

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 23/01/2017
פרוטוקול מספר 17-0001

משתתפים:

דורון ספיר, עו"ד, מיטל להבי, אסף זמיר, עו"ד, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אהרון מדואל, הרב נתן אלנתן, חיים גורן, אפרת טולקובסקי, ד"ר, גבי לסקי, עו"ד, גל שרעבי-דמאיו, איתי אדר-פנקס, יהודה המאירי, מהרטה ברוך-רון, יצחק כהן.

נעדרו:

מר רון חולדאי, נתן וולך, ניר סביליה, אופירה יוחנן-וולק, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, יונתן וינקלר, מיכאל גיצין, ציפי ברנד-פרנק, שלמה מסלאווי, הרב נפתלי לוברט, דן להט, עו"ד, יניב ויצמן, אלון סולר, ליאור שפירא, עו"ד

נוכחים:

מהנדס העיר עודד גבולי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע אורלי אראל, מנהלת מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר פרנסין דויד, אדר', מתכנן בצוות תכנון צפון אגף תכנון העיר תמיר קהילה, אדר', מ"מ ראש העירייה אילן רוזנבלום, עו"ד, משקיפה מטעם משרד האוצר מלי פולישוק, עו"ד, מזכירת מליאת ועדה מקומית אלה דוידוף.

1. נושא:

תא/4242 – "פינוי בינוי באחי דקר – שכונת נווה שרת" - בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י 2 חברי ועדה: אהרון מדואל ואפרת טולקובסקי

מהלך הדיון פירוט בעמודים 14-2 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 16-0025 ב'8- מיום 23.11.2016 על כנה (פירוט בעמודים 14-13 בסטנוגרמה) –

"המליאה רושמת לפנייה את הודעת מהנדס העיר, כי יוכן תסקיר חברתי כתנאי להפקדת התוכנית בפועל. במידה ולדעת מהנדס העיר יידרשו שינויים בתוכנית בעקבות התסקיר, יובא הנושא לדיון נוסף לפני ההפקדה. במידה ולא, תופקד התוכנית כפי שהיא והנושא ידון במסגרת ההתנגדויות, אם תוגשנה. עותק מהתסקיר ישלח לחברי הוועדה".

13 בעד – שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, מהרטה ברוך, גבי לסקי, אפרת טולקובסקי, איתי אדר-פנקס, חיים גורן, גל שרעבי-דמאיו, אסף זמיר ודורון ספיר. נגד - אין. מנע – אהרון מדואל

החלטת וועדת המשנה נשארת על כנה ורשמנו לפנינו את הודעת מהנדס העיר.

החלטה

ברוב של 13 קולות בעד, באין מתנגדים ובהימנעות 1 - החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה -16 0025 ב'8- מיום 23.11.2016 נשארת על כנה. נרשמה הודעת מהנדס העיר בעניין הכנת תסקיר חברתי כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

רשם:

עודד גבולי, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.





כ"ז טבת תשע"ז
25 ינו 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 17-0001
מתאריך, שעה 16.00
באולם האירועים, קומה 12 בניין העירייה

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/4242 פינוי בינוי אחי דקר - שכונת נווה שרת
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י שני חברי וועדה:
אהרון מדואל ואפרת טולקובסקי.

* * *

דורון ספיר-היו"ר:

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ישיבה 17-000, ישיבה ראשונה. אנחנו דנים ב: -

**תא/4242 פינוי אחי דקר - שכונת נווה שרת -
בקשה לדיון חוזר שהוגשה ע"י שני חברי ועדה:
אהרון מדואל ואפרת טולקובסקי.**

ברשותכם, אתם רוצים להציג את הערר או שאתם רוצים שאני אציע את ההצעה ואתם תתייחסו לזה.

קריאות:

כן, כן.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אני יכול להציע את ההצעה ואתם תתייחסו לזה?

קריאות:

כן, כן.

דורון ספיר - היו"ר:

ההצעה היא כזאת: מליאת הוועדה מחליטה לדחות את הערר. המליאה רושמת לפנייה את הודעת מהנדס העיר, כי יוכן תסקיר חברתי כתנאי להפקדת התוכנית בפועל. במידה ולדעת מהנדס העיר, ידרשו שינויים בתוכנית בעקבות התסקיר, יובא הנושא לדיון נוסף לפני הפקדה. במידה ולא, תופקד התוכנית כפי שהיא והנושא ידון במסגרת ההתנגדויות, אם תוגשנה. עותק מהתסקיר, יישלח לחברי הוועדה.

מר אהרון מדואל:

יש לי שתי הערות.

מר שמואל גפן:

הוא אחד המערערים?

דורון ספיר-היו"ר:

הוא אחד המערערים והיא אחת המערערות.

מר שמואל גפן:

וזה מקובל עליו?

דורון ספיר-היו"ר:

נשמע. הוא אמר שכן, אבל נשמע.

מר אהרון מדואל:

אחר צהרים טובים לכולם, אני מתכבד לפתוח חלקית את הערר, אחרי הדברים של יו"ר המליאה דורון ספיר, בפינוי-בינוי אח"י דקר, שכונת נווה שרת. בעקרון הגשנו את הערר בגלל שאנחנו חושבים שההתנהלות העירונית פה היא התנהלות לא נכונה. אנחנו לא חושבים שהעירייה צריכה ללכת עם יזם שמושך וגורר את הפרויקט מזה 10 שנים, יזם שהדיעות חלוקות – בלשון המעטה – לגבי מספר החתימות שיש לו בפועל לפי חוק פינוי-בינוי, שדורש שילוב 5%. לפי המסתמן יש לו הרבה הרבה פחות.

מר שמואל גפן:

הוא לא יכול להציג אותה?

מר אהרון מדואל:

נכון לעכשיו יש. עובדה שבגלל זה העירייה נכנסה איתו, כדי להשלים לו.



