

לכבוד  
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 23/09/2009  
פרוטוקול מספר 09-0005**

**משתתפים:**

דורון ספיר, עו"ד, פאר ויסנר, נתן וולך, מיטל להבי, שמואל מזרחי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, כרמלה עוזרי, עומר סיקסיק, אהרון מדואל, דן להט, עו"ד, תמר זנדברג, בנימין בביוף, רחל גלעד-וולנר, יעל בן יפת, יואב גולדרינג, אחמד משרהאוי, אלון סולר, נח עפרון, ד"ר,

**נעדרו:**

מר רון חולדאי, הרב שלמה זעפראני, יעל דיין, משה טיומקין, ד"ר, שלמה מסלאוי, הרב נפתלי לוברט, חביבה אבי גיא, שולה אגמי, חנה תמיר, ד"ר ויניב ויצמן.

**נוכחים:**

חזי ברקוביץ, אדרי' (מלבד סעיף 4), שרי אורן, עו"ד, עודד גבולי, אדרי', אלי לוי, דרור לוטן, אילן רוזנבלום, עו"ד.

**1. נושא:**

**תא/1770א(1) – תכ' עיצוב לבבלי דקל 1770א' - בקשה לדיון חוזר של חבר המועצה אהרון מדואל.**

**מהלך הדיון:**

אהרון מדואל הציג את עיקרי הערר בפני המליאה.  
מר דן בן צבי - בשם התושבים – מבקשים שתנאי להיתר בניה יהיה הסכמי פינויים מול המפונים. מבקשים לקבוע מועד לסיום בנייה לקבלנים. למצוא מקום חלופי למקורים עבור המפונים בזמן הבניה. לבנות את רמפת בני-דן וצומת הזוהר הרצוג כדי לפתור את בעיית שילוב התנועה.  
חברי הועדה מבקשים לדעת איך במסגרת תכנית עיצוב ניתן לפתור את הבעיות החברתיות, סביבתיות, שלביות פינוי בינוי וביצוע.  
אדרי' ברוך יוסקוביץ מנהל הפרויקט מטעם העירייה – נתן סקירה של התכנית וענה על השאלות והסביר שזכויות המפונים בתכנית הזאת מובטחים. היתרי בניה מותנים בהסכם שהיזמים צריכים להגיע מול העירייה.  
לדבריו המליאה צריכה לדון רק בשני דברים הבאים:  
1. תכ' עיצוב ופיתוח לנושא השפ"פים והשצ"פים.  
2. קביעת סדר המטלות הציבוריות.

**דיון פנימי –**

אהרון מדואל מבקש להתנות את הוצאת היתר בניה בפינוי כל המתחם.  
לגבי תכ' העיצוב להחזיר לועדה כדי שיתנו פתרון מניח את הדעת לגשר עם המעלית שמתוכנן בין מתחם YOO לבין מתחם גבעת עמל. ופתרון תחבורתי במקום.  
חברי הועדה מבקשים לתאם מטלות ציבוריות עם ועד השכונה.  
אדרי' ברוך יוסקוביץ – המטלות הציבוריות נקבעו בתב"ע מה שאפשר לקבוע זה את הסדר שלהם, הפינויים מוגנים בתב"ע במסגרת אחרת ולא במסגרת המטלות, הפינויים מוגנים בהסכם.

נערכה הצבעה אם להותיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.  
כפוף לכך שסדר המטלות הציבוריות יתואם עם ועד בבלי.  
לאחר הצבעה בעניין 9 בעד, 7 נגד, 3 נימנעו – הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

