

פרטיכל סטנוגרפי

מישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

מספר ישיבה- 26-0001

אשר התקיימה ביום ב' – 23.3.2026 בשעה 16.30

על סדר היום:

1. הוספת שטחי שירות לתכנית 1209'א

בקשה לדיון חוזר הוגשה על-ידי אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ, ונוי אלראי שניצר

\*\*\*\*\*

1. הוספת שטחי שירות לתכנית 1209'א

בקשה לדיון חוזר הוגשה על-ידי אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ, ונוי אלראי שניצר:

מר שפירא – היו"ר:

חברים, אנחנו פותחים את הישיבה.

שלום לכולם.

אנחנו בישיבת מליאה 1-26, עכשיו השעה 16.45.

נמצאים:

אלחנן

ראובן

מיטל

גל

רעות

נוח

דייבי

רועי

אורנה

חן

גיא.

ואני.

**גב' ברביבאי:**

צריך ללחוץ נוכחות?

**מר שפירא – היו"ר:**

לא.

**מר צח:**

לא.

המערכת של המועצה היא של המועצה.

**מר שפירא – היו"ר:**

יש מישהו שלא קראתי את שמו? לא.

אורנה, את רוצה שיציגו את הנושא?

שמישהו יציג את הנושא, בבקשה.

**גב' פרחי:**

(הצגת הדברים מלווה במצגת) הוגש ערר בנושא פרוטוקול שטחי שירות.

**מר שפירא – היו"ר:**

תציגי את הנושא. מה הוגש- אני אדע להסביר.

**גב' פרחי:**

אני לא אציג את הערר, רק את הנושא.

פרוטוקול שטחי שירות שאושר בוועדה המקומית, בברודצקי 38-40 בשכונת רמת אביב.

מדובר בתב"ע תקפה 1209א משנת 1973, בייעוד מגרש מיוחד, בבעלות פרטית.

המגרש הזה מחולק לשפ"פ ושביל בבעלות עירונית, והמגרש המיוחד- בבעלות פרטית.

עד 13 קומות מעל קומת קרקע.

אתם רואים את סה"כ שטחי הבנייה.

שימושים בקומת הקרקע: אולם כניסה, חדר קריאה, טרקלין, דירת שומר וכו'.

בקומות עליונות- דירות עולים.

**מר שפירא – היו"ר:**

לפרוטוקול, גם נוי הצטרפה.

**גב' פרחי:**

הבקשה היא לתוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים שנקבעו על פי תב"ע.  
בסה"כ השטחים המבוקשים הם תוספת של 40% מסך השטחים העיקריים המותרים לבנייה,  
שהם סה"כ 1,620 מ"ר.

**מר שפירא – היו"ר:**

תודה.

אורנה בבקשה.

**גב' ברביבאי:**

תודה לך.

אני רוצה לחזור בעיקר על הדברים שאמרתי בישיבה שהיתה בנושא ברודצקי, רמת אביב א'  
שהתקיימה ב-18 בפברואר.

אני טענתי אז, ולכן גם ביקשתי שיתקיים דיון במליאה הרחבה, שהטענות שלי מבוססים על זה  
שיש פה סטייה ניכרת מייעוד סטאטורי, בכל מה שנוגע לייעוד הקרקע, הגדלה של עוצמות בנייה,  
פגיעה באינטרס הציבורי- בשטחי הציבור, פגיעה בכספי הציבור, פגיעה בעקרון השיויון  
והמכרזים. ובעיקר הקראתי את עיקרי מכתבו של מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון- עו"ד אביחי  
כהנא, מסמך לא מזמן, מה-14 בספטמבר, שמבהיר בצורה חד חד משמעית, שמחקרי עומק  
ועבודת מטה, אני מקריאה רק את הדברים שאני חושבת שהם, חד משמעית, מסבירים מה  
הכוונה של משרד השיכון והבינוי.

**מר לדיאנסקי:**

זה משרד העלייה והקליטה.

**מר שפירא – היו"ר:**

הוא צודק.

**מר זבולון:**

זה משרד העלייה והקליטה.

**גב' ברביבאי:**

העלייה והקליטה ליתר דיוק.

ממחקרי עומק ועבודת מטה מקיפה שביצע משרדנו- עולה כי סוגיית הדיור קריטית כדי לאפשר את מבוקשם של אותם צעירים ומשפחות צעירות לממש את רצונן לעלות לישראל ולהשתקע בה. עמדת משרדנו כי קרקע ציבורית אשר יעודה לדיור לעולים בהתאם לתכניות בניין עיר, ובפרט המגרש נשוא מכתבך, מהווה משאב חברתי לאומי יקר ערך אשר ראוי להקצותו לטובת פתרונות דיור נגישים ובני קיימא, בדרך של השכרת הדירות עבור עולים חדשים, ובמחיר זול משמעותית ממחיר השוק. והוא אומר באופן חד משמעית אחר כך, בהמשך מכתבו, שכל ייעוד הקרקע צריך להיות לעולים, 40% יועמדו להשכרה לעולים ו-60% מהדירות, הוא סבור שיש למצוא מתווה נכון, אבל בכל מקרה לעולים.

בדיון, אני חושבת שהיתה כזאת סטייה מהותית- ניכרת מכוונת הייעוד של הקרקע, עד כדי כך שהתחיל אפילו דיון על המושג עולים, מה זה עולה והאם נכון להתייחס כעולה-רק למי שעלה בחו"ל, באיזה שנים וכו'. אני חושבת שברור לגמרי, המכתב הזה מפרט ומסביר.

