

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: **החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 28/12/2020**
פרוטוקול מספר 20-0004 שעה 16:15

משתתפים
פתיחת
הישיבה:

דורון ספיר, עו"ד, גל שרעבי דמאיו, נורי מאיה, רייפ מוטי, אלקבץ רועי, ע. אבו שחאדה, משה חיים, ברנד פרנק ציפי, אריאלי חן, קראוס חן פנינה, גורן חיים, זבולון אלחנן, פורז אברהם, להבי מיטל, אייל אקרמן, בדראן אמיר, קשת שולה, שלומות מוריה.

הצטרפו במהלך המליאה:

אופירה יוחנן וולק, שפירא ליאור, עו"ד, מסלאוי שלמה, דביר שלי, הרב לוברט נפתלי, לדיאנסקי ראובן, עו"ד, הראל אסף.

נעדרו:

מר רון חולדאי, סיגל וייצמן אהרונ, ניב ויצמן בנישו, איתי ארד פנקס.

נוכחים:

מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם-אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר, אורלי אראל, מנהלת מחלקות תכנון דרום אגף תכנון העיר אירית סייג, מנהלת תכנון אסטרטגי חגית נעלי יוסף, אדר' מתכנת צוות תכנון דרום אגף תכנון העיר שלומית זונינשטיין, אדר', מתכנן צוות תכנון מרכז אגף תכנון העיר אלון מטוס, אדר', רכזת שימור בכירה אגף תכנון העיר הדס נבו-גולדברשט, אדר', מנהל תחום תכנוני בכיר רוני קינסברונר, עוזרת בכירה ראשית לרה"ע אורלי וייסלברג, ע. מ"מ וס.רה"ע ומ. פרויקטים משולבים פרדי בן צור, עו"ד, מלי פולישוק, עמית גולשטיין, אלה דוידוף מזכירת ועדת המשנה ומליאת הועדה המקומית.

1. נושא:

תא/מק/9133 – מדיניות תכנון – מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון - בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 14-4 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 20-0020ב' – 8 מיום 4.11.20 על כנה (פירוט בעמוד 15-14 בסטנוגרמה)

13 בעד – דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, מאיה נורי, מוטי רייפ, אברהם פורז, שלמה מסלאווי, אסף הראל, אלחנן זבולון, חיים משה, רועי אלקבץ, חיים גורן ונפתלי לוברט.

6 נגד – ציפי ברנד, שלי דביר, שולה קשת, אמיר בדראן, שלומות מוריה ומיטל להבי.

4 נמנעים – חן קראוס, אייל אקרמן, עבד אבו שחאדה וכן אריאלי.

החלטה:

ברוב של 13 קולות מול 6 קולות ו-4 נמנעו התקבלה ההצעה לפיה – החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 20-0020ב' – 8 מיום 4.11.20 נשארת על כנה (פירוט בעמוד 15 בסטנוגרמה).



2. נושא:

תא/מק/4466 – התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207 - בקשה לדיון חוזר
הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 15-21

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 2020-0023 ב' – 6 מיום
2.12.20 על כנה (פירוט בעמוד 21-22 בסטנוגרמה)

17 בעד – דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, מאיה נורי,
מוטי רייפ, אברהם פורז, ציפי ברנד, חן אריאלי, חן קראוס, אייל אקרמן, שלמה מסלאווי,
חיים משה, חיים גורן, נפתלי לוברט, מיטל להבי, ורועי אלקבץ.

6 – נגד – אסף הראל, שולה קשת, אמיר בדראן, שלומות מוריה, אלחנן זבולון ועבד אבו
שחאדה.

החלטה:

ברוב של 17 קולות מול 6 קולות התקבלה ההצעה לפיה – החלטת ועדת המשנה לתכנון
ובניה 2020-0023 ב' – 6 מיום 2.12.20 נשארת על כנה (פירוט בעמוד 22 בסטנוגרמה).

רשם:

אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר





06 ינו 2021

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ועדה מקומית לתכנון ובניה מס' 20-0004
מיום 28.12.2020

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 20-0004
מתאריך 28.12.2020, שעה 16.00
במרכז ענב, גן העיר

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/מק/9133 מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון - בקשה לדיון חוזר - הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת;
2. תא/מק/4466 התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207 בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת;

* * *

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אחר צהריים טובים לכולם. השעה 4.15, נוכחים באולם:
דורון ספיר, גל שרעבי, מוטי רייף, אברהם פורז, ציפי ברנד, חן אריאלי, חן קראוס, אייל אקרמן, אבו שחאדה עבד, שולה קשת, אמיר בדראן, אלחנן זבולון, חיים משה, רועי אלקבץ, מיטל להבי וחיים גורן, מוריה שלומות, נוספה גם מאיה נורי.

אחר צהריים טובים לכולם. אנחנו מתכבדים לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה 20-0004, היום ה- 28.12.2020. אנחנו במרכז עינב. יש לנו שני נושאים על סדר היום:

נושא ראשון:

תא/מק/9133 מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון - בקשה לדיון חוזר - הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת;

בבקשה, שולה, אנא בואי ושאי את הערר.

גב' שולה קשת:

חברות וחברים, יקרות ויקרים. לפני כחודשיים החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את מסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים, הכולל גם את איזור מלון המרינה וסביבת בריכת גורדון. זו הייתה החלטה נוספת בסדרה של החלטות שגויות שעיריית תל-אביב יפו קיבלה בשנים האחרונות. החלטות שהתקבלו לטובת היזמים ובניגוד לאינטרס הציבורי. החלטות שנפסלו על ידי בתי המשפט. גם ההחלטה האחרונה לאשר את מסמך המדיניות אינה שונה מהן. החלטה זו התקבלה תוך התעלמות משגיאות העבר והתעלמות מהעמדות שהוצגו בתהליך שיתוף הציבור שהתנהל בשנה וחצי האחרונה ולכן היא מכעיסה יותר.

לפני שאפרט את הכשלים במסמך המדיניות, הינה תזכורת קטנה איך הגענו עד הלום. המסמך הינו דרישה בתוכנית המתאר העירונית שאושרה כבר לפני ארבע שנים, אך הוכן רק בעקבות מהלך משפטי שיזמה עמותת התושבות והתושבים המתנגדת לבניה בכיכר.

לפני שנה וחצי בעקבות אותו מהלך משפטי הורתה לעירייה הוועדה לשמירה על הסביבה החופית, ה- ולחוף להפסיק להתממה ולקדם את הכנת המסמך. כמו כן הורתה ה-ולחוף לתקן את תוכנית המתאר לאחר שהתברר שהעירייה פעלה לקבע זכויות בניה רבות בכיכר אתרים, בניגוד לחוק התכנון ולחוק שמירת הסביבה החופית. בשנים אלו, במקביל להליך המשפטי התכנוני ניסתה העירייה למכור בנזיד עדשים ובניגוד לחוק המכרזים את החניון הציבורי שבבעלות הציבור בכיכר פעם נוספת. בזכות השקעת משאבים עצומה מצד התושבות והתושבים נמנע מהלך לא חוקי זה.

אני מזכירה את העבר כדי שלא יהיה ספק לכל אחד ואחד מהיושבים כאן היום, העירייה לא נזהרת בכל הקשור לשלטון חוק כשהיא עוסקת בכיכר. גם עכשיו אסור לקחת את מסמך המדיניות כמובן מאליה ואסור לאשרו כחותמת גומי. גם עכשיו, כך אני סבורה, העירייה מתעלמת מעקרונות של תכנון ראוי ולא פועלת כחוק כיוון שהיא מתעלמת מהוראות תוכנית המתאר הארצית החדשה תמ"א/1.

חשוב להבין חברות וחברים, מה שעומד לדיון היום; מה שעומד לדיון היום אינו מסמך מדיניות תכנוני, זהו מסמך שנועד לשרת תוכנית מפורטת שכבר הוכנה וטרם נחשפה לציבור. הוא בנוי לא כדי לבטא תפיסה תכנונית רחבה אלא כדי לבנות פלטפורמה נוחה ליזמי נדל"ן שקנו חלק מהכיכר. המסמך הזה יפגע קשות באינטרס הציבורי, יסכן את הגישה של הציבור לקו החוף ועלול לייצר תקדים מסוכן. בעיר עולם מתוקנת הייתה צריכה ועדת המשנה לתכנון ובניה לפסול מסמך כזה. בעיר העולם תל-אביב יפו פתאום הפלא ופלא, שטח פרטי עם זיקת הנאה זה בסדר ויכול להחליף שטח ציבורי פתוח בניגוד מוחלט למה שנאמר לנו לפני כמה שבועות בדיון על תוכנית המתאר העירונית החדשה. בעיר העולם שלנו שני רחובות ראשיים מתוכננים להעדיף רכב פרטי על פני הולכי רגל. פתאום זה מצוין שהולכי הרגל ילכו בצינור תת קרקעי לים, בניגוד מוחלט לפרסומת שהפקנו על חשבוננו לראש העירייה, בה הוא מתגאה בהיפוך הפירמידה התחבורתית. פתאום מכירת נכסי ציבור ברובע 3, זה לגיטימי, למרות שזה איזור עם מחסור חריף בשטחי ציבור. פתאום לא צריך מלונאות במרכז העיר, אפשר גם מגורים. פתאום העיר הלבנה לא כל כך חשובה ואפשר להפר אתה התחייבויות שבבסיסה. פתאום אפשר להתעלם מתוכניות מתאר ארציות מחוזיות ומכל מסמכי הנחיות של מינהל התכנון, שקובעים שהדבר החשוב ביותר בתכנון ובפיתוח ליד הים

הוא החובה לוודא את הגישה החופשית של הציבור לחוף. פתאום החובה היחידה של מינהל ההנדסה הוא להקים ארמונות לטייקונים על החול.

חברות וחברים, עד עכשיו דברתי על מהות ועקרונות, דברים שחסרים ממסמך המדיניות לכיכר אתרים. עכשיו אבקש למנות בצורה פרטנית את הכשלים במסמך. כבר אמרתי זאת, אבל חשוב לי להסביר בפירוט-מדוע זהו איננו מסמך מדיניות. ראשית כל, דרך הצגתו. המסמך הוצג לוועדה המקומית, לא כחלק ממדיניות עירונית כוללת, אלא כמקטע קטן ומצומצם. הראו לוועדה כל כמה שבועות קטע אחר של החוק וכנראה שחברות וחברי הוועדה היו אמורות לדמיין איך הכל מתחבר עד שהגיע לאשר את המקטע של כיכר אתרים. את המינימום התכנוני להכין מסמך עירוני שבו רואים את כל חזית הים, ממדרון יפו ועד מלון מנדרין, מסמך עירוני כלל עירוני שיראה איך העיר מאפשרת לתושבות ולתושבים להגיע לים - את זה לא הראו לחברות ולחברי הוועדה המקומית. מסמך המדיניות לא מתווה ראייה תכנונית גם בשטח המצומצם שאליו הוא מתייחס. אין מבטים עקרוניים מנקודת הולכות הרגל, אין חתכים בקנה מידה המאפשר לבחון את איכות הרחובות, אין הוראות לעיצוב עירוני ואין אמירה לרוחב המבטי והמעברים לים. המסמך לא מייצר תשתית למעברים נוספים, מזרח מערב, עבור הציבור לים, לא בודק תנאים סביבתיים נדרשים כמו הצללה ורוחות וכן הלאה וכן הלאה.

מצד שני, הפלא ופלא, המסמך מפרט שטחי בנייה ואת חלוקת השימושים במתחם. דואג לצבוע ייעודי קרקע וזיקות הנאה ומתעסק בנושאים שאמורים להיקבע בתוכנית בנין עיר מפורטת. למה? - כי צריך להצדיק את התכנון לפי השיקולים העסקיים של היוזמים, תוך התבססות מוחלטת על חוות דעת כלכלית שהוכנה מטעמם. ברור לכל מי שקרא את חוות הדעת הזו עד כמה היא מופרכת, מוטוה ולא ריאלי. ולמרות שהשיקול הכלכלי לא אמור להיות השיקול היחיד, ברור שהתכנון כפי שהוא כיום מבטיח ליוזמים רווחים של מעל מיליארד שקל וכל זה בתמורה לשיפוץ הכיכר. את העתיד הכלכלי של היוזמים כבר דאגו לשריין במסמך המדיניות. מה שחשוב לציבור ואמור להיכלל במסמך המדיניות לא מופיע בו. ואלו מה שחשוב ליוזמים ואמור להיקבע בתוכנית מפורטת מופיע גם מופיע.

הנושא השני החמור במסמך המדיניות היא העובדה שהמסמך חותר תחת הנחיות תוכנית המתאר הארצית תמ"א/1. זהו כשל חמור, שמבטא את המשך הזלזול בשלטון החוק בכל מה שקשור לכיכר אתרים. שוב, יש מי שיגידו, זה לא באמת קריטי, כמו שאמרו למועצה בקדנציה הקודמת בדיונים על מכירת החניון ובדיונים על שאלת ה-ולחוף. אני חוששת שגם במקרה זה ההתעלמות אינה תמימה אלא עצימת עיניים לא סבירה. בשיבת וועדת המשנה לתכנון נאמר לי, שכאילו שהוראות תמ"א אחת לא חלות על מסמך מדיניות זה, כיוון שהתמ"א פותרת תוכניות מתאר שכבר מאושרות. יש לכך שתי תשובות: ראשית התשובה התכנונית; תמ"א/1 אולי לא מחייבת לגבי תוכניות שכבר אושרו בעבר, אך כן מצופה ממוסדות התכנון להתייחס לעקרונות שהיא מכילה ובראשן הצורך לשמור על גישה מהעיר לכיוון הים. זה שהעירייה פתרה את עצמה מההתייחסות כזו מעידה על האיכות הרודה של מסמך המדיניות בהיבט התכנוני.