אין לכם מושג, אני לא יודע עד כמה, מקום שמקודם בו פרויקט פיננו-בינוי, לאיזה כאוס, לאיזה בלגן, לאיזה אי-וודאות זה מכניס את התושבים. ואנחנו לא מדברים פה לא על שנה, לא על שנתיים, לא שלוש. מדברים פה על עשר שנים תמימות שתושבים חיים בחוסר וודאות, לא יודעים להרחיב, לשפץ, למכור, לעשות כל מה שברצונם עולה, בנכס, כי הם תקועים בגלל הפרויקט הזה. אנחנו חשבנו שעשר שנים זה די והותר לתת אפשרות לזום לפרויקט, הוועדה החליטה בהחלטתה הלפני אחרונה לתת לזום עוד deadline של מספר חודשים לגיוס חתימות (אני חושב שהיא התנהגה איתנו בנדיבות יוצאת דופן), ולכן מה הופתענו לגלות, שבתום תקופת הזמן שהוקצבה לזום, הגיע מהנדס העיר לשיבת הוועדה והודיע חגיגת שהוועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתוכנית, וכל זאת למה? על-מנת לאפשר לזום את מספר החתימות שהיה חסר לו לצורך הגשת התוכנית.

אני חושב שמדובר בטעות חמורה ולא רק פה. שבוע שעבר עלה פרויקט בדרך הטייסים 52. הוועדה המקומית הולכת פה בדרך שאחריה 'מי ישרנה'. מדובר בפגיעה חמורה מאוד בזכויות הקניין של הדיירים, באמתלה שאין לה שום בסיס חוקי. חוק פיננו-בינוי, המחוקק לא בכדי קבע 75% מבעלי הזכויות בבניין בקנין פרטי. אם המחוקק היה חושב שרשות ציבורית יכולה לשנות קו כחול, לעשות התאמות כאלה ואחרות על-מנת לצרף את עצמה – ואגב, אני לא בטוח שהנתונים הם נכונים – כבעלת זכויות, הוא היה שם בראש הכותרת של חוק הפיננו-בינוי את הסכמת הרשות העירונית ולא הסכמת העירייה, העירייה הייתה גולת הכותרת ולא הדיירים. אמרתי לכם קודם שהמסלול הזה אחריתו 'מי ישרנה', ואני אסביר לכם גם למה; שבוע שעבר הגיע לוועדה פרויקט פיננו-בינוי קטן מאוד, דרך הטייסים 52 בת"א, בניין רכבת חסר כל משמעות סביבתית, חסר כל משמעות עירונית. הוא רב משמעות לדיירים שלו שרוצים להרוס ולבנות את הבניין מחדש. אותו יום באותו פרויקט, הגיע לעירייה לפני כשנה וחצי-שנתיים, טען שיש בידיו את מספר החתימות המתאים לצורך פרויקט הפיננו-בינוי באותו בניין נקודתי, ואכן הוועדה המקומית אישרה את הפרויקט להפקדה והוא הולך לוועדה המחוזית. עד כאן בסדר. היועצת המשפטית בוועדה המחוזית בדקה את הפרויקט וגילתה למרבה החרדה שלזום אין את החתימות הנדרשות – לא את המספר, לא את המהות של החתימות. נאדה, שום דבר – הוא גייס אולי 50% חתימות, קצת פחות-קצת יותר ממספר הדיירים באותו בניין בבנין רכבת.

מר שמואל גפן:

למה את לא מגיבה?

דורון ספיר-היו"ר:

היא לא מגיבה, היא לא מפריעה באמצע הדיון.

מר שמואל גפן:

לא, לא.

מר אהרון מדואל:

הבניין הזה חזר לוועדה והוא חזר לוועדה תחת כותרת "הפקדה מחודשת בסמכות מקומית" כולם יודעים שהוועדה המקומית קיבלה סמכות להפקיד תוכניות עקב תוכנית המתאר שאושרה, וזה היה הטייטל של הדיון. מה הופתענו לגלות, שאראלה תוך כדי הדיון אומרת לנו שאין שום אפשרות חוקית להפקיד את התוכנית, כי היא קיבלה מכתב מהיועצת המשפטית של הוועדה המחוזית, שאומר שהיזום לא מילא את מכסת החתימות, אין לו את יפוי הכוח הנדרשים, וצריך להמתין ולא להפקיד את התוכנית עד שעניין החתימות יוסדר-יבדק או what ever.

מהנדס העיר התערב בדיון, ואמר שאם יש בעיית חתימות או כל בעיה שהיא, וועדה המקומית רוצה להצטרף כמגישה לתוכנית. אתם מבינים? מהנדס העיר אמר, בבניין נקודתי, בניין רכבת בדרך הטייסים, כיוון שהיזום לא עומד במכסת החתימות, רוצה להצטרף כמגישה לתוכנית. מה משמעות הדבר? עיכוב בסירוב של חוק פיננו-בינוי. בעצם היום בכל בנין יכול לבוא יזם לדיירים, לקנות – אני לא רוצה לומר לשחד – לרכוש לעצמו מספר דיירים שם בניין, הוא יבוא עם מספר של 40, 50 ואני לא יודע מה המכסה שתקבע, 20%, העירייה תשנה קו כחול שיתאים לזכויות שלה באותם שטחים ציבוריים, חניות, מדרכות, כבישים, והופ, הבניין יוגש בחסות הוועדה המקומית כשבעצם נגד רוב הדיירים, נגד הסכמת התושבים, יבוצע פרויקט פיננו-בינוי בחסות עירונית. עכשיו, מה החומרה בעניין הזה? אנחנו נסכים היום בטייסים 52, מחר יבואו הטייסים 54 עם אותו סיפור,

מר דורון ספיר-היו"ר:

הטייסים 92.



מר אהרון מודאל:

92, סליחה. כן. אני טועה במספר. מחר יבוא הטייסים 94 עם אותה שיטה, יבוא יזם לשם, ישכנע, יטריף, יסיט חלק מהדיירים, ישיג חתימות, ירוץ לעירייה. מה נגיד לו? אנחנו לא אנחנו לא יכולים אותך כשותפים?

מר ראובן לדיאנסקי:

אתה רוצה שאנחנו נלמד מהדוגמאות של הטייסים על נווה שרת?

