון.

מר ויסנר:

פתרון מצוין, פתרון טוב.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר רועי רויטמן:

אנחנו הבעלים הרשומים בטאבו.

גב' להבי:

על מה אתם רשומים בטאבו?

מר רועי רויטמן:

על השטח שעומד שם, רחבת הפריקה והטעינה של היום.

גב' להבי:

היא לא שלי?

מר רועי רויטמן:

היא לא שלך, היא של בעלים רשומים בטאבו. השופרסל הזה קיים שם המון שנים, והבניין בטח. הפתרון הזה של הרמפה מחייב את המשאיות לעמוד רחוק מהשופרסל, יוצר בעיה לשופרסל, לסופרפארם ולסלקום. אתם לוקחים מרכז מסחרי עירוני והופכים אותו למקום בעייתי. יש חוזים, יש שכירויות, זה נכס מניב של חברה שמכניס הרבה כסף ושווה הרבה כסף. ובאותה הזדמנות הפתרון הזה- בקונצפציה טועה כמו הפתרון של החניון, והחניון הוא גם כן נכס מניב שאני משלם היום לעיריית תל-אביב, יש לי זכויות תפעול עליו, הוא קיים שם 30 שנה, והבניין קיים 50 שנה. אני שיחקתי שם באולינג למטה כשהייתי בן 13. החניון, היום באים לרחוב, נכנסים לחניון.

מר ויסנר:

קיים 50 שנה?

גב' וולנר-גלעד:

כן. גם אני שחקתי שם.

מר ויסנר:

50 שנה הבניין הזה לא קיים.

מר רועי רויטמן:

40 שנה, 40 שנה זה גם טוב.

מר ויסנר:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

השופרסל נמצא שם 7 שנים, והשק"ם העביר את כל העסק שלו, כולל הסופר, היה

במינוס 1.

מר רועי רויטמן:

יש שם חניון שכולם מכירים אותו, נכנסים לקומה מסחרית ואחרי 10 מטר נכנסים אליו. הפתרון המוצע הוא להכנס לקומה אמצעית מתוך חניון. פעם אחת- זה נכס שאני משלם עליו, ופעם שניה, ברגע שהפתרון הזה קורה- את הנכס הזה אי אפשר לתפעל, והוא גם לא שווה כלום.

גב' להבי:

יש פתרון חלופי שהצעתם?

מר רועי רויטמן:

הבניין זה בפוטו שופ, החניון עומד, אתם תחליטו מה עושים עם החניון.

מר ספיר- היו"ר:

תודה רבה. אנחנו נדון בזה אחר כך.

אנחנו עוברים לאהרון מדואל, בבקשה שא את ערעורך, יש לך 10 דקות. לכם, למי שאתה רוצה יחד אתך- 10 דקות.

מר מדואל:

כמה?

מר ספיר- היו"ר:

10 דקות.

מר מדואל:

סליחה, על דיון בהתנגדויות שלא היה בסדר היום של הערר הקדשת כאן 40 דקות.

מר ספיר- היו"ר:

אבל נתתי לכל אחד את ה-10 דקות שלו.

מר מדואל:

מה לתת לכל אחד? יש לי גם דוברים מטעמי.

מר ספיר- היו"ר:



וזה היה בסדר היום.

מר מדואל:

מה שעשית חורג, כל הנושאים שהעלת קודם לא היו כלל בסדר היום.

מר ספיר- היו"ר:

אני פעלתי לפי חוות דעת משפטית.

מר מדואל:

לא היית אמור להעלות אותם, עם כל הכבוד לחוות הדעת המשפטיות- אנחנו מכירים ויודעים אותם, הנושא הזה לא מופיע בסדר היום והעלת אותו למרות התנגדותנו.

מר ויסנר:

ב-10 דקות אתה לא יכול להציג את זה?

מר ספיר- היו"ר:

יש לכם 10 דקות. אתה רוצה שעוד מישהו ידבר ביחד אתך?

מר מדואל:

אני רוצה שעו"ד גלעד חריש ידבר גם כן, 10 דקות זה לא מספיק.

מר ספיר- היו"ר:

אתה יודע מה, 15 דקות כולם. עד 15 דקות, אם תדברו פחות- תבורכו. כל מי שקשור לנושא של המחזיקים.

מר מדואל:

ערב טוב ליו"ר, לחברי המועצה, לצוות המקצועי. אנחנו דנים כאן היום בנושא סומל. סומל כידוע לכולם היה כפר ערבי שיושב ב-1948 על ידי מתיישבים יהודיים, כיום נותרו שם כ-100 משפחות. המתיישבים היהודיים, חלקם בעלי זכויות דיור מוגן, חלקם חסרי זכויות, המימסד לא דאג להסדיר את זכויותיהם במשך כל השנים שהם היו שם. במשך השנים נרכש המתחם על ידי יזמים מיזמים שונים. היזמים, על מנת לפתח את המתחם- טענו שהם נזקקים למנוף כלכלי לצורך הפינויים. העירייה והוועדה המחוזית והגופים התכנוניים אכן נענו לבקשתם והעניקו בסומל מנוף כלכלי חסר תקדים, נתנו זכויות בנייה למתחם בסומל בסך של למעלה מ-500%. אני לא יודע אם יש מתחם אחר בעיר, למיטב ידיעתי אין, שקיבל זכויות בנייה בסך למעלה מ-500% כשזכויות הבנייה שהן לאורך אבן גבירול וסומל

היו בערך בגבולות ה-250%-300%. זכויות הבנייה האלה מסתכמות היום בסך כלכלי של למעלה מ-100 מיליון דולר, יש כאלה שאומרים 130 מיליון דולר, וכל כולם ניתנו לטובת הפינויים.

בתב"ע צוין ששלבי הפינוי של המגרשים בתחום התכנית יקבעו לכל מתחם תכנון על בסיס סקר פינויים שיוכן בהנחית הוועדה המקומית, שלבי הפינוי ייקבעו באופן שיבטיח את האפשרויות לפיתוח ומתן כל שרותי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, ועל פי הסכם שיעשה בין בעלי הזכויות בתחום המתחם והעירייה. הכוונה בהסכם הזה היתה לשמור על הזכויות, ניתנה כאן הטבה ציבורית חסרת תקדים, ולדאוג ולהשגים על כך שההטבה הציבורית הזאת אכן תלך למי שהיא אמורה להגיע לו, למשפחות הוותיקות בסומל ולא לכיסי היזמים. התב"ע גם המשיכה וקבעה שנדרש לעשות נספח פינויים מלא למתחם הזה. כזכור לכם, בוועדה לפני כ-3 חודשים עלו שני המתחמים האלה, סומל דרום וסומל צפון, בסומל צפון דחתה הוועדה המקומית את האיחוד והחלוקה, בצדק, בטענה שבתכנית האיחוד והחלוקה לא ניתן ביטוי לזכויות הפינוי העודפות שבתחום התכנית, אלא הן חולקו בין היזמים. עכשיו, בחלוקה השרירותית שעשה השמאי, אולי מכוח חוק, יש פגמים רבים ואני אפרט אותם. כמו כן, התכנית של סומל דרום נדחתה מהטעם שלא הוצג נספח פינויים ולא סקר פינויים. באופן מפתיע לפני כשבועיים החזיר הצוות התכנוני את סומל דרום לוועדה והציג בפנינו דברים שבעצם היו גם בדיון הקודם. הם הציגו סקר פינויים שבעצם מורכב מתצ"א, תצ"א שמסמנת מספרים של בתים בלי לדעת מי גר שם, גרים שם, לא גרים שם, יש שם פינויים, אין שם פינויים, ומגרשים ריקים. נספח פינויים לפי דרישת התב"ע לא הוצג, ונספח פינויים למיטב הבנתי-זה אמור להיות אוגדן שלם שמכיל את שמות התושבים במתחם, את הזכויות שלהם במתחם, את סכומי הפינוי שמיועדים, את סכומי הזכויות שמחולקים בין המגרשים במתחם. ולמה זה חשוב? חלק מהמגרשים בסומל בתכנית האיחוד והחלוקה הזאת הם בסטאטוס של מגרשים ריקים, השמאי, בתכנית האיחוד וחלוקה שלו לא התייחס להבדלים בין מגרש ריק למגרש תפוס מבחינת חלוקת הזכויות אלא נתן לכולם אחוזים באופן יחסי-על סמך החלקה שלהם במגרש. הדבר הזה יצר עיוות גדול מאוד. אנשים שקנו שם מגרשים ריקים- מקבלים בעצם מכוח התכניות העודפות אחוזי פינוי נדיבים מאוד שבעצם אין להם מה לעשות בהם, הם קיבלו כאן הטבה ציבורית בסכומים אדירים. דווקא מי שיצא נפסד משיטת חלוקה זו היא עיריית תל-אביב, שבשטחים שלה במתחם קיימים מבנים רבים לפינוי, והיא קיבלה באופן יחסי- כמו כל שאר בעלי המתחם שבעצם אין להם מה לפנות. באים ואומרים שבעלי המתחם שכיום מחזיקים מגרשים ריקים פינו בעבר. לכך בדיוק נועד נספח הפינויים. הם היו אמורים לבוא ולהציג מי פינה מה, מי קנה מה, היו צריכים לעשות את האיחוד והחלוקה מה-300% הרגילים שמקובלים, את ה-250% להפריד מהזכויות ולחלק אותם בהתאם לשלבי הפינויים, ולמי שמחזיק בפינויים במתחם ומי שהוכיח שפינה בעבר גם כן. כל זה לא נעשה. בגלל זה מדובר כאן בהטבה ציבורית פסולה ביותר, שנותנת הטבות בסכומי עתק ליזמים, היזמים כבר הוכיחו שפניהם אינם לפינויים. אפריקה ישראל תבעה את אחד המחזיקים במתחם, דייר מוגן, למזלו השופטת ארקובי פסקה שמגיע לו פיצוי בדמות דירה. יכול להיות שאם הוא היה נופל על שופט אחר ביום אחר הוא היה נזרק, וסכום הפינוי שהיה מיועד אליו היה מועבר לכיסי היזם. האנשים שם הם חסרי כל יכולת כלכלית, הם לא יכולים לקחת עורכי דין מהשורה הראשונה, חובתנו כרשות ציבורית לדאוג להם, ואני בא ואומר: אתם יודעים מה, אתם לא רוצים לדאוג להם, רוצים לזרוק אותם לרחוב, בסדר, אבל למה לתת ליזמים 250% במגרש לצרכי

כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

פינויים? מה הטעם ומה ההגיון? מתן ההטבה האדירה הזאת בגיבוי משפטי של היועצים המשפטיים של העירייה מעלה שאלות חמורות מאוד, שאני מקווה שאם באמת הערר יידחה כאן והתכנית תאושר בסופו של דבר, אני מקווה שזה גם יגיע לבית המשפט ושם יתברר כיצד רשות ציבורית נותנת הטבות בסכומי עתק ללא כל בקרה, תוך טשטוש ההנחיות שנקבעו בתב"ע לצורך מתן ההטבה הזאת, והקשר פה בין היוזמים לעירייה ולכל האיחוד והחלוקה חייב להיבדק.

לכן אני קורא לכם לדחות את תכנית האיחוד והחלוקה, לשלוח אותה מחדש לשמאים עם הנחיות ברורות להבחין בין הזכויות שניתנו לפינויים לבין הזכויות הרגילות של המתחם, להכין נספח פינויים מלא לכל הגוש הזה, שבו אנחנו נדע נכון לעכשיו מי גר שם, מה הוותק שלו, מהם הקריטריונים לפינוי ומה אחוז הזכויות לפינוי שמקבל כל בעלים במתחם.

תודה.

עכשיו אני רוצה להעביר את רשות הדיבור לעו"ד גלעד חריש.

עו"ד גלעד חריש:

ערב טוב לכם. שמי גלעד חריש, אני בא כוח ועד המתיישבים בסומל. אני אתעלם מההערה שלך על השורה הראשונה או לא.

עו"ד שרי אורן:

מי זה ועד המתיישבים?

קריאה מהקהל:

שרי די כבר, די כבר.

קריאת

מר ויסנר:

דרך אגב, אתה יושב ליד אנשים שאמרו שהיה הקשר בין ההון לשלטון, רק בשיבת המועצה האחרונה, יעל בן יפת אמרה את זה.

מר גפן:

יעל היום לא מדברת.

עו"ד גלעד חריש:

עיריית תל-אביב ראויה להמון שבח על פעולתה, בהרבה תחומים היא חלוצה, גם בתחום הפינוי בינוי, ואני ליוויתי את תושבי שכונת הארגזים ואני ליוויתי תושבים בגבעת עמל, ואני ראיתי איך העירייה נאבקת ודואגת שם שתושבים יקבלו את מה שמגיע להם.



מר ספיר:

אז אתה יכול לסיים.

בקטע הזה אתה יכול לסיים.

עו"ד גלעד חריש:

כך היה גם בסומל עד לרגע מסוים. העירייה יחד עם התושבים ויחד עם הבעלים דאגו שהמקרה החריג הזה יצדיק ומצדיק מתן אפשרויות בנייה חריגות, ולפיכך ניתנו בפרוייקט הזה, נגיד מכסימום 300% היו, פה קיבלו 522%. העירייה, הציבור נתן למתחם סומל 222% נוספים, הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית, העירייה, מהנדסי העיר, כולם המליצו ואישרו שהתוספת הזאת מיועדת לאפשר לממן את פינוי התושבים. עד רגע זה כולם ראויים לשבח. ופה קרה מהפך. אכן צריך היה לוודא שאם הציבור נתן 222% בנייה לצורך מטרה מסוימת, שהעירייה תוודא שאכן זה ישמש למטרה. והנה אנחנו רואים שאין, פשוט אין. ה-222% האלה הולכים לבעלים, והם חושבים שזה שלהם וזה ניתן רק עבורם, ואף אחד לא אומר להם-רבותי רגע, זה ניתן למטרה של מימון הפיצוי, אז נא לוודא שזה מתבצע. מה אני מבקש, לפני שאני נכנס לפרוט הקטן? מה אני מבקש? להתנות ולהנחות, להכריז בתכנית המפורטת תנאי- שהיתרי הבנייה יינתנו ליזם הספציפי שבא לבקש את ההיתר בחלקו היחסי, תראה לנו בבקשה שאתה פיצית בפועל, או אישור של הדייר, לא משנה, פיצית בפועל את הדייר בהתאם לעקרונות וליחס שנקבע בהחלטת העירייה, הוועדה המקומית= שהמלצתם בפני הוועדה המחוזית, הוועדה המחוזית, תראה לנו שעשית את זה. אחרת יש פה רווח שעוד לא ברא אלוהים בישראל, 130 מליון דולר נופלים כפרי בשל ללא תמורה, ללא כל סיבה, ללא הצדקה, מכספי ציבור- למטרה אחרת, לכיסם של הבעלים. עכשיו כמה דברים נוספים: רבותי, שני מהנדסי העיר הקודמים נתנו לנו תצהיר, הוא נמצא, שמאשרים שהתוספת הזו של 222% ניתנה אך ורק לצורך מימון הפינוי של התושבים, וזו המטרה ועלינו לוודא זאת. שופט מחוזי קבע את זה, השופט ארקובי, ולא יום טוב או יום רע, היא קבעה את זה על פי דין, היא קבעה את הדברים האלה בפרוט. המטרה של הבעלים רבותי היום זה גזל, והגזל הזה- אם לא תינתן ההתניה, יהיה גזל ברשותכם, וזה כמובן דבר שלא ייעשה. מחובתכם הציבורית לוודא שהמטרה, שאחוזי הבנייה האלה שהם שווים 130 מליון דולר, הגשנו על זה חוות דעת לבית משפט והיא לא נסתרה. אפשרויות הבנייה המופלגות האלה שניתנו לפינויים ישמשו לפינויים, וזו חובתכם, חובה שבשליחות, זה כמובן סמכותכם אבל זו גם חובתכם לוודא זאת.