שנית, התשובה המשפטית לטענה, כאילו שתמ"א/1 לא רלבנטית היא טענה שגויה. מי שיטרח או תטרח לקרוא את הוראות תמ"א/1, אפשר לראות שהיא אינה פותרת שום מסמך מדיניות בצפיפות אליה, בטח ובטח שתמ"א/1 לא פותרת מסמך מדיניות שנועד להכשיר את הקרקע לתוכנית מפורטת עתידית שלגביה נאמר במפורט שתמ"א/1 מחייבת. נכון, אני לא משפטנית, אבל אם יש מי החושבת או חושב בטעות שבהיבט המשפטי הוראות המעבר של תמ"א/1 פותרות מחובת ההתייחסות לחוק החופים, בבקשה קצת כנות עם עצמכם. הדבר מעיד על בעייתיות הראיה התכנונית של מסמך המדיניות ומעיד על ניסיון להיאחז בקרנות המזבח של פרשנות משפטית פתלתלה, כדי להימנע מהתמודדות עם נושאים תכנוניים מהותיים. בראש ובראשונה הגישה לחוף הים. אסור לנו להסכים לכך. אני יכולה רק לתת ניחוש מושכל, מדוע מתאמצים להתחמק מתמ"א/1. על פי הוראות התמ"א יש לאשר את מסמך המדיניות ב-ולחוף לאחר פרסומו לציבור. טרם התקדמות עם התוכנית המפורטת, כנראה שיש מי שלא רוצה לקיים תהליך אישור זה ושוב מנסה לגבות עובדות בשטח עבור ה-ולחוף. לצערי, זהו שידור חוזר של הטעות שהעירייה עשתה בתוכנית המתאר בשנת 2015, אך הפעם לא נוכל להגיד שלא ידענו זאת מראש. עלינו לתקן שגיאה זו עכשיו. לפרסם את המסמך לציבור ולהגישו לאישור ה-ולחוף.

הכשל השלישי במסמך המדיניות הוא הניסיון להפריט את המרחב הציבורי בניגוד לאינטרס הציבורי ובניגוד להוראות התוכניות התקפות. הן תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ/5 והן תוכנית המתאר העירונית קובעות שבתוכנית מפורטת ניתן להחליף שטח פתוח אחד במשהו, רק אם השטח החליפי הינו באיכות שוות ערך. הנחיות מנהל התכנון מדברות על כך שיש צורך אקוטי לשמור על התשתית הציבורית הפתוחה בסביבה עירונית צפופה, בטח באיזור כמו רובע 3, שיש בו מחסור בשטחי ציבור פתוחים בטווח הליכה מהבית. כיכר עירונית הנמצאת בקו ראשון לים, כפי שקיים היום אינה שוות ערך כלל ועיקר לשטח פרטי עם זיקת מעבר לציבור הנמצא בין שני מגדלים סחירים. על מי אנחנו עובדים פה? אם לא די בכך כשבוחנים כיצד מסמך המדיניות מציע שהציבור יגיע לאותו שטח פתוח מגלים שמוצע להקים מנהרה תת

קרקעית להולכות והולכי הרגל. כשבדקים מה גודל אותו שטח פתוח, רואים בבירור שהשטח המוצע במסמך המדיניות נחות באיכותו מהמצב הקיים.

חברתי למועצה, ציפי ברנד דיברה בעבר רבות על כך שחוף הים של תל-אביב יפו הינו נכס לאומי שלא יסולא בפז, שאי אפשר לשים עליו תג מחיר. חברות וחברים, מסמך המדיניות מנסה לא רק למכור את הגישה הציבורית לים אלא קובע לה תג מחיר נמוך מאד. צר לי על השימוש במלים קשות, אך יש להעמיד דברים על דיוקם. צמצום השטח הציבורי הפתוח במסמך המדיניות ואפיונו כשפ"פ אינו נובע מחשיבה תכנונית ואינו מבטא מדיניות הרואה את האינטרס הציבורי הרחב. זהו מהלך ציני שנועד להקל על היזמים לזרז ולקצר את הדרך בהליך התכנוני העתידי. אסביר מדוע. מסמך המדיניות מאפשר בעתיד את הגדלת השטח בעדות קרקע סחיר על חשבון השטח הציבורי הפתוח. מכיוון שזכויות הבניה נגזרות מהיקף השטח ביעוד סחיר, ניתן יהיה לאפשר כך אחוזי בניה נדיבים ולאשרם בתוכנית בסמכות הועדה המקומית. לעומת זאת, אם מסמך המדיניות היה שומר על איכותו וגודלו של השטח הציבורי, השטח הסחיר בתוכנית המפורטת העתידים היה קטן יותר ואז כדי להשאיר את אחוזי הבניה הנדיבים יהיה צורך להשאיר את התוכנית, לא בוועדה המקומית אלא בוועדה המחוזית.

הכשל הרביעי במסמך המדיניות הוא בפגיעה שלו במתחם העיר הלבנה. מסמך מדיניות תקין אמור לתת את הרקע התכנוני המלא של סביבתו. אך כאן הפתעה; שכחו לציין כי בהסכם בין העירייה ו'אונסקו', כלומר בהכרזה שעליה התבססה תוכנית השימור העירונית. כיכר אתרים סומנה ככיכר פתוחה, האסור בבניה. שכחו להגיד שבתחום ההכרזה מותר רק 8 קומות.

מסמך המדיניות גם שוכח לציין שבשנת 2016 העירו נציגי אונסקו לעירייה, כי קידום התוכנית סותר את התחייבות העירייה, לפיה לא יקודמו מגדלים נוספים בשטח ההכרזה על העיר הלבנה ושתוכנית היזמים מפרה למעשה את התחייבות העירייה. כשהנושא הזה התגלה בשנת 2017 בתקשורת הובטח שהעניין ייפתר אך לפי תשובה שקבלתי לפני כשבועיים מתברר, שדבר לא נעשה מאז, כי אין לזה פתרון. תוכנית המגדלים פוגעת בהכרזה אונסקו ומסמך המדיניות מתעלם מהיבט זה. פעם נוספת מה שנוח ליזמים נכלל במסמך המדיניות. מה שחשוב ציבורית לא נכלל בו. הבעיה בהתעלמות מאונסקו היא שזהו תקדים. בכל פעם שהוזנח מרחב ציבורי חשוב יישלף קלף המגדלים כפתרון שמאפשר לדרוס את ערך השימור. אני שואלת אתכם- האם כל הדבר הזה שווה רק בשביל להוריד את הרמפה הלא נוחה עם הגרנדוליט המכוערת בסוף שדרות בן-גוריון? האם בשביל לשפץ את כיכר אתרים, עלות שדומה לעלות שיפוץ כיכר דיונגוף צריך לסכן את שימור העיר הלבנה? האם נעשה הכל בשביל יזמים כולל סיכון הערכים האדריכליים שמייחדים את העיר? האם כדאי לסכן את הגישה החופשית לים בשביל עוד מגדל מגורי יוקרה? האם צריך למכור את נכסי הציבור בשביל לשפץ כיכר עירונית אחת?

הכשל החמישי במסמך המדיניות הוא תופעה שהפכה לאחרונה לנורמה פסולה, הפעלת משמעת קואליציונית שמונעת מחברי הועדה המקומית שיקול דעת עצמאי. לקראת הדיון במסמך המדיניות הופעלו על חברות וחברי המועצה לחצים פוליטיים, החורגים מגדר הרגיל והמקובל תוך דריסת הצורך בעצמאות חברות וחברי מוסד תכנון, הן בדיון הקודם והן לקראת זה הנוכחי.

למרות לחצים בלתי פוסקים אלה, אני שמחה מאד לראות את סגנית ראש העיר, ציפי ברנד, שהובילה את המאבק כנגד תוכנית הבניה בכיכר אתרים. שמחה לראות חברות וחברים נוספים מסיעתה, סיעה שהתחייבה בבחירות שלא לתמוך בבניית מגדלים בכיכר. אני שמחה מאד לראות גם את סגנית ראש העירייה מיטל להבי, היחידה מבין נבחרות ונבחרי הציבור המתנגדים לתוכנית המגדלים, שהעזה להצביע נגד מסמך המדיניות בדיון הקודם בוועדת המשנה. אני בטוחה שיש כאן עוד שמבינות ומבינים שמסמך המדיניות לא ראוי, אך נתונים ללחצים פוליטיים כבדים. אני מבקשת שהיועמ"ש תבהיר את זכותנו לשיקול דעת עצמאי. אבקש מאראלה להסביר לנו בבקשה, מה הקווים האדומים שאסור לחצות. מתי לחץ פוליטי הופך לא ראוי, כשמנסים באגרסיביות לקדם תוכנית בניה. חשוב שאראלה תגדיר קווים אדומים אלה כדי שכולנו נדע, אם קווים אלו כבר נחצו.

חברות וחברים, ברשותכם, אסכם את האופן שבו לדעתי יש לתקן את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה. הועדה המקומית תנחה את מהנדס העיר לתקן את מסמך המדיניות, כך שיכיל נושאים תכנוניים לפי עקרונות תמ"א/1, כולל חלופת בינוי נוספת לשלב התוכנית המפורטת. המסמך המתוקן יתייחס להשפעתו על תוכנית העיר הלבנה. המסמך המתוקן יכיל הנחיות לקיום הליך שיתוף ציבור מלא בשלב התוכנית המפורטת. עם הצגת מסמך המדיניות המתוקן בוועדת התכנון יתקיים דיון שבו תוצג כלל המדיניות העירונית בקו החוף, באופן שיאפשר מבחינת הסוגיות התכנוניות בראיה עירונית רחבה, כפי שדרשה תוכנית המתאר לעשות עוד לפני חמש שנים וכפי שתמ"א/1 מנחה לעשות.

לאחר אישור המסמך המתוקן ופרסומו לציבור הוועדה המקומית תעביר אותו לאישור ה-ולחוי"ף כפי שדרשת תמ"א/1.

חברות וחברים, כולנו מבינות ומבינים שבמקום כה רגיש, כמו כיכר אתרים, צריך לנקוט משנה זהירות. זו מטרת הצעתי. אבקש שתתמכו בה. ומילה אחרונה, למי שחושבות או חושבים בטעות שהם עוזרים ליזמים באמצעות מסמך המדיניות הזה. בעצם, אתם רק מסבכים את המצב. כפי שראינו בניסיון להתחמק מאישור ה-ולח"ף בשנת 2015, הלחצים המובילים להליך לא תקין, לא ישרתו את היזמים הפרטיים בכיכר ובטח לא ישרתו את הציבור. הליך לקוי יוביל את התכנון המפורט בכיכר לשנים של מאבקים, שימנעו את שיפור המצב הקיים. הניסיון לקצר דרך כעת יוביל לעיכוב ההליך התכנוני בעתיד. תודה לכולכם על ההקשבה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה לחברת המועצה שולה קשת.

מר אוזי כרמלי - אדריכל, מהנדס העיר:

יצג את המענה אלון מטוס מצוות תכנון מרכז, יציג את עיקרי המענים.

מר אלון מטוס - אדריכל

אני אתייחס לטענות של שולה, כמו שנכתבו במכתב לפי הסדר שכתבת במכתב המקורי. אני חושב שאענה על כל הסוגיות.

לגבי הטענה שמסמך המדיניות הוא לא מסמך מדיניות אלא מסמך שנועד להכשיר את הקרקע לתוכנית מפורטת - אז מסמך המדיניות הוא מסמך מדיניות וזאת לפי הוראות ודרישות תוכנית המתאר ומהתוקף שלה. הוא נערך לפי דרישות תוכנית המתאר בהתאם להוראות שמפורטות בסעיף 5.2.1, שנוגע להכנת מסמכי מדיניות ככלל. ובסעיף 5.3.1 שנוגע להכנת מסמכי מדיניות ככלל. בסעיף 5.3.1, שנוגע להכנת מסמכי מדיניות במתחם חופי. בסעיף 5.3.1(א) מוסבר שתפקידו של מסמך המדיניות הוא אכן לאפשר הפקדתן של תוכניות עתידיות, וכך הוא עושה. יש לציין שתחום המדיניות כולל מספר תוכניות עתידיות שדרכן הוא מתווה (אפשר לראות, אנחנו גם מדברים במסמך המדיניות על תוכנית עתידית באיזור המרינה וברמת גורדון וגם אל תוכניות אפשריות במלונות שכלולים בשטח מסמך המדיניות.

