

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

פרוטוקול מספר 16-0025

כ"ב חשוון תשע"ז 23/11/2016 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן ארנון גלעדי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אהרון מדואל מיכאל גיצין יהודה המאירי אפרת טולקובסקי גל שרעבי דמאיו	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב רינה בר און רות אריאל אודי כרמלי, אדר' אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף זמיר	סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג אורנית מורגנשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**

**פרוטוקול מספר 16-0025
כ"ב חשון תשע"ז 23/11/2016 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 16-0024 מיום 09/11/2016
1.	1	כיכר דקר 507-0273193 דיון בהפקדה (2)
2.	11	מבנה גן ילדים מתחם סומייל דיון בהפקדה - דיון רגיל
3.	13	סומייל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
4.	26	תכנית השימור תא/2650 - תמריץ שמירה לשמירה על שווי הזכויות להעברה דיון בהארכת אישור מדיניות (3)
5.	31	מספר במערכת המקוונת 507-0203653, ברנר 4, ברנר 6 הבטחת ביצוע שימור עפ"י תכנית השימור
6.	34	שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון נוסף בהפקדה
7.	57	שפע טל דיון בהפקדה (2)
8.	79	פינוי בינוי אחי דקר - שכ' נווה שרת דיון בהפקדה (4) - תנתן זכות טיעון ל - 2 נציגים מכל צד
9.	95	3501 - מגדל 12,16 גוי"ח 6927/59,61,62,64 דיון בפיצויים
10.	108	3501 - מגדל 4-6 גוי"ח 6927/67 דיון בפיצויים
11.	118	3501 - מתחם הרב קוק גוי"ח 6927/21-25,30 דיון בפיצויים
12.	129	3501 - חברת ש"ס 9 גוי"ח 6927/56 דיון בפיצויים
13.	139	3501 - כל ישראל חברים 10 גוי"ח 6928/44-45 דיון בפיצויים
14.	151	3501 - שמרלינג 26 גוי"ח 6928/62 דיון בפיצויים
15.	162	בית הכנסת הגדול באלנבי דיון בהפקדה

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



אפרת טולקובסקי: איך היחידות של עמידר נספרות. תמיר קהילה: רוב הבניינים הם מעל 60% חתימות וחלקם לא. דירות עמידר נכללו ב-61%. אורלי אראל: בתוכניות לפינוי בינוי לא תמיד מושג רוב של 100%. במצבים בהם יש מסמך מדיניות לתוכניות פינוי בינוי שאושר בועדה והוטמע כחלק מתוכנית המתאר ובאזורים שראוי לקדם את התוכנית כי יש לה ערכים אורבניים וערכים שחשוב לקדמה, אנחנו מבקשים מהוועדה המקומית שתצטרף כיום התוכנית. ברגע שהוועדה מצטרפת כיום אין צורך ב-60 אחוז חתימות. במקרה הזה, התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ותוכנית המדיניות וחשוב שהיא תתממש, כי היא קריטית לאזור כולו גם מבחינת תוכניות אחרות ודרכי גישה לאזור.

הראלה אברהם אוזן: יש כאן שאלה של סבירות. ראובן לדיאנסקי: פרק הזמן שניתן עד היום הוא סביר. תמיר קהילה: בעניין הנגישות, התוכנית תואמת את המדיניות שאישרה הוועדה בנושא דרכי הגישה לשכונה ומערך התנועה בתוך השכונה והסירקולציה שתתאפשר. העיקרון שמה שמבוצע הוא בהתאם לתוכנית המתאר ולמדיניות. אחד היתרונות של התכנית שהיא מציעה פתרון לנושאי התנועה והשלכיות ופתרה אותם במקשה אחת.

אפרת טולקובסקי: יש לא מעט תושבים שלא חתמו, יש כעס מאוד גדול של התושבים בכל ההתנהלות ויש תחושה של אי אמון מהתושבים ותחושות של תושבים כי העיריה עובדת יד ביד עם היזם. התקופה שנתנה לזים עד היום היא מספיקה.

ראובן לדיאנסקי: לי ברור שאין פרויקט. יש כאן 3 איים של בניינים שיש להם בין 12 ל-13 אחוזי חתימה. אין שום סיכום שיקבלו 60% חתימות. אני בעד התחזקות אבל בשותפות עם התושבים. יש כאן 8 בניינים שלא הגיעו ל-60% ו-5 בניינים בין 60%-70% חתימות לא נראה שיגיעו למלוא החתימות. אין לי התנגדות לתת עוד חודשיים מאחר ואנחנו רואים צורך לפינוי בינוי באזור הזה ולכן כן לתת הארכה עד 31.10.16. יהודה המאירי: ההצעה של הצוות עונה על כל הדברים.