דורון ספיר-היו"ר:

לא נראה לי שהוא רוצה.

מר אהרון מודאל:

אז אני אומר נווה שרת זה האח הגדול של 'החטאים'. אני רק אומר שהולכים פה במסלול והמסלול הזה נוגד את חוק פינני-בינוי, נוגד זכויות קנין, נוגד את חוק חובת המכרזים. מי קבע שנלך דווקא עם יזם א' ולא יזם ב' – אגב, זאת השאלה שלי פה. אני באופן עקרוני, מתנגד גם לתוכנית של אח"י דקר, לא רק מבחינה פורמלית של נושא חתימות. אני גם מבחינה תכנונית, חושב שהתוכנית הזאת לא נכונה ולא ראויה. ההתייחסות של הצוות המקצועי לאיזור הזה, שהוא שכונת פרבר בצפון-מזרח העיר, שכונה שקטה, התושבים מגדלים שם ילדים, מגדלים משפחות, אנשים שלא רוצים את השאון ואת ההמולה, באים לגור שם והנה מה קורה? החזון האורבאני שתמיד אני שומע אותו, מצטיירת לי הפינה של קינג ג'ורג' פינת דיזנגוף בת"א. אתם יודעים, נדמה לי שזו הפינה הכי הומת אדם בת"א, הומה אדם, פיצוציות, חנויות, שווארמות. העירייה כנראה רוצה להעתיק את המודל הזה לכל העיר, נחה עליה הרוח והיא לא מבינה שלא דומה קינג ג'ורג' פינת דיזנגוף לנווה שרת או לרמת הטייסים או לכל שכונה אחרת, שאני בעקרון מגדיר אותה כשכונת פרבר. לכן, גם מבחינת תוכנית אני מתנגד. יש לי עוד נימוקים תכנוניים, אבל זה לא המקום כרגע. בקשר להסכמה שהצגת, דורון, יש לי שתי הערות לגבי ההסכמה הזאת:

1. אני מבקש שהתסקיר החברתי יוחלט אם להפקיד או לא, שזה יחזור לוועדה. לא על דעת מהנדס העיר, בכל הכבוד הראוי. אני מבקש שהתסקיר יחזור לוועדה, יתקיים דיון בתסקיר. אגב, זה תסקיר די חדשני. אני לא חושב שעד היום דנו בוועדה בתסקיר חברתי. מדובר פה בפרויקט של 22 בניינים, שזה לא מה בכך ואני מבקש שהתסקיר יחזור לוועדה.

דבר שני, מתוך היכרות וניסיון עם שיתופי ציבור וכל מה שכרוך בזה וכל המילים הגבוהות גבוהות, אני מבקש שההכנה של התסקיר החברתי תיעשה בשיתוף צוות שייבחר מטעם התושבים, נציגות שתוסמך על-ידם. הם ישבו מסביב לשולחן עגול יחד עם נציגי העירייה, שם יקבעו את המטרות שאליהן התסקיר רוצה להגיע, ינסחו את השאלות (כולנו יודעים שמי שקובע את השאלות, בסופו של יום, גם קובע קרוב לוודאי את התוצאה של התסקיר). הם יגיעו להסכמות לגבי כל התוכן, המהות והנראות של התסקיר, ויצאו לדרך בברכה ובשמחה רבה.

לכן, דורון, אני אבקש פה שני תיקונים: תיקון ראשון שהתסקיר יחזור לוועדה המקומית לפני האישור להפקדה, ותיקון שני שהתסקיר שלא כמו שיתוף ציבור - הרי מה זה שיתוף ציבור היום? העירייה לוקחת אולם באיזשהו מתנס, באים כל מכובדי העירייה יושבים בשולחן, שם בכסאות של המתנ"ס באים כל התושבים (מי שמשעמם לו, מי שבוער לו, מי שרוצה לו), זה זורק הערה, השני זורק שאלה, הצוות נענה, לפעמים אוספים הצעה טובה, לפעמים לא. זה בעצם יותר מעין מצגת מה הולכים לעשות ברובע, שמים 'V' על השיתוף ציבור ויאללה, מתקדמים - אני לא רוצה שהתסקיר יהיה אותו דבר, אני רוצה שיהיה פה באמת שוויון ושיתוף, מדובר פה בפרויקט מאוד גדול. הדיירים חייבים פה נציגות עצמאית משלהם לעבוד מול העירייה.

אני מקווה שתקבל את הצעת עידו.

דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

ד"ר אפרת טולקובסקי:

הם מתייחסים לבקשה? להחלטה?

דורון ספיר-היו"ר:
ההחלטה נשארת כפי-שהיא.

ד"ר אפרת טולקובסקי:
טוב, קודם כל, לפני, אני מבינה ששומעים אותנו בחוץ?

מר דורון ספיר-היו"ר:
כן.

ד"ר אפרת טולקובסקי:
קודם כל, לפני הכל, אני רוצה להגיד שכל חברי המועצה פה, טובת התושבים לפני עיניהם, טובת התושבים כולם. אני חושבת שהמהלך שאנחנו מנסים לקדם פה הוא מהלך כדי לקדם את ההסתברות שהפרוייקט הזה יקרה, ויקרה בצורה הטובה. אתם לפני דרך ארוכה מאוד. קיצורי דרך עכשיו, לא יכתיבו את המועד שבו תכנסו לדירות החדשות. לראיה, ההסכם שחתמתם לאחרונה הוא ל-7 שנים. זאת אומרת, אף אחד לא חושב שפה אנחנו לקראת הליך מאוד קצר. שיתוף הפעולה והעבודה האיכותית בין התושבים – גם אם זה מיעוט של 20% - אני מזכירה להם שבסוף, כדי להעביר פרויקט צריך 80% הסכמה. ה-60% שאנחנו עכשיו בקושי מגרדים, לא מספיקים למימוש פרויקט ואם יהיו 20% שמתנגדים (וכמו שאני רואה את השטח, יהיו), אז הפרוייקט ייגרר. דייר סרבן הוא הליך מאוד ארוך. דייר סרבן קורא בקצה הדרך שיש 80% הסכמה וכן הלאה. כן, אני גם אומרת להם כי יש הרבה כעסים שמופנים אלינו, כאילו חברי המועצה שהולכים עם הערר הזה. אז חשוב היה לי שיבינו שאנחנו איתם.