**החלטה:**

**להשאיר את החלטת ועדת המשנה מיום 3.06.2009 (פרוט' 0012-009-ב'8) על כנה.**

**2. נושא:** תא/מק/3844 – ככר עליה ב' – תכנית בינוי - בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

#### מהלך הדיון:

אהרון מדואל הציג את עיקרי הערר בפני המליאה.  
אהרון הציג הצעות חלופיות לתכנית – בשצ"פ לאסור כניסת רכבים או חניון מתחת לרח' וולפסון, להוריד גובה המבנים ברח' צ'לנוב ל – 6 קומות וקביעת גובה מירבי של 18 מ'.  
ליישם את הפיילוט של דיור בר השגה במקום זאת אומרת 25% מכלל יחידות הדיור יהיו תחת סטאטוס דיור בר השגה מכל הדירות כולל דירות סטודיו ושהדירות יהיו מיועדות להשכרה ל – 10 שנים ולא למכירה/קנייה.  
גב' ליאת איזקוב – תושבת פלורנטין – מבקשת להחזיר את התכנית לצוות התכנוני ולשפר אותה באמצעות ניווד זכויות למטרות ציבור. להפוך את המבנה לשימור ליעוד ציבורי ולוותר על המבנה של 4 קומות לטובת שצ"פ.  
חברים מבקשים לפתור שתי בעיות עיקריות בתכנית והם דיור בר השגה לכלול את התכנית כפיילוט בתכ' הזאת, והגדלת שטחים ירוקים וחומים בתכנית.  
אדרי' חזי ברקוביץ מה"ע ענה לערר – מקבל את ערר של מדואל בחלקו לעניין השפ"פים ושצ"פים כששטחים אלו יתוחזקו ע"י העירייה.  
לעניין דיור בר השגה הפונה לסעיף 3 בהחלטת ועדת המשנה והציע לתקן את ההחלטה כך שהקריטריונים ייקבעו בהנהלת העירייה.

#### דיון פנימי:

דורון ספיר הציע להחזיר את נושא לדיון בועדה המשנה, ובמקביל להטיל על פאר ויסנר ועל מיטל להבי לבדוק ולהציע חלופה תכנונית נוספת.

#### החלטה:

להחזיר את הנושא לדיון בועדת המשנה, ובמקביל להטיל על פאר ויסנר ועל מיטל להבי לבדוק ולהציע חלופה תכנונית נוספת.

**3. נושא:** תא/מק/3874 – דרך שלבים בקטע דרך בן צבי – רח' נס לגויים - בקשה לדיון חוזר הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

#### מהלך הדיון:

אהרון מדואל הציג את עיקרי הערר בפני המליאה.  
אדרי' דורון צפרייר – מתכנן התכנית הציג את התכנית באמצעות מצגת.

#### דיון פנימי:

מספר חברים מבקשים לעשות מיגוונים על הצד של נווה עופר מול המגרש של מכבי יפו.  
דורון ספיר מציע להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה. יובא לוועדת המשנה החלטה נוספת שתהיה המשך להחלטה הזאת, באחת הישיבות הקרובות.  
הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.  
לאחר הצבעה בעניין (11 בעד, 7 נגד, אין נמנעים) הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

#### החלטה:

להשאיר את החלטת ועדת המשנה מיום 05.08.2009 (פרוט' 0017-009-ב'8) על כנה.



**4. נושא:** בקשה מס' 08-0559 רח' רזיאל דוד 22-מתחם הקישלה - בקשה לדיון חוזר הוגשו ע"י 2 חברי המועצה אחמד משהראוי ועומר סיקסיק.