דורון ספיר: אני בעד לתת להם 3 חודשים.

ראובן לדיאנסקי: החתימות זהו כל העניין. עד 31.10.16 יצטרך היזם להציג את החתימות. אורלי אראל: שיגיש מכתב מעו"ד לגבי החתימות.

דורון ספיר: עד 31.10.16 היזם יגיש תצהיר לגבי החתימות שהצליח להשיג לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: אם יוגש תצהיר שיעמוד בהוראות החוק עד 31.10.16.

ראובן לדיאנסקי: יש יזם שעובד ואני מבקש לראות את התצהיר עם טבלה כמה חתימות יש. אנחנו מציעים שהוועדה המקומית תכנס לנעלי היזם.

הראלה אברהם אוזן: החוק בשנת 96 לגבי השאלה מי בעל קרקע שונה, ולפני שנתיים חודד החוק.

התוכנית הזו מספיק חשובה בכדי שאולי הוועדה תיכנס כיום.

ראובן לדיאנסקי: ראשית יש יזם שעד 31.10.16 יש לו אורכה ואני מבקש לקבל את הטבלה עם כלל החתימות לתצהיר. אם וכאשר הוא לא יגיע לרף המצופה אנשי התכנון יגידו שהאופציה של היזם הזו עברה וננסה להכניס את הוועדה כיום והיא זו שתכנס לתכנית אולם בינתיים נשאר במסגרת היזם הקיים.

הוועדה מחליטה:

לקצוב את תוקף המלצת ועדה המקומית עד 31.10.2016.

הוועדה התרשמה כי קיים סיכוי נמוך ביותר שיושגו החתימות או ההסכמות הדרושות כדי להעביר את הפרויקט לוועדה המחוזית. ואולם לפני משורת הדין ולתת הזדמנות סופית להשגת ההסכמות הדרושות קוצבת הוועדה אורכה של 3 חודשים עד 31.10.2016, להגשת התוכנית למחלקת תכנון צפון כנדרש ע"י הוועדה המקומית בצירוף רוב החתימות הדרושות (60% מכל בניין במתחם), לא תנתן ארכה נוספת. להגיש תצהיר חתום לפיו יש בידי את החתימות הנדרשות על פי החוק והתקנות בצירוף פירוט אחוזי החתימות.

הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור החלטת הוועדה מה-27.7.2016, פגישת התושבים והיזם עם חברי הוועדה אצל יו"ר הוועדה ב-

10.10.2016 ולאור התניית קידום התכנית בהצטרפות הוועדה המקומית כמגישה ע"פ המכתב הרצ"ב (מיום

5.10.2016) עם חוות דעתה של היועמ"ש ללשכת התכנון המחוזית, להלן חוות דעת מח' תכנון צפון.

אנו רואים חשיבות רבה בפתרון כולל למתחם אח"י דקר.

בין העקרונות המרכזיים במדיניות להתחדשות השכונה שאושרה בועדה המקומית ביום ה-30.4.2014 ניתן למנות את התחדשות המרחב הציבורי, הגדלת השטחים למבני ציבור, תמהיל דירות וסוגי מבנים, עירוב שימושים, פתרונות לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוב מסחר שכונתי והתחדשות לפי מתחמי תכנון (העקרונות כפי שאושרו בועדה נבעו משני טעמים: א. מתן הזדמנות הוגנת לכל בניין להתחדש; ב. אפשרות להשגת מטרות תכנוניות ציבוריות).

רחוב אח"י דקר כיום הינו מערכת דרכים ללא מוצא ובכך לא מאפשר תנועתית להכיל את כמות התושבים העתידית.

התכנית המובאת מאפשרת פתרון תנועתי כולל למתחם, מרחיבה את היציאה/כניסה לשכונה מרחוב דבורה הנביאה ומחברת בינו לבין מתחמים שכנים. בנוסף, כמחצית מהמבנים מתוכננים לבניה מרקמית ובהם מעל 20% מיחידות הדיור. דבר היוצר תמהיל של סוגי מבנים במתחם.

תמהיל דירות, תמהיל סוגי מבנים, קיום מסחר בקומת הקרקע, פתרון תנועתי והגדרת שטחי ציבור קיימים וחדשים בתכנית נעשו בתיאום מול צוות התכנון ובהנחייתו.