הסיבה שהעלית את הערר היא מאוד דומה לאהרון ואני ואהרון מסכימים, כבר שתחילת דרכי במועצת העיר עלה הנושא של אח"י דקר. פנו אלינו תושבים, זה היה אחרי ההחלטה הראשונה ב-2013, וראינו שיש איזושהי לאקונה בכל תהליך קבלת ההסכמות של דיירים לפרוייקטים של התחדשות עירונית. אני רוצה שתבינו את ההבדל הגדול בין פרויקט של התחדשות עירונית, כפי שהוא רואה באיזורים החלשים של העיר, עם פרויקטים רחבים לבין מסלולים פה באיזור, שהם רק על בסיס היתר, על בסיס תוכנית הרבעים. בתוכניות של פינוי-בינוי יש הליך ארוך מאוד של תכנון משותף של תושבים ודיירים, והתושבים לאורך הדרך הופכים בעצם לעבוד מול מונופול שהוא היום היחיד. שימו לב, לא במקרה אנחנו כל הזמן מדברים על 'היזם', 'היזם כן', 'היזם לא', 'אני בעד היזם', 'אני נגד היזם'. כשאתם הולכים לבניין ברובע 4 הם מדברים על היזמים. 'היזם הזה הציע לי ככה, היזם הזה הציע לי ככה, היזם הזה הציע לי ככה. אז אני אגיד ליזם הראשון שהיזם השלישי אמר שאפשר ככה'. פה אין לנו בכלל את הדיון הזה, זה יום אחד שאיכשהו מגיע לאיזושהי אחזקה – לא רק פה, דרך אגב, זה בהרבה פרויקטים ולכן החשיבות של הסדרת הנושא - יום אחד מגיע לאיזושהי נקודת אחיזה מול תושבים ובשלב מאוד מוקדם ראינו שזה על בסיס החתמה על משהו. ניסינו מיטל ואני (ויש לנו תכתובות לא מעטות), ניסינו להבין על מה המשהו החתום הזה. היום למשל, בבינתחומי שאני עובדת, ראיתי דוגמה למשהו כזה ביפו. נייר כזה, ריק מתוכן, כשאת היזם מייצגת שרית, הדייר חתום עם תעודת זהות, עם כתובת מלאה. הכל. היזם חתום בשם שרית וזה הסכם מחייב. על בסיס כאלה הסכמים, סופרים 60% הסכמה. אז אני כבר בשלב מאוד ראשון אמרתי לראש העיר שזה לא הגיוני ולכן הקמנו עם 'עזרה וביצרון' את המסלול שבו העירייה נכנסת לתכנון פרויקטים. 'עזרה וביצרון' הקימה גם היום את הבית להתחדשות עירונית. במסגרת הבית להתחדשות עירונית, תושבים יכולים לבוא ולשאול שאלות משאלות שונות ולהתייעץ, ואני מזמינה את כל התושבים של נווה שרת ללכת לעשות גוגל על 'הבית להתחדשות עירונית' של עיריית תל-אביב, יוזמה מבורכת שתעזור לכם להחליט ולהבין את התהליכים שאליהם אתם נכנסים.

לאור כל זאת ולאור התהליך שהיה, ולאור מה שאמר אהרון כאן, לכן אני מגישה את ההתנגדות הזאת – את הערר (איך שקוראים לזה) – אני חושבת שהתסקיר אם הוא ייעשה באיכות – ואני סמוכה על הצוות שהוא יעשה באיכות הנכונה – הוא יכול להיות הזדמנות לכל התושבים בשכונה להביע את דעתם ולהתחיל בדרך חדשה ואיכותית יותר. תודה.

מר ראובן לדיאנסקי:
חברים אנחנו דנו בנושא הזה מספר פעמים בישיבות הוועדה המקומית. לפני מספר שבועות ולפני כן. אנחנו שוכחים דבר אחד מרכזי, שלצד המתנגדים שיש להם זכות לגיטימית להתנגד ולהביע את עמדתם, יש לפחות 214 אנשים שרוצים שהפרוייקט הזה יצא לפועל וגם כלפיהם יש לנו אחריות. כי האנשים האלה רוצים לשפר גם את איכות החיים שלהם וגם את הנכסים שלהם ואת זה צריך לקחת בחשבון. אז יכול



להיות שהתומכים בתוכנית, קולם פחות נשמע מאשר המתנגדים – כי בדרך כלל זה ככה – ואני למשל, יש לי תמיד רצון שהעירייה היא זאת שבנושאים מסוימים בתחום התכנון והבניה, תהיה רגולטורית הרבה יותר מאשר, נקרא, מקפידה. למשל בחוות דעת מסוימות כשבאים ואומרים, צריכים להגיש חוות של יועץ סביבתי או חוות דעת תנועתית, אני תמיד מעדיף שהעירייה היא זאת שתנפיק לי כחבר וועדה מקומית, את חוות הדעת. ושלא היזם ינפיק את חוות הדעת. פה במקרה הזה, כשהעירייה הופכת להיות היזמית של התוכנית ותחת המטריה שלה ושל אנשי המקצוע שלה יבדקו כל הדברים לאשורם והתוכנית הזאת שהוגשה ע"י היזמים, לא תהיה – אני מניח – לא תהיה אותה תוכנית שבסופו של דבר תצא תחת ידי העירייה או הוועדה המקומית, אני מניח שיהיו שינויים כאלה ואחרים אבל תהיה רגולציה מאוד (אני מניח ואני מקווה) מוקפדת שלנו כעירייה, ואנחנו לא נשים את כל יהבנו על היזמים, ולכן זה אקט שהוא בעיניי אקט חיובי שעירייה נכנסת לתכנון של העניין הזה.

מר שמואל גפן:

ראובן, ושהעירייה גם תכין טופס על מה התושבים חושבים.