ואני חושבת שכבר בדיון עצמו רציתי לייצר את השינוי בזה שאמרתי- תמשכו את החלטה, בואו לא נחליט, בואו נדבר, בואו נראה, בואו נבין. התעקשתם, אני חושבת שעשיתם טעות, ואני חושבת שזה לא מחזיק- לא משפטית, לא ערכית, לא בהתייחס למדיניות ממשלתית, ויש פה חריגה מאוד משמעותית, שתכליתה בסוף להיפסל.

אז אני מציעה לחברי המועצה שבחרו כן להגיע לכאן- לחשוב על המשמעות שקרקע מיועדת לאוכלוסיה מסוימת- שגם אותה הם אמורים לייצג, ובסופו של דבר מתקבלת החלטה. אגב, נאמר פה- זה על דעת משרד השיכון, ואין שום מניעה, ואז, כשביקשתי לראות את ההתחייבות או את האמירה של משרד השיכון אמרתם- לא, זה התחייבות בעל פה. ואם בספטמבר 2025, לפני פחות מחצי שנה יש מכתב כל כך ברור וחד משמעית, אני מציעה בדיון הזה לעשות את התיקון הנדרש ולקבל החלטה שמשמעותה ביטול ההחלטה המוקדמת שהתקבלה בוועדת המשנה לתכנון.

תודה רבה.

#### מר שפירא – היו"ר:

יש לי כמה שאלות שהייתי רוצה לשאול.

אני פשוט קורא מהמליאה: הערר שלך נובע כי את סבורה שהדירות לא הולכות לעולים?

#### גב' ברביבאי:

סליחה?

#### מר שפירא – היו"ר:

הייתי צריך אולי להבהיר לפני שדיברת, אבל לא משנה. בנימוק למליאה את לא מערערת על זה שזה התקבל ברוב דחוק, נכון?

#### גב' ברביבאי:

זו עובדה.

#### מר שפירא – היו"ר:

אבל את לא מערערת על זה?

**גב' ברביבאי:**

זאת עובדה שהחלטה התקבלה ברוב. אני כותבת -רוב דחוק משום שזה היה על חודם של שני קולות. כן.

**מר שפירא – היו"ר:**

לא הייתי שם.

**גב' ברביבאי:**

אני הייתי, זה שני קולות.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל אני אומר-זה לא חלק מהערר למליאה? אם זה היה בקול אחד- זו לא עילה.

**גב' ברביבאי:**

לא. אני טוענת שגם חברי מועצה שבדרך כלל לא רואים את הדברים עין בעין אתי, הצביעו נגד ההחלטה, משום שגם הם חשבו, וזה טיעון בפני עצמו, כי לא מעט חברי מועצה חשבו שזה לא מוצדק.

**מר שפירא – היו"ר:**

את מבקשת במסגרת הערר למליאה להחזיר את זה בחזרה לוועדה המקומית על מנת לקבוע ש...? מה את מבקשת מאתנו לקבוע?

**גב' ברביבאי:**

אני מציעה לחזור מההחלטה הזאת. אני חושבת שזו דרך לא טובה ללכת בה.

**מר שפירא – היו"ר:**

ומה לקבוע במקומה? מה תחתייה? איזו החלטה לקבל?

**גב' ברביבאי:**

עכשיו צריך להחליט מה עושים במקום ההחלטה שהתקבלה, בעיני, בסטייה ניכרת מייעוד הקרקע. יש פה תקלה חמורה.

**מר שפירא – היו"ר:**

התב"ע אומרת שהקרקע מיועדת לעולים.

**גב' ברביבאי:**

יפה.

**מר שפירא – היו"ר:**

אם אני הבנתי, אני לא הייתי ומי שניהל את הישיבה זה סגן ראש העיר- אלחנן, אנחנו לא קיבלנו החלטה, וזה כפי שעלה בהכנות, אני לא מכיר החלטה שאומרת שהעירייה סבורה שזה לא קרקע שמיועדת לעולים. אין לנו דעה כזאת.

**גב' ברביבאי:**

העירייה הציגה עמדה, הפרוטוקול קיים, העירייה הציגה עמדה שיש הבנה עם משרד הקליטה והעלייה, שאפשר יהיה חלק לייעד לעולים,

**מר שפירא – היו"ר:**

לא.

**גב' ברביבאי:**

וחלק לאוכלוסיה הרחבה.

**מר אבנר:**

עושה רושם שהוועדה מוכנה לקבל ש-20% מהדירות האלה יהיו מושכרות לעולים. זה כאילו הרע במיעוטו.

**מר שפירא – היו"ר:**

לא. זו לא העמדה של הוועדה.

אני רוצה להציע לך את עמדת הוועדה ותגידי לי אם זה מקובל עליך.

הוועדה קובעת שכל הדירות ללא יוצא מהכלל הולכות לעולים, נקודה, סימן קריאה! ללא יוצא מהכלל.

**גב' ברביבאי:**

זה שינוי ממה שהתקבל?

**מר שפירא – היו"ר:**

לא. אני רוצה להציע לך משהו ותגידי לי אם זה מקובל עליך.

**גב' ברביבאי:**

אבל זה לא מה שנאמר בישיבה.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל אני רוצה להציע לך במליאה, OK?

**מר אבנר:**

מה הכוונה- הולכים לעולים?

**מר שפירא – היו"ר:**

אני אגיע שלב שלב.

אני אומר לך את עמדת העירייה. כל הדירות ללא יוצא מהכלל מיועדות לעולים.

**גב' ברביבאי:**

.OK

**מר שפירא – היו"ר:**

בנוסף, חלק מהדירות, שהן כמה אחוז?

**מר זבולון:**

20 דירות מתוך 60, 33%.

**מר שפירא – היו"ר:**

20 דירות בנוסף לזה, הולכות לעולים חדשים במחיר מסובסד.

**מר זבולון:**

בבעלות אחודה.

**מר שפירא – היו"ר:**

בבעלות אחודה.

זאת אומרת, יש שני דברים. יש שם 60 דירות?

**מר זבולון:**

60.

**מר שפירא – היו"ר:**

40 דירות הולכות לעולים, נקודה.

**מר אבנר:**

מה זה הולכות לעולים?

**קריאה:**

יסבירו לך אחר כך.

**מר אבנר:**

למה שיסבירו לי אחר כך?

הולכות למכירה? הולכות להשכרה?

**מר שפירא – היו"ר:**

היזם יחליט, זו לא החלטה שלנו לצערי, אם הוא ימכור או אם הוא ישכיר 40 דירות לעולים, נקודה, סימן קריאה!  
עוד 20 דירות בפרויקט, על זה אין שיקול דעת, הן הולכות לעולים חדשים במחיר מסובסד של דירות דב"י. זה כל הבניין.

**גב' ברביבאי:**

אני רוצה שאלת הבהרה:

זאת אומרת שה-40, יחליט היזם כך או אחרת, זה לשיקול דעתו?

**מר שפירא – היו"ר:**

רק אם הוא משכיר או מוכר, אבל זה לא לשיקול דעתו אם זה הולך לעולים.

**גב' ברביבאי:**

אני רוצה להיצמד להנחיות משרד ממשלתי כפי שהוא מפרט כאן.

**מר שפירא – היו"ר:**

עכשיו אני אסביר לך איך המשרד הממשלתי קשור כאן.

**גב' ברביבאי:**

אתה מסביר לי איך הממשלה עובדת?

**מר שפירא – היו"ר:**

לא, איך המשרד הממשלתי הספציפי הזה קשור.

כאשר המכרז הזה יצא, אנחנו, כפי שגם היום, מאוד סברנו שלא 20% מהדירות ילכו לדב"י אלא 100% מהדירות ילכו לדב"י, כך סברנו בעירייה. ולכן אנחנו פנינו למשרד הקליטה, אנחנו, והם לא ידעו על זה, ואמרנו תכנסו, קחו אתם לעצמכם את המגרש הזה, אל תוציאו אותו במכרז. הם התעוררו לעשות את זה אחרי שכבר יצא המכרז. הם ניסו לדבר עם רמ"י- לנסות להגיע להבנות כדי לרכוש את המגרש הזה, הם לא צלחו, אבל אנחנו לא היינו חלק מהתמונה.

**גב' ברביבאי:**

לא, ליאור תסלח לי, זאת התממות.

אני חושבת שזו התממות להציג-אנחנו לא היינו חלק וכו'.

**מר שפירא – היו"ר:**

זה לא מגרש שלי.

**גב' ברביבאי:**

אני אומרת לך, אתה לא היית פה, אני הייתי פה בדין, וישבנו והתווכחנו, ואתה יכול לקרוא את הפרוטוקול עוד פעם. ההתייחסות פה היתה- אנחנו הגענו להבנות עם משרד הקליטה והעלייה, ולפי ההבנות האלה, ואני לא טועה ליאור, אני לא טועה, סעיף אמינות לא תמצא אותי.

אז אני אומרת לך שהנחת העבודה בישיבה כאן היתה- אנחנו הגענו להבנות, הן לא כתובות אבל ההבנות הן על דעת משרד הקליטה והעלייה.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל את פתחת לנו פתח בערר הזה. אם אני אומר לך שהערר הזה יהיה כמו הפרשנות שעכשיו אני נתתי?

**גב' ברביבאי:**

אז אדוני, שים נייר שאומר,

**מר שפירא – היו"ר:**

הנה, עכשיו.

**גב' ברביבאי:**

לא, לא, לא, ככה לא עובדים. תגיד לי- בוועדת משנה לתכנון ובנייה, אנחנו נוכחים בוועדות האלה שעות, שים הצעה חלופית להחלטה שקיבלתם, נדון בה, ויכול להיות שהיא תועיל לעניין או לא, אני לא יודעת. אני עכשיו, מזה שאתה אומר לי- בואי ככה, בואי אחרת, אני לא מקבלת את זה.

**מר זבולון:**

אני יכול לעזור רגע?

**מר שפירא – היו"ר:**

פתחתם נושא שהוא לא קיים. זה שחברי המועצה ואולי גורמי מקצוע, אני לא יודע, ניהלו שיח- מה הוא מתכנן לעשות, וגם עכשיו שואל אותי חבר המועצה גיא, זה לא חלק מהאג'נדה או חלק מהדיון. כל מה שהיה הדיון שהתנהל בוועדת בניין עיר היה על שטחי שירות. זה ותו לא.

**גב' להבי:**

לא.

**גב' ברביבאי:**

לא לא לא ליאור, זה לא נכון. ליאור, זה לא נכון.

**מר שפירא – היו"ר:**

יש ייעוץ משפטי, אולי תסבירי לנו?

**מר לדיאנסקי:**

לפני ייעוץ משפטי.

מכיוון שאנחנו קודם כל עוסקים בפרוצדורה, והפרוצדורה כאשר מגיע לפה נושא לדיון חוזר, הסמכות שיש למליאה בכל מה שקשור לדיון חוזר שמגיע למליאה, זה להחזיר את הדיון לוועדת המשנה.

**גב' להבי:**

או לדון במליאה.

**מר לדיאנסקי:**

אני צודק או טועה?

**קריאה:**

נכון.

**מר שפירא – היו"ר:**

אפשר גם כאן.

**מר לדיאנסקי:**

הסמכות שלנו,

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נכון. הסמכות היא האם להשאיר את ההחלטה על כנה או לא.

**מר לדיאנסקי:**

זאת אומרת שמבחינת קבלת ההחלטה כאן כרגע, מה שעל הפרק זה שתי אפשרויות: או להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה ולאשר אותה ולקבל אותה AS IS, או להחזיר את הדיון לוועדת המשנה ושם לנהל את השיח הזה שאתה בעצם מציע.

**מר שפירא – היו"ר:**

היועצת המשפטית בבקשה.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

אחר צהרים טובים.

אני רק רוצה בבקשה לתשומת לב כל הנוכחים פה- על מה ההחלטה. ההחלטה שלגביה הוגשה הבקשה לדיון חוזר היא החלטה לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית משנות ה-70 שלא היו לה שטחי שירות. זה כל האירוע. כל מה שהוצג פה ברקע הדברים זה ברקע הדברים. לא התקבלה פה שום החלטה כי לא הוגשה עוד בקשה להיתר לגבי היתר הבנייה.

ואתם צודקים, מי שקרא את הפרוטוקול, זה נכון שהשיח בדיון גלש כולו לאירוע אחר לחלוטין, ואנחנו ניסינו להגיד לכם- זה לא האירוע. לוועדה היתה סמכות, עד סוף פברואר 2026, להוסיף שטחי שירות לתכניות שלא קיבלו שטחי שירות. והתכנית הזאת היא תכנית שאין עוררין שמגיע לה שטחי שירות.

**מר אבנר:**

לא מגיע לה שטחי שירות אם הדבר נעשה בחטא, שלא למטרת התב"ע.

**עו"ד הראלה אברהם און:**

לא. סליחה רגע, ופה אני חוזרת למה שאמר מי שניהל את הדיון בוועדת המשנה, אלחנן. הוא הסביר לכם. הרי מה אתם טוענים? מי שטוען שצריך להיות פה פרויקט לדיור מושכר בהנחה על כל ה-60 דירות. נכון? זאת הטענה? אני לא יודעת. נגיד שזאת הטענה.

**גב' ברביבאי:**

OK, נגיד שכן.

**עו"ד הראלה אברהם און:**

נגיד שזאת הטענה.

מה עשתה ההחלטה לתוספת שטחי שירות? היא הוסיפה שטחי שירות לפרויקט הזה. נגיד, לצורך השיחה, בפנטזיה שלנו שזה מה שיקרה. זה אומר שבסוף תהיה בנייה יותר טובה עם תוספת שטחי שירות.

**גב' ברביבאי:**

לא.

**עו"ד הראלה אברהם און:**

וזה מה שגם אמרנו בדיון.

**גב' ברביבאי:**

הראלה, אני אומרת לך, באמת באמת יש לי הערכה עצומה אליך, אין לך מושג כמה. באמת אני אומרת לך. כי אני חושבת שאת מאוד עניינית ואת דבקה המקצוע.

אבל את לא יכולה להתעלם מזה שהיה פה דיון רקע שלם, על ייעוד הקרקע, על אוכלוסיה שזה מיועד לה. את כאילו מנתקת את הקטע הזה של שטחי שירות ואת מצמצמת את זה בהינף קשית ואומרת-בואו נדון רק בזה.

אגב, מעניין אותי מבחינה משפטית. הרי היתה אמורה להתקבל החלטה עד סוף פברואר, מה המשמעות שלא התקבלה החלטה?

**עו"ד הראלה אברהם און:**

התקבלה החלטה.

**גב' ברביבאי:**

לא. לצורך העניין העובדה שביקשתי לערער ואנחנו נמצאים כאן?

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

שום דבר. ההחלטה שרירה וקיימת.

הבקשה לדיון חוזר היא בזכות ואתם תקבלו החלטה, איזה החלטה שתקבלו. ההחלטה התקבלה כדן והיא שרירה וקיימת.

**גב' ברביבאי:**

היא שרירה וקיימת למרות הערר ?

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

כן.

אתם תקבלו פה החלטה. זו ההחלטה היחידה שהתקבלה.

אורנה, את יודעת איך אנחנו עובדים, ואת יודעת שלנו מאוד חשוב, כאשר אנחנו מביאים לכם דברים, להיות שקופים ולהציג לכם את התמונה המלאה. לא עלה על דעתנו להביא לפה החלטה לתוספת שטחי שירות לתב"ע, כמו שבטח שמת לב, בחצי שנה האחרונה עשינו את זה לעוד תכניות, זו לא התכנית היחידה שהגיעה. לא עלה על דעתנו לבוא ולהגיד לכם- אנחנו מבקשים תוספת שטחי שירות לתב"ע בלי להציג לכם את המקרה הזה-מה אנחנו הסכמנו.

**גב' ברביבאי:**

זה לא שעשיתם טובה, בסוף זה היה לא טבעי לאשר שטחי שירות מבלי להבין את ההקשר הרחב של הפרויקט.

**מר לדיאנסקי:**

הראלה, שאלה.

יו"ר הוועדה דיבר על איזשהו פורמט. על 40 דירות שהולכות לעולים- או למכירה או להשכרה לפי החלטת היזם, ו-20 דירות שהולכות לעולים חדשים לדב"י.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נכון.

**מר לדיאנסקי:**

זה עומד בקנה אחד עם החלטת וועדת המשנה שהיתה לפני כחודש וחצי? זה תואם את ההחלטה?

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

אני מסבירה. תקרא את החלטה, בבקשה, זה לא כתוב בהחלטה, ההחלטה לא עסקה בזה.

**מר לדיאנסקי:**

ואם אנחנו רוצים לעסוק בזה?

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

אתה לא יכול לעסוק בזה, כי סליחה, ברשותך,

**מר זבולון:**

יש תב"ע.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

עזוב רק שיש תב"ע.

כאשר תגיע לפה בקשה להיתר בנייה אז תעסוק בזה.

תקרא את ההחלטה. לא קיבלת החלטה על עולים-לא עולים, כתבת: על מנת לאפשר תכנון בסטנדרטים עדכניים, זו ההחלטה: לאפשר תכנון בסטנדרטים עדכניים, לאשר תוספת שטח שירות לשטחים העיקריים, וכתוב לכם מה תוספת שטחי השירות. לא כתוב פה עולים, דירות, לא דירות.

**גב' ברביבאי:**

הראלה, את שוב הולכת לדיון על שטחי השירות.

**מר זבולון:**

התכנית הזאת עסקה בתכנית K.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נכון.

**מר זבולון:**

יש לך בדיוק שטחי שירות.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נכון, נכון.

**גב' ברביבאי:**

אני רוצה לסכם את הטיעונים שלי.

אני חושבת שהדיון שהיה, שכבודו לא היה בדיון, לא היית, ותאמין לי שכך היה הדיון. רובו ככולו עסק בייעוד הקרקע ובלגיטימיות של עיריית תל-אביב להחליט אחרת מהייעוד המקורי. ולא רק זאת, פניתם ביוזמתכם למשרד הקליטה והעלייה, הוא הבהיר את דבריו בצורה מאוד ברורה, והיא עמדה מבחינתי, הראלה אומרת שלא, אני אומרת- היא עמדה בסתירה למה שיעוד הקרקע המיועד.

אני מבקשת להחזיר את זה, כי אתה מדייק את הפרוטוקול ואתה אומר- זאת הפרוצדורה, אז אני אומרת- תחזיר את זה לוועדת תכנון בבקשה, ובואו נדבר ונראה. אתה רוצה להציע הצעה אחרת, נשקול אותה לגופה, נבדוק אותה לגופו של עניין.

**מר זבולון:**

ליאור צדק לגמרי כשאמר שכל 60 הדירות נשארות לעולים, כל הדירות לעולים.

**גב' ברביבאי:**

אבל הוצגה פה עסקה אחרת מכולם לעולים.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

לא אורנה,

**גב' ברביבאי:**

אל תגידי לי מה הוצג, באמת הראלה!!

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

ברשותך, גם אני הייתי.

**מר זבולון:**

אני רוצה לחדד: 60 דירות לעולים זה נוסח התב"ע, אי אפשר משהו נוגד תב"ע. מה שהוצג, שאנחנו עכשיו מוסיפים 20 דירות בתמורה לפרוטוקול שטחי שירות,

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

זה לא בתמורה.

זה ממש לא בתמורה, זה לא בתמורה.

**מר זבולון:**

בבעלות אחודה.

**גב' ברביבאי:**

זה כבר סמנטיקה. מי שניהל את הדיון חושב שזה בתמורה ואת אומרת שלא.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

לא, זה לא בתמורה.

**גב' ברביבאי:**

אני מבקשת, לנוכח הדברים ולנוכח הפער- במה עסק רוב הדיון בוועדת המשנה לתכנון, לקיים דיון פעם נוספת, להציג באופן מפורט ולתת לנו תשובות על השאלות, ולאפשר לנו כחברי מועצה לקבל החלטה. לא אל מול מה שלא עלה, למול מה שיעלה.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

אבל סליחה.

אנחנו מביאים לכם לאשר פרוטוקול לתוספת שטחי שירות. את צודקת שמרבית הדיון עסק במשהו אחר, אבל זה שאתם בוחרים שמרבית הדיון יעסוק במשהו אחר לא סותר דבר אחד- שכל האירוע זה תוספת פרוטוקול שטחי שירות.

תוגש בקשה להיתר, וכשתוגש הבקשה להיתר, אז לדעתי,

**גב' ברביבאי:**

אני לא רוצה להגיע עד שם. אני חושבת שמלכתחילה את נכנסת לנתיב שהתוצאה שלו בעייתית.

**מר אבנר:**

כל העסק הזה מקולקל.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל גיא, מה האופציה? אתה תאבד את הדביי.

**גב' ברביאי :**

להחזיר לוועדה.

**מר אבנר :**

כל העסק הזה מקולקל.

**מר שפירא – היו"ר :**

למה? תסביר.

**מר אבנר :**

אני אסביר לך.

אני לא חבר בוועדה.

**מר שפירא – היו"ר :**

אני הייתי שמח אם תדבר מכאן.

**מר אבנר :**

ליאור תודה.

אני מרגיש שכל העסק הזה מקולקל מהיסוד.

הרי ברור שיש כאן תב"ע ישנה, וברור שבאיזשהו מקום היא לא כל כך קולעת במונחים שאנחנו משתמשים בהם היום כיוון שחסרה שם מילה אחת: חדשים. לו היה רשום עולים חדשים, כל ההתייחסות היתה אחרת, אבל רשום עולים. וזה יוצר את הבעייתיות הזאת, וזה יוצר איזשהו מנגנון שהמערכת המשפטית,

**מר שפירא – היו"ר :**

אבל זו התב"ע.

**מר אבנר :**

אבל ברור לנו מה היתה הכוונה ומה הכוונה של השטח הזה.

**מר שפירא – היו"ר :**

אתה גם מחזיק את התיק הזה של העולים. היום יש לך סיטואציה שיש לך תב"ע, שאנחנו – עיריית תל-אביב מפרשנים אותה,

**מר אבנר:**

אני חושב שבכלל גורמי המקצוע ואודי כרמלי, כולם עשו עבודה מצוינת, ושלחו לפני זה למינהל.  
אני חושב שכל המכרז הזה רקוב מהיסוד שלו,

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל זה לא שלנו, זה לא אנחנו יצאנו למכרז, הוא לא שלנו בכלל.

**מר אבנר:**

אני יודע. אבל אנחנו חייבים לעמוד כעירייה,

**מר זבולון:**

ולאבד את הכל?

**מר אבנר:**

להילחם על הכל.

**מר שפירא – היו"ר:**

איך להילחם? זה לאבד.

**מר אבנר:**

להילחם על הכל.

**מר זבולון:**

אבל הוא יכול להוציא,

**מר אבנר:**

שיוציא.

אם הוא יזכה בערכאות משפטיות וזה מה שיהיה, אז הפסדנו.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל הפסדת גם את הדב"י.

**מר אבנר:**

אני מבין.

אני שומע את הביטוי הזה- הרע במיעוטו, שקיבלנו את הרע במיעוטו.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל אתה רוצה לאבד את זה עכשיו.

**מר אבנר:**

אני לא רוצה לאבד את זה, אבל אני רוצה ללכת על מה שצודק.

אני כנבחר ציבור,

**מר זבולון:**

ה-40 ישארו באותו מצב כמו ה-60.

**מר אבנר:**

ליאור, נתת לי פה, ואני מעריך את זה.

**מר שפירא – היו"ר:**

ברור, איזו שאלה!?

**מר אבנר:**

וזה חשוב לי כמחזיק תיק העלייה והקליטה,

**מר שפירא – היו"ר:**

ולכן אני לא מצליח להבין.

**מר אבנר:**

שדואג לעולים החדשים ולזכויות שלהם בעיר, לעמוד על כך שהזכויות שלהם ימוצו עד תום.

**מר שפירא – היו"ר:**

זה מה שאנחנו עושים.

**מר אבנר:**

נכון. ואני מרגיש שכרגע, כאשר באים ליזם ואומרים לו- אנחנו ניתן לך שטחי שירות,

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל שטחי שירות זה גם אם יהיו לו דירות,

**מר אבנר:**

לא משנה. לא צריך ללכת עם יזם שמפרש את התב"ע בניגוד לאיך שאני מפרש אותה, ובניגוד לאיך שהעירייה צריכה לפרש אותה.

**מר שפירא – היו"ר:**

אבל שטחי שירות אתה צריך גם לדירות עולים.

**מר אבנר:**

אני מסכים.

**מר שפירא – היו"ר:**

אז עכשיו זו הזדמנות אחרונה, אם אני לא אתן לו עכשיו אני לא אוכל לתת לו יותר אף פעם. זה נגמר. השנה נגמרה, אני לא יכול לתת לו. עברנו את 2025- אני לא יכול לתת לו את זה. ולכן, גם אם לשיטתך ולשיטתנו שזה דירות עולים, אם לא נאפשר נאבד את זה גם לדירות עולים. אז מה יקרה? גם איבוד את שטחי השירות לדירות עולים, גם איבוד את הדב"י שעכשיו הצלחנו להשיג לדירות עולים, ויצאת קרח לחלוטין, לא קיבלת כלום. לא את הדירות, גם לא את העניין של דירות לעולים חדשים.

**מר אבנר:**

אני שומע את העמדה הזאת ליאור, אני באמת לא יודע מה הטכניקה הכי טובה שצריך לנקוט בה כדי להגן על הזכויות של העולים פה.

**מר שפירא – היו"ר:**

אנחנו נוהגים כך.

**מר אבנר:**

לא נשמע לי שבזה שאנחנו נעניק פרס ליזם אנחנו בעצם נעמוד על הזכויות של העולים בהמשך. לדעתי זה יצור איזשהו אפקט הפוך, וזה גם מה שאורנה לדעתי אמרה כאן קודם.

**מר שפירא – היו"ר:**

אם עכשיו אומרים לך שזה דירות של עולים,

**מר אבנר:**

אנחנו צריכים ללכת על כל הקופה, כל המגרש הזה צריך להיות- או דב"י לעולים חדשים, בשכירות,

**מר זבולון:**

מאיפה? אין לך את זה.

**מר אבנר:**

אז אין. אז צריך להילחם. אז שיביאו יום אחר שיפתח את זה שם.

שיבטל את הזכייה שלו אם לא מתאים לו.

**מר זבולון:**

אתה קובע לרמ"י?

**מר אבנר:**

אני לא קובע לרמ"י, אני קובע שעיריית תל-אביב צריכה לעשות את המכסימום בשביל להילחם על הזכויות של העולים, ולא נשמע לי ש-20 דירות שילכו לשכירות ארוכת טווח, והוא מתחייב למכור את יתר ה-40% לעולים, כשאנחנו בכלל לא יודעים מה ההגדרה של עולים, לא נשמע לי הגיוני. נשמע לי חוטא למציאות.

**מר אלקבץ:**

אני גר ברמת אביב 25 שנה, עובר כל הזמן ברמת אביב, כשראיתי את החניון הזה נסגר ויש בו חנייה, ויש זה ולוקחים זה, אמרתי- קורא כאן משהו. קודם כל הבנתי. בלי לדבר, כי אני בוועדה הזאת כבר 7 שנים, ראיתי שזה מסודר. מול מרכזון ברוצקי, מי שמכיר, מה שנקרא- זה היה על הרצפה, מה שקורה. אז קודם כל סתם מחווייתי, אמרתי-קורא כאן משהו, מריח לי איזה משהו נחמד.

עכשיו אני אגיד לכם עניינית: דיור בר השגה בתל-אביב יש ממש ממש מעט, באחוזים. בהשוואה לכל עיר גדולה שעשתה את זה בעולם אנחנו בחוסר של דיור בר השגה, אנחנו בחוסר של דיור לעולים, ואנחנו יודעים שזו אחת המטרות שלנו ביחד- לתת יותר דיור בר השגה, יותר דיור לעולים.

בקשה קטנה לאור מה שאורנה אמרה כאן ולאור מה שהסתמן כאן, ואני סומך לגמרי על הראלה, עליכם, על כל הדרג המקצועי, במליון אחוז. ראוי שנחזיר את זה לוועדה, ולו בשביל דיון עקרוני, הגם שאין עדיין בקשה להיתר, כי אותם שטחי שירות שעכשיו סדרנו ואושרו בוועדה,

**מר שפירא – היו"ר:**

זה יגיע יום אחד לדיון.

**מר אלקבץ:**

אני אומר, אם זה כל כך בוער בנו, וזה נושא שהוא גם ציבורי וגם כללי, ואני חושב שגם תהיה עלייה רצינית בשנים הקרובות, עלייה חיובית במובן הזה, נראה לי שחשוב שנבטיח, כמו שאמרו כאן חברי, שאותם שטחי שירות, שנוכל להשתמש בהם במימוש התביעה, ילכו למטרה של הגדלה לעולים.

**מר שפירא – היו"ר:**

זו דעתנו, אף אחד לא אומר אחרת.

**מר אלקבץ:**

אני חושב שאי אפשר להגיד שהכל היה ברור. לא הכל היה ברור, ולכן ברשותכם אני מצטרף לבקשה להחזיר לוועדה. גם אם זה דיון עקרוני של רבע שעה ונסגור את זה, לפחות את עמדתנו, גם אם אין החלטה כי אין עדיין בקשה להיתר.

זה נראה לי הכי ראוי והכי צודק.

**גב' להבי:**

ערב טוב.

אני, כמו שאתם יודעים, לאורך כל הדרך עקבית בדבר אחד, שטחים חומים ושטחים בייעוד ציבורי אמורים להוות עתודה כדי שאנחנו נוכל להפיק את המכסימום משטחים מניבים. השטחים המניבים הם כדי להניב והשטחים החומים זה כדי לספק צרכי ציבור.

כאשר אנחנו מסתכלים על התיאורים הפסטורליים שמתחילים, בצדק, את התכנית הזאת, אנחנו רואים שרמת אביב תוכננה מתוך תפיסות מודרניסטיות וחזון סוציאליסטי, ולכן בהתאם השכונה מאופיינת במרחב ציבורי משותף, מתוך עקרון נחלת הכלל.

אני לא אמשך לקרוא את הפסטורליה, אבל אני אגיד שגם המכרז שיצא על ידי רשות מקרקעי ישראל, היתה הזמנה לקבלת הצעות להתקשרות בחוזה חכירה לתכנון ובנייה למגורים ל-60 יחידות לשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

זה מה שכתוב היה במכרז.

ואני רק קצת אחדד על המכרז: היה כתוב שייעוד המגרשים הינו מגרש מיוחד פלוס שפ"פ, עם ייתכנות לתכנון מפורט לשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

אני, אם הייתי הולכת למכרז כזה, והייתי יזם שמתייחס ברצינות למה שכתוב בניירת, הייתי מבינה שזה לשימושים ציבוריים. אבל יש יזמים שיודעים לפענח דברים כאלה ולחשוב מה הם יוכלו לקבל למרות מה שכתוב במכרזים מסודרים.

כשאני מסתכלת על התכנית, אפרופו, אני כבר הערתי את תשומת לב החברים בוועדה המקומית – שקודם כל אנחנו לא חייבים לתת שטחי שירות, כי בתביעה המקורית כתוב שיש דירת שומר, וחדר חשמל, וגנרטור, ושטחי השירות למעשה הוטמעו וקיימים בתוך התביעה, לא חייבים לתת אותם.

שטחי השירות מוטמעים בתב"ע המקורית והם רשומים : שטח הרצפות בבניין לא יעלה על 4,053 מ"ר ובתוך קומת הקרקע יהיה אולם כניסה, חדר קריאה, טרקלין, דירת שומר, חדר חשמל וגנרטור וכו'. לכן שטחי השירות הוטמעו בתוך ה-4,053.

בא בן אדם, רוצה לקבל יותר ואומר לנו- אני רוצה לקבל יותר, וגם להתנהג לשטח הזה כאל שטח מניב. כלומר, הוא מתנגד למילה עולים- רק בגלל שלא היה כתוב את המילה- חדשים. רק בגלל המילה חדשים. יכול להיות שהיתה טעות סופר, יכול להיות כל מיני דברים, אבל במקום שתא/5000 סימנה במצב נכנס את הקרקע בצבע לבן מפוספס בירוק, זה אומר שהשטח הזה מלכתחילה מיועד לשימושים ציבוריים. ואנחנו לא יכולים לכלות את השימושים האלה. הם שימושים מאוד מאוד חשובים שאנחנו צריכים לשמור עליהם.

באמת, בדברי ההסבר שניתנו לנו נאמר שגובשו הסכמות בין משרד הקליטה והעלייה, עיריית תל-אביב והיזם. זה כתוב, זה חלק מההסבר שניתן לנו.

אני מבקשת ממך אדוני היו"ר, קח את הדיון הזה אחורה חזרה לוועדה המקומית. זה לא פוסל את החלטה שהתקבלה כבר בוועדה המקומית על תוספת שטחי שירות, אם נקבל את אותה החלטה שוב בוועדה המקומית, ובזמן הזה שיש לנו עד לדיון הבא בוועדה המקומית –בואו נבקש ממשרד המשפטים חוות דעת. אני בטוחה שהדברים שנמצאים בתיק הזה הם לא רלבנטיים רק לתיק הזה, הם רלבנטיים לעוד תיקים.

בכל אופן, אני באה ואומרת- תפקידנו לשמור על שטחים ציבוריים.

ועוד משפט אחד : די נמאס לשמוע את המשפט-הרע במיעוטו. הרע במיעוטו מתאים לעירייה חלשלושה. הרע במיעוטו מתאים לעלה נידף ברוח. הרע במיעוטו לא מתאים לעיריית תל-אביב יפו. אני, מול הממשלה הזאת, מול מה שקורה במדינה הזאת, נמאס לי לשמוע הרע במיעוטו. הרב הזה הוא הרע במיעוטו, כפו עלינו את הרע במיעוטו, אנחנו חיים את הרע במיעוטו. די!! אם לא אנחנו נתייצב נגד הרע במיעוטו ונביא את הטוב במרובתו, אז מי יעשה את זה?!

תודה רבה.

**מר שפירא – היו"ר :**

אנחנו עוברים להצבעה.

**גב' ברביבאי :**

על מה ההצבעה?

**מר שפירא – היו"ר :**

מאוד פשוטה : האם להחזיר לוועדה המקומית או לא.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן :**

ההצבעה היא- האם להותיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

**מר שפירא – היו"ר :**

.OK

אנחנו מצביעים כרגע- האם להותיר את ההחלטה של הוועדה המקומית לעניין שטחי שירות- על כנה.

**עו"ד הראלה אברהם אוזן:**

נכון.

**מר שפירא – היו"ר:**

שמית.

אני בעד להשאיר, ליאור שפירא בעד.

גל?

**מר שרעבי:**

להשאיר.

**מר שפירא – היו"ר:**

חן?

**גב' חן אריאלי:**

להשאיר.

**מר שפירא – היו"ר:**

אסף?

**מר זמיר:**

להשאיר.

**מר שפירא – היו"ר:**

גיא?

**מר אבנר:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

שחר?

**מר שחר לוי:**

אני לא נוכח, אני לא מכיר, אני לא יודע על מה מצביעים.  
תחזור אלי בסוף.

**מר שפירא – היו"ר:**

אין בעיה. שבינתיים מישוהו יסביר לך על מה. אסף יסביר לך.  
אלחנן?

**מר זבולון:**

בעד.

**מר שפירא – היו"ר:**

מיטל?

**גב' להבי:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

דייבי?

**מר דיסטניק:**

בעד.

**מר שפירא – היו"ר:**

נח?

**מר עפרון:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

רעות?

**גב' נגר:**

בעד להחזיר לדיון. נגד.

**מר עפרון:**

אז אני בעד.

**מר שפירא – היו"ר:**

הוא מתקן-בעד.

נוי?

**גב' אלראי שניצר:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

רועי?

**מר אלקבץ:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

אורנה?

**גב' ברביבאי:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

ראובן?

**מר לדיאנסקי:**

נגד.

**מר שפירא – היו"ר:**

אברהם:

**מר פורז:**

בעד.

**מר שפירא – היו"ר:**

ועכשיו שחר, כשאסף הסביר לך?

**מר שחר לוי:**

בעד.

**מר שפירא – היו"ר:**

ההצעה להחזיר את הדיון לוועדה המקומית לא התקבלה.

**עו"ד הראלה אברהם און:**

ההצעה שעמדה היא- האם להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה או להחזיר אותה לוועדת המשנה.

**מר שפירא – היו"ר:**

גיא, אתה יכול עכשיו ללכת הביתה ולדעת שהצלחת להשיג לפחות 20 דירות בדב"י לעולים חדשים ועוד 40 לעולים.

**קריאה:**

מה התוצאה?

**עו"ד הראלה אברהם און:**

9 מול 7.

החלטה: הוחלט להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

הישיבה נעולה