אני מבקש מכם להקפיד על כך שלא תצא מכשלה תחת ידכם. העירייה התחילה נכון, הוועדה התחילה נכון, הוועדה המחוזית קבעה נכון, מהנדסי עיר קבעו נכון, שזה מיועד למטרה מסוימת, אל תתנו פתאום לאיזה לובי כלשהו או לאיזו פעילות שאני לא יודע כרגע איך היא נולדה, אין לי כרגע מידע, פעילות עלומה- לגרום לכך שזה לא יגיע למטרה. כל מה שאתם מתבקשים, להתנות, שהוועדה תורה להתנות את מתן ההיתר בכך שזה ישמש, האחוזים האלה ישמשו למטרה שלהם. תודה לכם.

מר גפן:

אני רוצה להבין. אנחנו בזמנו החלטנו שהכל מותנה, ההיתרים והתחלות הבנייה וכל הדברים האלה, זה הרי בשלבים, זה הרי מותנה, 65% פינויים.

עו"ד שרי אורן:

נכון.

מר ספיר-היו"ר:

כן. זה מה שקבוע בתב"ע.

אני לא מבין.

עו"ד גלעד חריש:

אני יכול להשיב לו, זה לא אותו דבר.

מר מדואל:

זה לא אותו דבר דורון.

מר ספיר-היו"ר:

ניתן לשרי להסביר, עו"ד שרי אורן.

עו"ד שרי אורן:

כל הטענות של חבר הוועדה מדואל הן בעצם נגד התכנית הראשית ולא נגד התכנית,

מר מדואל:

סליחה, בתכנית הראשית כתוב נספח פינויים.

עו"ד שרי אורן:

שוב אני חוזרת ואומרת, שהטענות של חבר הוועדה מדואל הן נגד התכנית הראשית- שהיא מאושרת, והיא קבעה כיצד יש לבצע את התכנית. והתכנית הראשית היא לא תכנית בסמכות וועדה מקומית, היא תכנית שבסמכות וועדה מחוזית, והתכנית שבסמכות הוועדה המחוזית קבעה מפורשות שמדובר בסל זכויות כולל שנקבע במטרים, אין אזכור בכלל של אחוזים בתכנית, מדובר במטרים, כשהזכויות הוענקו במלואן לבעלי הזכויות בקרקע, והבעלים הם אלו שצריכים לפנות את המחזיקים על פי השלבויות שנקבעה בתכנית. ענין הפינויים הוא לא עניין של העירייה, והתכנית קבעה את זה במפורש כשהיא קבעה. נכון שהיא העניקה זכויות יותר מאשר היה מקובל באותו שטח לתת, מתוך הנחה שהבעלים צריכים לפנות, אבל היא לא נכנסה למפתח הפינויים והטילה את זה להסדרים בין הבעלים ובין אלה

שמחזיקים בקרקע. לכן אנחנו לא יכולים היום להכנס לעניין של הפינויים ולדרוש מהבעלים שכן יראו או לא יראו, זה לא עסק שלנו.

המדובר היום בתכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב שמתבססת על התכנית הראשית.

תכנית האיחוד והחלוקה היא תכנית ללא הסכמת בעלים, בעניין הזה יש גם תקנות וגם חוק שנותנים הוראות מפורשות איך יש לבצע את זה, ומי שצד בתוך התכנית איחוד וחלוקה ובלוחות של קביעת הזכויות הם הבעלים, ובמקרה הטוב אולי חוכרים - אבל לא מעבר לזה. מחזיקים אינם יכולים להיום חלק מהם, והעירייה - אם היא בעלים היא מקבלת שם חלקים, אם היא לא בעלים היא לא צד לאותו עניין. לכן כל מה שאתם היום מנסים לטעון לגבי הפינויים הוא לא תואם את החוק ולא תואם את הדין ולא תואם את התכנית הראשית, ששוב אני אומרת שהיא קבעה את המסגרת של הפינויים בין הבעלים והמחזיקים. לגבי התצהירים שניתנו, מה שחברי גלעד חריש טען, כך: אדריכל גודוביץ לא היה מהנדס העיר כשהתכנית הזאת הובאה והוכנה, לכן אני לא יודעת איזה תצהיר הוא נתן וזה לא רלבנטי. התצהיר של דני קייזר מתייחס לראשית הדרך - כשהוועדה המקומית החליטה בהתחלה להכין את התכנית, מה היו השיקולים שלה ואולי מה עמד בבסיס אותם המטרים שבסופו של דבר נקבעו. אבל זה השתנה במהלך הדברים, וכשהתכנית הופקדה היא שונתה על ידי הוועדה המחוזית, ולא דובר באחוזים. ויתרה מכך, כשהוגשה עתירה על ידי עו"ד חריש-שייזג את דוד תגיר ורק אותו, בית המשפט קבע במפורש שהתכנית לא נתנה אחוזים מסוימים לגבי הפינויים, ושלא ניתן להפריד בין האחוזים, לא האחוזים, השטחים הכוללים שנקבעו - שחלק הם לבעלים וחלק לפינויים. אין חלוקה כזאת, יש שטחים שכולם מיועדים לצורך מימוש זכויות = בתנאי של פינויים כפי שקבעה התכנית, עם השלבויות כפי שהיא קבעה.

קריאה:

אני יכול להשיב.

מר ספיר - היו"ר:

אדוני אני מבקש ממך לשבת, אני מבקש ממך לשבת.

קריאה מהקהל:

על זה רמאות ושקר. כל העניין הוא זה להחזיר,

מר ספיר - היו"ר:

אני מבקש ממך לשבת.

קריאה מהקהל:

להחזיר חובות של עיריית תל-אביב, ושל שיכון עממי, ושל כל התושבים. התושבים היו

לפני התכניות, לפני הכל, עוד בשנות ה-60.



מר ספיר- היו"ר:

אני מבקש ממך לשבת.

קריאה מהקהל:

עכשיו אתם מנסים לסובב את זה עוד פעם בצורה מטושטשת, כדי שלא נקבל כלום.
אתם עושים דברים,

מר ספיר- היו"ר:

אני מבקש ממך לשבת.

קריאה מהקהל:

לא לא, תעזוב אותי טוב. אתה תקשיב טוב. אתכם כולכם משקרים את העם, למה
אתם יצרתם את הבעלים, אתה זייפתם, אתם הבאתם אותם להיות בעלים כשאנחנו יושבים על הקרקע.
להחזיר חובות של עיריית תל-אביב, שיכון עממי, 11,000 ל"י, של אדמת אבו ג'זאלה שזה אפריקה ישראל
היום, אל תתקנו לי את ההסטוריה, אני יודע את ההסטוריה. לקחו את האדמות של 24, העבירו אותם,

מר ספיר- היו"ר:

אני מבקש אם אפשר להוציא אותו.

קריאה מהקהל:

והפכו להיות בעלים, לא היו ,

מר ספיר- היו"ר:

אני מבקש ממך לצאת. אני מבקש ממך לצאת מהאולם.

קריאות מהקהל:

מר ספיר- היו"ר:

אדוני, אני מבקש ממך להפסיק.
לפני שאנחנו ניגש לדיון הפנימי אני אאפשר תגובה של שני העוררים.

מר מדואל:

בניגוד גמור למה ששרי אורן אמרה , בתכנית הראשית יש איזכור לפינויים, וכיצד
אנחנו רואים את האיזכור הזה? התכנית הראשית נתנה תוספת השלמה של 5,000 מ"ר בגין פינויים. וכתוב
שם שהתוספת הזאת תחולק בין הבעלים הרשומים בקרקע. הוגשה לוועדה המקומית חוות דעת של שמאי



מקרקעין שנבחנה על ידיה ושוכנעה הוועדה המקומית כי על פי חוות דעת זו יש צורך במימוש התוספת, כולה או מקצתה, על מנת להשלים את ביצוע הפינויים על פי תכנית זאת. אם אנחנו לא יודעים היום על פי האיחוד וחלוקה כמה כל מחזיק, כמה כל בעלים קיבל בתמורה לפינויים בזכויות עודפות, כיצד נדע לחלק את ה-5,000 מ"ר האלה? השאלה היא פשוטה וברורה.

עו"ד גלעד חריש:

כמה תשובות לשרי אורן.

1. אם אני אומר 10 מ' מתוך 100 מ', אני יכול להגיד בשפה אחרת 10%. רבותי, אנחנו עשינו חשבון מדויק, התכנית נותנת 522% והחשוב הזה גם אומץ בפסק הדין של השופטת ארקובי, והמכסימום שניתנו עד היום 200%, 250%, אמרנו 300%. יש פה 222% ושווים אמרתי. עכשיו, הבעלים הוכיחו, אחד מהם מוכיח, חברת רמ-נח שקשורה לעו"ד שוב הוכיחה כבר, הלכה והגישה תביעה, במקרה כנגד אותו אדם שיצא החוצה, לפני שנתיים-שלוש, להוציא אותו החוצה, לפנות אותו מהפרויקט ללא פיצויים. הם לוקחים את ה-222% אבל לא נותנים את הפיצוי. מה שאתם רוצים זה להגיד לבעלים- תסתדרו עם המחזיקים, זה כמו להגיד לעכבר בתוך הפה של החתול- תסתדרו ביחד, זה בסדר. רבותי,

מר גפן:

אם הוא צריך לקבל אישור בנייה והיתר, והוא צריך לפנות 66%.

עו"ד גלעד חריש:

הוא יפנה אותם ב-0.

מר גפן:

הוא הוציא אותו ולא שילם, את ההוא- הוא לא שילם, איפה הוא יביא את זה?

עו"ד גלעד חריש:

אתה לא מקשיב. הוא יקח את ה-222%,

קריאה מהקהל:

לעו"ד שוב יש 4 פינויים, קיבל 30 מליון דולר.

עו"ד גלעד חריש:

בגבעת עמל העירייה דאגה לתושבים שהם יקבלו X, בשכונת הארגזים העירייה דאגה,

מר ויסנר:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אל תדבר על שכונת הארגזים, עו"ד, סליחה רגע, אני אפריע לך ואני אגיד לך למה :
לפחות תסביר למדואל שמספר התושבים שנמצאים בסומל ידוע לעירייה, יודעים בדיוק מי נמצאים.

עו"ד גלעד חריש :

מה הקשר?

מר ויסנר :

כל הזמן בסומל אומר- אנחנו לא יודעים כמה אנשים.
אף אחד מתושבי סומל לא יתן לאף אחד לפלוש כמו בשכונת הארגזים. הם שומרים על האדמות ולא
נותנים לאף בן אדם להכנס פנימה.

מר ספיר- היו"ר :

תודה רבה.
אנחנו עוברים לדיון פנימי. תודה רבה.

עו"ד גלעד חריש :

אני לא סיימתי להשיב לשרי.

מר מדואל :

זורק אותם לכלבים.

מר ויסנר :

לא זורקים אותם. מר מדואל, תן להם להתפנות, שחרר אותם, האיש הזה שיצא
החוצה- הבת שלו היתה אתי ביחד בגן, 20 שנה עברו והם עדיין יושבים שם. אני 11 שנה מנסה לקדם את
התכנית, והתכנית הזאת תצא לפועל.

מר מדואל :

למה היזמים לא מגיעים אתם להסכמים?

מר ויסנר :

אתה רוצה להשאיר את זה לנצח שם, אנחנו נסיים את הפרשה הזאת.

מר מדואל :

אני רוצה לכפות על היזמים להגיע להסדר.



עו"ד גלעד חריש:

אני מבקש מחברי המועצה, אני לא בנוי להאבק אתכם על זכות הדיבור, גם ככה היא מצומצמת לי.

מה שעומד לקרות, והתביעה של עו"ד שוב הוכיחה זאת, הבעלים מגישים תביעות לפינוי, רוצים להגדיר את התושבים כפולשים. בין שהם פולשים ובין שלא, הם לא פולשים נגיד שכן, אבל עבורם ניתנו אחוזי בנייה מופלגים-נוספים. לא משנה, באחוז אחד יותר, הם לא ניתנו לבעלי הקרקע. בא בעל הקרקע ומבקש, ויש את זה בפסקי דין, אומר בעל הקרקע- לא מגיע להם כלום, כולל בערעור. לא מגיע להם כלום, הם פולשים. הם לא פולשים, אבל עבורם קיבלו את הזכויות. תדאגו, זו חובתכם. להגיד לי עכשיו- זה לא עניין של העירייה? ועוד איך זה עניין של העירייה. אתם נתתם את הזכויות למטרה מסוימת, אתם צריכים לוודא, לפחות בהתנייה. לא אמרתי לכם איזה אחוז, כמה אחוז, אבל מה שאדוני שאל אותי קודם- אבל יש התניה שהם צריכים לפנות 65%. הם יפנו 65% ב-0. ב-0! ואז הם יקבלו,

מר גפן:

מה אתה רוצה להגיד לי? ש-65% מהתושבים שם מטומטמים? אתה רוצה להגיד ש-65% מהתושבים מטומטמים? אף אחד לא יתפנה ב-0. אף אחד לא יתפנה ב-0.

קריאה:

אנחנו מדינת חוק.

מר מדואל:

הוא יפנה אותו דרך בית משפט גפן.

גב' להבי:

לשוב לא עולה בית המשפט.

עו"ד גלעד חריש:

זה לא חוקי, ובידיכם העניין.

מר גפן:

הוא לא מתפנה.

מר ספיר- היו"ר:

תודה רבה לכולם.

אנחנו עוברים לדיון פנימי, בחדר רק חברי מועצה.



ק ר י א ו ת

עו"ד גלעד חריש:

אדוני, תובעים אותו והוא יפונה מיד, מה אתה מדבר. יש תביעה
יש פסק דין, אתה מפונה אז אתה מפונה.
זה גזל שלא ברא השטן, דבר כזה.

מר ויסנר:

זה דיון פנימי.