מר ראובן לדיאנסקי:

זה הדבר השני. העירייה, יש גבול עד כמה שאנחנו יכולים להיות ערבים למה יזם מסוים מתחייב, לפני שבכלל יש תב"ע, כלפי בעלי זכויות בנכסים ובעלי זכויות בבנייני מגורים. אם יזם בא והבטיח והתחייב שבסופו של תהליך יקבל אדם שמפנה את דירתו X מ"ר בנוסף לדירה הקיימת שלו, שלא יבוא אלינו בטענות. בשוק חופשי כשיש שני צדדים שבסופו של דבר מנהלים מערכת יחסים בינם לבין עצמם, הם יכולים לשלוט בעניין הזה.

עכשיו, אני מסכים איתך שהמנגנון של הרשויות המסוימות, יכולים לתת איזשהו סיוע-הדרכה, כמו שיש את הפרויקט של החוזה שכ"ד שמיקי מוביל, מנסים איכשהו להיכנס לתוך העניין הזה וקצת לסייע, אבל אין לנו אחריות משפטית על העניין הזה. אז בסופו של דבר, אם יש התחייבות שהיא לא עומדת בסופו של דבר בתנאי התוכנית, שבין יזם לבין בעל נכס באותו פרויקט, יקום בעל הנכס לצורך העניין, אם הוא מרגיש נפגע, וימצא את דרכו לרשויות ולגופים שמסדירים כשיש מחלוקות בין שני צדדים בהקשר עם חוזים.

יש דבר שהוא מאוד מאוד חשוב, אנחנו הכנסנו את זה בישיבת הוועדה האחרונה שדנה בנושא הזה, זה נושא השלבויות שבסופו של דבר,

גב' מיטל להבי:

זה יישקל. לא כתוב,

מר ראובן לדיאנסקי:

כתוב "שלבויות, יישקל עניין התב"עות".

מיטל להבי:

"הצוות המקצועי ישקול את עניין התב"עות והשלבויות", זה לא אתה ולא אני.

מר ראובן לדיאנסקי:

גם לקרוא את לא יודעת לקרוא בצורה מדויקת? כתוב במפורש "לאשר את חוות דעת הצוות. הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף, תתווסף לתוכנית הוראת שלבויות והצוות המקצועי, יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות".

שלבויות זו החלטה, מיטל, כתוב. אני לא מפרש, אני קורא. בהיבט העובדתי הוחלט שלפרויקט או לתוכנית יהיו מדרגים ותהיה שלבויות לעניין הזה.

אגב, אף אחד גם מאיתנו, אני מניח, לא מתחייב כלפי אף יזם לגבי שום דבר. הרי באופן תיאורטי ומעשי יכול להיווצר מצב שכשתהיה תב"ע, השחקנים בתוך השוק הזה של הפרויקט של ה-22 בניינים בנווה שרת יגיעו להסדרים עם יזמים כאלה ואחרים. לא בהכרח שהיום היום שהיה, היזם שהגיש את התב"ע, לא בהכרח שהוא ישלוט או שהוא יעשה את התוכנית ב-22 הבניינים שקיימים שם. אנחנו גם לא צריכים להיכנס לזה, זה כוחות השוק. כוחות השוק יתנהלו. כוחות השוק ידעו למשל, אם קבוצת בניינים שלגביה יש כבר החלטה לעניין התב"ע, במסגרת השלבויות, יבואו ויגידו אנחנו רוצים לעשות עכשיו מכרז, תמחור, בדיקה של יזמים כאלה ואחרים, ויכול להיות שלגבי 3-4 בניינים מסוימים יהיה יזם כזה, ולגבי בניינים

אחרים יהיה יזם אחר. זה לא בהכרח שזים הזה הוא בסופו שיבצע את העבודה כולה ואת הפרויקט כולו. זה מה שאני מבין וזה גם נראה לי כוונה נכונה וראויה.

דורון ספיר-היו"ר:

אני חוזר ואומר למי שלא הבין עדיין, הוועדה הזאת שאנחנו יושבים בה, היא לא וועדה שמאשרת יזמים. הוועדה הזאת מאשרת תוכנית. זכותם של התושבים להתקשר עם מי שהם רוצים, כדי לעשות מה שהם רוצים, לפי התוכנית. אני אומר שוב, זכותם של הדיירים להתקשר למי שהם רוצים, לעשות את התוכנית שהוועדה הזאת תאשר. אנחנו לא מאשרים יזם.

גב' מיטל להבי:

הפרויקט הזה מציק לי. הוא מציק לי מ-2008, הוא ב-2013 ואני ניסיתי לראות את הניירת ואני רואה -

מר שמואל גפן:

כל כך הרבה שנים זה מציק לך?

גב' מיטל להבי:

