

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במליאתה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 07/06/2009
פרוטוקול מספר 09-0002

משתתפים: דורון ספיר, עו"ד, בנימין בביוף, יעל בן יפת, ארנון גלעדי, רחל גלעד-וולנר, יואב גולדרינג, פאר ויסנר, הרב שלמה זעפראני, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, הרב נפתלי לוברט, דן להט, אהרון מדואל, אחמד משרהאוי, עומר סיקסיק ונוח עפרון.

נעדרו: רון חולדאי, חביבה אבי-גיא, עו"ד, שולה אגמי, שמואל גפן, יעל דיין, נתן וולך, יניב ויצמן, תמר זנדברג, משה טיומקין, ד"ר, שלמה מסלאוי, שמואל מזרחי, אלון סולר וחנה תמיר, ד"ר.

נוכחים: חזי ברקוביץ, אדר', שרי אורן, עו"ד, עודד גבולי, אדר' ואלי לוי.

1. נושא: תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ ג'3 גני שרונה - בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

עו"ד ספיר דיווח שהערעור שהוגש למליאה הוא על תכנית דרום הקריה, מתחם ג'3 – תכנית לביצוע למרות שבכתב הערר התייחס לתוכנית עיצוב אחרת. מתחם ג'3- אין שום קשר בינו ובין הערר, משום שמתחם ג'3 מתייחס לגני שרונה ולפיתוח של הפארק ולא מתייחס לבניינים שמדואל התייחס אליהם. מדואל הוציא לפני כשבוע הבהרה שבה הוא הבהיר שמדובר בתכנית בינוי למבנן 8. התכנית שהוא מדבר עליה כבר נחתמה על ידי והועברה הלאה הואיל ולא היה ערר לגביה. לפחות מסיבה זו מתייטר הדיון בערר. אם להתייחס במישור הענייני לערר, הרי שבתכנית בינוי לא ניתן להוסיף זכויות, לא ניתן להוסיף קומות, וכמובן שגם לא ניתן לנייד זכויות מתכנית אחרת. לכן אין שום טעם ושום הצדקה לדון בערר גם במישור המהותי. ולכן אני מבקש להוריד את זה מסדר היום ולא לדון בנושא.

מר מדואל - לעצם הגשת הערר, הערר הוגש על מתחם 8 – בינוי לביצוע. הנושא הובהר לפני כשבוע בפגישה עם נציגי המינהל. עיקרי התנגדותי הוא לגובה המגדלים, גודל דירה, שטח עיקרי.

עו"ד אורן - בחוק כתוב שבערר צריך לפרט בדיוק על מה מעררים, מה רוצים ואת הנימוקים.

ההחלטה שעליה הערר התייחס כאמור לתוכנית בינוי אחרת שהנימוק היה דיור בר השגה ביקשו דיון חוזר היא החלטה שהתקבלה ביוני 2008. אי אפשר לקיים דיון חוזר, גם לא לפי החוק וגם מעצם העניין - כשמעשית דורון חתם על התכנית והיא הועברה הלאה. הנושא הובא למליאת הועדה שכן כאמור, הדיון החוזר התבקש לגבי החלטת הועדה



שהתקבלה במרץ שנה זו אך הובהר לאחר מכן שהכוונה היתה להחלטה אחרת שהתקבלה לפני כשנה.

החלטה:

להוריד מסדר היום ולהשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה על כנה.

2. נושא: תא/3390 – סמינר הקיבוצים - בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

עו"ד אורן- על התכנית של סמינר הקיבוצים כבר היה ערר אחד למליאה, והמליאה קיבלה החלטה בדיון החוזר שהיא קיימה בשנת 2007, והתייחסה לתנאים של ועדת המשנה או קבעה תנאים-כשהיא השאירה רק תנאי אחד שיחזור לוועדת המשנה- וזה דיווח על מצב התנועה במקום. לכן, ניתן לבקש דיון חוזר רק לעניין התכנית התחבורתית כפי שהוצגה בפני ועדת המשנה ולהעלות השגות כאלה ואחרות. אי אפשר היום להתייחס לנושא השני שמצוין בערר, שהוא לגבי תכנית פינוי בינוי- ולטעון שלא מולאה הדרישה להצגת תכנית מעבר בשלבים.