עם זאת, ישנם מספר נושאים שעלו ע"י קבוצות מתנגדים לתכנית שהמכנה המשותף להם הוא הסתייגות מרמת הצפיפות ואופן הבינוי. מאז שהחל התכנון במתחם עבר זמן, מחירי הקרקע ושווי הדירות עלו בכל השכונה. לכן גם הכדאיות הכלכלית עלתה ונכון להתאים את התכנון למצב כיום.

בדיקה כלכלית עדכנית עשויה לגלות כי ניתן להסתפק בפחות שטח בנוי ואולי אף במספר קטן יותר של יחיד ובכך להקטין את המסה שיוצר הפרויקט על התשתיות השונות וגם להפיג חששות של קבוצות שונות באוכלוסייה.

הצוות ממליץ לועדה המקומית לדון על הצטרפותה כמגישת התכנית בתנאים שלהלן:

א. **התמורות לבעלי הדירות** – התמורה הממוצעת לדיירים במתחם היא מעל ל-40 מ"ר. כיום, אנו ממליצים על תמורה שהיא עד 25 מ"ר. יש חשיבות להפחית את התמורות שהובטחו ולא ליצר תקדים מסוכן להתחדשות עירונית.

מומלץ לאשר סל זכויות אשר ממנו יתוכנן המתחם. סל זה יכלול את שטחי הדירות הקיימות ושטחי תמורה השווים ל-25 מ"ר לכל יחיד קיימת ושטחי היזם הנדרשים לכלכליות הפרויקט ויקבעו לאור בדיקה כלכלית מעודכנת. בכל אופן מומלץ שלא לחרוג מתוספת מקסימלית של 25 מ"ר ליחיד.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{שטח} \\ \text{דירות} \\ \text{קיימות} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{25 מ"ר כפול} \\ \text{מספר הדירות} \\ \text{קיימות} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{שטחים עבור היזם.} \\ \text{יאושרו לאחר בדיקה} \\ \text{כלכלית מעודכנת} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{סל השטחים} \\ \text{בפרויקט} \\ \hline \end{array}$$

חשוב להזכיר שהשטחים שהובטחו בהסכמים מפורטים, אינם מחייבים את הועדה המקומית והועדה המחוזית ולדעתנו המקצועית מהווים מעמסה עודפת על השכונה ותקדים בעייתי.

ב. **שטחי היזם** – יש לעדכן את השטחים שיבנה היזם באופן התואם להורדת שטחי התמורה ובהתאם לבדיקה כלכלית מעודכנת שתוגש למח' תכנון צפון ולאגף הכנסות מבניה ופיתוח.

ג. עדכונים תכנוניים – יש לעדכן את הגבול הצפוני של התכנית בתיאום עם מתכנני המתחם הסמוך (מתחם נהריים) ובליווי מח' תכנון צפון.

מכתב מלשכת התכנון (מתאריך 5.10.2016):

לכבוד
פי.בי.חברה לפינוי בינוי בע"מ
עו"ד ענת בירן, ורד מאירוביץ סיג ואינה טל - ב"כ יומת התכנית
סיטו אדריכלים בע"מ - עורכי התכנית

שלום רב,

הנדון: תכנית "פינוי בינוי אח"י דקר שכונת נווה שבת" 507-0201319 - הזכות להגיש תכנית

סימוכין: מכתב ההשגה על החלטת הוועדה המקומית מיום 16.8.2016

לאחר הדגישות עם היועצת המשפטית לוועדה ושיחה שהתקיימה בעניין בינה לבין עו"ד ורד מאירוביץ סיג, לשכת התכנון חוזרת על עמדתה, כי אף אם נקבל את עמדתכם כי תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הראשי להגיש תכנית בבית משותף) לא חלות בעניינכם, ואין אנו קובעים מסמרות בחקשר זה, בכל מקרה לא ניתן לראות במגיש התכנית כבעל עניין בקרקע, שכן הוראות סעיף 61א(ב1) קובעות כי בעל עניין בקרקע הראשי להגיש תכנית חינו "מי שיש לו זכות בחלק מסוים מחקרקע הנכללת בתכנית בשיעור של 75% או יותר...".

מבדיקה שקיימנו בלשכת התכנון, עולה כי בתכנית שהוגשה מהווים מגרשי המגורים 58.71% בלבד משטח התכנית במצב המאושר, ויתר שטח התכנית חינו בבעלות ציבורית ומיועד למבני ציבור, דרכים, שבילים, שטח למתקני הנדסה ושצ"פ.