גב' בן יפת:

גפן, הם לא צריכים חכמה, זה פשוט כוח, כוח של המדינה. זה כוח שלנו להחליט האם
אנחנו משאירים אותם או לא.

מר ויסנר:

יעל יפת, זה דיון פנימי, תחכו, תנו לאנשים לצאת.

מר מדואל:

פאר, אתה לא מחליט.

מר ויסנר:

אני עכשיו מחליף אותו, אין מה לעשות.
אפשר לצאת בבקשה? תודה.

דיון פנימי:

מר ספיר-היו"ר:

מי מבקש זכות דיבור?
כולם יצאו?

מר גולדרינג:

קודם כל רציתי לשאול את היועצת המשפטית האם אנחנו לא אמורים לאשר נוהל של
עבודה במליאה?

עו"ד שרי אורן:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אישרו.

מר גולדרינג:

אישרו אותו במשנה , לא אשרו אותו במליאה, לא יכול להיות שהמישנה קובעת את התקנון עבור המליאה.

עו"ד שרי אורן:

המשנה קובעת, אלא אם כן מישו מבקש אחרת.

מר גולדרינג:

המשנה קובעת את התקנון עבור עצמה.

עו"ד שרי אורן:

חוק התכנון והבנייה קובע שכל החלטה של ועדת המשנה- רואים אותה כאילו החלטה של המליאה, אלא אם כן מבקש חבר דיון אחר.

מר גולדרינג:

הבנתי, תודה על ההבהרה.

מר ספיר- היו"ר:

נסיון יפה.

מר גולדרינג:

במובן הזה קיוויתי שאולי ניפטר מהיו"ר, זו היתה המחשבה, הצעד הבא שלי.

מר ספיר- היו"ר:

אני אשמח לשמוע הצעות לשיפור, גם לי כמה הצעות אגב.

מר גולדרינג:

לגבי הנושא שלגופו של עניין. אנחנו הרי פה בעצם כבר דנו בעבר ועכשיו אנחנו דנים מחדש בכל הנושא של תוספת של חריגות, נושא שאנחנו- כמי שאחראי על הפיתוח בר-קיימא בעיר- צריכים לקחת בזהירות רבה. כלומר, תוספת של חריגות מתב"עות מאושרות בעצם אומרת שאנחנו מגדילים את העומס- גם התחבורתי, גם התשתיתי, גם החינוכי, בכל הממדים של פיתוח למעשה, ואנחנו עושים את זה רק ,



מר גפן:

שם?

מר גולדרינג:

בכל מקום שאנחנו בו מאשרים את זה.

מר גפן:

אתה מדבר על סומל?

מר גולדרינג:

ובפרט.

מר גפן:

רכבת קלה, מה אתה מדבר?

מר גולדרינג:

יש בעצם עוד הרבה מאוד דברים - שבכל פעם שאנחנו מחליטים על חריגות אנחנו רואים לנגד עינינו, ורק אם יש סיבה מאוד טובה אנחנו מאשרים את זה. הסיבה שפה ניתנה היתה סיבה, וגם בבקשה שאז הוגשה לוועדה, היה ברור שמדובר, שהתוספות האלה נועדו לצורך מימון של פינויים הוגנים של התושבים במקום. עכשיו אנחנו מגיעים למצב שבו אנו מגלים שבו לקחו את התשלום אבל ברחו עם הסחורה. זאת אומרת, קיבלו את הזכויות העודפות, אבל את הדבר שלמולם או בגינם הם קיבלו את התוספות האלה, הם עכשיו מתכחשים אליהם וזה מצב שהוא גם מבזה אותנו, גם מבזה את החלטתנו, וגם כמובן מנוגד לעקרון הצדק.

אז אני מציע לכן לקבל את הערעור של אהרון מדואל ולבטל את ההחלטה של וועדת המשנה.

גב' בן יפת:

אני לא אחזור על הדברים שיואב אמר. אני רק רוצה להגיד שהמקום שלנו פה כנציגי ציבור, זה בדיוק לאזן את הכוחות הלא שקולים שיש בין אנשים, שיש להם יזמים, יש להם אפשרות ליצור קשר עם יזמים, עם עורכי דין מהשורה הראשונה, לבין אנשים שאין להם אפשרות אפילו לגשת לקליניקה המשפטית באוניברסיטת תל-אביב כי הם לא יודעים שהיא קיימת. המקום שלנו הוא בדיוק להגן על האנשים האלה, ונראה לי שבהחלטות של ייעוץ משפטי ושל הוועדה המקומית רואים לנגד עיניהם רק את העניין של היזמים. ומי שאנחנו אמורים לשרת פה זה התושבים, התושבים הכי מוחלשים, שאנחנו פשוט



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

נותנים יד כדי להעיף אותם. המקום שלנו הוא להגן עליהם, על האנשים האלה. ואני לא מבינה איך יכול להיות שאנחנו נשב פה וניתן גושפנקא,

מר גפן:

אני ממש כועס עליך.

גב' בן יפת:

תסביר את זה.

מר גפן:

את יודעת על מה אני כועס עליך?

גב' בן יפת:

על מה?

מר גפן:

את הופכת אותם למטומטמים,

גב' בן יפת:

זה לא קשור לטמטום.

מר גפן:

הם לא פחות משכילים ממך. אני זוכר שאני היתי מורה בשכונת התקווה ואמרו לי-, לא.

גב' וולנר-גלעד:

זה קשור ליכולת,

מר מדואל:

זה לא קשור למטומטמים. כאשר מערכת שלמה עומדת מולך,

מר גפן:

זה סיפור אחר.

גב' בן יפת:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

גפן, זה לא קשור לחכמה. הנגישות ליעוץ משפטי והנגישות לאמצעים כלכליים - זה לא קשור לחכמה. אם אתה חושב שזה קשור לחכמה, זו דעה גזענית דרך אגב. אם אתה חושב שעניים לא יודעים לקרוא את חוק התכנון והבנייה, בגלל שהם מפגרים,

מר גפן:

את אומרת את זה.

גב' בן יפת:

הם לא יקראו את זה, הם לא יגיעו לספר הזה.

מר ויסנר:

את יודעת שתג'ר היום הוא עו"ד בלי ללמוד. הוא למד כל כך הרבה מהדבר הזה, שהוא עו"ד יותר טוב מכולנו כבר.

קריאה:

מי?

מר ויסנר:

אדון תג'ר שהיה כאן.

מר גפן:

זה כדוגמא, וזה שהוציאו אותו?

מר מדואל:

מה זה קשור?

גב' בן יפת:

זה לא קשור אבל. זה לא קשור

מר מדואל:

מה שהמערכת המימסדית עושה כלפי היוזמים,

עו"ד שרי אורן:

יש לו עו"ד.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר ויסנר :

דרך אגב, הם היו מיוצגים כאן עם עו"ד מכובד, שקשור להון דרך אגב, אמרתם.

גב' בן יפת :

נכון.

מר ויסנר :

נכון. אז את רואה, אתמול אמרת שהוא קשור להון, והנה הוא מופיע פה.

גב' בן יפת :

נסה למצוא עו"ד שאין על גבו דברים, אז...

מר ויסנר :

תזהרי, דן לידי.

גב' וולנר-גלעד :

אולי הוא מייצג אותם פרו-בונו, מאיפה אתה יודע?

גב' בן יפת :

מה שאני רוצה להגיד, שהמקום שלנו הוא לא להגן על אנשים שיש להם את הנגישות, זה בדיוק האנשים האלו שאין להם נגישות לכלים משפטיים- לא מתוך חס וחלילה חוסר חכמה, אלא פשוט מחוסר אמצעים כלכליים, שזה מוביל להרבה דברים אחרים.

מר משהראוי :

שתי הערות :

אני מבקש לקבל הבהרות, אולי שרי תוכלי לתת לי, או חזי. ידוע שבשטח סומל היה בית קברות מוסלמי בתוך הכפר שדיברנו עליו, מה הסטאטוס של המקום הזה?

מר סיקסיק :

ומסגד.

מר משהראוי :

דבר שני : היתי רוצה לשמוע תשובות יותר יותר מפורטות לגבי הטענה שמול העובדה שהרשות הציבורית נתנה זכויות יתר באמת, אנחנו רואים את זה, איך אנחנו מפקחים על הקטע הזה שהאיזון יישמר וזה יינתן למי שמגיע לו?

מר מדואל:

מה שאנחנו רואים כאן, שלאחר כל ההתייפויות וההתחסדות בשלב התב"ע, צריכים לתת ליזמים יותר, יש שם מפונים, צריכים לדאוג להם, ואני בטוח שהוועדה המחוזית והוועדה המקומית קיבלו ייעוץ משפטי לעילא ולעילא למה צריך להכפיל שם את הזכויות ולמה זה יקדם את האנשים. ברגע שאושרו הזכויות, תוך טשטוש מסוים בתב"ע אבל לא מוחלט, כלומר ייעוץ משפטי שמסתכל בצד חברתי או בצד של תושבי העיר היה מוצא את הפרצות לאלץ את היזמים לגבש קריטריונים ונספח פינאיים. לצערנו כאן זה לא העניין, כבר זה לא המקרה הראשון שאנחנו נתקלים בו אגב, לגבי הייעוץ המשפטי שאנחנו מקבלים. התפתח כאן מרוץ בין היזמים של טרוף כפי יכולתך. מה בעצם אמרו ליזמים עכשיו? ומה תמיד ההצעות שנותן הייעוץ המשפטי שלנו ואלי לוי, ואת זה גפן לא מבין ואחרים - שזו הטעיה גדולה, הם אומרים לזים: אתה לא תקבל היתר בנייה עד שלא תפנה 10%, 30%, 50% מהשטח. ברור שהוא לא יקבל היתר כי הוא גם לא יוכל לבנות אם המגרש לא יהיה ריק, פה אין רבונת גדולה. העניין הוא שלא אומרים לו איך הוא יפנה. מה שאומרים לו, שולחים אותו למרוץ כנגד תושבים מוחלשים של טרוף כפי יכולתך, ואני מכיר טוב את השיקולים האלה מחלמיש, מכיר את זה טוב מהארגונים, מכיר את זה מפינאיים אחרים, ואם אני כיום-לא יודע, אולי גם אני היתי נוהג כך, לוקח את כל ה-100, גורר אותם לבתי משפט, שם אני שם את העורכי דין הכי טובים שלי ויש לי סכומים להשקיע. מספיק שפינתי 10 או 15 איש זכאים בסילוק יד ללא זכויות, עשיתי את הקופה שלי. כמה יעלו לי עורכי הדין? פינתי? 2? 3? מה שפה הייעוץ המשפטי של העירייה נתן ליזמים, אני שוב חוזר ואומר - זה טרוף כפי יכולתך. אם אתה חייב לפנות תפנה, וראינו את זה במקרה של השופטת ארקובי, איפה שמקבלים אותם הם ישלמו, איפה שלא-הם לא ישלמו. לכן אני בא ואומר, למה לאשר לו? אתם יודעים מה? שיזרקו את כולם לרחוב, אני לא רוצה צפיפות כזאת בלב העיר, לא רוצים 520% בנייה, יעמדו על 300% ושהיזמים יפעלו לפי התיזה שלהם.

גב' להבי:

קודם כל אני רוצה לומר משהו על הטענה התכנונית היחידה שהועלתה פה במסגרת הדיון, וזה ביחס לחברת ליברטי, ואני רוצה להבין עד כמה נעשו מאמצים תכנוניים כאלה ואחרים כדי לפתור את הסוגיה, כי באמת חבל להרוג ולהרוס מרכז מסחרי עובד בגלל סוגיות של פריקה וטעינה, ובטח לא כדאי ש-6 מטר יסעו מלגזות, כמי שגרה ליד שוק הכרמל ומכירה מה זה מלגזה, אני אומרת לכם שזה רעש שלא כף לגור לידו. זה דבר אחד.

דבר שני: אני היתי בוועדה המקומית במהלך הדיונים, זה לא היה גודוביץ כי אני לא היתי אז חברת מועצה, זה היה דני קייזר, זה היה בתקופתו של דני קייזר, אני זוכרת את הדיונים, אני זוכרת את תוספת הזכויות, ואני זוכרת שתוספת הזכויות נדרשה בשביל הפינאיים. זאת היתה המטרה שלנו כשאישרנו. שרי, את מדברת במטרים, אני לא זוכרת מטרים, בטח יש סטנוגרמה ואפשר לדעת אם דיברנו במטרים, אבל שאלת הבהרה ראשונה,

עו"ד שרי אורן:

התכנית קובעת מטרים.



גב' להבי:

מטרים זה ה- 5,000 שאת מדברת?

עו"ד שרי אורן:

לא. ה-5,000 זה הנוספים. התכנית קובעת מטרים-141,000 מ"ר.

גב' להבי:

ועוד 5,000, שזה עבור הפינויים.

עו"ד שרי אורן:

ה-5,000 זה אם הבעלים לא מצליחים להגיע להסדר של פינויים עם ה-141,000 מ"ר, איפשרה התכנית, עם תנאים מסוימים ועם החלטת וועדה ועם הוכחה שמאית- שלא מצליחים להגיע, לקבל את ה-5,000 האלה- תוך חלוקה כפי שייקבע.

גב' להבי:

אבל ה-141 זה גם כן לפינויים.

גב' וולנר-גלעד:

אז זה 146,000.

עו"ד שרי אורן:

141 זה כלל הזכויות לתכנית, כשאין הפרדה.

גב' להבי:

אז למה מדברים 5,000, מדברים-220%?

עו"ד שרי אורן:

אני לא יודעת, תשאל אותם. הם לא מתכוונים ל-5,000 שזה 220%. הם עשו חשבון של 141,000, ואת ה-141,000 האלה תרגמו לאחוזים. באחוזים שהם קיבלו יצא להם 522%. הם אמרו כך: 300% נותנים באזור, אז 300% מגיע לבעלים. עכשיו, אם תוריד מ-522 300 נשאר 222%, משמע 222% זה של הפינויים. אבל התכנית לא דיברה ככה.

גב' להבי:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

ANYWAY, אני היתי בדיון הזה שדובר על הגדלת סל הזכויות בשביל הפיננסיים, ואני

רוצה לראות, אני קודם כל מציעה להוריד את הדרישה הזאת של לבטל את הזכויות בשביל הפיננסיים, כי בסה"כ, הרי השופטת ארקבי או מי שפסק כבר, פסק שמגיע לאותה גברת שפסקו לה- על בסיס החלטות הוועדה, שיש סל זכויות כזה. זאת אומרת, שסל הזכויות מטיב עם אלה שבאים לתביעה משפטית, וברור שהכל ייסגר בתביעות משפטיות ובהחלטות משפטיות ולא ייסגר אחרת.

אני מבקשת שחוץ מהמענה לנושא של תכנית העיצוב וצרכי ליברטי, אנחנו נקבע עוד

פעם את הנושא של הסדרי פינני ושלבי פינני כתנאי להיתרים. זאת אומרת – שיש הסדר פינני- מקבלים היתר, יש הסדר פינני= מקבלים היתר.