כן, כל כך הרבה שנים זה מציק לי ואני משתתפת בוועדות וקולי נשמע, ברוך השם, ועכשיו קולי ישמע במליאה. מה שאני מבינה, זה שהיו מפגשים עם תושבים מ-2013, שבמפגשים האלה העירייה השתתפה. מי שהציג את התוכניות זה צוות צפון. אם אני הייתי תושבת בנווה שרת או בהדר יוסף או באיזושהי שכונה גם ביפו, ועירייה הייתה מופיעה ומציגה לי מדיניות לנווה שרת ואיש עירייה, אדריכל שגיא תמרי ממחלקת תכנון צפון מציג את המדיניות, ומטרת המפגש היא חשיפת התושבים לתהליכי תכנון והגדלת תמונה תתית וחזון לשכונה, ואחרי זה בחלק השני של המפגש מציגים את התוכנית לפנינו-בינוי יחד עם היזם. אז מ-2013 מתייצבת עירייה ביחד עם יזם, לפני תושבים, ונותנת גיבוי לתוכנית ספציפית וליזם ספציפי. מילא לתוכנית ספציפית אבל אבל ליזם ספציפי. במשך כל השנים האלה מ-2013, 2014 – ואראלה, את יכולה להניד לפחות בראש ולאשר, אני חושבת שכתבתי לך עשרות מכתבים עם בקשה לדעת אם חתמו או לא חתמו וכמה חתמו. וואללה, לא ידעתי אפילו כמה חשבה השאלה הזאת, גם אפרת הייתה מכותבת לכל המיילים האלה, שתינו שאלנו לאורך כל הדרך: חתמו? כמה חתמו ולא קיבלנו תשובה. לא ידעתי אפילו כמה התשובה לשאלה הזאת חשבה, עד שיום אחד התנהל דיון בנושא שכונת ידידיה והנה פלא, פתאום כל העירייה מתייצבת על הרגלים, לא לקדם תוכנית בלי חתימות. למה? כי התוכנית הזאת נראתה לנו והתוכנית הזאת לא נראתה לנו, היזם הזה נראה לנו ולא נראה לנו. ופעם ראשונה, אראלה, שקראתי חוות דעת שלך ב-2014, פרוטוקול 14-0012 על תוכנית שכונת ידידיה שבו את אומרת "אי אפשר לקדם תוכנית, בלי לבדוק חתימות". מיד באותו יום כתבתי לך עוד פעם מייל: הנה, אני מצטטת את דברייך מתוכנית ידידיה תעני לי על אח"י דקר. תשובות קיבלתי? - לא. אז מה קרה בסוף? שהם הלכו למחוז והם התחברו לעירייה ועכשיו אנחנו שותפים שלהם בקידום התוכנית ועכשיו עוד יותר מסתמן כאילו התוכנית היא שלנו וזה מה שקורה בסוף ואני רוצה לומר משהו על זה. אני חושבת שאם אנחנו נקבע עכשיו תקדים של תסקיר חברתי, פעם ראשונה בהיסטוריה של התחדשות עירונית בתל-אביב יפו, זה חשוב. אני גם לא חושבת שאפשר לעצור את התוכנית הזאת כרגע, במקום שהיא נמצאת פה, אבל אני מקווה שהתוכנית הזאת תהווה סמן לכמה דברים. א. אני חושבת שעיריית ת"א צריכה לפתח מדיניות ולהחליט מתי היא נכנסת כיום לתוכנית ומתי היא לא נכנסת כיום לתוכנית. לא יכול להיות שתוכנית כמו זו שדיבר עליה אהרון, או מחר תקחו את הגינה הציבורית שצמודה לאיזה בניין ותחליטו שאתם מקדמים תוכנית. זה לא משהו שאפשר ספורדית בשליפה, באיזושהי מחשבה, מישוה לא מצליח מ-2008 לקדם איזו תוכנית, יאללה, נעזור לו, נצטרף אליו וזה יקרה. או מישוה מקדם תוכנית לתמ"א 38 לא בא לנו שהוא יעשה תמ"א 38, בא לנו התחדשות עירונית, נצטרף לבניין ליד, נצרף את הגינה ונשנה. אני חושבת שאחד הדברים שאנחנו צריכים לדחוף להם, זו נושא של מדיניות בנושא של מתי מצטרפים ליזמים כדי שלא ייאמר.

אני מצטרפת להצעה שלך, דורון. אני הייתי יותר שמחה שהתסקיר החברתי יובא לידיעת הוועדה המקומית. אני גם רוצה להגיד, שכשאני עברתי על מפגשי שיתוף ציבור, שכבר בוצעו באח"י דקר, אז ראיתי שפעם אחת הייתה יועצת שנקראה עמליה רימלט מטעם היזם, שאת הדוח שלה מעולם לא ראינו. פעם אחרת הייתה ד"ר אהובה וינדסטור, מטעמנו, שאת הדוח שלה מעולם לא ראינו, ונעשתה איזו עבודה של שיתוף, שלא ראינו ממנה איזושהן דוחות, חוץ מזה שהיו מצגות של העירייה לתושבים.

אני באמת מבקשת שההבהרה הזאת, שאנחנו לא הולכים עם יזם אלא הולכים עם תוכנית, תהיה ברורה ושנאמרים לא יחשבו פה שעיריית ת"א מצטרפת ליזם-



דורון ספיר-היו"ר:

אמרתי את זה בצורה ברורה, לא?

גב' מיטל להבי:

אז אני חוזרת על זה כדי שזה יהיה עוד יותר ברור. אני שמעתי ואני שמחה שיו"ר הוועדה המקומית, עו"ד דורון ספיר –

דורון ספיר-היו"ר:

בכל תוכנית שהוועדה הזאת אישרה, היא אישרה תוכנית, היא לא אישרה יום. היזמות והדיירים יושבים זה עם זה ומגיעים להסכמות או שלא מגיעים. זכותם של הדיירים להתקשר עם מי שהם רוצים.

גב' מיטל להבי:

דורון, אני אשמח להבהרה בעניין הזה, כי כרגע נראה שיש יום שמקדם תוכנית, הוועדה המקומית הצטרפה ליזם, היא לא הצטרפה לתושבים,

דורון ספיר-היו"ר:

היא לא הצטרפה ליזם. היא מגישה את התוכנית, מגישה של התוכנית.

קריאה:

דורון, ...

מר דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו לא נרוויח מזה כסף, תאמין לי. שקל לא תרוויח מזה. שותפים מרוויחים כסף. כן, מיטל, תודה רבה.

אדריכל מהנדס העיר-מר עודד גבולי:

תבקשי הסבר ממהנדס העיר, על הרעיון, אז אני אסביר.

גב' מיטל להבי:

על איזה רעיון. עודד, קראתי כל מילה שלך בפרוטוקולים.

מלי פולישוק:

האם בשש שנים האחרונות היו עוד יזמים שהתעניינו? כי בנווה שרת הרי היו עוד בניינים?

דורון ספיר-היו"ר:

אין לי מושג.

מלי פולישוק:

ידוע לך אם היו עוד יזמים שהתעניינו?

דורון ספיר-היו"ר:

אין לי מושג, אני לא יודע באופן אישי. אני לא מכיר. אראלה בבקשה.