התחום עצמו של מסמך המדיניות - ניתן לראות בשקופית שלפנינו, את נספח איזורי התכנון של תוכנית המתאר. תחום מסמך המדיניות נקבע בהתאם לאותו תשריט - נספח שמחלק את רצועת חופי מרכז העיר למתחמי תכנון. מסמך המדיניות נערך למתחם שמוקף בירוק - מתחם 301(ג), למעט תיקון קטן שעשינו בחלק הדרומי, כך שהמסמך יכלול את כל שלושת המלונות שדרומית לכיכר אתרים, לא רק שניים מהם. ככלל מאפשרת תוכנית המתאר לשנות את התחומים של מסמכי המדיניות בהתאם לצורך התכנוני ולפי שיקול דעת הועדה ואף מציגת שלעיתים נדרש מסמך מדיניות רק לחלק מתחום, שאותה היא סימנה. יש היגיון תכנוני בתחום שסומן למסמך מדיניות זה והוא כולל מרחב שיש לבחון אותו בראייה משותפת. ואוסיף, שמטבעם של מסמכי מדיניות הוא שקנה המידה והרזולוציה שלהם משתנה בהתאם לקונטקסט ולצרכים שעולים. ומכל הנסיבות הללו אין ממש בטענה ששטח מתחם 301(ג) הוא קטן מדי מכדי להיות איזור למסמך מדיניות.

אין ממש גם בטענה שהמסמך כולל התייחסות פרטנית מדי ללא ראייה תכנונית רחבה. המסמך הזה עוסק בשאלה תכנונית מרחבית, שראוי שתיבחן ברמת מדיניות. הוא מציב חזון תכנוני וקובע עקרונות לתכנון תב"ע ובכך מממש את הייעוד שלו לפי תוכנית המתאר וככלל כמסמך מדיניות. תוכן מסמך המדיניות תואם את דרישות תוכנית המתאר והוא כולל התייחסות לנושאים השונים שנדרשים, כפי שעושים מסמכי מדיניות אחרים שאנחנו מפקים.

בסעיף 5.2.1(ה) לתוכנית המתאר נקבע שהמסמך הזה צריך להתייחס להיבטי שימושי הקרקע, עיצוב עירוני, שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה וכך הוא עושה. יתר על כן, בסעיף 5.3.1(ג) לתוכנית המתאר נקבע, שהמסמך הזה יכלול גם הוראות בינוי ועיצוב לכל המתחם, דרישה שגם חוזרת על עצמה אגב בהחלטת ה-ולח"ף מהישיבה שלה מספר 144, שדנה ספציפית בתוכנית כיכר אתרים הקודמת ובמסמך המדיניות הזה.

מצד אחד, תואם המסמך את תפיסת מדיניות התכנון הרחבה לאורך חופי מרכז העיר, כפי שהיא באה לידי ביטוי בתוכנית המתאר, וכפי שהיא גם באמת באה לידי ביטוי במדיניות התכנון לחופי מרכז העיר תא/9117 שהתייחסתי אליה.

מצד שני, אין בו התייחסות מדוקדקת שאינה מקובלת בסוג מסמכים כזה. יתר על כן, המסמך קובע נושאים שיהיה צורך לבחון במסגרת תכנון מפורט, אנחנו אומרים את זה במפורש.

הקשר בין שיפור המבנה והתפקוד של המרחב הציבורי, לבין תוספת זכויות בנייה, הוא אינהרנטי. ולא מדובר באצטלא, כמו שנטען כאן. הקשר ברור מאליו ונדרש מתוקף מבנה הבעלויות שבחלקו הנכבד הוא



פרטי, ובעיקר כדי לאפשר את השינוי האורבאני המשמעותי שנדרש כאן. הנושא מעוגן ומוסדר בתוכנית המתאר שתולה תוספת שטחי בנייה עד לשטח בנייה מרבי בתרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי, כמו שמפורט בסעיף 3.1.3 (ג) לתוכנית המתאר, כך שאין בכך טעם לפגם אלא אפילו להיפך. לבסוף, תוכנית עתידית בכיכר אתרים אינה מוכנה לפרסום, כמו שנטען במכתב שנכתב. על בעלי העניין בקרקע לתאם עם אגף תכנון העיר קידום תוכנית מראשיתו, בהתאם להוראות תוכנית המתאר ובהתאמה להנחיות של מסמך המדיניות ולעבור את כל שלבי התכנון, הדרישות והתיאומים הנדרשים, כדי להביא בפני הוועדה המקומית תוכנית איכותית, ראויה ומיטיבה עם המקום.

לטענה לגבי תמ"א/1 – משרד המדיניות תואם את תוכנית המתאר תא/5000 והוא לא עומד בניגוד להנחיות תמ"א/1. אנחנו יכולים לראות את המסגרת שבתוכה מסמך המדיניות הזה נכתב, המסגרת של תוכנית המתאר. בסעיף 8.3.1 ל-תמ"א/1 הנוגע ליחס לתוכניות – נקבע שה-תמ"א לא פוגעת בתוקפה של תוכנית מתאר מקומית ושל תוכנית מפורטת שהוחלט לאשרה קודם תחילת ה-תמ"א אלא נכתב אחרת. אמנם נכתב אחרת בפרק חופי הים התיכון סעיף 15.1 ל-תמ"א/1, אך נקבע אחרת, שעל אף האמור בסעיף הקודם שצינתי, יגברו הוראות הפרק לחופים על תוכנית מקומית או מפורטת, אבל כל עוד היא אושרה קודם ל-31.7.83. תוכנית המתאר אושרה אחר כך, היא גם עברה אישור של המועצה הארצית, ולכן ההוראות שלה גוברות. תוכנית המתאר עברה תיאום עם ה-ולח"ף, בפרט המסגרת התכנונית בכיכר אתרים, ואכן לא נדרש אישור מחודש של ה-ולח"ף, לא למסמך המדיניות ולא לתוכנית שתואמת את תוכנית המתאר. הדבר נכתב בסעיף 1.4.1.1 לתוכנית המתאר, ויתר על כן, בהחלטת ה-ולח"ף עצמה, החלטה משיבה 144 שעסקה בכיכר אתרים, נקבע באופן מפורש שמסמך המדיניות שתואם את תוכנית מתאר תא/5000 יהיה באישור הוועדה המקומית. בהחלטה זו נקבע שאם יוחלט על ידי הוועדה המקומית שנדרש בתוכנית כיכר אתרים לחרוג מהוראות תא/5000, אזי אין להביא את התוכנית. ואדגיש – לא את המדיניות, את התוכנית, לדיון בוועדה המחוזית ובהמשך גם ב-ולח"ף. עוד מוסיפה ה-ולח"ף, שהיא לא שוללת מראש בינוי מגדלים גדול יותר, היינו, מעבר לגובה 25 קומות ומעבר לרח"ק 6. אבל, כיוון שאנחנו דנים במסמך מדיניות ובמיוחד לאור העובדה שהמסמך קובע שהתכנון העתידי ייעשה במסגרת תוכנית המתאר, כפי שאושרה ב-ולח"ף, לא קיים בסיס לטענה שהמסמך עומד בניגוד להנחיות תמ"א/1 או שיש לאשר את מסמך המדיניות או תוכנית עתידית בכיכר אתרים ב-ולח"ף.

לעניין הטענה לפיה מסמך המדיניות סותר את הנחיות מינהל התכנון, תוכנית המתאר המחוזית ותוכניות המתאר העירוניות, בכל הקשור לצורך לשמור על השטח הציבורי הפתוח בסביבה עירונית צפופה. השטח הפתוח של כיכר אתרים הוא ביעוד מדרכה, זה אינו ייעוד קרקע של שטח ציבורי פתוח, עליו חלות אותן הוראות של תוכנית המתאר הקובעות שלא יבטל אלא אם הוחלף בשטח בעל איכויות שוות ערך. בהתאם לתשריט אזורי הייעוד ויתר הוראות תוכנית המתאר, כמו שראינו בשקף הקודם, השטח הזה מצוי באזור ייעוד מתארי מסחרי, מגורים בבנייה רבת קומות. יתר על כן, חלות בו זכויות בנייה גם לפי התוכניות התקפות (אפשר לראות בשקופית הבאה קומפילציה של התוכניות האלה). לכן, וזה חשוב להבין את זה, יש הלימה בין המצב הקיים היום לבין זה המוצע, בו יהיה השטח הפתוח בחלקו שפ"פ ויעוגן בזיקת הנאה לשימוש מעבר וכשהיה של הציבור, שהוראותיה יהיו חלק מתוכנית עתידית.

יש לשים לב, שבניגוד למצב הקיים, חלק מהשטח הפתוח במצב היוצא, יהיה בבעלות ציבורית מוחלטת, שזה לא קיים היום. בכלל זה רחבה שתוכנן בקצה שדרות בן גוריון וגם שטח הרחוב החדש שיהיה על פני הקרקע. אבל, יחד עם כל מה שאמרתי, ולמעלה מן הצורך הסטטוטורי, עדיין גודלו של השטח הפתוח לשמיים ולשימוש הציבורי יהיה כגודלו של זה הקיים היום בתוכנית עתידית, והאיכות שלו תשתפר. הצגנו את הסכמה הזאת שמסבירה, כיוון שהתכנסו שיהיו בנויות הן קטנות מהתכנסויות הקיימות היום למעשה, השטח הפתוח לשמיים יישאר פחות או יותר באותו שטח ואפילו האיכות שלו תשתפר, כמו שאנחנו טוענים.

מסמך המדיניות הזה קובע עקרונות חדשים לתכנון המרחב הפתוח החדש ומסביר בטיעונים תכנוניים מדוע רשת השטחים הציבוריים שתתקבל היא איכותית מהשטח הפתוח הקיים היום. עקרונות תכנון השטח הפתוח משפרים את תפקודו באספקטים השונים אותם מדגישה תוכנית המתאר עצמה בסעיף 3.5.1 (ג) הנוגע לתכנון במרחב חופי. כך, להבדיל מהמצב הקיים היום, בו המבט לים חסום משדרות בן גוריון עד הצד המערבי של כיכר אתרים, במצב המתוכנן ייפתח המבט כבר מקצה השדרה ויילך ויפתח ככל שהולך הרגל יתקדם מערבה. חיבור השדרה עם הים יהיה ישיר, טבעי ונוח יותר. המנהרה התת קרקעית היא אפשרות, הכוונה היא ליצירת מעבר על פני הקרקע וחצייה של הכביש במעבר מוטה הולכי רגל נוח ואיכותי. כל זה בשונה מהמצב הקיים, בשונה מהמצב הקיים גם הסכמה הזו שאתם רואים אותה כאן והוסברה יותר לעומק כשהצגנו את מסמך המדיניות, מאפשר לכל אורכו, בשונה מהמצב הקיים, מגוון של חוויות עצירה ושהיה מול הנוף, יציע מבטים מגוונים, ובכך ישפר את הנאת הציבור ממרחב חוף הים.

החיבורים והקישורים הנוספים ישתפרו, הם ישתפרו ויתווספו, לא רק לאורך הציר המרכזי של השדרה והים, אלא בכל תחום ההשפעה של שיקוע הכביש והכיכר המוגבהת, שהשפעתם כיום על המרחב אינה עומדת עם דרישות תוכנית המתאר להבטחת תועלת ציבורית והנאתו מהסביבה החופית.

לבסוף, בהמשך להנחיות לגבי השטח הפתוח בשטח שכיום הוא כיכר אתרים, קובעת המדיניות כיכר גם במפלס הטיילת, אני אומר שמעבר לירידה אל הים, גם במפלס המרינה קובעת המדיניות כיכר במקום הטבעי שבו מתחברת השדרה באמת עם ציר החוף, וזאת להבדיל מהמצב הקיים היום, כיכר שמרחפת מעל המרחב ומנותקת ממנו. עם כל הקושי לדמיין מרחב עתידי שלא קיים עדיין ועם החשש האנושי משינוי, אין ממש בטענה שהשטח הפתוח יהיה נחות מזה הקיים, אלא להיפך.

לגבי הטענה לפיה מסמך המדיניות סותר את המדיניות התכנונית בכל הקשור לשימור מתחם העיר הלבנה – העיר הלבנה של תל אביב נרשמה בשנת 2003 כאתר מורשת עולמית, לפי האמנה להגנה על המורשת התרבותית, התרבות והטבע של העולם, של ארגון אונסקו. הרישום מבטא הכרה בערך אוניברסאלי יוצא מן הכלל, זה outstanding universal value של אזור ההכרזה, והתחייבות של המדינה ושל עיריית תל אביב יפו לשמירה על ערכים אלו לטובת הדורות הבאים. במסגרת זו התחייבה העירייה להבטיח פיתוח מבוקר ולקבוע מגבלות בנייה לגובה באזור ההכרזה, וקבעה את גבולות אזור להכרזה. עבור השטח הכלול באזור המוכרז ובמדיניות המקודמת כאן, אין הוראה המונעת את התחדשות האזור. הוועדה למורשת עולמית של אונסקו קבעה כי במקרים של ייזום תוכניות פיתוח שהשפעותיהן על הערך האוניברסאלי היוצא מן הכלל של אתר מורשת עולמית, אם היוזמות האלה אינן ברורות, ייערך תסקיר השפעה על המורשת לאיתור ההשפעות הצפויות על אותו אזור. בהתאם לפנייה של עיריית תל אביב יפו לארגון אונסקו, נדרש התסקיר כדי לזהות את ההשפעה הפוטנציאלית של הבינוי המגדלי המוצע וכדי להמליץ על האמצעים למיתון ההשפעות ככל שיאותרו, כשלב מקדים לאישור סטטוטורי של תב"ע.