בנושא זה כבר התקבלה החלטה סופית במליאה שאימצה את החלטת ועדת המשנה לתכנון והבניה.

החלטה של המליאה היתה-רק להציג בפני ועדת המשנה את התכנית התחבורתית. לגבי כל שאר התנאים התקבלה החלטה במליאה ביוני 2007, אי אפשר לעשות דיון חוזר על המליאה. אפשר לעשות דיון חוזר על ועדת המשנה שדנה עוד פעם בעקבות החלטת המליאה, אבל לא דיון חוזר על המליאה. לכן ניתן להתייחס אך ורק לעניין התחבורתי.

מר מדואל - התכנית התחבורתית שהוגשה אינה מתואמת עם משרד התחבורה. דרך נמיר הינה דרך באחריות משרד התחבורה מתוקף תכנית תמ"א/3. במידה שמשרד התחבורה לא יאשר את התכנית קיים חשש לשינוי הצירים התחבורתיים באופן שיגרור התנגדויות מצד התושבים.

מבקש שהמליאה תחליט היום שהנושא התחבורתי יהיה מתואם עם משרד התחבורה, ורק לאחר מכן יובא כדיווח או כהחלטה לוועדת המשנה.

עו"ד ספיר - התכנית בסמכות וועדה מחוזית. והואיל וועדה מחוזית היא זו שמחליטה על הנושא הזה, והואיל ובוועדה המחוזית יושבים נציגי משרד התחבורה, והואיל והתכנית עדיין לא הופקדה, כל מה שמדואל אומר ידון בהמשך, ולכן אין שום רלבנטיות לנושא.



החלטה:

להשאיר את החלטת ועדת המשנה מיום 18.2.2009 (פרוט' 003-009-ב'17) על כנה מכיוון שאין רלבנטיות לערר שהוגש.

תא/3846 מסלנט 20 - בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר מועצה יואב גולדרינג.

3. נושא:

מר גולדרינג - המליאה הראשונה שהיתה כאן, החליטה להחזיר את הנושא לוועדת המשנה, אחרי שהיה רושם די ברור שרוב חברי המועצה קיבלו את האזהרות שהציגה בפנינו מיטל להבי והמשמעויות הכרוכות באישור תכנית שכזאת. יחד עם זאת, ברגע שהגיע הדבר לוועדת המשנה היה ברור שהעמדה לא יכולה להיות כרגע נתמכת, העמדה הנכונה לא תהיה נתמכת על ידי מספיק חברים, ושם דווקא אושרה התכנית למרות כל ההסתייגויות. לכן אני ביקשתי להחזיר את הדיון לוועדה המקומית במליאתה, גם משום הטעם שאני חושב שבנושאים עקרוניים שבהם אנו מדברים על מדיניות של פיתוח, בשכונת שפירא יש לזה הדגשה מיוחדת כי יש שם עכשיו הרבה מאוד ספקולציות ותכנונים על פיתוחים מפיתוחים שונים, אז כדאי שאנו נקיים את הדיונים האלה במליאה.

בתכנית אב אזורים שלמים הוגדרו כאזורים ללא שינוי. האזורים האלה אמורים לשמור על המירקם המיוחד של שכונת-שפירא ולאפשר את הפיתוח שלה במסגרת העדינה שבין ציפוף ופיתוח לבין שמירה על מירקם. תוספות הבנייה שמוצעות במבנה הנוכחי למעשה מציעות הגדלה של אחוזי הבנייה בלמעלה מ-50% מתכנית האב, על בסיס כביכול של השוואה לבניינים אחרים באזור- שבמידה וישמו הם את תמ"א/38. האפשרות לקחת זכויות שמגיעות כתמריץ על חיזוק והרחבה ולתת אותן לא כתמריץ- למעשה מחלישות את האפשרות של כלים כאלה, של תמריצים תכנוניים, ולמעשה גם מורידות את האפשרות שלנו להגיע לפיתוח עירוני לפי המדיניות שאנו רוצים להגיע אליה.