עו"ד שרי אורן:

התב"ע קובעת.

גב' להבי:

בסדר, אבל שזה יהיה בדיווח לוועדה כדי שאנחנו נוכל לעקוב אחרי הדבר הזה.

עו"ד שרי אורן:

את לא תוכלי להוציא היתר בלי שתקבלי דיווח על כמה פיננסיים ביצעו ואם עמדו בתנאי

התב"ע.

מר ויסנר:

זה כתוב.

גב' להבי:

עכשיו, אני רוצה להעיר שבסומל דרום יש לנו החלטה שזכויות הבנייה המוקצות

לבנייה והטלי הפיתוח יוקצו למטרות דיור של בר השגה, ואני מציעה שגם בסומל צפון נקבל את ההחלטה הזאת כמו בסומל דרום.

אלה שתי ההערות שלי יש לעניין הזה.

אני רק רוצה להביע כחברת מועצה את חוסר שביעות הרצון שלי. אתה יודע, הזכירו

פה עורך דין אחד בשמו, ואני לא רוצה להזכיר עורכי דין בשמם, אבל עורכי דין הם לפעמים עוכרי דין, ויש כאלה,

קריאה.

גב' להבי:



לפעמים אמרתי, ובלי שמות, לפעמים, בלי שמות, לפעמים ובלי שמות. ואני רוצה שלעתיד לבוא הוועדה תמצא דרך שבמקום שאנחנו מקצים עודף זכויות כדי להבטיח באמת פינויים, יוצר מנגנון שמבטיח שהדבר הזה יושם בידיים ציבוריות, בידיים שאנו סומכים עליהן, ולא בידיים שתפקידן הוא למקסם את הרווח עבור היזם. ואין ספק שתפקידו של עו"ד X הוא למקסם את הרווח עבור עצמו, ובגלל זה הוא ילחם בפינויים.

אני כן שמחה למתן עודף זכויות, מפני שאני חושבת שעדיין בדיונים משפטיים זה יבטיח את זכויותיהם של המפנים- יותר טוב מאשר אם ניקח את הזכויות האלה.

מר גולדרינג:

אפשר לחלק כסף, זה יעזור לבקש אותו אחר כך בחזרה. אם נחלק כסף בחינם בחינם,

יש לו כסף,

מר מדואל:

אנו רואים את בית צורי –בן יוסף. זו השיטה של מדיניות העירייה.

מר להט:

אני רוצה להתייחס להתנגדות הראשונה- לגבי הטענות של המרכז המסחרי. אני לא יודע מה סוכם אתם, אני פשוט אומר במישור הפרקטי- אין ספק שאנו צריכים לדאוג לתנאים מינימליים, לתנאים לקיום המרכז המסחרי כפי שיש שם. אני לא חושב שהפתרון שלו- שאם לא אז צריכים להזיז את הבניין- הוא ריאלי, אבל אני לא יודע, אין לי מושג מה נעשה בעניין הזה. אז חזי, אני חושב שצריך למצוא פתרון שם, אחרת המרכז המסחרי הזה ילך לאיבוד. בלי טעינה ופריקה אין מרכז מסחרי.

קריאה:

במרתף, לא?

מר להט:

אין לי מושג. זה לגבי ההתנגדות.

עכשיו לגבי הנושא השני: אני לא היתי כמובן במועצות הקודמות ולא היתי שותף להחלטות. אני חושב שברמה החברתית, תתפלא אהרון- אני מסכים אתך ברעיון הכללי שצריכה להיות איזושהי דאגה, למרות שאני חושב שהדרך שאתם מדברים עליה היא פשוט תתקע כל פרוייקט בינוי. כי אם אתה תיתן בעצם יד טוטאלית גם למפונים, איך אתה יכול להבטיח שיום אחד יגיעו? ואיך דרך להבטיח את זה.

מר מדואל:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

רק הערת ביניים. אני מדבר על הסכם בין בעלי הזכויות לעירייה- שייקבעו קריטריונים לפינוי. עכשיו, כל אחד בוועדה- עיניו בראשו, כולם כאן נחנו בשכל ישר וכל אחד יודע שבוא נניח, אם נפרט את זה לפרוטות- דירה תמורת דירה למפונה,

מר ספיר- היו"ר:

לא צריך להיסחף, לא כולם.

מר מדואל:

אני לא אומר שעכשיו לתת למפונים את הכוח או את הזכויות ולאפשר להם לתקוע את תהליך הפינוי, בשום פנים ואופן לא.

מר ספיר- היו"ר:

זו כבר לא הערה, זו הרצאה.

מר להט:

זה לא הערת ביניים, זו הרצאת ביניים.

מר ספיר- היו"ר:

הרצאה מלומדת. כן.

מר מדואל:

זו העמדה שלי.

זה לא שאני רוצה לפגוע או להעשיר שם אזיחשהו משהו.

מר להט:

אני חושב שבשלב הזה שבו נמצא הדיון, כמה שנים שרי מתנהל הדיון הזה?

עו"ד שרי אורן:

של ההתנגדויות?

מר להט:

כל התכנית. למעלה מ-15 שנה אני חושב.

מר גפן:

תשאל את אבא שלך.



מר להט:

אני יודע שהוא התחיל בזה עוד, למיטב זכרוני.
בכל אופן, מדובר ב-20 שנה.

מר מדואל:

אני חייב הערת ביניים.

מר להט:

אבל לא הרצאת ביניים.

מר מדואל:

לא. בגבעת עמל, אחד שהיה ראש עירייה אחר וצוות מקצועי אחר- התנהל פינוי
למופת. איפה שהיה צוות מקצועי אחר וראש עירייה אחר, בזמנו- זה היה בזמן מילוא, שנתן שם את האו-
קיי, הבין שהתושבים הם לא מריונטות,

מר גפן:

בגבעת עמל זה לא היה כך. היה שם אחד התושבים,

מר מדואל:

בן דרור ימיני.

מר גפן:

עתונאי, שלקח את הדברים האלה לידיים.

מר מדואל:

נכון.

מר גפן:

ולא ראש עיר ולא אף אחד אחר, והוא ניהל את המו"מ בהסכמה של הדיירים ושל
כולם, והוא הביא את זה לידי גמר, בלי מריבות, בלי שום דבר.

גב' וולנר-גלעד:

זה רק מחזק שכשיש יצוג הולם לתושבים אז הם מגיעים להשגים.



מר מדואל:

את בן דרור ימיני אני מכיר היטב, הוא קיבל רוח גבית מהעירייה,

מר ספיר-היו"ר:

אמרתי, לא רק רוח גבית.

גב' וולנר-גלעד:

זה רק מקווה שאם תושבים מקבלים יצוג הולם, הם מצליחים.

מר מדואל:

זה שונה לגמרי מהמדיניות הנוהגת היום. שמים וארץ.

מר להט:

רבותי, לתושבים יש יצוג לאורך כל הדרך.

אני חושב ש: א. לתושבים היה יצוג הולם, וגם ראינו היום ייצוג הולם. אני חושב שבשלב הזה אהרון, לבוא היום וללכת אחורה- זה אסון לתכנית. לנו כחברי מועצה בסופו של דבר יש גם מחויבות לתהליך מסוים, שאם הוא התחיל לפני 15 או 20 שנה צריכים גם לקיים אותו. עכשיו, בנקודה היום אני חושב, שבשלב הזה, ולא משנה מה דעותי האישיות, שיכול להיות שאתה צודק או לא צודק, אם היועצת המשפטית של העירייה טוען שמדובר כרגע בשאלה משפטית, שלפי גישתה השאלה המשפטית היום היא-א, ב, ג', אני מקבל את דעתה. אני חושב שבשלב הזה ללכת אחורה- זה פשוט לא הגיוני.

מר מדואל:

אני חושב שהתב"ע קבעה נספח פיננסיים,

מר להט:

אז זו שאלה משפטית אהרון.

יכול להיות שהם צריכים ללכת למשפט.

מר מדואל:

הפרשנות המשפטית של שרי אורן בקטע הזה היא לא נכונה, היא מוטת. נספח פיננסיים, שהיא תבוא ותגדיר לי מה אומר נספח פיננסיים. תגדירו לי בבקשה, התב"ע דורשת נספח פיננסיים, מה זה?

מר להט:

כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אני רוצה להגיד לך. עוד פעם, אני רוצה להגיד לך דבר אחד : א. זה שאדם טוען טענה מסוימת, זה עדיין לא אומר שהוא צודק. זה נכון גם לגביך וגם לגבי היועצת המשפטית, יכול להיות שהיא טועה, אבל היא לא מטעה. יכול להיות שהיא טועה. וב. אני חושב- שאם זו שאלה משפטית שילכו לבית משפט.

מר סולר :

מעבר למה שנאמר , נאמרו כאן הרבה דברים ואני לא רוצה לחזור, אני רוצה לבקש התייחסות לגבי המרכז המסחרי. מעבר להתייחסות שקיבלנו לגבי הפריקה וטעינה במינוס 1, שבניגוד למה שפאר באותו רגע אמר לגבי אותו סופר וכן הלאה, במינוס 1 נמצא שם סטודיו B או C, וכל הסופרים למיניהם נמצאים בקומת הקרקע, ורציתי לקבל התייחסות האם באמת מבחינת הפרקטיקה של השימוש בשטחי הפריקה והטעינה החדשים מבחינת השטח המסחרי והפגיעה בהם. ונקודה שניה : לגבי השינויים בהרגלי הכניסה לחניון. ותוך כדי, אני רוצה רק, כדי לא לבקש עוד פעם זכות דיבור אחר כך, בנוסף לכך אני כן מבקש התחשבות באותו מרכז מסחרי שהתרגל לדרכים מסוימות כבר עשרות שנים, וככל שניתן- בדרך שבה תיקבע, שנעזור ונתמוך בכך שההרגלים יוכלו להשתנות ואותם אנשים- גם את החניון ידעו איפה ואיך ולמה, וגם פריקה וטעינה תצליח להעשות בצורה מתאימה.

מר ויסנר :

הודיעו לי עכשיו שארנן סבא פעם שנייה.

מר גפן :

סבא למה?

מר ויסנר :

הוא סבא לבת.

מר ספיר- היו"ר :

כל הכבוד.

גב' וולנר גלעד :

אני רוצה להבין. שרי מעלה איזושהי סתירה שאני עדיין לא מצליחה להבין אותה,

עו"ד שרי אורן :

אני לא מעלה שום סתירה.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

גב' וולנר-גלעד:

שמעו אחד, מצד אחד ההחלטות שניתנו הן לא בסמכות הוועדה המקומית אלא בסמכות של וועדה מחוזית לגבי התוספות, ומצד שני- אמרת שעיריית תל-אביב מצאה לנכון לתת איזה תוספת למען הפינויים בלי יצירת איזהשהו מנגנון. אני לא מבינה את הסתירה הזאת.

עו"ד שרי אורן:

לא הבנת אותי, לא אמרתי.

גב' וולנר-גלעד:

אז אני מבקשת הסבר בעניין הזה, כי אני רואה שיש כאן סתירה. אתם לא מוצרים מנגנון ומצד אחד נותנים אחוזים, ומצד שני אתם אומרים שזה לא בסמכותכם.

גב' עוזרי:

סעיף 4 בהחלטת הוועדה האחרונה, כתוב: בכפוף לכל האמור לעיל ותנאי נוסף למתן תוקף לתכנית יהיה הסכם חתום בין בעלי הזכויות במקרקעין לעירייה, בדבר הפינויים וכל יתר ההתחייבויות הנגזרות מהתכנית. אז מדואל, אני הבנתי שכן יש פה התחייבות לפינוי,

מר מדואל:

לא, את טועה פה.

מר ספיר-היו"ר:

היא צודקת, עזוב.

מר מדואל:

היא לא צודקת.

גב' עוזרי:

זה תנאי למתן תוקף לתכנית.

מר מדואל:

זה תנאי לקבלת היתר. הוא לצורך ההיתר- יפנה את האנשים ויגיד- אני פניתי, דרך בתי משפט. מה יועיל ההסכם? אין שום משמעות להסכם הזה. זה הטעיה ברורה.

גב' עוזרי:



אם ככה, בכל מצב לדעתי מגיעים לבית משפט, בכל מצב.

מר מדואל:

אם היה קריטריון מוסדר לפינוי לא היו צריכים בתי משפט.
כרמלה, אם היה קריטריון מוסדר מתוקף הזכויות העודפות לפינוי, לא היה צורך

גב' עוזרי:

מה? זה לא ברור? תנאי להיתר.

מר מדואל:

מה עוזר לי ההסכם שיהיה בזמן ההיתר, כשעד ההיתר הוא אמור לפנות 60% מהשטח
דרך בתי משפט. מה זה עוזר לי?

גב' עוזרי:

אני לא יודעת, גם אם הוא יגיע,

מר מדואל:

התב"ע דרשה הסכם חתום בין בעלי הזכויות לעירייה עכשיו, באיחוד וחלוקה, לא
בזמן,

מר ספיר-היו"ר:

מה אתה חושב שצריך להיות? אני לא מבין? מה היה צריך להיות כתוב?

קריאה:

צדק חברתי.

מר ספיר-היו"ר:

מה היה צריך להיות כתוב בסעיף הזה?

מר מדואל:

תנאי לאיחוד וחלוקה הסכם חתום בין העירייה לבין היזמים ונספח פינויים.

גב' עוזרי:

אתה אומר אותה גברת בשינוי אדרת.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר מדואל:

לא.

גב' וולנר-גלעד:

לא. הוא מראה שהוא פינה אבל את לא יודעת באיזו דרך.

מר מדואל:

זו זרית חול בעיניים.

אני דורשת מה שהתב"ע דורשת. אני רוצה נספח פינויים מה הזכויות שהתושבים מקבלים, כמה תושבים יש שם.

גב' עוזרי:

עוד משפט. לפי דבריך מדואל, אם הם מגיעים לבית משפט- הם זוכים בטוח. ויכול מאוד להיות שהם אפילו,

מר מדואל:

מי? היזמים?

גב' עוזרי:

התושבים.

מר מדואל:

לא.

גב' עוזרי:

יש להם פה ייצוג נהדר, הרי שמענו אותו.

מר מדואל:

לא כולם משתייכים לגלעד חריש.

מר סיקסיק:

כמו שהוצג בהתחלה- שכפר סומל היה כפר ערבי לפני 1948. עו"ד שרקון שהוא מנהל את הוואקף המוסלמי ביפו – כשנשאל על הוואקף שהוא מנהל אותו, הוא הזכיר גם את בית הקברות סומל. ואני תוהה, אף אחד מחברי המועצה ואף אחד מהאחראים בעירייה לא הזכיר אפילו שקיים בית קברות בחלקה הזאת, ואני על זה רוצה הבהרות.



מר מדואל:

תשכיל אותנו בעניין הזה.

מר ספיר-היו"ר:

שרי אורן, בבקשה. תשובות.

עו"ד שרי אורן:

קודם כל הייעוץ המשפטי לא נתן ליזמים זכויות, מי שנתן ליזמים זכויות זה הוועדה הזאת- שאישרה את התכנית ואישרה אותה כפי שהיא אישרה.

בתור מי שהיתה מעורבת בשלבים הראשונים של הכנת התכנית, אנחנו ישבנו אין ספור פעמים עם התושבים וניסינו להגיע אתם להסכמות ולהסדר פינויים, והוועדה המחוזית דחתה את הדיונים פעם אחר פעם כדי לאפשר לנו להגיע להסכמות, ולא הצלחנו להגיע להסכמות. כתוצאה מכך ואחרי שמהנדס העיר דיווח לוועדה המחוזית שלא מצליחים להגיע להסכמות עם התושבים אמרה הוועדה המחוזית שהיא מאשרת את התכנית עם סל זכויות שניתן לבעלים, והבעיה שלהם היא לפנות את התושבים מבלי שהעירייה צד בעניין.

אליך, השאלה שלך היא- הוועדה המקומית, כשהיא התחילה לאשר את התכנית, ראתה בפניה את האחוזים שנותנים בסביבה ואת בעית הפינויים, היא היתה ערה לכך שיש בעית פינויים גדולה במקום הזה. ולכן היא קבעה מה שקבעה, כשהתחלה באמת היה את המכתב הזה של דניאלה פוסק שאמרה- 300% נותנים באופן רגיל, ועוד יש פה הרבה פינויים שאנחנו מעריכים ככה וככה. אבל, בסופו של דבר, כאשר זה הגיע לוועדה המחוזית, אמרה הוועדה המחוזית- שהיא הסמכות שמאשרת תכנית, זו תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אמרה: אני לא רוצה להכנס לחלוקה בין פינויים ובין זכויות בעלים, אני קובעת סל זכויות ואת סל הזכויות הזה כולו אני נותנת לבעלים. אלא מה? הטילה את חובת הפינויים על הבעלים עם שלביות, וקבעה כמה צריך לפנות בכל שלב של הבינוי. מעבר לכך, אותו עו"ד חריש שמייצג,

גב' וולנר-גלעד:

מי מפקח על זה? איפה המנגנון?

קריאה:

בית משפט.

עו"ד שרי אורן:

א.כאשר יגישו בקשה להיתר יצטרכו להוכיח שבאמת ביצעו את ה-65% או כמה שלא יהיה אחוזים. יש סקר פינויים ואנו ערכנו אותו, ואנחנו יכולים לבדוק לפי זה, וישנו סקר פינויים.



עו"ד חריש שמייצג את אדון תג'ר הגיש עתירה מינהלית וביקש מבית משפט להכריז שמתוך 522% - 222% מיועדים לפינוי ו-300% לבעלים. אמר בית משפט- לא, והם מחקו את העתירה. אין הוא פנה עם זה לבית משפט, ובית משפט לא היה מוכן. הסביר לו שהוא מטפס על עץ גבוה, ואפילו לא היה מוכן להתחיל לדון בעתירה, ואילץ אותו למחוק את זה ישר בשלב הראשון, אחרי שהוא קרא את התשובה של העירייה.

לכן אי אפשר בכלל להתייחס לעניין של הפינויים מבחינה עירונית כי זה לא שייך לעירייה. זה לא התכנית. כל מה שאתם טוענים, אתם תוקפים את התכנית הראשית, אבל היא כבר מאושרת.

גב' וולנר-גלעד:

לפי איזה קריטריונים.

מר גולדרינג:

אבל תוספת הזכויות כן ניתנה על פינויים.

גב' וולנר-גלעד:

אתם נתתם את תוספת הזכויות, תוספת הזכויות ניתנה על ידי העירייה.

עו"ד שרי אורן:

עוד דבר אחד: בעקבות פנייה של ארנון גלעדי ליועץ המשפטי של העירייה לגבי העניין של ההסכם עם הבעלים, הוא הוציא חוות-דעת שניתנה לכם וחולקה לכם, שאומרת במפורש שהתנאי של אישור הסכם עם הבעלים הוא לא יכול להיות תנאי לאישור תכנית, והתכנית הראשית לא דורשת את זה.

מר ספיר-היו"ר:

תשובות.

מר גפן:

אני רוצה לשאול משהו: אני רק רוצה להבין דבר אחד: הזכרנו קודם שזה מתחיל ב-65% או 66% של פינויים, ואז מקבלים את ההיתר הראשון של הבית, לא זוכר מה.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

65%.

מר מדואל:

65% זה שטח שהוא פינה, ... הוא לא מבין את זה.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר גפן:

אני רק רוצה להבין דבר אחד, ועל זה תענה לי דורון, כי פה שמעתי-אין להם כסף, הם לא מתוחכים.

מר ספיר- היו"ר:

מה השאלה?

מר גפן:

יכול לבוא עו"ד או יכול לבוא בעל קרקע וכד', וללכת לבית משפט, ומכיוון שהאנשים האלה הם לא בעלי הקרקע, הם לא בדיוק מוגנים, הוא יכול לפנות אותם בדרך בית משפט. האם אנחנו מקבלים אנשים כאלה בתוך ה-65%? לדעתי לא. פינוי צריך להיות מבוצע בתשלום, הוגן.

עו"ד שרי אורן:

לא. צריך להיות פסק דין

מר מדואל:

בדיוק, קלטת את העניין גפן.

מר גפן:

מה פסק דין?

עו"ד שרי אורן:

פסק דין.

מר גפן:

פסק דין שפינו אותו, אבל זה לא פינוי לדעתי.

גב' וולנר-גלעד:

העירייה הסירה את האחריות.

עו"ד שרי אורן:

או הסכם, או פסק דין, בין בתשלום ובין ללא תשלום. אם יש פסק דין של בית משפט שצריך להתפנות, זה פינוי.

מר גפן:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

לא.

עו"ד שרי אורן:

כן.

גב' להבי:

בינוי פיצוי.

מר ספיר-היו"ר:

הפינוי יכול להתבצע בשני תנאים, גפן אני אסביר לך.

מר להט:

יש בית משפט.

מר גפן:

בבית משפט אתה בא עם זכויות חוקיות. אני לא יודע, אבל יכול להיות שהם יושבים שם בלי זכויות חוקיות.

מר להט:

גם לזה יש תשובה בחוק. לבעלות יש הגדרה מאוד רחבה בבית משפט.

מר גפן:

אין בעלים, הרי ישבו אותם שם.

מר מדואל:

שרי, את יכולה להסביר לי את פסק הדין של דותן, שמתנה מתן היתר בניה בפיצויים בפועל, לא בפינוי בפועל? יש לי פה את פסק הדין.

עו"ד שרי אורן:

של דותן?

מר מדואל:

כן.

קריאה:



זה טכניקה.

מר מדואל:

לא. ההבדל בין פיצוי לפינוי זה שמים וארץ.

מר ספיר- היו"ר:

תשובות להתנגדויות.

גב' גילה גינצבורג:

נושא פריקה וטעינה שהועלה על ידי עו"ד זיו לב. אני רוצה להסביר את המצב הקיים והמצב המוצע. המצב הקיים- שהיום הפריקה וטעינה נעשית מצפון, הפריקה והטעינה נעשית היום ממש לפתח הבנין, מהצד הצפוני, מהפאה קצרה של המסד המסחרי של בנין השק"ם, היא נעשית ישירות לתוך הסופרמרקט. המצב המוצע לא מאפשר גישה ישירה מכיוון שמצפון לפאה הקצרה של בניין השק"ם ישנו מעבר הולכי רגל, שכפי שאמרנו קודם, עולה,

גב' להבי:

אולי יזיזו את המעבר?

גב' גילה גינצבורג:

זה נמצא כבר בתכנית מאושרת בזיקת הנאה, וקושר את זה לרחוב הצפוני. מה שקורה היום זה- שהוא יכנס מרח' אבן גבירול בכניסה הראשית.

מר ספיר- היו"ר:

את יכולה להסביר על המפה?

גב' גילה גינצבורג:

הפריקה וטעינה של מגדל השק"ם, שהסופר נמצא, הגישה לפריקה וטעינה נמצאת פה ברמפה, הוא טוען ופורק היום ישירות לתוך הסופר. מה שקורה, שבמפלס הזה, בחלק הזה מתקיים מעבר שעולה בשיפוע כלפי רחוב בן סרוק ולא ניתן עם המשאית להגיע ישירות. הוא יגיע עם המשאית, יכנס דרך הכניסה הראשית לחניון, תובטח לו חניה תפעולית באזור הזה, ותכף אני אקריא את ההצעה שלנו, ועל ידי מלגזות יהיה מרחק של 6 מ' להעביר את הסחורה פנימה. הוא לא שונה בכך מסופרמרקים לאורך אבן גבירול- שלא לכל סופרמרקט יש גישה ממש ישירה עד לפתח הסופרמרקט. זה מה שיש היום. ישבנו עם יועצי התנועה, ישבנו עם היועצים שלו וראינו שאין שום פתרון אחר שמניע את הדעת. 6 מ' עם מלגזות- זה כל ההבדל. במקום להגיע, לפתח קיים, הוא יגיע קרוב ל-6 מ' מתחת לרמפה ויגיע עם מלגזה עם הסחורה פנימה.



מר סולר:

בקמת הקרקע או קומה מתחת?

גב' גילה גינצבורג:

קומת הקרקע. הגישה נשאר אתו דבר, מרח' אבן גבירול נכנסים פנימה לתוך החניון.

מר סולר:

קודם אמרו שזה במינוס 1.

גב' גילה גינצבורג:

אני יכולה להקריא את הסעיפים שהוא הגיש ומה אנחנו מקבלים מתוכה.
שטחו וגובהו של השטח התפעולי יתוכנן כך שיעמוד בדרישות התקן לחניה תפעולית למרכז מסחרי.
הכניסה מרח' אבן גבירול לרבות נקודות הבקרה בכניסה תתוכנן כך שיתאפשר מעבר לשטח התפעול
ותובטח גישה לצרכי פינוי אשפה וכיבוי אש למרכז המסחרי. תרשם זיקת הנאה לטובת המרכז המסחרי
בשטחי התפעול שהם כאמור 6 מ' מהמצב שלו היום, 6 מטר צפונה. את 6 המטר הוא יצטרך לעשות
במלגוזות או בפריקה ידנית.

מר גפן:

אני רוצה להבין. הוא בא עם המשאית שלו לחניון, ואז באה מלגזה ולוקחת. מאיפה

היא נכנסת?

המלגזה מאיפה נכנסת ומאיפה היא יוצאת?

מר ספיר-היו"ר:

יש אזור תפעול. בתוך אזור התפעול.

מר גפן:

איך המלגזה מהמשאית נכנסת לשק"ם?

קריאה:

המלגזה נמצאת שם.

מר סולר:

היא תימצא שם.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר גפן:

היא באה מאותו מקום של היום, אבל היא לא יכולה להיצמד כמו שאני מבין, אני אגב לא ידעתי שיש שם סופר למטה, היא לא יכולה להיצמד למקום.

מר ספיר- היו"ר:

מהנדס העיר יסביר לך.

גב' להבי:

חזי, בהסבר תתייחס גם למפגש בין המלגזה לבין הולכי הרגל.

גב' גילה גינצבורג:

אין.

מר גפן:

זה עולה.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

הולכי הרגל, אין להם מה לחפש שם. המלגזה, אם היא רוצה, היא יכולה לנסוע באבן גבירול.

מר גפן:

לא, אל תתן לי דבר כזה.

מר ספיר- היו"ר:

חזי, יש לך זמן להתלוצץ?

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

המשאית מגיעה לכאן לחניה התפעולית. באזור התפעול תהיה מלגזה.

מר ספיר- היו"ר:

לפני ההצבעה עו"ד שרי אורן מבקשת את רשות הדיבור.

מר גפן:

איפה מתחילה הרמפה?

אני רוצה להבין, למה מיועדת הרמפה הזאת?



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

המלגזה הרי מתנגשת עם הולכי הרגל. על מה אתם מדברים עכשיו?
אני שאלתי למה מיועדת הרמפה, אמרו לי להולכי רגל.

מר להט:

אין שם הולכי רגל.

מר מדואל:

שרי אם את מקריאה, גם אני מקריא.

גב' גילה גינצבורג:

מעבר הולכי הרגל לא מתואר כאן בשרטוט.

מר ספיר-היו"ר:

אני רוצה שתסבירי איפה הולכי הרגל ואיפה המלגזה.

גב' גילה גינצבורג:

זאת התכנית שאפשר לראות אתה יותר טוב. אתם רואים מצפון לבניין השק"ם את
מעבר הולכי הרגל שמטפס מרח' אבן גבירול כלפי רחוב בן סרוק. במקום הסגול יש חניה תפעולית עבור
בנין השק"ם. מתחת למעבר אין גובה שמשאית יכולה לגשת ישירות לתוך הבניין, לכן יש צורך במעבר
הקטן הזה להשתמש במלגזות או בהעברה ידנית.

מר ספיר-היו"ר:

מתחת למעבר של הולכי הרגל.

גב' גילה גינצבורג:

מתחת למעבר הולכי רגל.

מר גפן:

המלגזה עוברת מתחת?

מר ספיר-היו"ר:

מתחת למעבר של הולכי הרגל.

מר מדואל:

שרי אם את מקריאה, גם אני מקריא.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

גב' להבי:

מלגזה נמוכה, משאית גבוהה.

גב' גילה גינצבורג:

מלגזות ואנשים לא נפגשים, אבל המשאית לא יכולה לגשת ישירות לבניין.

מר ספיר-היו"ר:

הבנתם? תודה.

עו"ד שרי אורן:

הואיל וטען מר מדואל שאני מטעה את הוועדה, לאור פסק הדין בין השאר של שרה

דותן,

מר גפן:

באמת? באמת את מטעה אותנו?

מר ספיר-היו"ר:

מר גפן, מספיק.

די.

גב' להבי:

היא אומרת, היות וטענו.

עו"ד שרי אורן:

אני אומרת שמדואל אומר שאני מטעה אתכם.

אני מקריאה לכם קטע מפסק הדין.

העתירה הוגשה, דרך אגב, על ידי דוד תג'ר עם עו"ד חריש, נגד הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, אנחנו המשיבות.

בהסתמך על חוות דעת שצרפו לעתירה טוען העותר, דוד תג'ר, כי שיעורן של זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו במתחם מעבר לשיעור המקובל ואשר נועדו לקדם את הפינויים של המחזיקים עומד על 222%. לשיטתו, זכויות אלו שייכות במלואן לתושבי השכונה, ואין לאפשר לבעלים כל זכות או הנאה בהן. זה אומרת השופטת מה טוען העותר.