במסגרת תהליך הכנת מסמך המדיניות למרחב כיכר אתרים, התקיים שיתוף ציבור פעיל, שכלל מעורבות ציבורית רחבה, ונבחנו מספר חלופות פיתוח שונות זו מזו, לטיפול במרחב זה. כעת, לאור בחירתה של חלופת הבינוי והעיצוב למרחב הכיכר, כפי שהוצגה במסמך המדיניות, הבשילו התנאים הנדרשים להכנתו של התסקיר וממצאיו יוצגו לוועדה המקומית.

גב' מיטל להבי:
איזה תסקיר?

מר אלון מטוס - אדריכל:

תסקיר השפעה על המורשת – יש תסקיר כזה, יש לו מבנה מסוים ואנחנו התחלנו בעריכתו, התחלנו בעריכתו והוא יוגש.

הטענה החמישית (יש 6, אני לקראת סיום) – הטענה לפיה יש לקיים דיון נוסף בכל המדיניות העירונית בקו החוף. כבר הראיתי מקודם, תוכנית המתאר מחלקת את רצועת החוף לתחומים לתכנון, אני מתייחס גם לרצועת חופי מרכז העיר, גם אותה היא מחלקת לתחומים נוספים. בכל אחד מהם היא קובעת חובת אישורו של מסמך מדיניות טרם אישור תוכנית מכוח תוכנית המתאר. יחד עם זאת, היא מאפשרת שינויים בתחומי מסמך המדיניות בהתאם לצורך, ציינתי את זה. יצוין שהיא אף מדגישה את האפשרות דווקא להקטנת תחום מסמך כזה. בבואנו לקבוע תחום מסמך מדיניות, אנחנו נשענים על התחומים שסומנו בתוכנית המתאר, הראיתי את זה קודם, אבל בוחנים אותם משיקולים תכנוניים. כך אכן הוצג ואושר בוועדת המשנה לתכנון ובנייה ב-16.9 מסמך מדיניות לרצועת חוף מרכז העיר, אשר כללה 3 מתחמי תכנון מתאריים – 501/ב, 502/ב ו-301/ב.

בעצם כללנו במסמך הזה, קיבצנו יחד 3 מתחמי תכנון. ההחלטה לאחד את התחומים במסמך אחד התקבלה עם ההבנה שהמאפיינים המרחביים בשלושת המרחבים האלה שדרומית לכיכר אתרים, דומים. מדובר ברצועה שמוגדרת מצד אחד בין רחובות הירקון, מהצד השני רחוב הרברט סמואל, יש לה מאפיינים דומים וניתן לקבוע בהם הנחיות מדיניות כוללות. יתר על כן, בשטח זה הייתה קיימת כבר מדיניות פעילה, שאותה היה צורך לעדכן, לתקן ולדייק. כך שהמצב שונה מכיכר אתרים.

הבחירה לא לצרף לתחום מדיניות הגדול את תחום התכנון של 301/ג – מרחב כיכר אתרים, בריכת גורדון ומרינה – נעשתה משיקולים תכנוניים. תחום זה שונה במבנה שלו, כולנו מבינים את זה, מחלקי רצועת החוף הדרומיים יותר. המצב הקיים בו שונה, כולנו מבינים את זה. הסוגיות התכנוניות שעולות בו שונות, וההחלטות שנדרש לקבל דרשו תשומת לב ממוקדת יותר. הייחודיות של מרחב זה אינה נתונה במחלוקת ולכן גם הצורך להתייחס אליו באופן עצמאי.

ולבסוף, לגבי הטענה של המשמעת הקואליציונית הפסולה, הראלה, את רוצה לענות לזה או שאני אענה את המענה? אני סיימתי את הטענות התכנוניות.

הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

אני רוצה לשני דברים להתייחס:

אחד – לגבי הנושא של הפעלת משמעת קואליציונית פסולה. אמרתי את זה כבר בעבר ואני חוזרת ואומרת, משמעת קואליציונית זה לא דבר פסול. השימוש במילה פסול זה אומר שהנושא הזה הוא זר, הוא לא רלוונטי. כולכם פה נבחרו ונבחרו ולכן אתם מייצגים מדיניות ציבוריות, אתם מייצגים כל אחד במפלגה שלו את הנושאים שהמפלגה חרטה על הדגל, ולכן עצם השימוש בזה לא שימוש פסול, זה אינהרנטי לעבודה שלכם ולהימצאות שלכם כאן. חברי הוועדה המקומית מחויבים, כשהם מפעילים שיקול דעת, להפעיל שיקול דעת לגוף הנושא ולשקול את השיקולים התכנוניים הראויים והרלוונטיים. זה לא סותר כהוא זה את העובדה שוועדת המשנה משקפת את ההרכב הקואליציוני ואת העובדה שבסופו של דבר חבר ועדת משנה, לפני שהוא מצביע, במכלול השיקולים שהוא שוקל, הוא גם שוקל את השיקול של הנושאים הציבוריים שהמפלגה שהוא חבר בה מקדמת. ולכן, מה שנעשה פה בהצבעה בוועדת המשנה, הוא תקין, לא מדובר בשיקול פסול וזר, ולכן אין עם זה שום בעיה.

אני רוצה לחזור לנושא של תמ"א/1 ולומר את הדברים הבאים: הפרשנות שניתנה פה היא לא פרשנות משפטית פתלתלה. צריך להבין בכלל מה זה מסמך מדיניות. מסמך מדיניות זה יציר שהוא לא יציר החוק. חוק התכנון והבנייה לא מכיר את מסמך המדיניות. זה לא נמצא שם. חוק התכנון והבנייה מכיר 3 סוגי תוכניות: תוכנית מתאר ארצית, תוכנית מתאר מחוזית ותוכנית מתאר מקומית. ולכן ה-תמ"א, בהוראות שלה, כשקוראים את סעיף 8.3.1 ל-תמ"א, לא סתם אתה לא תמצא שם את המונח מסמך מדיניות, כי זה לא מונח שהחוק דיבר עליו. ולכן אין מה לחפש מונחים שהם יציר כפיהם, במקרה שלנו של תוכנית המתאר שלנו 5000, לחפש את זה ב-תמ"א ולהגיד – מאחר ו-תמ"א/1 מדברת על תוכנית מתאר מקומית או על תוכנית מתאר מפורטת והיא לא מדברת על מסמך מדיניות, מפה אני למד שמסמך מדיניות, כשמכניס אותו, הוא צריך להתאים ל-תמ"א. לא, זה ממש לא, זה הפוך לחלוטין. ה-תמ"א עוסקת במה שקובע החוק. ה-תמ"א אומרת – תוכנית מתאר מקומית לא יכולה לסתור אותה, אלא אם כן אנחנו מדברים על תוכנית מתאר מקומית במקרה שלנו, שאושרה אחרי שנת 83, שזה המקרה שלנו. תוכנית 5000 שלנו אושרה לאחר מכן, היא עברה אישור המועצה הארצית, היא עברה אישור ה-ולח"ף, ולכן אין צורך כשמכניס מכוחה מסמך מדיניות לחזור בחזרה ולהעמיד אותו מול ה-תמ"א.

עו"ד אמיר בדראן:

דורון, אני ארצה להתייחס למה שאראלה אמרה, ברשותכם.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

עוד מישו מחברי המליאה ירצה לשאול או להתייחס? בבקשה, ציפי.

מר אלון מטוס - אדריכל:

אני סיימתי. יש לי 2 הערות ששולה הזכירה עכשיו שלא היו כתובות, שאולי אני אגיד מילה עליהן. קצרות. קודם כל, שולה, נבחנו כמה חלופות תכנון באופן מעמיק – אחת מהן הייתה שיפוץ הקיים. והחלופה שאנחנו ממליצים עליה היא לא שיפוץ הקיים, היא הריסה ובנייה מחדש, ובאמת יצירה מחדש של המרחב הזה. פשוט את התייחסת לזה של כמה יעלה שיפוץ, הדבר הזה נבחן, החלופה הזאת נבחנה גם בכלים כלכליים ובאומדנים. שיפוץ במצב הזה, כשאתה רוצה לשפץ אותו לטווח ארוך, עולה, בטח על כל המכלול הזה, עולה הרבה יותר ממה שבו עמדת ודיברת שצריך לעלות בצורה שוות ערך לכיכר דיזנגוף.

גב' שולה קשת:

השוויתי את זה לכיכר דיזנגוף, שהיה למטה, למעלה.

מר אלון מטוס - אדריכל:

הנושא הזה נבדק, העלויות נבדקו והן לא קלות בכלל. דיברת גם על תוכנית רק למגורים, אנחנו מדברים פה על תכנון שהוא, גם לפי תוכנית המתאר וגם לפי מסמך המדיניות צריך לעמוד בתמהיל מוטה מלונאות והוא יעמוד לפחות ב-50% משטחי הבנייה שלו לשימושים מלונאיים. זו אחת הסיבות החשובות שבגין אנחנו מקדמים תכנון לאורך חוף הים, תוספת שטחי מלונאות, וגם זה יתקיים כאן.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. בבקשה, אמיר. אחרי זה ציפי.



עו"ד אמיר בדראן:

ההערה שלי מתייחסת לשאלה ששולה העלתה קודם ולהתייחסות של הראלה. מה שאני מבקש, אני חושב שלא קיבלנו את התשובה שאלה כיוונה בשאלה שולה, כאשר מהות השאלה עמדה על כך שנקבל ממך את ההסבר המשפטי לחברי המועצה, קואליציה ואופוזיציה כאחד, על מנת להבין מהם הקווים האדומים מבחינתנו, על מנת שלא לחצות אותם. או שאם חוצים אותם, איזו סנקציה קורה. העניין של שקלול שיקולים שיש לכל אחד מאיתנו בהתאם לצבע שבו הוא מוגדר פוליטית או מפלגתית, אני מבין את ההסבר, אבל לא שם מהות השאלה. מהות השאלה נמצאת בעובדה שבמידה ומי מחברי המועצה, במסגרת לא ישיבת מועצה מן המניין, אלא ישיבה שבה אנו נמצאים כעת, שהיא ישיבה של מליאת הוועדה לתכנון ובנייה, בעמדה הזו, בהכרעה שתעמוד להצבעה כאן, האם מי שיסטה מהמשמעת הקואליציונית הוא חוטא בעצם זה שהוא מפר את ההסכם שיש לו ברמה הקואליציונית עם ראש העיר, או שמא מדובר במשהו שהוא שונה, כיוון שאנחנו לא נמצאים כרגע בישיבת מועצה מן המניין אלא בישיבה נפרדת, של תכנון ובנייה. זו השאלה. ועליה לא התקבלה התשובה שביקשנו את המהות שלה.

הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

אני נותנת את התשובה שאני נותנת, אני לא אכנס איתך עכשיו לאיזה שהוא עימות בנושא הזה. אני מסבירה.

אנחנו כרגע יושבים במליאת הוועדה המקומית. מליאת הוועדה המקומית מורכבת מכלל חברי המועצה. השיקולים, לפני שכל אחד מכם מרים את היד, הוא צריך לשקול שיקולים תכנוניים רלוונטיים. הנושא התכנוני והמשפטי הוצג לכם פה לפני ולפנים. האמירה היא כזו – במסגרת מכלול השיקולים שאתם שוקלים, אתם רשאים בהחלט לשקול גם את השיקול של הנושאים שהסיעה של כל אחד מכם מובילה. זה שיקול שאפשר לשקול אותו, הוא אפשרי.

עו"ד אמיר בדראן:

הראלה, זאת לא השאלה. את חוזרת שוב פעם על--

הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

זו התשובה שלי. זו התשובה. אולי זו לא השאלה, אבל זו התשובה שלי.

עו"ד אמיר בדראן:

את במסגרת ייעוץ משפטי צריכה לתת לנו את הייעוץ המשפטי בכדי לדעת אם אנחנו בעצם בהצבעה מסוימת סותרים את ההסכם הקואליציוני שיש לנו שעליו אנחנו חתומים, אם כן או לא. אנחנו לא רק מצפים לתשובה שאינה על השאלה.

הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

אתה עכשיו בוועדה מקומית ואתה תצביע כמו שאתה מבין שאתה צריך להצביע, תוך, אמרתי לך, לקיחת כלל השיקולים.

עו"ד אמיר בדראן:

טוב, אני מבין שאין תשובה.

הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

זו התשובה שלי.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. ציפי, בבקשה.

גב' ציפי ברנד פרנק:

אני רוצה ממש כמה משפטים. האמת שאת כל הדברים שיש לי להגיד אמרתי בשנים האחרונות בכל דרך אפשרית, ואני גם לאל חושבת שזה המקום עכשיו לחזור על הביקורת, שולה כבר הזכירה את חלקה. את דעתי אמרתי בהצעות לסדר, בדיונים מול הצוות המקצועי, כתבתי, חקרת, העליתי את הביקורת התכנונית. אני יודעת גם שמהנדס העיר והצוות עשו עבודה יסודית ומעמיקה, ובחנו באמת לאורך כל התקופה הזו, מאז שאני ממונה פה כסגנית, בחנו את כלל האופציות והתרחישים האפשריים. אני יודעת



שעשרות רבות של תושבים פעלו ופועלים, אדריכלים, עורכי דין, פועלים בהתנדבות, ורבים רבים השקיעו הרבה מאד זמן בנושא, באיסוף אינפורמציה וכיוצא בזאת.