על מנת שנוכל לקדם את התכנית על הוועדה המקומית או הרשות המקומית לחצטרף כמגישות התכנית.

בכבוד רב,
חגית אלדר
צוות תל אביב-יפו

בישיבתה מספר 0025-16ב' מיום 23/11/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן: ברצוני להסביר את היקף ההסכמות שנדרשות לתוכנית הזו. כשהחלו לקדם את התוכנית זה היה עוד לפני תיקון 101. החוק לפני התיקון קבע שמי שיכול לקדם תוכנית הוא בעל עניין בקרקע. הפרקטיקה שרווחה הייתה ע"פ הנחיות של משרד הפנים (היועמ"ש) שצריך 75% הסכמות מכל חלקה שנכנסת לתוכנית פינוי בינוי. הצוותים דרשו מנציג בעל הקרקע שימציא חתימות והסכמות. בתוכנית הזו הסתמן שיש בידו של היזם לאסוף את החתימות הנדרשות לכן התכנית הגיעה לדיון והועדה המקומית נתנה המלצה חיובית. אלא שאחרי ההמלצה ככל הנראה היזם לא הצליח לאסוף חתימות בהיקף שהוא נדרש ולכן לא הגיע עם התכנית לוועדה המחוזית. באוגוסט 2014 תוקן החוק וקבע מי הוא

בעל ענין בקרקע. החוק קבע ששר הפנים יתקין תקנות לגבי הסכמה הנדרשת מבעל ענין בקרקע בבתים משותפים או בתים שיכולים להירשם כבתים משותפים. לתקנות הללו התייחסתי בישיבה הקודמת בה אמרתי שאם אנחנו עוסקים בהריסה של דירות דהיינו בעלי דירות שהם בעלי 60% מהדירות בבית המשותף כולל שינוי ברכוש צמוד שצריך גם את ההסכמה של אותו בעל דירה. בין לבין היזם פנה ללשכת התכנון המרחזית בנסיון להגיש את התכנית. לשכת התכנון השיבה לו שגם אם יקבלו את טענת היזם, שהתקנות החדשות לא חלות על התכנית הזו, בכל מקרה אין לראות במגיש התוכנית בעל ענין בקרקע שכן הוראות החוק אומרות שבעלי הקרקע יהיו בשיעור של 75% או יותר ובתוכנית שהוגשה אין יותר מ-58.71%. יתרת השטחים הם בבעלות עירונית, מבנה ציבור, דרכים ושבילים. לשכת התכנון הבהירה שעל מנת שנוכל לקדם את התוכנית על הועדה המקומית להצטרף ולהיות מגישה של התוכנית וכך לא נדרש לבדוק את כמות ההסכמה של כמה אחוזים של בעלי הזכויות מסכימים.

ראובן לדיאנסקי: במימוש נדרש אחוז מסוים של חותמים כדי להוציא פרויקט לפועל. הראלה אברהם און: מבחינת התכנון התוכנית חשובה ולכן יש המלצה שהועדה המקומית כן תהיה מגישה התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: במישור התכנוני ברגע שנכנסים שותפים מתייתרת הדרישה לאחוזים ונוכל לצאת לדרך. בשלב השני שנצטרך לעשות את הפעילות העסקית אל מול היזם עדיין יצטרכו לעמוד בתנאים מסוימים של החתימות.

הראלה אברהם און: היה חשוב להסביר את המצב המשפטי לאשורו. כי אם תקבלו את העמדה של הגורמים המקצועיים שהועדה המקומית תצטרף לתכנית אז תדעו שנושא ההסכמות ירד מהפרק. עודד גבולי: נקודה חשובה אין שום תביעה שלא מפקיעה פחות מ-50% לדרכים ושטחי ציבור ולא תהיה שום תוכנית שהועדה לא תצטרף להצטרף אליה.

ארנון גלעדי: התחדשות עירונית היא צו השעה במקומות בעיר. קשה מאוד להגיע להסכמות רחבות ולכן הועדה וכנבחר ציבור צריכים לדאוג לאותם תושבים.