**מהלך הדיון:**

מה"ע חזי ברקוביץ לא השתתף בדיון הנ"ל במקומו היה נוכח סגן מה"ע אדר' עודד גבולי. מר אחמד משהראוי ומר עומר סיקסיק הציגו את עיקרי הערר בפני המליאה. שייך אחמד אבו אגיוורה - אימאם של יפו - מדובר בבית קברות עתיק - קדושת המת אסור לחלל. ארנון גלעדי הבהיר לחברי הועדה שהמלון במקום יוקם מכיוון שזה אושר בתב"ע מה שמבקשם כרגע זה הקלה לתוספת של 2 קומות בלבד. מספר חברי המליאה הביעו את התנגדותם לתוספת שתי קומות בהקלה בכך שזה יצור חומה אשר תסתיר את קו הרקיע וגם את הנוף לים. נטען שהיה מקום לפרסם בשפה הערבית. וכן שיש צורך באישור של הוולחוי"ף לבקשה. עו"ד שרי אורן ענתה שאכן יש צורך באישור וולחוי"ף אך החוק לא מגדיר באיזה שלב יש לפנות לוולחוי"ף, בכל מקרה לא יצא היתר בניה לפני אישור הוולחוי"ף. לגבי הפרסומים הרי שאלו נעשו כחוק. לגבי הפרסום בשפה הערבית החוק קובע שרק כאשר 10% מהאוכלוסיה של המרחב תכנון היא דוברת השפה הערבית יש צורך לפרסם גם בערבית. בת"א-יפו האוכלוסיה הערבית אינה מגיעה - 10%, כך שאין חובה לפרסם בשפה ערבית. לנושא הקלות - הקלה זו סטייה מתכנית לא כל סטייה מתכנית היא סטייה ניכרת ואם הסטייה אינה בגדר סטייה ניכרת- ניתן לאשרה כהקלה. אבי חורמרו - מנכ"ל הקבוצה - אנחנו היינו בהידברות מול המתנגדים וכל הנוגעים בדבר והגענו איתם להבנות. אדר' יואל פייגין - הציג את התכנית המבוקשת.

**דיון פנימי:**

עו"ד דורון ספיר - יו"ר - בסיוור במקום התרשמנו שאם הפרוייקט היה נבנה על פי התב"ע כפי שהוא, על הגבול של החומה המערבית ללא ההקלה המבוקשת, הוא היה מסתיר באופן הרבה יותר משמעותי, מכיוון הטיילת שהוא הכיוון המשמעותי, את המסגד ואת הצריח. לכן לדעתנו ההקלה, לא רק שהיא לא בעייתית בהיבט של המיקום שלה, היא גם יותר טובה מבחינה ויזואלית לאנשים שהולכים בקטע הכי משמעותי שהוא הקטע של הטיילת. לגבי הקברים במקום ווידאנו בצורה משמעותית ובלתי ניתנת לספק שאין קברים במקום. בנוסף, היתה התחייבות של היזמים- שאם יימצא איזה שהו קבר- יפסיקו את הבנייה ולא ימשיכו אותה. פועלים לפי החוק בנושא הזה. אין שום סכנה לפגיעה בשום קבר שהוא. וזה גם מופיע בהחלטה שהתקבלה לאור רגישות הנושא הוועדה רושמת לפנייה את הצהרת היזם שלא תהיה כל פגיעה בקברים מוסלמיים, והכל בכפוף לאישור רשות העתיקות בהתאם לנדרש. מהסיבות האלה המליץ לוועדה להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה. מר משהראוי - מדובר במסמכים רשמיים שאומרים שיש שם בית קברות מוסלמי. הציע שהנושא יחזור לוועדה מקומית, שתוקם וועדת משנה שתכלול את שני חברי המועצה הערביים, בשיתוף, בשקיפות עם הקהל המוסלמי של יפו, יידונו לגופו של ענין כמו שצריך, ואז יובא לוועדה.



דורון ספיר – מציע להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.  
דורון מודיע לפרוטוקול שיוקם צוות, כמו כן תרשם הודעת היזמים והועדה תפעל בהתאם.

נערכה הצבעה אם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה בכפוף להערות שנאמרו.  
8 בעד – מזרחי, גלעדי, בביוף, גפן, להט, וולוך, ספיר וויסנר, 10 נגד – בן-יפת, סיקסיק, לדיאנסקי, גולדרינג, מדואל, עפרון, ולנר-גלעד, להבי, משהראוי וזנדברג, 2 נימנעו – זמיר וסולר.

#### החלטה:

לקבל את הערר של אחמד משהראוי ועומר סיקסיק ולבטל את החלטת ועדת המשנה.  
הבקשה כפי שהוגשה לא אושרה.

רשם:  
חזי ברקוביץ, אדר'  
מהנדס העיר  
מלבד הסעיף 4

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה**  
**יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.**