עו"ד הראלה אברהם און:

מיטל, אני רוצה רגע לדייק את הדברים לגבי הנושא של ההסכמות. התוכנית הזו הגיעה לוועדה המקומית ב-2013, הגיע לפני כן, אבל לוועדה הדיון הראשון הגיע ב-2013. הצוות המקצועי לאורך כל הדרך ידע שצריכות להיות פה הסכמות וצריך להיות הסכמות של בעל עניין בקרקע. כשהתחילו לקדם אותה אנחנו היינו לפני תיקון 101 לחוק. עכשיו, מאחר שהתוכנית קודמה כתוכנית בסמכות וועדת מחוזית, אז היה ברור שכשהתוכנית תגיע לוועדה המחוזית הם יעשו את הבדיקה של התקיימותו של בעל עניין בקרקע, לפני תיקון 101. כי זה היה החוק בנוסחו הכללי אז. חלף הזמן, הוועדה המקומית ב-2013 שנתנה המלצה חיובית לתוכנית בהיבט התכנוני, נתנה את ההמלצה, היו כבר באותו זמן היקף מסוים של הסכמות. אני



יודעת שצוות התכנון כל הזמן – אני יודעת ששגיא תמרי כל הזמן מסר בתשובות שלו, גם לתושבים ולמיטב ידיעתי גם לחבריי הוועדה, שיקף להם – כל אימת שהם שאלו כמה הסכמות יש, נכון למועד ששאלו את זה ומה שהצוות היה מעודכן. תיקון 101 נכנס לתוקף ב-1.8.2014. הדברים שלי מפרוטוקול הדיון בוועדה של שכונת ידידה, היו כמה חודשים לפני התיקון, אבל כבר אז ידענו עליו, אז כבר ידענו שהחוק מדבר שם על 75% הסכמות בתנאים שקבועים בחוק, והחוק גם אמר שם ששר הפנים יקבע תקנות לגבי בתים משותפים. גם בשכונת ידידה, מי שהיה צריך לעשות את הבדיקה בסופו של דבר, ומי שעשה את הבדיקה זה היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית, כי זו תוכנית בסמכות וועדה מחוזית וזה מה שקרה בסופו של דבר.

אני עשיתי פה איזושהי בדיקה ראשונית נוכח הטענות השונות והמשונות שעלו בעניין, אבל בסופו של דבר ההחלטה היא של הוועדה המחוזית, של היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית. בינתיים חלף הזמן, הותקנו במאי 2016 תקנות שעוסקות בהסכמה שדרושה לבעל עניין בקרקע, לעניין הריסה ולעניין בתים משותפים, שזה בעצם התקנות שחלות במקרה שלנו. התוכנית הספציפית הזו, הזדרזו והגישו אותה לוועדה המחוזית, יום לפני תחילת התקנות, וטען שם היזם שהתקנות לא חלות עליו, אז הוא קיבל תשובה מהוועדה המחוזית, שגם אם התקנות לא חלות עליו, חלה עליו כבר הוראת החוק מאוגוסט, מה-1.8.2014, לגבי 75% ובזה הוא לא עמד.

עכשיו, הוועדה המקומית כמו שנאמר פה, מצטרפת כמגישה של התוכנית בהיבט התכנוני. זה בעצם מייתר את הצורך בלבדוק בתוכנית הזאת בעל עניין בקרקע. עכשיו, אני חייבת לומר, אהרון מדואל היקר, אני פשוט לא רוצה עכשיו להאריך בדברים אבל מה שפירטת בתוכנית לגבי הטייסים, הדיון שהיה ביום רביעי האחרון, העובדות פשוט קצת לא כל כך מדויקות. משהו ברצף השתבש אבל –

אהרון מדואל:
העובדות מדויקות.

עו"ד הראלה אברהם און:
לא, הן לא מדויקות, מכיוון שהתוכנית,

דורון ספיר-היו"ר:
אבל זה לא הדיון.

עו"ד הראלה אברהם און:
אבל בסדר, זה לא הדיון. הוא אמר את זה לפרוטוקול.

מר דורון ספיר-היו"ר:
כן, מהנדס העיר.

מהנדס העיר:

תראו, אני חושב שעם כל הכבוד, אז שבשו חלק מהדברים ואני רוצה להעמיד אתכם על טעותכם. דבר ראשון, כתוב בפקודת העיריות (ומי שרוצה, שיבדוק את זה לעומק), חלה חובה על הרשות המקומית או על העירייה, או תקראו לזה איך שאתם רוצים (אני לא זוכר את החוק על בוריו), שהרשות המקומית אפילו חובה עליה לעזור ולהצטרף לפרויקטים של פינוי-בינוי. הפרויקט היחיד של פינוי-בינוי בקרית אונו קרה, כי הרשות לא רק שהצטרפה אליו, החברה הכלכלית קיבלה על כל יחידת דיור 5,000 דולר והייתה צריכה, לא רק לקבוע בגדול על רמת הפיקוח של ההיתרים וכו', גם נשארה בשטח לראות שמפקחים ועושים גם את השטחים הציבוריים כמו שצריך. כשאני באתי למנכ"ל וביקשתי להפעיל את החברה העירונית – זו הייתה המצאה שלי, עם כל הכבוד, כי עשינו את זה באונו – אז המנכ"ל לא הסכים פשוט שהחברה תיקח כסף בניגוד לחוות דעתי המקצועית והכלכלית. אז כל הפעילות של חברת 'עזרה וביצרון' היום, היא לא רק כסף ואני משאיר את זה לראשי-לנהל, אני יותר לא אומר שום דבר בקשר לזה.

בקשר להצטרפות של הוועדה, כדאי שאתם תבינו, אבל לעומק, התפישת עולם שלי, אתם לא חייבים לקבל אותה וזה בסדר. תפיסת העולם שלי, זה כל תוכנית שהצוות המקצועי ממליץ עליה – וזו הבדיקה שאתם אולי מדברים עליה – המלצה שלי היא פשוטה נורא, שהוועדה אם היא יכולה, היא תצטרף לכל תוכנית. אם הצוות המקצועי ממליץ עליה ואתם רוצים לאשר אותה ברמה תכנונית כזאת או אחרת, אני ממליץ, שהוועדה המקומית תצטרף לכל תוכנית ברמה של מגישת התוכנית. זו תפישת העולם שלי. א. אי אפשר לעשות את זה בכל תוכנית, ואני מבין את זה. ו-ב. אתם לא חייבים לקבל את התפישת. אבל אם הייתי יכול, אז בצורה קיצונית הייתי מכפיל את אגף התכנון שלי ויוזם את כל התוכניות בעיר, גם של היוזמים



הפרטיים, במקום. אבל ברגע שיש יזם ויש אפשרות שהוועדה תצטרף כי יש המלצה של הצוות המקצועי, שהתכנון הוא נכון וכדאי לעשות את התוכנית, אני בעד. וזה גם מה שקרה ברח' הטייסים.