ואז בסופו של דבר היא קובעת: "מכל הטעמים האמורים ומשהעותר לא הצביע על זכות חוקית או עילה חוקית להתערבות רשויות התכנון ביחסים הקנייניים שבין הבעלים הרשומים למחזיקים, מקובלת עלי עמדתם העקרונית של המשיבים", שזה הוועדה המחוזית והוועדה המקומית, לפיה עצם העובדה שנקבע



בהחלטת הוועדות כי תינתנה זכויות בנייה עודפות במטרה לפצות את המחזיקים אינה מובילה מני וביי למסקנה שיש להעביר להם זכויות אלה במישרין. זאת ועוד, נקבע מנגנון ליישום שלבי המתנה מתן היתרי בנייה בפיצוי בפועל.

מר מדואל:

בפיצוי בפועל, לא בפינוי.

עו"ד שרי אורן:

ואין זה מסמכותו של בית משפט זה לשמש מפקח על ביצועה של התכנית.

מר מדואל:

בדיוק, תודה רבה לך.

עו"ד שרי אורן:

ולכן הוא דחה את העתירה.

מר מדואל:

תודה רבה לשרי, זה בדיוק מה שביקשנו- מתן היתרי בנייה בזכויות העודפות,

עו"ד שרי אורן:

למי שמגיע בפועל- יקבל בפועל.

מר מדואל:

שרי חפרת בור עכשיו, יהיה לך קשה לצאת ממנו.

עו"ד שרי אורן:

אם זאת ההטעיה, אז מקובל עלי.

מר מדואל:

לא, רגע, דורון, אני חייב להגיב על דברי שרי.

שרי אמרה, אני הבאתי לה את הנייר, היא אמרה שהיא מדברת וסוכם שאני מדבר אחריה. מה ששרי אמרה פה, וזה מה שאנחנו טוענים כל הזמן, וזה מה שאומר גם בית המשפט. בניגוד למה שכתוב בדבר של הוועדה שמתן היתרי הבנייה יותנה בפינוי בפועל, השופטת אומרת- מתן היתרי הבנייה יותנה בפיצוי בפועל. מה שאמרת גפן, מי שזכאי לפיצוי.

מר זמיר:

למי שזכאי לפיצוי. אם אני עובר לשם מחר אני לא זכאי.

מר מדואל:

לא, רגע לא על זה, אתה לא מבין זמיר.

מר זמיר:

לפי אהרון אני כן.

מר גפן:

אתה לא זכאי. אתה פולש.

מר זמיר:

אם אתה לא פולש, בית המשפט יפסוק שמגיע לך פיצוי.

מר מדואל:

מה פתאום?

מר גפן:

לכן שאלתי קודם ולא קיבלתי תשובה. לכן שאלתי קודם האם מפצים את האנשים בכסף, או שגם בית משפט יפנה אותם ללא תשלום. זה גם פינוי? אומר לי דן- כן.

מר זמיר:

מי שלא זכאי- לא זכאי. אם אני עובר לשם מחר אני לא זכאי.

מר מדואל:

לא, לא זמיר. החברות אמרו שם דייר מוגן משנת 1951, בניסי ניסים הוא זכה. וחוקי הקניין היום לא מגנים עליהם, הם לא מגינים בכלל. אין לך מושג. הם לא מגינים.

מר גפן:

שרי, אני רוצה לשאול אותך, יש אפשרות,

מר גולדרינג:

גם הרעיון שלך- של להפיק צדק דרך בית המשפט נעשה יותר חלש לאור הפסיקה הזאת. נראה שאי אפשר ללכת לבית המשפט כדי לסדר את העניינים האלה.



מר גפן:

שמעת אסף, יש מקרים שבית המשפט יוציא אותם ללא פיצוי.

מר גולדרינג:

אנחנו לא יכולים לזרוק עליו את האחריות שלנו.

קריאות

מר גפן:

גר שם מ-1951.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו נגשים להצבעות.

מי שידבר עכשיו אני מוציא אותו.

מר מדואל:

יש לי הצעת פשרה.

מר ספיר-היו"ר:

תהיה בשקט, אני אוציא אותך.

מדואל, אני קורא לך לסדר פעם ראשונה.

מר מדואל:

מר מדואל, בסדר, פעם שניה. יש לי הצעת פשרה.

מר ספיר-היו"ר:

אני קורא אותך לסדר פעם ראשונה. סליחה אסף, אני קורא לך לסדר פעם ראשונה,

אני אוציא אותך.

מר מדואל:

בתור מגיש הערר יש לי זכות להגיש הצעת פשרה. אני לא מפריע, אני רוצה להציע

הצעת פשרה.

מר ספיר-היו"ר:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אתה תציע כשתהיה לך זכות דיבור, כל מי שתהיה לו זכות דיבור- יוכל לדבר.

מר מדואל:

תן לי זכות דיבור עכשיו.

מר ספיר- היו"ר:

אתה תבקש, אולי תקבל.

מר מדואל:

אני מבקש זכות דיבור על מנת להציע הצעת פשרה.

מר ספיר- היו"ר:

יש לנו עכשיו 2 החלטות שאנחנו צריכים לקבל.
החלטה ראשונה- לעניין ההתנגדויות, והחלטה שנייה לעניין הערר.
קודם כל לעניין ההתנגדויות.

מר גולדרינג:

ההתנגדויות לא היו על סדר היום.

מר סיקסיק:

אנחנו לא שקופים. אנחנו שאלנו ולא קיבלנו תשובה.

מר משהראוי:

אני מבקש משרי שתיתן לנו תשובה.

מר ספיר- היו"ר:

אחמד, על מה לא קיבלת תשובה?

מר משהראוי:

לגבי בית הקברות.

מר סיקסיק:

יפה. גם אני שאלתי.

מר ספיר- היו"ר:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

עניין בית הקברות נוגע לנושא שאנו דנים בו היום או לתכנית הראשית? אני שואל שאלה את היועצים המשפטיים או את מהנדס העיר.

עו"ד שרי אורן:

לא שייך לאיחוד וחלוקה. מה זה שייך?

מר ספיר- היו"ר:

לא שייך לאיחוד וחלוקה. שייך לתכנית הראשית, זה לא נושא שעומד על סדר היום היום, לא דנים בזה היום. עוד משהו שאלה שלא נענתה? לא.

מר גולדרינג:

אני חושב שדין בית הקברות כדין ההתנגדויות.

מר מדואל:

דורון, דין הנושא של בית הקברות כדין ההתנגדויות, גם ההתנגדויות לא היו על סדר היום.

מר גולדרינג:

גם שאר ההתנגדויות לא היו על סדר היום ואי אפשר להציג את זה על סדר היום.

מר ספיר- היו"ר:

ההתנגדויות היו לאיחוד ולחלוקה ולא לתכנית הראשית. אנו דנו בהן במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה שמונחת לפנינו ולא בתכנית הראשית- אליה שייכים הנושאים שהעלו שני חברי המועצה. או קיי? עכשיו אנחנו נמשיך הלאה. אחרי שניקינו את השולחן הזה אנחנו יכולים להמשיך הלאה.

מר גולדרינג:

הערר לא היה להתנגדויות גם.

מר ספיר- היו"ר:

הנושא כרגע הוא לגבי ההתנגדויות, יש פה את חוות דעת הצוות לגבי חניון השק"ם

שאומר כך :

הכניסה העתידית לחניון השק"ם תהיה במפלס רחוב אבן גבירול כמסומן בנספח התנועה. יובטח מעבר רצוף לחניון לאורך תקופת והבנייה. פתרון זה יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי . יובטח המשך תפקודו העצמאי של חניון השק"ם ותרשם זיקת הנאה להבטחת מעבר למעבר הבניין.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

לעניין הפריקה והטעינה למרכז המסחרי: שטחו וגובהו של השטח התפעולי יהיה בהתאם לתקן. תרשם זיקת הנאה לטובת המרכז המסחרי בשטח התפעולי כמסומן בנספח התנועה. מה שאומר שאנו מקבלים את ההתנגדות הזאת בחלקה. זה לעניין ההתנגדות של עו"ד זיו לב. לעניין ההתנגדות השנייה.

עו"ד שרי אורן:

של אוולין טוינה.

מר ספיר- היו"ר:

אוולין טוינה, אנחנו חוזרים על מה שרשום בדברט, על ההחלטה שקיבלנו בישיבה בהתנגדויות, קרי לוח האיזון נערך על ידי שמאי התכנית בהתאם לעקרונות השמאיים הנכונים לדעתו- שלקחו בחשבון את כל המקדמים הדרושים, כולל הרכב הבעלות במגרש. ההתנגדות אינה ברורה ולא ניתן להבין מהם העיוותים הקיימים לטענתו, בזכויות המתנגדת. אלה הדברים, ומה שאני מציע- זה לאמץ את עמדת הצוות, לאמץ את ההתנגדות בחלה של עו"ד זיו לב, ולדחות את ההתנגדות השנייה.

מר גולדרינג:

גבירתי היועצת המשפטית, אני מתנגד להעלאת הנושאים האלה לדיון למרות שהם לא הופיעו בסדר היום או בשולחנם של חברי הוועדה המקומית טרם הדיון- בניגוד לנוהל, בניגוד לחוק.

עו"ד שרי אורן:

למה בניגוד לנוהל?

מר גולדרינג:

בניגוד לנוהל של להעביר את החומר שנועד לדיון לפחות 48 שעות מראש.

עו"ד שרי אורן:

יש פה היום דיון חוזר בנושא שהיה בוועדת המשנה.

מר גולדרינג:

והדיון החוזר כולל את המסמכים האמורים.

עו"ד שרי אורן:

היתה תקלה בוועדת המשנה שלא התייחסו להתנגדות. מה קרה?



מר גולדרינג:

אז תעשו דיון נוסף. אי אפשר לעשות דיון בלי להכין את חברי הוועדה.

מר מדואל:

לא התכוונו לדיון הזה.

מר גולדרינג:

חברי הוועדה המקומית הם אלה שאמורים לדון, להצביע בנושא הזה.

מר ויסנר:

שמעו את ההתנגדות עד עכשיו, שמעת בדיוק את הדברים, נתנו לך תשובות לכמה דברים, ועכשיו אתה אומר שלא הבנת?

מר גולדרינג:

אני אומר שיש בעיה פרוצדוראלית שאני רוצה את עמדתה של היועצת המשפטית-האם לא נכון יהיה לא לדון בנושא שלא הופיע עם החומר לחברי הוועדה.

עו"ד שרי אורן:

אם היית אומר את זה בהתחלה, אולי. הואיל ודנו ושמעו אני לא חושבת שזה נכון.

מר מדואל:

אמרנו את זה.

מר גולדרינג:

אמרנו מלכתחילה.

מר מדואל:

אמרנו את זה מלכתחילה.

עו"ד שרי אורן:

אמרתם את זה ולא עמדתם על זה.

מר גולדרינג:

אנחנו עומדים על זה, מה זה לא עמדנו על זה? באמת!



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אני מבקש את עמדתה של היועצת המשפטית.

מר ספיר- היו"ר:

מה אתה רוצה?

מר גולדרינג:

אני רוצה את חוות דעתה של היועצת המשפטית, כי לדעתי אי אפשר לקבל החלטה בנושא שלא הופיע בסדר היום של חברי הוועדה טרם הדיון.

מר ספיר- היו"ר:

אני אעמיד את זה להצבעה.

מר גולדרינג:

לא, לא מצביעים על זה, זה נושא של פרוצדורה. לא מצביעים על זה. אני רוצה בבקשה את חוות הדעת של היועצת המשפטית.

מר ספיר- היו"ר:

לפי חוות דעת היועצת המשפטית,

מר גולדרינג:

לא, אני רוצה לשמוע אותה, אני לא שומע אותה.

עו"ד שרי אורן:

אתה מחליט, היו"ר.

מר גולדרינג:

לא. אני רוצה את חוות דעתה של היועצת המשפטית. לא היו"ר מחליט.

עו"ד שרי אורן:

אני אמרתי לך במפורש, אני עניתי לך.

מר גולדרינג:

לא הבנתי את השאלה, בשחור לבן.

עו"ד שרי אורן:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

שמעתם את המתנגד, שמעתם את ההתייחסות של הצוות, היו שאלות, התייחסו, התעסקו עם זה די הרבה זמן, ואני לא חושבת שנכון עכשיו לבוא ולהגיד שצריך להוציא את זה מסדר היום כי זה לא היה על סדר היום.

גב' וולנר-גלעד:

מדואל אמר שזה לא עומד.

מר גפן:

על מה מדובר?

מדובר על ההתנגדות של האשה?

נדון על זה מחר בוועדה.

מר גולדרינג:

סמכותה של היועצת המשפטית לא לשנות את החוק. היא יכולה ללמד הליכות ונימוסים, ומתי צריך לעמוד על דעת ומתי אי אפשר לעמוד על דעת, אבל היא לא יכולה לשנות את החוק. החוק אומר שצריך להביא את החומר לפני.

עו"ד שרי אורן:

זה לא חוק, זה נוהל. זה וועדה מקומית.

מר גולדרינג:

הנוהל- כמוהו כחוק ברגע שהוא התקבל.

עו"ד שרי אורן:

איפה כתוב בנוהל?

מר גולדרינג:

כתוב בנוהל של עבודת ועדות המועצה שצריך להגיש חומר 24 שעות מראש.

ק ר י א ו ת

מר ספיר-היו"ר:

יואב, שמעתי את הבקשה שלך,



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר גולדרינג:

זאת לא בקשה.

מר ספיר-היו"ר:

שמעתי את הבקשה שלך, ואני מציע שהמליאה תדון בנושא הזה למרות דברייך ותקבל החלטה למרות דברייך. אני חושב שהמליאה סוברנית לקבל החלטה כפי שהיא תחליט, ואם אתה עומד על כך אנחנו נעמיד את זה להצבעה אם לדון בזה או לא לדון בזה, רק אם תעמוד על זה. אם לא, אנחנו נמשיך ונקבל את ההחלטה האם לקבל את ההתנגדויות או לדחות אותן בחלקן כפי שאמרתי. האם אתה מתעקש על זה שתהיה הצבעה אם לדון בהתנגדויות או לא?

מר גולדרינג:

אני עומד על זה.

מר ספיר-היו"ר:

או קיי, אז אני מצביע.

מר ויסנר:

זה לא יכול להיות שהיה כאן מתנגד, היה כאן עו"ד, הוא דיבר והם לא אמרו כלום.

מר מדואל:

אנחנו התנגדנו מלכתחילה.

מר גולדרינג:

יכולתם לצלצל למתנגדים ולא לחברי הוועדה המקומית.

מר ויסנר:

זה זלוול באינטליגנציה שלנו.

מר מדואל:

זה רק מראה שנערכו מראש לדיון.

מר ספיר-היו"ר:

הואיל ואין התייחסות בנוהל לנושא הזה אני מעלה את זה להצבעה.

מי בעד לקבל את ההחלטה לגבי ההתנגדויות עכשיו?



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר גולדרינג:

אין התייחסות למתי צריך להגיע החומר לוועדה? אין התייחסות למתי צריך להגיע נושא לסדר היום?

עו"ד שרי אורן:

לא.

מר מדואל:

נושא יכול לעלות מהיום להיום? דבר חסר תקדים.

מר ספיר- היו"ר:

ה צ ב ע ה

נמנעים ה"ה:	נגד ה"ה:	בעד ה"ה:	
אין	סיקסיק	גפן	1.
	רחל	אחמד	2.
	נוח	שולה	3.
	יואב	כרמלה	4.
	יעל	לוברט	5.
	אהרון	בביוף	6.
		סולר	7.
		נתן	8.
		יניב	9.
		אסף	10.
		מיטל	11.
		דורון	12.
		פאר	13.
		דן.	14.

בעד – 14 חברי הוועדה, נגד- 6 חברי הוועדה- נמנעים- אין
אנחנו דנים בהתנגדויות.

החלטה: הוחלט לדון בהתנגדויות.

מר ספיר- היו"ר:

כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אני מציע לקבל את ההתנגדות בחלקה של עו"ד זיו לב על פי מה שהקראתי ולדחות את ההתנגדות השניה.
מי בעד ההצעה שלי כפי שהצעתי אותה לגבי שתי ההתנגדויות.

מר גולדרינג:

אנחנו לא חושבים שאפשר להשתתף בהצבעה ואנחנו לא משתתפים.

מר מדואל:

אנחנו לא משתתפים בהצבעה, שיירשם בפרוטוקול.

מר ספיר-היו"ר:

ה צ ב ע ה			
	נמנע ה"ה:	נגד ה"ה:	בעד ה"ה:
1.	אין	אין	כרמלה
2.			נתן
3.			שולה
4.			לוברט
5.			בביוף
6.			יניב
7.			אלון
8.			אסף
9.			דורון
10.			מיטל
11.			פאר
12.			דן

מר מדואל:

אנחנו מבקשים שיירשם בפרוטוקול.

מר ספיר-היו"ר:

יירשם בפרוטוקול ש-6 חברים לא הצביעו כי,

מר מדואל:

אנחנו ומר סיקסיק לא השתתפו בהצבעה- מטעמי מחאה.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

היה כאן מחטף לא חוקי.

גב' וולנר-גלעד:

לא מטעמי מחאה, מטעמים שנעשה פה משהו והם לא רצו לעבר על החוק.
מטעמי אי חוקיות.

מר ספיר-היו"ר:

אני אבקש מכם להצביע מאיזה טעמים אתם לא מצביעים.

מר מדואל:

מטעמי מחאה, מטעמי אי חוקיות, אתה יכול לבחור כל דבר שיש על סדר היום.

מר גפן:

יואב, למה אתה לא מצביע? יואב לא יודע.

גב' וולנר-גלעד:

אני מבקשת שיהיה רשום שאנחנו נתבענו להצביע בניגוד לחוק.

גב' להבי:

סליחה, למען הסר ספק אני רוצה לומר שההתנגדות של ליברטי וההתנגדויות מופיעות
בדרפט שקיבלנו. זה חלק מהטקסט שקיבלנו לקריאה. זה מופיע, בבקשה. המתנגדים - מופיע, עמד 5.

מר גולדרינג:

דיון בהתנגדויות לא הופיע בסדר היום.
בעד - 12 חברי הוועדה, נגד - אין, נמנעים - אין, 6 חברי הוועדה לא השתתפו בהצבעה.

החלטה: הוועדה מחליטה לקבל בחלקה את ההתנגדות של עו"ד זיו לב כמפורט בדברי מר ספיר - יו"ר
הוועדה בפרטיכל זה, ולדחות את ההתנגדות של הגב' אוולין טווינה.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו ניגשים להצבעה השלישית והאחרונה - האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה
על כנה,

מר מדואל:

היתה לי הצעת פשרה לפני ההצבעה.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

אני מציע שיירשם בדברפט-במקום מתן היתרי בנייה בפינוי בפועל, פיצוי בפועל, כפי שכתבה השופטת בדותן. להעביר את המילה פינוי בפיצוי, על מנת שלא נחטא במתן זכויות עודפות ליזמים שבעצם יממשו את זכותם דרך בית המשפט להשלכת אנשים לרחוב. פסק הדין מופיע בפניך, אני חושב שנפלה טעות, כל מתן היתרי הבנייה אמור להיות מותנה, כפי שאמרה השופטת, בפיצוי בפועל.

עו"ד שרי אורן:

קודם כל אני לא מתווכחת אתך על מה שאמרה השופטת, ואם מגיע פיצוי אז אין לי שום בעיה שיקבלו פיצוי, להפך, אני אשמח. אבל הוועדה הזאת לא יכולה להכנס לעניין הזה, הסברתי את זה כמה פעמים. העניין של הפינויים הוא לא בסמכות של הוועדה המקומית.

מר מדואל:

השופטת כתבה בפרוש.

עו"ד שרי אורן:

לכן, בית המשפט- במקום שהוא יחליט שמגיע פיצוי הוא יקבע פיצוי, במקום שהוא יחליט שלא מגיע פיצוי הוא יקבע שלא מגיע פיצוי, ואנחנו לא יכולים להכנס לזה.

מר מדואל:

השופטת קבעה בבית המשפט.

עו"ד שרי אורן:

התושבים יקחו את פסק הדין ויסתמכו עליו וזה יעזור להם. ההצעה לגבי התכנית היא להשאיר את הצעת ועדת המשנה על כנה, עם הבהרה אחת לגבי התנאי הרביעי- שנכתב כתנאי למתן תוקף לתכנית העניין של ההסכם, וגם אתה אמרת שזה תנאי להיתר- כי זו היתה הכוונה, ובטעות כנראה זה נכתב תנאי למתן התכנית.

מר מדואל:

לא. אני אומר שזה תנאי לאיחוד וחלוקה, אני לא אמרתי את זה.

עו"ד שרי אורן:

אתה אמרת שזה תנאי להיתר.

מר ספיר- היו"ר:

לא משנה-מה אתה אמרת, זו ההבהרה.



עו"ד שרי אורן:

את ההבהרה הזאת, לאור חוות דעת היועץ המשפטי לעירייה, לא אני, שאמר שעניין ההסכם עם הבעלים, שהתנאי הזה של הסכם לא צריך להיות תנאי לאישור התכנית.

מר גפן:

אז לא צריך 65% פינוי?

עו"ד שרי אורן:

זה לא שייך.

מר ספיר-היו"ר:

אני ניגש להצבעה בהמשך למה שאמרה שרי.
מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה עם ההבהרה לגבי תנאי 4?
מי בעד?

ה צ ב ע ה

נמנעים ה"ה:	נגד ה"ה:	בעד ה"ה:	
אין	רחל	גפן	1.
	עומר	משה ראוי	2.
	נוח	שולה	3.
	יואב	כרמלה	4.
	יעל	נתן	5.
	אהרון	לוברט	6.
		יניב	7.
		אלון	8.
		מיטל	9.
		אסף	10.
		בביוף	11.
		דורון	12.
		דן	13.
		פאר	14.
			15.

בעד – 14 חברי הוועדה, נגד- 6 חברי הוועדה, נמנעים- אין

כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

החלטת ועדת המשנה נשארה על כנה.

החלטה: הוועדה מחליטה להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה בתיקון לגבי תנאי 4- כמפורט בדברי עו"ד שרי אורן בפרטיכל זה.

2. תיק 09-1702 – רח' צוברי יוסף 18 – בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר הוועדה אהרון מדואל.

מר ספיר- היו"ר:

אנחנו עוברים לסעיף הבא. בבקשה חבר המועצה אהרון מדואל.

מר ויסנר:

אולי תרד משניהם ונגמרו את זה?

מר מדואל:

אולי אתם תרדו משניהם ונגמור עם זה.

מר ספיר- היו"ר:

רק הבהרה לפרוטוקול לפני שאני ממשיך.
המשקל של הנכדה של ארנון גלעדי הוא 2.300 ק"ג.

מר גפן:

רגע, לאן כולם הולכים? אין ישיבה?

מר ספיר- היו"ר:

אנחנו ממשיכים.

מר מדואל:

מה מופיע בסדר היום ראשון? בן סירה או צוברי יעקב?

מר ויסנר:

דבר על שניהם ביחד.

מר מדואל:

לא.



מר ספיר- היו"ר:

צוברי יוסף. צוברי 18.

מר מדואל:

מתחילים עם הרב צוברי יעקב.

על מה שאני מערער פה זה בקשה להארכת תוקף החלטה לבנייה חדשה. ההחלטה מאשרת הגדלת הצפיפות בשיעור של 20%, מ-34 יחידות דיור ל-43 יחידות דיור ונגזרת מכך תוספת 2 קומות מעל 2 הקומות המותרות. התב"ע שמאושרת היום במקום מאפשרת בנייה בת 9 קומות מעל קומת עמודים וסה"כ 36 יחידות דיור. להגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת הקומות אין כל הצדקה תכנונית ולא הוצגה בפנינו כזאת. חוק התכנון והבנייה דורש כי יוצגו נימוקים תכנוניים לצורך אישור הקלה או תוספת זכויות, נימוקים שלמיטב ידיעתי לא הוצגו גם בפעם הקודמת, וגם בפעם הזאת-כשהאריכו את תוקף ההחלטה.

מר ויסנר:

אני חושב שזו טעות. אני היתי יו"ר וארנון גלעדי הסביר.

מר מדואל:

ארנון גלעדי הסביר נימוק ענייני- שחלמיש חתמה הסכם, ראינו את הפרוטוקולים, הוא לא הסביר שם שום נימוק תכנוני.

מר ויסנר:

סופר תכנוני.

מר מדואל:

מה תכנון בזה? שחלמיש צריכה לגזור קופון מהגדלת זכויות? זה לא לטובת תושבי כפר שלם, ותכף אני אסביר גם למה, כי מה שחלמיש קיבלה כאן זה כסף קטן-אם כבר נכנסת לסוגיה הזאת. אני רוצה גם למחות על זה דורון ומהנדס העיר- חזי, שבמסגרת המדיניות הקיימת בוועדת תכנון ובנייה התהפכו היוצרות. אנחנו אמורים לאשר אחת לכמה זמן הקלה או חריגה, ואנחנו בעצם פה עובדים על אוטומט. כל הקלה או חריגה שבאה לשולחנו מאושרת, ורק במקרים חריגים מאוד מאוד לא מאשרים, וזה בניגוד למה שמקובל ולפרשנות של חוק התכנון והבנייה. מבחינה תכנונית- למה לא לאשר את ההקלה הזאת.

מר ויסנר:

זה לפי ההצעה של ביבי.

גב' להבי:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

לא. לפי ההצעה של ביבי אפשר היה להשאיר את הפרגולה....

מר ספיר- היו"ר:

מדואל, אנחנו לא דנים עכשיו בנושא התכנוני, אנחנו דנים רק לגבי האורכה.

מר מדואל:

לא, סליחה, אני מערער בערר מלא על הנושא התכנוני.

מר ספיר- היו"ר:

אתה לא יכול לערער.

מר מדואל:

כשאני מדבר על הנושא הקנייני- תגיד לי- אסור לך, תדבר על התכנוני, כשאני מדבר על התכנוני- אתה אומר לי קנייני. דורון, תהיה רציני.

מר ספיר- היו"ר:

אתה לא יכול.

מר מדואל:

מה אני לא יכול? סליחה, כתוב פה בערר.

מר ספיר- היו"ר:

אתה לא יכול אבל.

מר מדואל:

מה אני לא יכול?

מר ספיר- היו"ר:

לערער על הנושא התכנוני.

מר מדואל:

וודאי שאני מערער, על נושא ההקלה. אלא על מה אני מערער?

מר ספיר- היו"ר:

אני רוצה חוות דעת.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר גולדרינג:

אז חכה, בוא נעצור את הדיון.

מר מדואל:

אני בעד לעצור את הדיון ונחכה לשרי אורן.

מר ספיר-היו"ר:

חברים, אפשר לצאת מהאולם? אנחנו בדיון סגור.

מר מדואל:

לא, אנחנו לא בדיון סגור.

מר ספיר-היו"ר:

אנחנו בדיון סגור. רישוי זה דיון סגור.

מר מדואל:

למה דיון סגור?

מר ספיר-היו"ר:

רישוי זה דיון סגור- גם בוועדת המשנה וגם בוועדה הזאת.

רישוי זה דיון סגור.

אני מבקש בחדר רק חברי וועדה ועובדי עירייה, כולם לצאת.

מר מדואל:

תקשיבו טוב רבותי, אני הסברתי את זה גם בוועדה בדיון.

דורון, אני מבקש ששני אנשים מהאזור ישתתפו בדיון.

מר ספיר-היו"ר:

לא. איזה אזור?

מר מדואל:

מאצלנו, באו תושבים לראות.

מר ספיר-היו"ר:

אבל הם לא יכולים להשתתף בדיון כי זה דיון סגור.



מר מדואל:

לא אמרתי לך שזה לא פעם ראשונה שאתה חוסם את הדמוקרטיה!!

מר ספיר- היו"ר:

רישוי זה דיון סגור, אתה יודע את זה.

מר מדואל:

מה יש פה ברישוי? איזה סודות יש פה?

מר ספיר- היו"ר:

אתה לא מהיום בוועדה.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

לא הוזמן גם הקבלן והמבקש.

מר ספיר- היו"ר:

מה אתה רוצה? שנעשה דיון בצד אחד.

מר מדואל:

אגב, חשבתי שתזמנו את הקבלן, היתי משוכנע שיבוא ויציג לנו.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

אתה רואה שלא.

מר ספיר- היו"ר:

אפשר להכניס את שרי אורן לפה?

מר מדואל:

דורון, לידיעתך, הנושא הזה כבר עלה עם שרי אורן בזמנו, ואני אמרתי שמרגע שהנושא מובא אל שולחנו להחלטה-בין אם זה להארכת תוקף החלטה ובין אם זה בנושא אחר, זכותי להתייחס לכל מה שמופיע בדברט מבחינה תכנונית. אחרת, אם לא צריכים אותנו ואנחנו לא מתייחסים לנושא, או שאנחנו אוטומט להאריך את ההחלטה,

מר ספיר- היו"ר:



בוא תדבר עד שהיא תגיע, ואז נראה אם נתייחס לזה או לא. דבר.

מר מדואל:

אגב, יש פה עוד נקודה.