רק דבר אחד מאד חשוב לי כן לציין פה, את שאר הביקורת שלי אתם מכירים, אודי מכיר אותה, יש לו את הניירות, אני גם מצפה לחלק מהדברים להתייחסויות. אבל אני רוצה לציין כמה דברים בכל זאת מעל הבמה הזאת.

אני חושבת שמשבר הקורונה חידד עבורנו יותר ויותר את מה שאנחנו כבר ידענו – ידענו כמה חשוב המרחב הציבורי הקרוב וכמה אנחנו חייבים את המרחב הפתוח והאיכותי כדי לשמור על השפיות ועל אורח החיים התקין של כולנו. ולעיר שלנו יש כתר. לעיר שלנו יש כתר וזה חוף הים שלה. זה המשאב העירוני הכי משמעותי שלנו וזה נכס לאומי. השיפוץ של הטיילת, המצוין, שנעשה בשנים האחרונות, הוא רק ההתחלה במימוש הפוטנציאל של הנכס הזה. עוד לא חיברנו אותו באופן מלא לתושבים שלנו. אנחנו גם עוד לא הפכנו אותו לגיש לחלוטין להולכי הרגל. גם עוד לא תיקנו לגמרי את הגישה הישנה לפיה מלונות הפאר נבנים בחומה בצורה המפרידה את העיר מהים. כן, אנחנו צריכים לשנות את כיוון ההסתכלות. אנחנו מדברים על זה, אני חושבת שזה גם חשוב שזה ייאמר פה מעל הבמה הזו, להפסיק להפנות את הגב לים, העיר שלנו צריכה לשאת את פניה לים. יש לנו 13.5 ק"מ של רצועת חוף עירונית, זה משאב עצום, זה מקום בו כל תושב, כל אחד, כל אדם באשר הוא אדם, לא משנה מה מצבו הכלכלי, יכול להתחבר אליו, וזה המקום שלנו בעיר הזו. לא משנה מעמד, לא משנה גיל, לא משנה צבע, זה נכס שצריך להיות זמין ושווה לכל נפש.

כיכר אתרים בעיני, ואמרתי זאת, זה היהלום בכתר של חוף הים. זו כנראה גם אולי פיסת הנדל"ן היקרה ביותר בארץ. קו אפס על המים, יושבת טופוגרפית מעל כל הטיילת, זה המקום היחיד בו העיר הלבנה נוגעת, ממש מנשקת את הים. לא מרגישים בו את האוטוסטראדה של הרברט סמואל, בניגוד לרוב קו החוף. ונכון, היהלום הזה הוא באמת רחוק מלהיות מלוטש. זו הסיבה שאנחנו כאן. למעשה, הכיכר הזו היא פצע ארוך שנים בחלקו, בגלל שהכיכר הוזנחה, זה הפך להיות מקום מפחיד, זה מקום לא נעים, שאנחנו לא יכולים להסכים שהוא יישאר במצב הזה על קו החוף שלנו. אז עד עכשיו אין לנו מחלוקת. השאלה פה היא מה הטיפול הנכון.

צריכים כולם להבין, צריכים גם התושבים להבין, במיוחד אני חושבת, שהכיכר זה מקום מסובך. קודם כל, בגלל המיקום שלו. בגלל הבדלי גובה. בגלל המפלסים השונים. זה מקום מסובך גם בגלל הרכב הבעלויות על הקרקע. לא טריוויאלי. כיכר אתרים, ההסתכלות עליה צריכה להיות חלק ממדיניות כוללת, לראות את שאר העיר, את שאר החוף, למרות כלל המורכבויות שלה. אנחנו צריכים לקבוע כללים ועקרונות, ושוחחנו על זה, מה הרווח שצריך להיות בין בניין לבניין בחזית לים, מה התכנית המקובלת למלון, מה גודל הבלוק, כל כמה זמן יש מעבר רגלי שמחבר בין העיר לקו החוף, מה חתך הרחוב שמלווה במקביל לטיילת, מה השימושים הנוספים בצמוד לחוף מלבד מלונאות, והאם צריך להיות הבדל בין המתחמים או שצריכה להיות המשכיות כמו שראש העיר חותר אליה בטיילת. בבואנו לכל השאלות האלה, יש תשובה אחת – אנחנו צריכים להסתכל ולהמשיך ולהסתכל איך אנחנו מחברים בצורה הטובה ביותר, הנגישה ביותר, את העיר ואת התושבים לחוף הים.

אחרי שאנחנו אומרים אמירה כזו, הכול פשוט. אנחנו צריכים לדאוג שחזית הים תישאר ציבורית. אנחנו צריכים לשים את מבנה הציבור, את הכיכר הציבורית, כשאנחנו אומרים כזו לשים אותם, את המלון בחזית, את מגורי היוקרה אולי למקם מאחורה בעורף ולייצר באמת שהאינטרס הציבורי יהיה לגד עניינו. אני יודעת שזה חשוב לכם, מינהל הנדסה, ואני מצפה שבפיתוח התוכניות אנחנו נמשיך לפתח את האינטרס הציבורי, כי זה מה שחשוב. האינטרס הציבורי על שפת הים הוא מה שחשוב, ואני רואה פה שאודי מהנהן בהסכמה.

אני רק רוצה לסכם, אני אגיד שוב את המובן מאליו, את המנטרה שאני חוזרת עליה כבר תקופה ארוכה, כמו שאמרנו קודם – חוף הים שלנו זה נכס לאומי, אנחנו לא יכולים לשים עליו תג מחיר. זה חלק מהזהות שלנו. זה חלק משגרת החיים שלנו וזה צורך בסיסי. הניסיון להפריט אותו או לחסום אותו בפני הציבור עלול להוביל לכישלון ואני חושבת שחשוב וצריך לעבוד ביחד עם התושבים על מנת לייצר את הטוב ביותר עבור העיר תל אביב יפו.

עו"ד אברהם פורז :

אני עדיין לא הבנתי אם את בעד או נגד.

גב' ציפי ברנד פרנק :

אני אמרתי את מה שהיה לי לומר.

גב' מיטל להבי :



אחר צהריים טובים. דיון נורא חשוב. האמת שרציתי לחסוך לעצמי לדבר, כי אמרתי לעצמי שדיברתי בוועדה המקומית, אבל חיפשתי את הדברים שלי ולא מצאתי אותם. הם לא מופיעים בפרוטוקול. אז אני לא רוצה להקריא אותם עכשיו, כי עשיתי תמלול, אני רק מציעה שתמצאו את הדברים שלי ותכניסו אותם לפרוטוקול, ואני אחסוך את כל הדף הראשון שהכנת. אני רק אשאל כמה שאלות לקראת ה-תב"ע שאתם מביאים.

הייתי רוצה להבין, מעבר לדברים שאמרתי בוועדה, ובאמת, אני רוצה שהם יופיעו באן שהוא באיזה שהוא נייר - מה המעמד המשפטי של מסמך מדיניות. האם מתוקף אישורו, באם לא תאושר תב"ע, יוכל היזם והבעלים לדרוש פיצוי מהעירייה? זה מציק לי. אני מאד דואגת לקופת העירייה. מה ההשלכות של מסמך המדיניות על יתר רצועת החוף - על קרלטון, על הרודס? באיזה שלב מתכננים, האם הם יכולים לגזור קידום תב"ע ברוח אתרים מפני שהם באותה רצועת חוף? אני רק שואלת שאלות, לא חייבים לענות לי היום.

קריאה:

מישהו העיר שלא שומעים אותך ב---

גב' אופירה יוחנן וולק:

תתקריב יותר למיקרופון, כדי שישמעו אותך.

גב' מיטל להבי:

שאלתי מה המעמד המשפטי של מסמך המדיניות - האם מתוקף אישורו באם לא תאושר תב"ע יוכל היזם והבעלים לתבוע פיצויים מהעירייה? שאלתי, מה ההשלכות של מסמך המדיניות על יתר רצועת החוף, על קרלטון, על הרודס, והאם גם הם יכולים לגזור תב"ע ברוח אתרים על בסיס מסמך המדיניות, שהוא מאוחד. אני שואלת לגבי תסקיר סביבתי או בדיקת השלכות משטר הרחוב, הצללה, עליית פני הים, באיזה שלב מתכננים לבצע את התסקיר הזה ומה יקרה אם התסקיר לא יתמוך במדיניות? אני רוצה לשאול לגבי בדיקות תנועתיות, או תסקיר תחבורה, מה מצדיק את הפיתרון של ביטול השיקוע לנוכח הפיכת בן יהודה לציר רכבת קלה, צמצום קיבולת הדרכים בכל מערב העיר, בעיית חציית הירקון. והכי מציק לי, האמת, זה מדוע נקבע במסמך המדיניות שהכניסה והיציאה לחניונים תהיה מהמבנה הציבורי, שזה נראה לי פגיעה במבנה הציבורי.

חשוב להבין מה המעמד של הקרקע הציבורית בין מצב יוצא לעומת מצב נכנס, הן מבחינת היקף השטח, מיקומו והשימושים. למשל, קניון לעומת כיכר פתוחה. מי כמוך, אודי, יודע שבקניון אי-אפשר לעבוד חופשי חופשי. נתקלנו בזה לאחרונה כמה פעמים. אז ממש, אם רוצים לדבר על זיקת הנאה איכותית, כשתביאו תוכנית, אם התוכנית הזאת מתקדמת, תביאו זיקת הנאה איכותית, או תביאו שטחים ציבוריים איכותיים, לא כאלה שעוברים דרך קניונים שיכולים להיסגר.

ובסוף, בגלל שדיברו פה על כלכלה, האם נעשה תחשיב כלכלי שלוקח בחשבון את עלויות ביטול השיקוע, בניית הכיכר, הסדרי התנועה בתקופת העבודות, לעומת צפי הכנסות, וצריך להציג לנו אולי את הנושא הכלכלי. אולי אם נראה משהו שהוא תמורה מאד גדולה לעיר, אז נבין את ההיגיון גם כן. תודה ורק תקפידו להכניס את הטקסט.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

מאיה, בבקשה.

גב' מאיה נורי:

דיברו פה הרבה על משמעת קואליציונית. אני הייתי גם בוועדה וגם עכשיו במליאה, ורציתי להגיד גם לחברי המליאה וגם לך שולה, את הסיבה שאני מצביעה בעד.

אני חושבת שיש פה תוכנית טובה מאד. ועל כל המורכבויות שהיו כדי להשיג את התוצאה הזאת, זו תוצאה מאד מאד טובה. ברשותכם, אני רק אדבר באמת על היבט שלי הוא מאד מאד חשוב, היבט הנגישות שמשקף בתוכנית הזאת.

כל מי שהולך היום בכיכר אתרים יודע שאנשים בעלי מוגבלויות לא מצליחים לרדת בצורה נוחה לקו החוף, גם עגלות, הורים עם עגלות. התוכנית הזאת לגמרי פותחת ומייצרת מעבר חופשי בין העיר לבין החוף והיא מתקנת בעיני עוול היסטורי שקיים היום, ואני חושבת שחשוב לציין ולדבר על זה, ואני חושבת שזאת עבודה מאד מאד טובה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. עוד מישהו?

אני רוצה רק להעיר לאמיר שאני חושב שכל חבר מליאה צריך להצביע לפי מיטב מצפוני ושיקול דעתי התכנוני כמובן. שאלת, אם חבר מועצה התחייב קודם בהסכם קואליציוני לגבי הפרויקט הזה, לתמוך בפרויקט הזה, אז כמובן שהוא רשאי עדיין כאן להצביע לפי מיטב מצפוני ולפי שיקול דעתי התכנוני, אבל אני מניח שלהפרת ההסכם שלו בהיבט הקואליציוני יכולות להיות משמעותיות קואליציוניות, זה ברור, כמו כל הפרת הסכם. אתה עורך דין, אתה צריך לדעת את זה. יש לזה משמעותות.

עו"ד אמיר בדראן:

אני עורך דין, אבל יש פה יועצת משפטית.

הראלה אברהם און - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

אמרתי את זה בצורה אחרת.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

את מסכימה למה שאני אומר?

הראלה אברהם און - משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה:

בוודאי אני מסכימה.

עו"ד אמיר בדראן:

הוא גם לא השיב לשאלה ששאלתי.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני חושב שהשבתי בדיוק לשאלה ששאלת. בדיוק לשאלה ששאלת.

ברשותכם, אם אין עוד מישהו שרוצה לומר משהו, אנחנו ניגש להצבעה. ההצבעה היא – האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה? על זה בעצם אנחנו מצביעים, בעד ונגד. במידה ותתקבל החלטה אחרת, נצטרך להחליט באיזה מוסד תכנוני יתקיים הדיון. **ההצבעה כרגע היא – האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה?**

אני אקרא שמית:

דורון ספיר – בעד

אופירה יוחנן וולק – בעד

גל שרעבי – בעד

מאיה נורי – בעד

מוטי רייפ – בעד

אברהם פורז – בעד

ציפי ברנד – נגד

חן אריאלי – נמנעת

שלי דביר – נגד

חן קראוס – נמנעת

אייל אקרמן – נמנע

שלמה מסלאווי – בעד

אבו שחאדה עבד – נמנע

אסף הראל – בעד

שולה קשת – נגד

אמיר בדראן – נגד

שלומות מוריה – נגד

אלחנן זבולון – בעד

חיים משה – בעד

רועי אלקבץ – בעד

מיטל להבי – נגד

חיים גורן – בעד

לוברט נפתלי (נמצא בזום) – בעד

הצביעו:

13 - בעד

6 - נגד

4 - נמנעים

החלטה

מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה ברוב של 13 קולות בעד, בהתנגדות 5 קולות ובהימנעות 4 קולות להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

נושא שני:

**תא/מק/4466 התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת;**

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו עוברים לסעיף שני – התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207 – בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת. בבקשה, שולה.

גב' שולה קשת:

חברות וחברים, בתחילת החודש החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה להפקיד תוכנית פינוי בינוי בשדרות ירושלים, מה שנקרא בשפה מעודנת תוכנית התחדשות עירונית. ביקשתי לקיים דיון נוסף בהחלטה זו לאור ליקויים בלתי סבירים בתהליך קבלת ההחלטות בתוכנית זו, וכיוון שלצערי בדיון הראשון כמעט ולא ניתן לי מקום להביע את עמדתי.

תוכניות לפינוי בינוי הן בעייתיות מאד מבחינה חברתית. גם אם נשים בצד את האינטרסים הנדל"ניים העומדים מאחוריהן ונשלה את עצמנו שכל מטרות התוכנית ראויות ושהתוכנית נועדה רק לשפר את איכות החיים של הדיירות והדיירים ולשפר את המרקם העירוני, הרי שאי אפשר להתעלם מהעובדה שאנו מבקשים להזיז באמצעות התוכנית אנשים מביתם. זוהי החלטה לא פשוטה לאף אדם, בטח לאלו שאין להם לאן ללכת. מאות תושבות ותושבים, ברובם מאוכלוסיות מוחלשות המתגוררות בעיר, קשישים, קשישות, אמהות חד הוריות, ילדות וילדים, מתבקשים לפנות את ביתם לתקופה של כמה שנים במקרה הטוב. במקרה הפחות טוב, לרובם לא תהיה אפשרות לחזור לביתם הישן. גם אלו שיחזרו, יתחזקו דירה הרבה יותר יקרה, לא בהכרח יותר מרווחת, ויחלקו את החצר הקטנה שתישאר עם פי 4 יותר שכנים ממה שיש להם כיום.

באופן רשמי, נוסחו הנחיות להקל על התהליך הקשה עבור הדיירים, אך בעוד שהנייר סופג הכול ובעיקר את ההצהרות היפות, המציאות בשטח שונה מאד. בעוד שמדינת ישראל ועיריית תל אביב יפו קבעו הוראות שאמורות לצמצם את הפגיעה בדיירות ודיירי השיכון המתחדש, באה התוכנית הנוכחית, ובאישור הוועדה המקומית מתעלמת מההנחיות האלו.

בניגוד לכל כלל, בניגוד לצדק ובניגוד להיגיון הבריא, החליטה ועדת התכנון לאשר את הפקדת התוכנית מבלי שהתקיים הליך שיתוף ציבור ראוי. אסור להסכים לכך. הוועדה החליטה להפקיד את התוכנית כמעט ללא התייעצות עם התושבות והתושבים והדיירים. החלטה זו מנוגדת להוראות תוכנית המתאר, מנוגדת להנחיות מינהל התכנון, מנוגדת לנוהל העירוני להתייעצות עם הציבור מ-2016, מנוגדת לתוכנית האסטרטגית כפי שהוצגה במסמך חזון העיר מ-2017, מנוגדת למסמך המדיניות שאישרה הוועדה המקומית בנושא התחדשות עירונית ב-2019, ומנוגדת לזכותם החוקתית של התושבות והתושבים לשימוש. הוועדה התנערה מאחריותה וקבעה לעצמה עלה תאנה – שיתוף הציבור יתקיים עד ההפקדה בפועל.

כשעושות ועושים הליך שיתוף ציבור אחרי שהתקבלה כבר ההחלטה להפקיד את התוכנית, ברור שתהליך זה לא יוכל לשנות את אופי התוכנית ואת עיצובה. אולי יקשיבו בנעימות ובנחמדות לתושבים ולתושבים, אבל לא תהיה להם שום יכולת השפעה על עיצוב התוכנית.

הדברים שנשמעו בדיון בוועדת המשנה לתכנון, שבשל משבר הקורונה היה קושי לתקשר עם התושבות והתושבים, היו צריכים להדליק נורה אדומה בלב של חברות וחברי הוועדה. הרי במי מדובר? בקשישים, בעולות ובעולים שלא תמיד דוברים עברית, במהגרות ומהגרי עבודה, במיעוטים, בנשים וגברים שידם אינה משגת להחזיק קו אינטרנט, או שלא הספיקו בשנת הקורונה לרכוש מיומנות לתפעול שיחות ווידאו.

האם לא ניתן לעכב בכמה חודשים את החלטת הפקיד את התוכנית כדי לתת להם זכות לשימוע לפני שהופכים את חייהם? האם הפכנו להיות סין הקומוניסטית, שבאים יום אחד ומנחיתים על מאות דיירות ודיירים הודעה שעליהם לפנות את בתיהם בשביל "התחדשות עירונית"? אין כאן שום הצדקה דחופה שמנעה את קיום הליך שיתוף הציבור. קיום תהליך השיתוף לאחר החלטת ההפקדה ולפני ההפקדה בפועל פוגעת קשות באחריותנו כנבחרות ונבחרים ציבור כלפי התושבות והתושבים. מדובר באוכלוסייה שתתקשה לגייס את הכספים המשאביים להתנגדות כזו. ולכן הליך ההתייעצות, כפי שקבעה הוועדה, לא יתרום לה כהוא זה. חברות וחברי הוועדה, נבחרות ונבחרים הציבור, היו אמורים להקשיב לציבור לפני החלטת ההפקדה, לבחון יחד עם פקידות ופקדי הציבור כיצד הוטמעו הערות הדיירות והדיירים בהליך התכנוני ורק אז לקבוע איך ואם ובאיזה תנאים להמשיך לקדמה.

אני רוצה להפנות אתכם לנייר העמדה שהוציאו ד"ר ערן צין מאוניברסיטת תל אביב יפו והקליניקה המשפטית באוניברסיטה, שאם אני מבינה נכון, נשלח באופן אישי לכל אחת ואחד מחברות וחברי הוועדה המקומית. הקליניקה מפנה בנושא זה בין היתר למסמכים שעיריית תל אביב יפו בעצמה הכינה, על חשיבות שיתוף הציבור בתהליכים תכנוניים, ומפנה למחקר רחב יריעה שעשה מכון הגר של האוניברסיטה יותר מוקדם השנה, ואני שמחה גם להגיד פה שזה נעשה בשיתוף עם תנועת אחותי, לגבי פיתוח מכל בדרום תל אביב. אפשר לעשות התחדשות עירונית, גם תוך הידברות עם אנשים ולא רק באמצעות קבלת החלטות מעל לראשם.

בנייר העמדה שהוציאה הקליניקה המשפטית, היא מצביעה על כשל נוסף בהליך ההפקדה מלבד אי שיתוף הציבור. בפני חברי ועדת התכנון לא הוצג סקר חברתי. הסקר החברתי, שלא ברור כלל אם הוכן כזה, נדרש כדי למפות את ההיבטים החברתיים והקהילתיים של הדיירות והדיירים במתחם ולשקללם בהוראות התוכנית. מסמך המדיניות לתוכניות להתחדשות עירונית, שאושר על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו רק לפני שנה, בדצמבר 2019, מחייב עריכת נספח חברתי על ידי העירייה ובמימונה, אך גם בנושא זה מילים לחוד ומעשים לחוד. אין סקר, או לפחות הוא לא הוצג בפני חברות וחברי ועדת התכנון ולא ברור כיצד השפיע על התוכנית.

העניין השלישי הבעייתי בתוכנית הוא הצפיפות הגדולה שלה. צפיפות עירונית לכשעצמה אינה דבר מגונה, היא אפילו לפעמים נחוצה כדי לייצר עיר חיונית. במקרה שלפנינו, התוכנית מבטאת צפיפות לא סבירה, שתפגע באיכות החיים של דיירות ודיירי המתחם. ואני אסביר מדוע.

ראשית, חשוב לציין שמכפילי הדירות בתוכנית גבוהים מאד. התוכנית מציעה מכפילי דירות גבוהים מאד, 388 דירות חדשות, במקום 100 דירות קיימות. על כל דירה קיימת תוקמנה 4 דירות חדשות. כתוצאה ממכפיל דירות גבוה זה, צפיפות יחידות דיור לדונם ברוטו, כלומר הצפיפות בכל שטח התוכנית כולל הדרכים והשטחים הפתוחים, תעמוד על 47 יחידות דיור לדונם, משמע צפיפות הגבוהה מזו שבהונג קונג או סינגפור. למי שחושבת או חושב שזו השוואה מופרכת, אתן דוגמא.

בשנת 2019 הכריזה ממשלת הונג קונג על הקמת אי מלאכותי חדש שיכיל 260 אלף יחידות דיור חדשות, בצפיפות ברוטו של 38 יחידות דיור לדונם. אולי שמעתם על הפרויקט בזמן האחרון, כי הממשלה בהונג קונג מתמודדת עם משבר פוליטי וכלכלי ומתווכחים שם כמה דיור ציבורי יהיה באי הזה. אז באותו אי בהונג קונג תהיינה 38 יחידות דיור לדונם, כאן ביפו אפשר 47 יחידות דיור לדונם, למה לא?

מר חיים גורן:

אבל שם זה בנייה חדשה, שולה.

גב' שולה קשת:

ופה?

מר חיים גורן:

ופה זה התחדשות עירונית על בסיס הקיים.

גב' שולה קשת:

זה פינוי בינוי.

מר חיים גורן:

בסדר. אבל יש הבדל--

גב' שולה קשת:

אני מדברת כרגע על צפיפות, שזה הרבה מאד 47 יחידות דיור לדונם.



עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע. זה פשוט על חשבון הזמן של שולה.

גב' שולה קשת:

בדראפט לדיון ובדיון עצמו לא הוסבר לחברות וחברי הוועדה המקומית מדוע נדרשים מכפילי דירות כה גבוהים, ועוד בקרקע, חיים, ועוד בקרקע שהיא בחלקה הגדול בבעלות המדינה והעירייה. כלומר, קרקע שבתיאוריה הייתה אמורה לאפשר רווח יזמי נמוך מזה של תוכנית המקודמת בשטח פרטי. אני מבינה שזה כבר הפסיק לעניין אותך, חיים.

כתוצאה מהצפיפות הגבוהה בתוכנית, שטחי הציבור בתוכנית יהיו מעטים ונחותים באיכותם. למרות הצפיפות הגבוהה, לא ננקטו פעולות שיכלו לשמור על איכות המגורים במתחם. כך למשל הקצאה לשטח ציבור בנוי בתוכנית, לא תקינה ואינה סבירה. תבינו, ב-388 יחידות דיור יגורו בערך 900 תושבות ותושבים אם לא יותר. למספר כזה של אנשים, אם הולכים לפי ההנחיות של מינהל התכנון, היה צריך להקצות 13 אלף מ"ר, כי מינהל התכנון אמור לתת 35 מ"ר למשפחה. אם התוכנית הייתה נערכת לפי אמות המידה שקבעה עיריית תל אביב יפו, שהן כמובן נמוכות יותר, היו אמורים להקצות בתוכנית 7,000 מ"ר בנוי, בערך 8 מ"ר לבן אדם. אבל מה כאן? לא זה ולא זה. בתוכנית הזו הוקצו 1,000 מ"ר בלבד. עשירית ממה שנדרש. זה כל מה שיקבלו אנשים שיגורו במתחם הזה? גם צפיפות וגם אין שטחי ציבור? בנוסף, השטח הציבורי הבנוי, לא רק שהוא קטן מהנדרש, אלא שגם הכללים לשמירה על איכותו לא מעוגנות בהוראות התוכנית. התוכנית מבטיחה הצמדה של שטחים פתוחים לשטחי הציבור הבנויים, אך אינה כוללת אמירה מפורשת וקטגורית כי שטחי הציבור הבנויים יהיו בקומת הרחוב. אם התוכנית לא תציין בפירוש שהשטחים הפתוחים המוצמדים למבנה הציבור יהיו גינות על הקרקע ולא רק מרפסות בנויות, ואם אין סימון מחייב בתשריט איפה שטחי הציבור, ברור לכולנו מה זה אומר – בעוד כמה שנים היזמים ואגף הנכסים יחליטו שהם מעדיפים שהשטח הציבורי יהיה בקומה שלישית, ישכירו אותו לאיזו מטרה ציבורית אחרת ושלוש על ישראל. הדיירות והדיירים לא יוכלו ליהנות מגן ילדים או ממבנה קהילתי אמיתי ונגיש לרחוב.

אם לא די בהקצאה הנמוכה לשטחי ציבור בנויים, הרי שגם ההקצאה לשטחי ציבור פתוחים בתוכנית לוקה בחסר. לפי הנחיות תוכנית המתאר וההנחיות להקצאת קרקע של מינהל התכנון, יש להקצות בתוכנית בין 4.5 ל-7 דונם שטח ציבורי פתוח. אך בתוכנית הוקצו פחות מ-3 דונם לטובת שטח פתוח, 3 מ"ר לבן אדם ואפילו מעט השטחים האלה הוגדרו כשטח פרטי פתוח, כלומר, הדיירים הרבים יתמודדו עם תחזוקת שטחים אלו, את העירייה זה כבר לא מעניין. אם לא די בכך שהשטח הפתוח מצומצם, אם לא די בכך שהאחריות לשטח הפתוח הוסרה מהעירייה והוגדר פרטי פתוח, הרי ששטח זה מהווה ברובו, לפי התשריט, מעבר בין הבניינים, זיקת מעבר לציבור. אין כמעט אפשרות למרחב שהייה או מקום למפגש. וכדי להוסיף לכל זה, הוראות התוכנית אומרות שגם אם בסופו של דבר מוסדות הציבור כן ייבנו בקומת הקרקע, המחיר שיהיה שמוסדות אלו יספחו לעצמם חלק מהשטח הפתוח.

ודבר אחרון, לגבי איכות המרחב הציבורי – בניגוד לכל היגיון תכנוני, למרות אורכו של הבלוק שהולך כמו מלבן ארוך מכיוון דרום לצפון, התוכנית לא מוסיפה קישור מזרח מערב בין הרחוב המסחרי שדרות ירושלים, לבין הרחוב המקביל – קהילת קנדה. בגלל שהבלוק נשאר ארוך וגדול וסגור, התוכנית מקשה על תנועת הולכות והולכי הרגל, פוגעת באיכות המרחב הפתוח ומחלישה את הקישוריות בין הרחובות שמסביב לבלוק.

כל ההחלטות הללו – צמצום השטח הבנוי מתחת לנדרש, צמצום השטח הפתוח מתחת לנדרש ופגיעה באיכות השטח הציבורי הבנוי והפתוח, התקבלו בוועדה באופן לא סביר ומבלי לנמקם. בדראפט לדיון צוין בבירור על ידי היחידה האסטרטגית כי הקצאת השטחים הציבוריים בתוכנית נמוכה בהרבה מהנדרש. אז למה להסכים לדבר כזה? אין תשובה ולא הייתה תשובה בדיון הקודם. לא ניתן כל הסבר מדוע לא תקטן צפיפות המגורים, או לחילופין יגדלו שטחי הציבור בפרויקט. הרי מינהל הנדסה בעצמו מצביע על בעיה בנושא.

ניתן לראות לכל אורך הדרך, הן בהחלטה שלא לשתף את הציבור כנדרש, הן בהחלטה שלא להציג את הסקר החברתי והן בהחלטה לצמצם את שטחי הציבור מתחת לכל רף סביר, כי מצטברת מסה קריטית של הוכחות על כך שתהליך קבלת ההחלטות התכנוני בפרויקט פשוט התעלם לחלוטין מאלו שיגורו בו, ולא הביא כלל בחשבון את איכות המגורים העירונית במערך השיקולים של התוכנית. התוכנית הזו אומרת שלכאורה צפיפות עירונית תושג רק באמצעות פגיעה באיכות החיים בעיר וזה דבר פשוט לא נכון, שאסור להסכים לו.

נושא אחרון בעייתי בתוכנית – החוסר ביחידות דיור בהישג יד ובדיור ציבורי. תוכלו למצוא בנייר העמדה של הקליניקה המשפטית התייחסות גם לנושא זה. למרות כמות יחידות הדיור המוצעות ובניגוד להוראות



תוכנית המתאר והנחיות מינהל התכנון, התוכנית שלפנינו לא מכילה דיוור בהישג יד ו/או דיוור ציבורי. זו התעלמות בוטה מאופי האזור והאוכלוסיות המוחלטות שגרות בו, ובמידה מסוימת זוהי ממש עוולה, כיוון שמדובר בשטח בבעלות ממשלתית ועירונית בחלקו הגדול. אין לטעות, דירות קטנות הכלולות בפרויקט אולי תהיינה מעט זולות יותר בהשוואה לדירות הגדולות יותר, אך הן אינן דיוור בהישג יד ולא דיוור ציבורי. אין פיקוח מסודר על המחיר שלהן, אין הבטחה שמחירן יהיה נמוך ממחיר שוק של דירה דומה בשוק הפרטי ואין הבטחה שהמוחלטות והמוחלשים יותר הם אלו שיזכו לדיוור המוזל. לסיכום – אני סבורה, חברות וחברים, שמחובתה של עיריית תל אביב יפו לנהוג כרשות ציבורית ולא להתנהג רק כמו חברה לניהול נדל"ן. אני סבורה שמחובתה של הוועדה המקומית לדאוג לאיכות החיים ולריבוי אפשרויות הדיוור בעיר ולא רק לדאוג לרווחיהם של היזמים. אין לקבל בשום פנים ואופן מצב בו בפרויקט כה גדול לא יוקצו דירות בהישג יד ובדיוור ציבורי למגוון אוכלוסיות. אלו הפעולות שלדעתי עלינו לקבל כדי לתקן את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה:

א. הוועדה המקומית תנחה את יזמי התוכנית לקיים הליך התייעצות מלא עם הדיירים והדיירות שלאחריו יוכן סקר חברתי מטעם היחידה לתכנון אסטרטגי שיוצג בפני ועדת התכנון. לאחר מכן, תתכנס ועדת התכנון לדון מחדש בהפקדת התוכנית.

ב. במסגרת דיון נוסף בתוכנית, ייבחנו מחדש מכפילי הדירות, יוצג התחשיב הכלכלי של הפרויקט והשוואתו לתקן 21 העדכני של מינהל התכנון. כמו כן, יוצגו פעולות שביצעו המתכננים כדי להקטין את תחושת הצפיפות הנתפסת במתחם.

ג. בכל מקרה, ועדת התכנון תתקן את ההוראות לגבי מיקום והיקף השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ואלה יוגדרו בפירוט כשטחים ציבוריים ולא פרטיים שימוקמו במפלס הרחוב.

ד. ועדת התכנון תבחן הקצאה של 10% מהדירות לטובת דיוור בהישג יד ועוד 10 נוספים לטובת דיוור ציבורי. סך הכול 20%. בהתאם לדו"ח החברתי שהיחידה לתכנון אסטרטגי מחויבת להכין בפרויקטים מסוג זה, ייבחן אם נדרשת הקצאה גדולה יותר מהמוצע לעיל. תודה על ההקשבה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. שלומית, מטעם מהנדס העיר.

גב' שלומית זונינשטיין, אדריכלית - אגף תכנון העיר:

שלום לכולם. אני אענה על הערר לפי המכתב שהוגש לערר.

לגבי הטענה שמכפילי הדירות בתוכנית גבוהים מהמקובל, 388 דירות חדשות במקום ה-100 הקיימות, והצפיפות הגבוהה לדונם שעומדת על 47 יחידות דיוור לדונם – בעצם מכפילי הדירות והצפיפות לדונם בתוכנית זו דומה לתוכניות התחדשות עירונית ביפו ובאזור. לצורך השוואה, תוכניות שקודמו לפני המדיניות להתחדשות עירונית, שבהן ניתנו 25 מ"ר של תמורות לדיירים, זו תוכנית קהילת קנדה, שהיא תוכנית דרומית לתוכנית הזאת, ניתנו גם, מכפילי יחידות הדיוור הוא 3.8 כמו התוכנית הזאת, ו-53 יחידות דיוור לדונם. שיכוני חיסכון, תוכנית צפונית לאורך שדרות ירושלים, מדובר על מכפיל 4 ו-56 יחידות דיוור לדונם. בעצם שתי התוכניות שהושוו הן לאורך שדרות ירושלים.

שטח התוכנית כולה הוא 8.8 דונם. לעירייה אין שטח סחיר בתוכנית. רוב התוכנית, מעל ל-8 דונם, הוא שטח סחיר בבעלות פרטית ובחכירה של בעלים פרטיים. רק 700 מטר, במצב הנכנס, הינם שטחים ציבוריים פתוחים ושביל בבעלות העירייה, שחוזרים בתוכנית המוצעת כשטחים ציבוריים.

לגבי הטענה שההקצאה לשטח ציבורי בנוי בתוכנית לא תקינה ואינה סבירה – ב-388 יחידות דיוור אמורים לגור בין 800 ל-900 תושבים. המשמעות היא שיש להקצות לפי הנחיות מינהל התכנון מינימום 10,000 מ"ר בנוי. בפועל הוקצו 1,000 מ"ר בלבד.

שטחי הציבור המוצגים בערר הם גבוהים מהנדרש לפי הפרוגרמה העירונית המקובלת ואינם תואמים למאפיינים העירוניים של תל אביב יפו – אני מזכירה לכם ששטח התוכנית הוא כמעט 9 דונם בלבד והפרוגרמה העירונית מותאמת לעיר תל אביב יפו. בתוספת של 288 יחידות דיוור, בהנחה לגודל משק בית של תת רובע 74 הינו 2.7, יתגוררו 780 נפשות. שטחי הציבור שנדרשים הם כ-2 דונם שב"צ וכ-1,700 מ"ר שטח ציבורי מבונה. זה אכן שטח יותר גבוה ממה שניתן בתוכנית, אבל אנחנו מדברים פה על תוכנית שהיא תוכנית חלוצה לאזור, היא התוכנית השנייה שקודמה באזור הזה. התוכנית הראשונה שאושרה הייתה קהילת קנדה מדרום. ובפועל ניתן כי 1,000 מ"ר שטח ציבורי בנוי כחלק הפקעה ועוד חצרות בשטח של 400 מ"ר ו-280 מ"ר מרפסות שיוצמדו לשטח הציבורי.

צמצום הדרישות לשטח הציבורי נעשה על רקע הצורך לקדם תוכניות מסוג זה בדרום העיר וביפו בפרט. מדובר בתוכנית שמקודמת זה מספר שנים וההקצאות שנדרשו באותה עת תאמו תוכניות נוספות להתחדשות עירונית שקודמו באזור.



על פי הפרוגרמה שנערכה במסגרת מסמך המדיניות לשיכונן דרום יפו, זוהה הצורך בתוספת משמעותית של כיתות גני ילדים ומעונות יום עבור אוכלוסייה עתידית ותוכנית זו תוכל לספק מענה חלקי לצרכים אלה. בנוסף, שטחי הציבור והחצרות הצמודות תוכננו כך שיוכלו לאפשר בבוא העת הקמת מוסד חינוכי לגיל הרך, כיתות גן או מעונות יום.

בנוגע לטענה שלפי הנחיות תוכנית המתאר וההנחיות להקצאת קרקע של מינהל התכנון יש להקצות בתוכנית בין 4.5 ל-7 דונם שטחים פתוחים, בפועל הוקצו בתוכנית פחות מ-3 שהוגדרו כשטח פרטי פתוח, שרובו מהווה מעבר בין בניינים, זיקת מעבר לציבור, וחלקו יסופח למוסדות החינוך – שוב, גם כאן הנתונים המוצגים בערר גבוהים מהנדרש, לפי הפרוגרמה העירונית המקובלת. שוב אני מזכירה שהתוכנית היא כולה 8 דונם ואם נקצה 7 דונם לא יישאר שטח לבנייה. בפרוגרמה של שטחי ציבור שנעשתה על פי היחידה האסטרטגית, התוכנית מקצה 2 דונם שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור, שמתוכם 1 דונם גינה ללא מרתף שיפותח כגינה לטובת השכונה, עם עצים בוגרים, ומעבר עם שדרת עצים המחברת בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים. בנוסף, השטח בין קו הבניין לגבול החלקה יהיה בזיקת הנאה ויפותח בהמשך ל-שפ"פ הצמוד, כך שבפועל השטח הפתוח יהיה גדול יותר.

כפי שנוהגים בכל תוכנית, נקבעו בתוכנית המוצעת תנאים למתן היתרי אכלוס, אשר מבטיחים את תחזוקת השטחים הפתוחים:

1. תהיה התחייבות להחזקה שוטפת לטווח ארוך של שטחי הפיתוח, על פי הנוהל המקובל בעת הוצאת ההיתר.
2. נקבע שתהיה חתימה על הסכם תחזוקה בין היזם לגורמי העירייה על תחזוקת השטחים בזיקת הנאה.
3. התוכנית בנוסף קובעת כתנאי למתן היתר בנייה הבטחת הקמת קרן תחזוקה לתושבים החוזרים, עבור מימון תחזוקת השטחים.
4. בזמן הפקדת התוכנית ישקול מהנדס העיר להגיש התנגדות להבטחת היוון תחזוקת השטחים על ידי העירייה.

לגבי איכות ההקצאה לשטח ציבורי בנוי, שלא מעוגנת בהוראות התוכנית – הוראות התוכנית אכן מעגנות את ההקצאה. תקנון התוכנית קובע כי שטחי הציבור הבנויים יהיו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. התוכנית מפרטת הוראות מחייבות לשטחי הציבור, לרבות מיקום הכניסה והמבואה אשר תמוקם במיקום נגיש כלפי המרחב הציבורי הסובב. התוכנית קובעת כי לשטחים יוצמדו 400 מטר חצרות ו-280 מ"ר שטחי מרפסות, שהינם מתוך שטח מגרש המגורים ולא השטח הפתוח.