דורון ספיר-היו"ר:

אוקיי, תודה רבה.

אני רק רוצה להזכיר לחבריי הוועדה שוועדת המשנה לא קיבלה את ההצעה שהגיש היזם. היא קיבלה החלטה שהיא שונה מההחלטה הזאת והיא שינתה אותה.

מר אהרון מדואל:

באיזה נושא?

דורון ספיר-היו"ר:

למשל בנושא גודל הדירות. לכן אני אומר שאין פה הצטרפות, יש אישור תוכנית והכרה בהגשה בתוכנית כמגישת התוכנית.

אדריכל מהנדס העיר-מר עודד גבולי:

זה בא גם להוכיח שכשהוועדה היא מגישה, היא גם שולטת על התכנון הרבה יותר.

מר אהרון מדואל:

לא, לא, יש פה בעיה, דורון, כי פה אתה לוקח מהדיירים.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תקשיב, אנחנו לא נכנסים לדיון הזה עכשיו. זו החלטה שהתקבלה, אנחנו לא נכנסים לנושא הזה עכשיו.

מר אהרון מדואל:

שלא יהיה פטור מהיטל השבחה מעל 20,

מר דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו לא נכנסים לנושא הזה עכשיו. אבל היו פה אמירות שהוועדה עם היזם וזה, אז לא קיבלנו את הצעת היזם כפי שהיא, ושינינו אותה. אז בלי וויכוחים בנושא הזה לפחות.

אהרון, היה לך את הזמן לדבר, יכולת לדבר בזמן שהיה לך. אני מודה על ההשתתפות הערה בפעילות של הוועדה. ואנחנו ברשותכם ניגשים להצבעה. טוב, אז אני חוזר על מה שאמרנו, ההצעה היא שמליאת הוועדה מחליטה להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה ובנוסף היא רושמת לפניה את מה שאמרנו לגבי דעת מהנדס העיר. מי בעד להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה?

גב' מיטל להבי:

מה השינויים המתבקשים?

ד"ר אפרת טולקובסקי:

רגע, מה עם מה שנכתב?

דורון ספיר-היו"ר:

אמרנו, אמרתי, בנוסף למה שהקראתי.

קריאה:

אז אולי תקריא, שוב, דורון.

מר דורון ספיר-היו"ר:

אני אקריא שוב: "מליאת הוועדה מחליטה להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.



המליאה רושמת לפנייה את הודעת מהנדס העיר, כי הוכן תסקיר חברתי כתנאי להפקדת התוכנית בפועל. במידה ולדעת מהנדס העיר יידרשו שינויים בתוכנית בעקבות התסקיר, יובא הנושא לדיון נוסף לפני ההפקדה. במידה ולא, תופקד התוכנית כפי שהיא והנושא ידון במסגרת ההתנגדויות, אם תוגשנה. עותק מהתסקיר ישלח לחברי הוועדה. אני מניח שיהיו התנגדויות ולכן גם הנושא של התסקיר גם יעלה, מן הסתם. זו ההצעה.

מר אהרון מדואל:

דורון, זה שאתה אומר להשאיר על כנה ואתה ממשיך: "הוועדה רושמת לפנייה", זה לא נכון.

דורון ספיר-היו"ר:

לא, ההחלטה היא כזאת, ההחלטה לא משתנה. אנחנו רושמים את הודעת מהנדס העיר וזה בסדר.

מר אהרון מדואל:

מה המשמעות המשפטית שנובעת מהנושא?

מר דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו לא מתווכחים, אתם רוצים, תצביעו נגד. אנחנו לא מתווכחים על זה עכשיו. זה הנוסח שסוכם עליו. מי בעד ההצעה? נוכחות בהצבעה. נוכחות מי בעד, מי נגד ומי נמנע. בעד להשאיר את וועדת המשנה על כנה?

גב' מיטל להבי:

בשינויים הנדרשים.

מר דורון ספיר-היו"ר:

מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, והקראתי גם את מה שהמליאה רושמת לפנייה וזה ייכנס כחלק מההחלטה, אבל זה לא תנאי. חברים, זו הודעה רשמית של מהנדס העיר.

מר אהרון מדואל:

זה תנאי.

מר דורון ספיר-היו"ר:

תפסיקו עם זה. תצביעו נגד. אני אומר שזה בסדר.

מר אהרון מדואל:

דורון, זה צריך להיות תנאי.

מר דורון ספיר-היו"ר:

מהנדס העיר מתחייב לעשות את זה, זו התחייבות של מהנדס העיר, תכבדו את מהנדס העיר.

אנחנו מצביעים, נוכחות בהצבעה: בעד נגד ונמנע. כולם הצביעו?

ההצבעה הסתיימה: 13 בעד – שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, מיטל להבי, מהרטה ברוך, גבי לסקי, אפרת טולקובסקי, איתי ארד-פנקס, חיים גורן, גל שרעבי-דמאיו, אסף זמיר ודורון ספיר.

נגד – אין.

נמנע – אהרון מדואל

החלטת וועדת המשנה נשארת על כנה ורשמנו לפנינו את הודעת מהנדס העיר. תודה.





כ"ז טבת תשע"ז
25 ינו 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

החלטה

ברוב של 13 קולות בעד, באין מתנגדים ובהמנעות 1 - החלטת וועדת המשנה נשארת על כנה ורשמנו לפנינו את הודעת מהנדס העיר.

***** הישיבה נעולה *****