אפרת טולקובסקי: התחדשות עירונית חשובה לעיר ולכן היא צריכה להיות שקופה. תושבים שהם חלשים חשוב שיהיו חלק מהתהליכים ושכל התהליך יהיה ברור ונהיר מול התושבים. לכן מה שמוצג כאן שהעירייה בעצם מחליטה למרות שאין ליזם רוב, להצטרף כזומת למרות שהוא קיבל הארכה ולא עמד ביעד. היזם מציג שיש לו 60% מההחלטות. כמו כן היזם החתים את התושבים על תוספת של 30 מ"ר למרות שידע שהועדה לא מסכימה לכך, אז איזה משמעות יש לכך שיש לו איזו שהיא הסכמה בכלל. היזם החתים את התושבים על כך שמי שחותם ראשון יהיה לו 115% מהזכויות לעומת מי שחותם מאוחר יותר יקבל רק 90%. האם זו פעולה שאנחנו רוצים ונסכים כי תהיה גורפת בכל העיר? לאחר יעוץ משפטי אני טוענת שהחוזה הזה לא חוקי. הפעולה הזו היא נגד החלשים והיזם לא יכול פתאום לשנות את התנאים.

ראובן לדיאנסקי: אבל זה כן משרת את החלשים אם הם חותמים ראשונים.

אפרת טולקובסקי: זה לא חוקי.

תמיר קהילה: הציג את עיקרי התכנית.

המלצת הצוות היא להצטרף לתכנית כמגישה ב-3 תנאים. תנאי אחד שהתמורות יחושבו עד 25 מ"ר בסל השטחים. תנאי שני צריך להגיש תוכנית כלכלית חדשה ומעודכנת כדי לקבוע את סל השטחים הכולל. והתנאי השלישי תאום עם התוכניות הגובלות המתחם מצפון ושינויים על פי הצורך.

נציגים בעד התוכנית:

מאיר פורגס: אנחנו מייצגים 214 בעלי דירות במתחם שחתמו על חוזים מפורטים עם היזם מתוך 451 בעלי דירות במתחם. למעלה מ-40% שהצטרפו ליזם. מעבר ל-214 שחתמו יש כ-40 שאמורים להיות חתומים ועוד 20 בעלי ירושות ותוך חודשים ספורים נגיע ל-60%. אנחנו מבקשים שהועדה המקומית תצטרף לתוכנית - החלטה כזו תיתן רוח גבית להתחממה של קבוצה נוספת של בעלי דירות.

ענת בירן: התוכנית חייבת להיות מוגשת כתוכנית שהעירייה מצטרפת אליה. משום שלעירייה יש הרבה שטחים והיזם לא יכול להגיש אותה לבד. זהו לא ענין תכנוני ולכן העירייה לא צריכה לשאול מי היזם. אין קשר בין החוזים שהיזם חותם לבין התכנון, והתוכנית מתוכננת באופן רצוף עם הצוות. לגבי תקן 21 ולגבי חישובי הזכויות גם פה צריך לעשות הפרדה. אין לנו שום התנגדות להגיש תוכנית כלכלית חדשה לפי תקן 21 שלפיו יחושבו התמורות. אלו שיקולים של היזם מול הדיירים והתמורות צריכות להיות מחושבות לפי התקן.

תושב- אלירן קמפנו: השכונה נמצאת בבניה ואכלוס והאינטרס הוא להגיע כמה שיותר מהר למימוש התוכנית. הצטרפותה של העירייה תאיץ בתהליך. הרצון של המדינה לממש בניית דירות חדשות. הראיה של הועדה צריכה להיות האם אפשר מבחינה תכנונית להכניס כמה שיותר יחידות דיור להכניס לתוכנית, וכמה שיותר זכויות בניה והועדה לא צריכה לחשוש מכך.

נציגים נגד:

סימונה - אחי דקר 5: היזם מציג מצב נתון והועדה צריכה להחליט אם להצטרף לתוכנית. היזם לא עמד בתנאים, ורזרנו והצפנו את הבעיות, הן בנושא הצפיפות והמסחר. התוכנית לא תואמת את מסמך המדיניות. בסופו של דבר יש כאן זעקה של תושבים, זכויותינו נרמסות. כולנו רוצים את ההתחדשות, כל השכונה, וכולם רבים עם כולם. היזם יצר מצב שחלה תסיסה בין התושבים ואנחנו מחולקים לקבוצות. תנו לנו להתקדם עם תוכנית מחודשת עם פרוגרמה שמתואמת עם הדיירים. התוכנית התחילה בחטא, אין לאלץ את התושבים לקבל החלטות על בסיס לחץ. אחת הטענות שבסיס הסכמות הבעלים לא נבדקו בשטח. אנחנו מתנגדים לתוכנית 4242 עם היזם הנוכחי. בקשנו להכניס מסי יומים ולפצל את המתחמים לתתי מתחמים ונתקדם כולם ביחד. אנחנו חיים באתר בניה שנבנה מולנו כבר שנתיים. היזם מציג נתונים שמורים אחרת. אם ישולבו מסי יומים לא יהיה מצב שיתחיל מתחם אחד ואנשים יתייבשו ולא מתחילים עם המתחם שלהם.

ליהי נציגות אחי דקר 8: אנחנו נמצאים בקצה הפרויקט, לא שמו לב שמי שמקדם את התוכנית הזו הוא היזם ואנשי המקצוע שלו ולא התושבים. ברגע שיום אחד מקדם את כל התוכנית והחתים את הדיירים על מסמכי העקרונות, למעשה נוצר מתחם שיש בו מונופול ואין זכות לתחרות. יש תוכנית ענקית בה 451 אנשים שצריכים להסכים על הבית שלהם שזה מה שיש להם בחיים. צוות צפון ניסה לגשר בין כל הנקודות אבל אנחנו לא מגיעים עם אנשי מקצוע אלא דיירים בלבד. יש יזם שמקדם תוכנית בין עם מי שיש לו זכות קניינית. אנחנו בעד הכל, הבעיה שאנחנו לא מיוצגים בתוכנית. דורון ספיר: כל דייר יכול להגיד שהוא רוצה להביא את היזם שלו. ליהי: הגודל הוא כל הבעיה. צריך לפצל את המתחם ולדאוג לייצוג תכנוני וייצוג משפטי שייבחרו ע"י כל הדיירים. אנחנו לא מיוצגים כראוי בשום תהליך. תעזרו לנו להפריד בין הצד התכנוני לצד הקנייני ותפסיקו לאשר כל הזמן ארכות.

שאלות חברי הועדה

מיכאל גיצקי: לא הבנתי האם יש לכם התנגדות עניינית לתוכנית שמוצגת כאן? ליהי: מבחינת הבעיות התכנוניות לדוגמא: הציפוף הקשה בין הבניינים, בעיה של זרימת אויר, בעיה של גינה ציבורית כלואה, בעיה של מפגע סביבתי עם רעש, בעיה של זיהום אויר ובעיה של אור לדירות, כמו כן לא יהיו מספיק מקומות חניה.

שאלות חברי הועדה

אפרת טוקלוסקי: יש כאן 2 סוגיות נושא התוכנית ונושא 60% חתימות אם רלוונטי או לא. השאלה מופנית לעו"ד היזם, מצוטטת מהחוזה "סעיף 9.1.9 דייר זכאי ליותר תמורות" האם אני מתערבת בזכויות הדיירים? האם סעיף כזה עומד בחוק החוזים? האם התושבים מודעים שהצוות לא ייתן 40 מ"ר ליח"ד? יש התייחסות בדברט שהובטח לדיירים יותר מטרים ממה שמתכננים לתת להם בדעיכה. האם למרות זאת 60% חתימות הם חתימות רלוונטיות?

ראובן לדיאנסקי: השאלה לעו"ד בירן, בסופו של דבר יש הסכמים חתומים עם 214 בעלי דירות. האם אחרי שיש תבע החתימות תקפות כן או לא? היזם הופך להיות שותף לעירייה. יהיו כבר 214 חתימות אצל יזם מסוים איזה מקדם זה ייתן? בנוסף השינויים שעלולים להיות בתוך ההסכמים, לדוגמא בסעיף המרכזי שהוא סעיף התמורה, נניח שבהסכמים מדובר בין 30-40 מ"ר והתב"ע תקבע שמדובר לא יותר 20-25 מ"ר, מה יעלה בגורל ההסכמים שהתושבים כבר חתמו ליזם? ארנון גלעדי: נושא התמורה הוא לא עד 25 מ"ר. אנחנו נותנים בין 12-18 מ"ר תוספות גם באזורים החלשים בעיר. שנית המטרה בהתחדשות עירונית היא לא רק פינוי בינוי אלא גם בינוי שיש בו צפיפות נינוחה יותר. פחות יח"ד ופחות צפיפות. הצוות אמר שהתוספת תהיה יותר נמוכה והצוות צריך לדעת אם אתם מסוגלים לספק את זה לדיירים.

שמואל גפן: אם התוכנית משפרת את התנאים לדיירים למה לא כולם חותמים? אהרון מדואל: כל ההתנהלות כאן לקויה מהבסיס, אנחנו לא אמורים להכתיב לדיירים עם איזה יזם ללכת.

מלי פולישוק: למה כל כך הרבה זמן לא מצליחים להתחיל את כל הדיירים?

תשובות יזם - מאיר פורגס עו"ד: החתמנו כבר 214 בעלי דירות על חוזים חוקיים. אלו חוזיים עסקיים הכוללים תמריצים לבעלי הדירה וליזם. הם חוזים חוקיים כדין לכל דבר וענין. הועדה הזו היא עוסקת בתכנון ולא בענייני קניין. הצטרפות הועדה תעזור לקדם את התוכנית וזה חלק מהאחריות הציבורית שלכם מול הועדה המחוזית.

דיון פנימי

ראובן לדיאנסקי: יש לזכור שיש קבוצה שכן תומכת בתוכנית. זו שכונה שלמה של 1159 יח"ד. יש לי השגות לגבי הקולונדות. הייתי נותן זכויות למרכזים המסחריים ועוד קומות. לעניין השצ"פ אנחנו מגדילים את היח"ד פי 2 ומקבלים על כך 3 דונם בעבור שצ"פים כלומר מקבלים 6.5 דונם. מה שקורה בשטח יש שצ"פ איכותי ושצ"פ צבוע ירוק שביל ברוחב של 3-5 מ' הוא לא שצ"פ מהותי. זה יפגע באיכות החיים של התושבים.

22 בניינים זהו שטח גדול להקים שכונה חדשה, ולכן אני חושב שחלוקת המתחם לתב"עות זה הדבר הנכון לעשות זה יזרז גם את המתנגדים. כשהם יראו שיש 4-5 בניינים שיוצאים לבניה זה יזרז את האחרים. לגבי העניין של תוקף החתימות ענין התכנון וענין המימוש, אם יש ליזמים 214 חתימות זה ברור שאם בסופו של דבר נגביל את המתכננים בקבלת תמורה נמוכה יותר ממה שהובטח להם, בין אם במישור ההצהרתי ובין אם במישור החוזי, אם נחתמו הסכמים והם בונים על 40 מ"ר ויקבלו בסוף 12-18 מ"ר, אנחנו יכולים להשיג על ידי זה את פתיחת ההסכמים ליזמים נוספים ואז אין יזם אחד. ברגע שיהיה הבדל משמעותי בין מה שהיזם התחייב בחוזה לבין מתן תמורה שאנחנו נאשר לו (אם נקבע שזה רק 25 מ"ר) מאחר והחוזה בטל הכל נפתח מבחינת יזמים. בכל מקרה בתנאים שנוצרו אנחנו בעלים של 42% מהשטח ואין ברירה להצטרף לתב"ע ולהוביל אותה בעקרונות של מה"ע. אני בעד לחלק את התב"ע לכמה תב"עות וצריך להתחשב בהסכמות של הדיירים לתב"ע.

נתן אלנתן: צריך לעשות הפרדה בין הנושא התכנוני לנושא הקנייני. צריך בתוכנית הזו לא לקשור הכל ביחד אלא להוציא מתחם מתחם, ובמתחם אחד שיש מספיק הסכמות יש להתקדם, ומתחם אחר שאין בו הסכמות שימצאו להם יזם אחר. ברגע שהועדה המקומית נכנסת כיוזמית הועדה לא צריכה להתערב באיזה יזם התושבים לוקחים. בתוכניות אחרות שהועדה שותפה זה לא מענייני איזה יזם, אנחנו מקדמים תוכנית. ברגע שתהיה תב"ע כולם יתיישרו לפיה וכאן יש לנו הזדמנות לקדם תב"ע.

לנושא התמורות יש כאן בלבול בין ההסכמים לבין מה אנחנו מתירים. תקן 21 קובע כמה אני מכניס לתחשיב זכויות הבניה שאני נותן במתחם במסגרת התוספת לדיירים. התקן נותן עד 25 מ"ר וזה מה שכתוב. אנחנו לא מתחשבים במה היזם הבטיח לדיירים. רוצה היזם לתת יותר שייתן יותר, גם אם הוא ייתן 40 מ"ר שייתן, לא צריך להיכנס לכיס של היזם. אני מציע לקדם את התוכנית עם תנאי הגדרה של שלביות לכמה תב"עות.

אפרת טולקובסקי: לנו יש את הזכות להחליט איך תראה התוכנית בשיתוף ציבור. מה המקום שאנחנו נותנים ליזם בהקשר שהעירייה ממשיכה לתכנן? האם הוא מממן את המשך התכנון או שאנחנו כועדה מממנים את המשך התכנון? זה בדיוק מה שקרה ברובעים, אני בעד לפרק את התכנון לכמה מתחמים ושהעירייה תממן את התכנון. האם מבחינת היועצת המשפטית הסעיפים לגבי תוספת מוגדלת למי שחותם ראשון הם קבילים.

ראובן לדיאנסקי: איך אנחנו מצטרפים לתוכנית? אנחנו בודקים את התוכנית או רק מצרפים את השם? אפרת טולקובסקי: אם אנחנו חוזרים לתכנן אנחנו צריכים לעשות סדרה של שיתופי ציבורי כדי שהתושבים ירגישו רוח חדשה.

אהרון מדואל: מדובר כאן בבני אדם וכל אורכה שהיזם מקבל אם מהועדה המחוזית ואם כגלגל הצלה מהועדה המקומית, בגלל שהיזם לא השיג את כל ההסכמות ובכך גורמת נזק לתושבים. הועדה המחוזית באה ואמרה שהיא מקציבה 25 מ"ר, כלומר אם יש 10 דירות בבניין היזם יקבל ללא היטל השבחה 250 מ"ר. פה היזם נותן 40 מ"ר, מאיפה? אף אחד לא נותן בחינם את המטרים הנוספים אלא על חשבון אחרים. ההתנהלות של היזם היא התנהלות שגויה. במצב כזה יש לנו זכות להיכנס ולהגיש תוכנית בשותפות עם היזם? כאן התקבלה החלטה שאם היזם לא ישיג את ההסכמות והחתימות הנדרשות לא נאריך את תוקף ההחלטה. היזם לא השיג את ההסכמות ובעצם אנחנו זורקים לו גלגל הצלה. אני אומר שצריך לבטל את התוכנית ולהחזיר אותה לשולחן הדיונים, לפצל את התוכנית לכמה מתחמים, לא צריך לעשות קולונדות, לא צריך ציר ירוק, יש להכניס שטחים ירוקים איכותיים כי השטחים המסחריים הללו יישארו כאבן שאין לה הופכין.

ארנון גלעדי: חשוב שהעירייה תהיה חלק מהתוכנית. התמורה בתוכנית תהיה מדודה, ושהעירייה תוכל לקלוט את התוספת. אני בעד פתיחה של בינוי ושמירה על המדדים. קבענו פרמטרים של גודל דירות ממוצע, ככל שנוריד את הצפיפות ונוריד את הגובה זה יותר טוב לשכונה.

עודד גבולי: אין תוכנית בינוי או פינוי בינוי שיזמים לא רוצים יותר. ברור לגמרי שהחוזים הם חוקיים. ברגע שאנחנו נצטרף אנחנו נקבע את הסטנדרט ונקבע את כמות הדירות והתוספות וזה מה שנמליץ לוועדה המחוזית. הועדה צריכה להצטרף לתוכנית ויש לנו מספיק ידע כדי לבדוק את המשמעות לכך ואני בעד לגבש שלביות לתוכנית. אבל זה לא נכון לעשות הפרדת תב"עות.

ראובן לדיאנסקי: נסכים שתהיה שלביות והצוות יבדוק את גזירת התב"עות.

אורלי אראל: לאחר פרסום למתן תוקף לתוכנית המתאר, תכנית זו תהיה בסמכות מקומית.

הראלה אברהם אוזן: לגבי חוקיות החוזים על פניו ממה ששמעתי כאן הם תואמים את החוק, אני לא בדקתי אותם באופן אישי. יש כאן תנאים של שוק והיזם מנסה ליצור לחץ אבל זה תמריץ ואלו תנאי השוק. התוכנית מתואמת תכנונית. אם היזם לא יעמוד בזה הוא יצטרך לשלם על כך. ראוי שהועדה תאפשר בניה בשלבים. אתם מבלבלים בין שני מושגים. זו ועדה תכנונית והיא מאשרת את התכנון ואת התמריצים לפי תקן 21. הועדה תקבע כמה ייבנה בנוסף ואת חלוקת סל הזכויות הזה היזם יקבע. ראובן לדיאנסקי: הסיכום הוא שמצטרפים כמגישי התוכנית ותתבצע בתוכנית שלביות, בנוסף אנשי המקצוע שלנו יבדקו את האפשרות לפצל את התב"עות.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן יהודה המאירי וגל שרעבי דמאיו

נגד: אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל

נמנע: מיכאל גיצין

החלטה:

לאשר את תווית דעת הצוות הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. בנוסף תתווסף לתוכנית הוראת שלביות והצוות המקצועי יבדוק את האפשרות לפצל את התוכנית לתב"עות נפרדות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אהרון מדואל, אפרת טולקובסקי, ארנון גלעדי, מיכאל גיצין, יהודה המאירי