לגבי הטענה שהבלוק מאד ארוך ואין קישוריות בין הרחוב המסחרי שדרות ירושלים לרחוב המקביל לו קהילת קנדה – אז התוכנית קובעת שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר הציבור, שמחבר בדיוק בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים. בנוסף, ניתן יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע מעברים נוספים בבניין. לטענה הרביעית, שההחלטות התקבלו באופן לא סביר, מבלי לנמקם – האמת שזה קצת חוזר על עצמו, אני רק אוסיף,

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

ענית על זה כבר, שלומית, ענית על זה במענה הקודם.

גב' שלומית זונינשטיין, אדריכלית - אגף תכנון העיר :

כן, ענית על זה כבר במענה הקודם, זה קצת חוזר על עצמו.

התוכנית לא כוללת יחידות דיור בהישג יד ו/או דיור ציבורי. על הוועדה לבחון מחדש הקצאה של 10% מהדירות לטובת דיור בהישג יד ועוד 10% דיור ציבורי. יש לקיים דיון בנושא בהתאם לדו"ח החברתי – אז קודם כל, לגבי הדו"ח החברתי, התוכנית הזאת קודמה לפני אישור הוועדה על מדיניות להתחדשות עירונית, שקבעה שנדרש סקר חברתי. במדיניות נקבע תנאי מעבר לתוכניות בתהליך ובעצם המדיניות לא חלה על תוכנית זו. אנחנו כן עשינו איזו שהיא עבודה עם היזמים, גם לגבי התושבים הקיימים והדיור הציבורי, בפועל קיימות 4 דירות דיור ציבורי שנשמרות גם במצב היוצא, והן מורחבות לפי התמורות שמוצעות לכלל הדיירים.

לגבי תוספת יחידות – לפי בדיקת אגף הכנסות לבנייה ופיתוח, הרווח היזמי בפרויקט לאחר תשלום היטל השבחה, עומד על כ-17% מהעלויות. עמדת היזם הינה כי הרווח היזמי נמוך עוד יותר. לפיכך, בכל אחת משתי ההערכות לא קיימת היתכנות כלכלית בתוכנית זו להוסיף יחידות דיור לטובת דיור בהישג יד, מבלי להגדיל את זכויות הבנייה. קל וחומר לטובת דיור ציבורי אשר ערכיו הכלכליים נמוכים אף יותר.

לגבי הטענה שהתוכנית קודמה ללא התייעצות עם הציבור – אני חושבת שהייתה פה טעות, זה גם היה כתוב בדראפט של הוועדה, שתהליך שיתוף ציבור כן התקיים, הוא לא הסתיים ואני אסביר מה התקיים.

גב' שולה קשת:

לא הייתה פה שום טעות, אני הייתי גם בישיבה ושמעתי את הכל.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני אבקש, אפשר להמשיך.

גב' שלומית זונינשטיין, אדריכלית - אגף תכנון העיר :

נערך מפגש לכלל בעלי הנכסים במתחם. אנחנו מדברים על מפגש שהתקיים בפברואר השנה. בכנס השתתפו כ-50 מהבעלים מתוך 96 יחידות דיור במתחם. המפגש כלל את הצגת התוכנית והתקבל משוב מהדיירים, כולל התייעצות לגבי המרחב הציבורי, השטח הפתוח בין הבניינים ומתן מידע על תהליך ההתחדשות, התקדמות התכנון ולוח הזמנים המשווער. חשוב לציין שכ-80% חתמו כבר ליזם על קידום התוכנית מהבעלים, והם מאד משוועים לקיום הפרויקט הזה. נערכו מפגשים פרטניים בנוסף לקשישים ובעלי צרכים מיוחדים, כ-13 מפגשים פרטניים, עם עורך דין הדיירים, שבעצם הוסברו הזכויות שלהם. המפגש היחיד שלא התקיים, שאותו אנחנו נקיים לפני הפקדת התוכנית בפועל, זה לגבי השכנים הסובבים את הפרויקט. נקיים אותו לא בזום כמו שנכתב, אלא פיזי, מתחת לבניינים, מספר מפגשים.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. מישהו מחברי המליאה רוצה לשאול או להתייחס? אסף.

מר אסף הראל:

אני אעשה את זה בקצרה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

כן, אנחנו קצרים בזמן בגלל המועצה.

מר אסף הראל:

אני רק רוצה להסביר, אני הצבעתי נגד התוכנית, אני רוצה להסביר את הבעיה כמו שאני רואה אותה. קודם כל, ביפו אנחנו במצב תכנוני קשה מאד, למי שידע. הצפיפות הקיימת, כמו שחיים גורן אמר, במצב הנכנס ביחס לגודל השטח, מגבילה אותנו מאד. אני חושב שהתוכנית הזאת עושה את כל מה שהיא יכולה לתכנן מיטבי במסגרת תוכנית המתאר. זאת אומרת, אין לי מחלוקת על מה שעשיתם במסגרת מה שתוכנית המתאר מאפשרת. יש לנו מספר מקומות בעיר שבהם אני חושב שתוכנית המתאר לא מאפשרת תכנון מיטבי, ודיברתי על זה בוועדה, ואני חושב שהתוכנית הזאת, בשביל לקבל שם חלל, או יותר נכון מרחב ירוק באמצע, היה צריך לשנות את הקו הכחול וכן להעלות שם גובה בשני מגדלים בצד, להשאיר את האמצע. אני מאד מכבד את מה שאתם אומרים, שיכול להיות שאם נלך למחוז נקבל תוכנית הרבה יותר גרועה, שאף אחד לא מבטיח איך נגיע, אין לי מספיק ניסיון בדבר הזה. גם לדבר על הבעיה שכבר אני יודע שקיימת, זה התוספת שיש לנו הרי מדיניות שמה שעבר משלב מסוים מקבל 25 ורק בוועדה האחרונה הם אמרו – או קיי, לא מעניין אותנו מה המדיניות שלכם, המדיניות שלנו היא 12. דבר כזה יכול להפיל את הפרויקט. ולכן אני מודע לבעייתיות במה שאני מציע. אני לא מתכחש לזה. אני יודע שלקחת את זה למחוז יכול לפגוע בתוכנית ולסכן אותה, אבל,

אודי כרמלי, אדריכל - מהנדס העיר:

אז יחד עם זה, אתה עדיין עומד על זה?

מר אסף הראל:

אני חושב שאין פה תכנון. בסופו של דבר, אני חושב שהתכנון המיטבי, כן מה שאמרתי בוועדה, שאם היינו מוציאים את האמצע מהקו הכחול ובונים את שני המבנים בצד, ככה עם הכנה, ככל מה שאנחנו גם עושים בנייה וכאלה כהכנה, ואז, אם אנחנו לא מקבלים את זה, אם במחוז אנחנו לא נקבל את מה שאנחנו רוצים, תמיד נוכל לחזור בעיני ולבנות את התוכנית הזאת. זה מה שאני הייתי עושה. לא זורק אותה. יכול להיות שנצטרך להסתפק בתוכנית הזאת, אבל אם יש סיכוי לתכנון מיטבי, ואם כן היינו לא הייתי מוותר על זה, כי אני חושב שזה שווה.

אז זו המלצתי, כן לנסות להחריג את זה. ואם המחוז לא מקבל את עמדתנו, אז לבנות את זה ולהגיד – או קיי, מה שיהיה באמצע תהיה תוכנית נפרדת ובה נבנה את מה שמתוכנן עכשיו. זה מן פיתרון ביניים כזה, אבל קשה לי שלא לנסות להעביר אותו גם אם ההיתכנות שלו היא לא גבוהה. זו עמדתי.



ולגבי הרצון להוסיף שם דיור מוגן ודיור בהישג יד, כל הדברים האלה, התוכנית סובלת מעודף צפיפות והיא מוגדרת, הכלכליות שלה 1:3 מוגדר, כבר עכשיו מה שבונים זה ה-must בשביל שזה יהיה כלכלי. אם היינו מעמיסים עליה עוד, זה היה עוד מקשה עליה. ולכן אני חושב, עם כל הרצון, בתוכנית הזאת זה יהיה קשה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. רועי, בבקשה.

מר רועי אלקבץ:

ערב טוב לכולם. אני מלווה מתוקף האחריות שלי על התחדשות עירונית המון פרויקטים, כל הזמן, כל יום. פגישות עם תושבים באופן קבוע, מחר עם תושבי יפו וכל הזמן, דיאלוג מרתק בכל רחבי העיר, בעיקר בדרום, במזרח. אני מכבד מאד את מה שאמר כאן אסף. אני רוצה להגיד משהו עקרוני לכולם. האויב של הטוב מאד זה המצוין. הסיפור הוא די פשוט – אנשים מחכים, אני אומר לכם, דיאלוגים קורעי לב, של אנשים מבוגרים שמחפשים את המושלם, שיהיה מושלם, שיהיה צודק ושיהיה הרמוני – זה לא בר מימוש בהרבה מאד מהפרויקטים. יש כאן מורכבויות רבות מאד. יש לנו מינהל הנדסה, כולנו תמימי דעים, מהטובים בישראל אם לא הכי טוב, עם אנשים מאד מאד טובים. אני גם מסכים עם אסף שהפרויקט הזה הוא קצת צפוף מדי לעומת מה שהיינו רוצים. אני רק אומר שאנחנו צריכים להבין שיש לנו אחריות אדירה כלפי התושבים בפרויקטים של התחדשות עירונית, שלוקחים זמן רב מדי, שמחליפים פשוט דורות. ואחד מהדברים שעומדים לפתחנו, זה פשוט לנסות להאיץ כמה שאפשר, ולא שאנחנו נעכב את התושבים ונגרום לפרויקטים שבדרך כלל לוקחים בין 10 ל-15 שנה לקחת עוד יותר. אני חושב שצריך להבין את זה ולהעמיק בזה. תודה רבה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. אם אין הערות נוספות – אנחנו ניגש להצבעה, ברשותכם. אתה רוצה להגיד מילה?

אודי כרמלי, אדריכל - מהנדס העיר:

משפט, בגלל קוצר הזמן, אבל חשוב לי מאד להבהיר, ואני שמח על מה שאסף אמר, שהתוכנית הזאת עשתה את כל מה שאפשר, כל מה שאפשר כדי להשיג כאן תוכנית טובה. אני חושב שהתוכנית הזו תוכנית טובה וראויה. לקחת תוכנית כזאת עכשיו ולנסות לטרפד אותה, אני חושב שזה מעשה שלא יוביל למשהו קונסטרוקטיבי. להגיד עכשיו שהתוכנית הזאת תעבור למחוז, אנחנו על הסף לא רוצים לפתוח את תוכנית המתאר בהתחדשות עירונית, כי כל בעיה, ובכל תוכנית יש בעיות, אם נסתמך על זה שהפריצה של תוכנית המתאר היא זו שתפתור לנו את הבעיות, אני חושב שמשילות וציבורית זו תפיסה לא נכונה. אני חושב שאנחנו צריכים לדבוק בתוכנית המתאר, אנחנו לומדים מתוכנית המתאר הרבה דברים, אנחנו נתקן בתוכנית המתאר כמה דברים, אבל אנחנו לא נפרוץ כדרך בשגרה כדי לתקן בה דברים, כי ברגע שאנחנו עושים את זה אנחנו שמים את הסמן הימני לכל שאר התוכניות.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

מר אסף הראל:

יש לי רק שאלה. אתה לא יכול להוציא את הקו הכחול, אתה לא יכול להוציא ולהעביר את זה למקומית?

אודי כרמלי, אדריכל - מהנדס העיר:

לא. אתה תאמין את זה. ברגע שאתה מוציא חלק מזה, השטח החום נשען על שתי האומנות האלה. זה יפיל את התוכנית.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו ניגשים להצבעה – האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה? מי שבעד יצביע בעד.

דורון ספיר – בעד

אופירה יוחנן וולק – בעד

גל שרעבי – בעד

ליאור שפירא – בעד



מאיה נורי – בעד
מוטי רייפ – בעד
אברהם פורז – בעד
ציפי פרנק – בעד
חן אריאלי – בעד
שלי דביר- (לא נמצאת)
חן קראוס – בעד
אייל אקרמן – בעד
שלמה מסלאווי – בעד
אסף הראל – נגד
שולה קשת – נגד
אמיר בדראן – נגד
שלומות מוריה – נגד
אלחנן זבולון – נגד
חיים משה – בעד
חיים גורן – בעד
נפתלי לוברט – בעד (בזום)
מיטל להבי – בעד
רועי אלקבץ – בעד
עבד אבו שחאדה – נגד

הצביעו:

17 – בעד

6 – נגד

אין נמנעים

החלטה

מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה ברוב של 17 קולות בעד, בהתנגדות 6 קולות ובאין נמנעים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

החלטת ועדת המשנה נשארה על כנה. תודה רבה.
הישיבה של מליאת הוועדה המקומית נעולה. תודה רבה לכם.

***** הישיבה נעולה *****