כשאני מגיש את העררים וזה מנסיון, אני תמיד כותב בסוף: למען הסר ספק הערר מוגש על כל התכנית בכללותה, על כל פרטיה, נימוקים ופרוט נוסף יימסרו בהמשך. במידה והייעוץ המשפטי מתרשם כי קיימת אי בהירות לגבי חוקיות, סמכות, תוקף וכיו"ב, נא ליידעני מבעוד מועד כך שלא תיפגע זכות הערר. כלומר, את ההתראה לגבי הערר אני כבר נתתי, ואמרת- אם יש לכם בעיה כלשהי-תיידעו אותי חברים. כיוון שלא הגיעה כל הסתייגות מצד היועצת המשפטית לגבי הערר- כולו או חלקו, אני מניח שהערר הוא חוקי וכשר כדת וכדין. אני מציע לך לקרוא את הדף השני בערר.

מר ספיר- היו"ר:

הלאה.

מר מדואל:

עכשיו אני מגיע לנושא התכנוני.

מר ספיר- היו"ר:

או.

מר מדואל:

קודם אמרת לי לא, עכשיו אתה אומר לי או.

מר ספיר- היו"ר:

אמרתי לך- תיגש לזה עד ששרי תגיע.

מר מדואל:

עכשיו, להגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת הקומות אין כל הצדקה תכנונית. חוק התכנון והבנייה דורש כי יוצגו נימוקים תכנוניים לצורך אישור הקלה או תוספת זכויות, נימוקים שלמיטב ידיעתי לא הוצגו ונבחנו במסגרת הדרפט המקורי של הבקשה. גובה הבניינים השכנים עומד על 5 קומות מצד שמאל של המבנה, אני מדבר- במבט חזית, ועל 2.5 קומות מצידו הימני. מצידו הימני של המבנה יש בתים צמודי קרקע. כבר מלכתחילה היה, אני לא אגדיר את זה כפשע אבל היה עוולת לבנות בניינים של 9 קומות בצמוד לבניינים של בנה-ביתך, והיום לבוא ולהגדיל את זה ל-11 קומות זה הוספת כסלות על עוולת. הגובה המאושר בהחלטה הינו חריג במתחם בו ממוקם הבניין ויפגע באופן חמור במבט הנופי. מי שמכיר את מרכז כפר שלם- שעומדים במרכז הכפר ליד סעדיה, ניתן לראות כמעט עד להרי אפרים, הרי



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

ירושלים. שני הבניינים האלה אם היו נשארים על גובה של 9 או 8 קומות כמו הבניינים בסנפיר, עוד היו מאפשרים את המבט הנופי. גובה של 11 קומות, וכמו שאנחנו מכירים- חדרי יציאה לגג וכל הקומפלקס הזה- סוגר את הסיפור הזה סופית.

הגדלת הזכויות תגרום גם להגברת הצפיפות במידה ניכרת, ולמה. כבר כיום, על סמך תכניות בניין עיר הקיימות- כפר שלם, כמו שראינו במצגת נת"ע, מי שזוכר – אני הראתי לכם את זה בוועדה, מסומנת באדום בוחק. כבר כיום, על סמך התכניות הקיימות בכפר שלם, שנת 2015-2020, כפר שלם זה המקום הצפוף ביותר במטרופולין גוש דן, על סמך התכניות הקיימות. לכן אני מציע לא לאשר את הגדלת הזכויות גם מבחינת הצפיפות.

מר גפן:

אתה יודע מה המקום הצפוף ביותר?

מר מדואל:

בכפר שלם, צלילי חנינה.

מר גפן:

ב-U.

מר מדואל:

ב-U? אני לא בטוח. כמה אחוזי בנייה יש שם? אם אתה מגדר רק את הבניין, אם אתה לוקח רק את הבניין עצמו, בלי פארק, איזה פארק יש שם? צמרת.

גב' עוזרי:

מה המרחק בין הבניין של 2 הקומות ל-9?

מר מדואל:

10 מ'. מהצד השני של הכביש.

מר ויסנר:

אתה לא בניגוד עניינים לגבי כפר שלם?

מר מדואל:

אם אנחנו מזכירים כבר ניגוד עניינים, באמת ציפיתי לראות את חוות דעתו של סלמן לגבי החשיפה בעתון תל-אביב של השבת- לגבי ניגוד עניינים אמיתי ומובהק. שהיה באמת השבוע בעתון.



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

מר גולדרינג:

לא כל חברי המועצה קוראים,

מר מדואל:

לא כל חברי המועצה קוראים תל-אביב? זה נקרא ניגוד עניינים בוטה.
פאר, עכשיו ברצינות- אני מדבר – למה צריך לדחות את הגדלת הזכויות הזאת ולא לפעול כאוטומטים, ועכשיו אני אתייחס לזה מהעניין שכפר שלם הוא אזור פינוי-בינוי. משיבות שישבתי עם חלמיש לאחרונה ב-2 ישיבות, ואני יודע את זה גם לפני כן, חלמיש מתכוונת להגדיל את מספר הזכויות בתב"עות בכפר שלם בכשליש, מ-1,680 יחידות דיור ל-2,200. אגב, גם לנושא הזה אין כל הצדקה, כי כבר הכסף שיש היום ב-1,680 יחידות לדעתנו מספיק לפנות את כפר שלם ברווחה. רק לאחרונה, לידע את חברי הוועדה, שתדעו מה קורה בעיר, מי שזוכר- לפני חצי שנה אני התרעתי מעל במת המועצה על יחידת דיור שנמכרה בכפר שלם ב-20,000 דולר, מכירה שלאחריה מנכ"ל חלמיש עבר לעבוד בחברת אזורים, החברה הקונה. וקפץ ראש העירייה ואמר שלא יודעים נתונים ומספרים ודיבורים, וזה גם הופיע בדו"ח מבקר המדינה. לפני שבועיים התפרסם מכרז בכפר שלם, ואני מאמין שיש לנו חלק קטן בזה, לא גדול. יחידת קרקע לדירה בכפר שלם נמכרה לפני כשבועיים במכרז של חלמיש, ולא באזור הטוב של כפר שלם אלא יותר קרוב לנווה שלם למי שמכיר, ב-90,000 דולר. פי 4.5 מהמכירה האחרונה של חברת חלמיש של יחידת דיור.

מר גפן:

מתי זה היה?

מר מדואל:

המכרז האחרון- לפני שבועיים.

מר ספיר- היו"ר:

אהרון, זמנך עבר.

מר מדואל:

עוד דקה. אם זה, אני מוותר על הערר השני, כלומר אני מאחד אותם ביחד.

מר גפן:

ה-20,000 מתי היה?

מר מדואל:

לפני 3 שנים. זה לא היה בשנות ה-90. 3 שנים.



מר גפן:

ב-3 שנים, אתה יודע מה שקרה בנדל"ן בתל-אביב?

מר מדואל:

כן. בדקנו, מחירי הדירות עלו ב-40%-30% לפי אתר האוצר ולא ב-400%.

למה אני גם אומר, וזה בהתייחס למה שפאר אמר לגבי ארנון כשהוא היה יו"ר הוועדה. נניח וחלמיש תקבל זכויות עודפות שם במקום לפינוי בינוי. אנחנו נתנגד, אבל אם יאשרו, לכל הפחות הזכויות האלה הולכות לקופת המשק הסגור. כלומר, גם הסבל שיסבלו החדשים- בין הוותיקים, בין החדשים- בכפר שלם מהגברת הצפיפות ילכו למטרה טובה. אבל כאן- להוסיף 70 יחידות דיור, ואני מתייחס לשני העררים, לטובת מה? לטובת להעשיר יזם שקנה את הקרקע? אני מציע לשמור את 70 יחידות הדיור האלה ברזרבה, לטובת הגדלת הזכויות לחברת חלמיש, במסגרת הפינוי-בינוי של המשק הסגור. הזכויות האלה לא משרתות את המשק הסגור אלא משרתות אך ורק את הקבלן, ולכך אני לא רואה כל הצדקה, כמו שאמרת- לא מבחינה תכנונית, לא מבחינת הצפיפות ולא מבחינת המשק הסגור. תודה.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

אהרון, אני חושב שאני יכול לשכנע אותך למה לא מוסיפים פה זכויות בכלל, מבקשים פה הקלות מסל זכויות קיים, ובסה"כ בהקלות המותרות-גם שבס-שזה תוספת צפיפות ולא זכויות, ותוספת שתי קומות, ומה עוד ההקלה? תוספת מרתף. תקשיבו, בכפר שלם- לא כל הבנייה החדשה עומדת עם מרתפים. זה בניין שעומד כמו בצפון העיר עכשיו, בכפר שלם, עם מרתף חנייה תת קרקעי. זה לא משפר את התכנון בסביבה?

מר מדואל:

אני לא מתנגד למרתף.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

אתה לא מתנגד, אבל כדי לעשות עכשיו בניין חניות בכפר שלם עם מרתף תת קרקעי, מה אתה יכול לעזור לקבלן?

מר מדואל:

לבנות בתים של 8 קומות בכפר שלם עם מרתף חנייה.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

אתה אומר, קח הקלה,



מר מדואל:

זה לא מדויק.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

את ההקלות שהוא מבקש, הוא מבקש סה"כ ב-3 סעיפים. תוספת שתי קומות שוועדה יכולה לאשר לו בהקלה, תוספת 7 יחידות בכל מגרש- זה השבס בכל חלקה, ותוספת מרתף על כל שטח המגרש. זה מה שהוא מבקש. אם בודקים את גודל הדירה הממוצעת, גודל הדירות שמתקבלות בפרוייקט זה לא במינימום שתקנת שבס אומרת- יהיו מעל 80 מ"ר, בעצם יש שם דירות של 95 מ"ר. הגודל הממוצע של דירות בפרוייקט הוא 86 מ"ר עד 112 מ"ר לפני הממ"ד. אם הוא יבקש ממ"דים חדשים על פי התקן היום זה עוד 12 מ"ר לכל דירה, הדירה הכי קטנה זה 98 מ"ר, זו דירת 4 חדרים, אתם מבינים? ולכן אין שום מניעה לאשר את הבניין הזה, ואני חושב שצריך.

מר ויסנר:

זה רק הארכת תוקף.

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

נכון, אבל אני לא מדבר על הארכת התוקף, אני מדבר גם על המהות, על הבניין עצמו.

מר משהראוי:

התוספת השניה שדיברת עליה, שבס, למה התכוונת?

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

התוספת השנייה, במקום שיהיה נניח 1,000 מ"ר שיש זכויות במגרש ויחלקו ל-10 דירות, מותר לך לקחת את ה-1,000 ולחלק ל-12 דירות. זו התוספת שניתנה לו פה במספר היחידות, לא בכמות של המ"ר. זה התוספת.

מר מדואל:

אני רוצה להעיר, זכותי.

חזי, מה שאמרת לגבי מרתף החנייה, קודם כל אני לא הגשתי התנגדות למרתף. ואם תבוא ותאמר,

מר חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

מה אתה רוצה? להשאיר אותו בלי 2 קומות ובלי תוספת יחידות, אבל תעשה מרתף. זה לא הולך. זה חבילה.



מר מדואל:

כמה שדואגים ליזמים- ליבי נשבר. אני יכול עכשיו לתת לך כתובות של 3 בניינים בכפר שלם, שנבנו עכשיו, בשנות ה-2000, בסוף שנות ה-90, של 8 קומות עם מרתפי חנייה. הם לא באו וביקשו 11 קומות בשביל המרתף, עם כל הכבוד. אני לא רואה שום הצדקה לקשור את המרתף, למרתף אני לא מתנגד, לתוספת 2 קומות. ואני חוזר ואומר שכדאי לשמור את 40 יחידות הדיור האלה במסגרת הצפיפות הכללית בכפר שלם- לטובת המשק הסגור ולא לתת את זה כמתנה או פרס ליזמים. אנחנו לא חייבים לתת לו ואין שום סיבה שניתן לו. בנו 8 קומות עם מרתפים

מר ספיר- היו"ר:

אנחנו נגשים להצבעה. אני רק אומר בהערה, הבקשה שמונחת לפנינו היא הארכת תוקף, אנחנו דנים- האם לקבל את הערעור של אהרון מדואל. מי בעד לקבל את הערעור.

ה צ ב ע ה

בעד קבלת הערעור ה"ה:

1. יואב
2. נוח
3. יעל
4. מדואל

מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה?

ה צ ב ע ה

בעד השארת החלטת ועדת המשנה על כנה ה"ה: נמנעים ה"ה:

- | | |
|----------|-----|
| 1. כרמלה | אין |
| 2. גפן | |
| 3. אלון | |
| 4. פאר | |
| 5. אחמד | |
| 6. נתן | |
| 7. מיטל | |
| 8. בביוף | |
| 9. דורון | |

כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

בעד קבלת הערעור- 4 חברי הוועדה, בעד השארת ועדת המשנה על כנה- 9 חברי הוועדה, נמנעים-אין.

החלטה: הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

3. תיק 09-1708 – רח' בן סירה יעקב 1 – בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר הוועדה אהרון מדואל:

מר ספיר- היו"ר:

הערעור השלישי יורד?

מר מדואל:

לא.

מר ספיר- היו"ר:

אמרת שהוא יורד.

מר מדואל:

לא. אמרתי הצבעה עליו, אני לא אדבר לגביו. אמרתי שאני לא מדבר לגבי הערעור, אני

דורש הצבעה. אני רוצה שיראו שאת הצבעת שמית על הפלת שני הערעורים, זה זכותי. אמרתי שאני לא מדבר לגביו, ואני עומד על זה.

גב' להבי:

אותה הצבעה שמית.

מר מדואל:

כן, אתה יכול להעתיק את זה, אין לי בעיה.

מר ספיר- היו"ר:

מי בעד לקבל את הערעור של אהרון מדואל כפי שהוא מופיע בדרפט.

ה צ ב ע ה

בעד קבלת הערעור ה"ה:

1. יואב.

אתה מכיר את הערעור?

מר גולדרינג:



כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

כן.

מר ספיר- היו"ר:

אני רק שואל, לוודא.

המשך הצבעה

2. נוח
3. יעל
4. מדואל

מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה?

הצבעה

נמנעים ה"ה: בעד השארת החלטת ועדת המשנה על כנה ה"ה:

- | | |
|-----|------------|
| אין | 1. כרמלה |
| | 2. גפן |
| | 3. פאר |
| | 4. אחמד |
| | 5. אלון |
| | 6. נתן |
| | 7. אסף |
| | 8. בביוף |
| | 9. מיטל |
| | 10. דורון. |

בעד קבלת הערעור- 4 חברי הוועדה, בעד השארת החלטת ועדת המשנה על כנה – 10 חברי הוועדה,

נמנעים-אין.

החלטת ועדת המשנה נשארה על כנה.

החלטה: הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

מר ספיר- היו"ר:

תודה רבה.

ישיבת המליאה הסתיימה. אני מודה לכולם ומאחל לכם יום נעים, המשך שבוע נעים וסוף שבוע נעים.

תודה רבה.

הישיבה נעולה





כ' שבט התש"ע
04/02/2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון ובנין ערים