לכן אני חושב שעד שאנו מעבדים מחדש את תכנית האב והופכים אותה לתכנית מתאר – שנותנת ביטוי לכל ההיבטים שקשורים בפיתוח של שכונות, ובעיקר לשים לב לסכנה שכשאנו אומרים פיתוח בשכונת שפירא, אנחנו למעשה מדברים על החלפת אוכלוסיות ועל מה שנקרא בלשון נקיה אוכלוסיות חזקות, ולמעשה דחיקה של התושבים המקומיים מהאפשרות של דור ההמשך שלהם גם לחיות בשכונה.

בהקשר של המבנה הנוכחי גם אפשר לראות שהבנייה, והוועדה באופן מפתיע ולדעתי מצער- קבעה בהחלטתה שסטנדרט הבינוי יהיה גבוה והדירות תהינה של- בממוצע 90 מ"ר, שזה דירות שמראש אנחנו מייעדים לאוכלוסיות- מה שנקרא אוכלוסיות לא מקומיות. כלומר, גם במבנה הספציפי, מעבר לזה שהוא פוגע במרקם של הבנייה באזור, הוא גם קובע שוב את המגמה שבה הפיתוח כביכול של שפירא צריך לבוא בד בבד עם אוכלוסיות שרוכשות דירות יוקרה בגימור גבוה בלבד.

אני מבקש, לכן, מהוועדה להחליט שתי החלטות:



אחת- שהיא מעוניינת לקיים את הדיון בסוגיה העקרונית הזאת במליאה, כלומר לבטל את החלטת וועדת המשנה ולשוב ולחזור ולדון במליאה, ולהגיע הפעם להחלטה במליאה. ובמקביל, לבקש מוועדת הכספים ולהביא למועצת העיר את ההצעה להשקיע מאמץ תכנוני בהפיכה של תכנית האב של שפירא למעודכנת והפיכתה בהקדם גם לתכנית מתאר. **מר ויסנר** - התכנית הזאת נדונה בוועדה המקומית.

שמענו את כל הצדדים, כולל מה אומרת תכנית האב. גודל דירה ממוצעת של 90 מ"ר היא נכונה. לכן אין מה לדון בו, כי עברנו על כל החומר, הסבירו לנו, וההחלטה התקבלה ברוב קולות החלטנו.

מר ברקוביץ - בשנה וחצי האחרונים הוועדה המקומית ומינהל ההנדסה עובד עם מינהל התכנון בירושלים-להכנסתם של תיקונים ושיפורים בתמ"א/38, שאחד מהם דיבר על תיקון העיוות שלפיו לבניין ישן אתה יכול להוסיף קומה ולבניין חדש לא יקבל את הזכויות האלה, כי יש זכויות מתב"ע. והמופע בשטח יכול להיות כזה שהבניין הישן יהיה גבוה יותר מהבניין החדש.

כל שכונה בעיר צריכה בבנייה החדש שלה להציע שיפורים לבנייני הקיים. שיפורים. זה לא נכון להגיד שלבנייני יותר טוב מהקיים בשפירא יבואו אנשים מבחוץ, כי יש מה שנקרא- משפרי דיור בתוך השכונה.

בשכונת שפירא ראוי שיהיה בניין אחד עם חנייה תת-קרקעית בבנייה רוויה. **עו"ד ספיר** - מציע שהמליאה תחליט להוריד את הערעור מסדר היום ולהותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

החלטה:

לאחר הצבעה בעניין (8 בעד – זעפראני, זמיר, בביוף, להט, משרהאוי, ויסנר, גלעדי וספיר, 6 נגד – בן-יפת, גלעד-וולנר, מדואל, גולדרינג, עפרון וסיקסיק, 2 נימנעו – להבי ולדיאנסקי) הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.

רשם:
חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר