

סגור חלון



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מציגה: משטרת הבעיות

הוועדה אישרה הקמת תחנת משטרה בפינת הרחובות יהודה הלוי ולינקולן בת"א ■ ועדת הערר ביטלה את ההחלטה, והוועדה המקומית הגישה עתירה נגד ועדת הערר שלומית צור 12/4/17

הסערה שמתחוללת בימים אלה סביב השימוש שייעשה במבנה שהיה בעבר מרכזיית בזק ברחוב יהודה הלוי פינת לינקולן בתל-אביב, חצתה כבר מזמן את קו ההתנגדויות השגרתיות מצד תושבי הסביבה למשאלות לבו של היזם שרכש את המבנה.

הסערה סחפה בחודשים האחרונים גם את חברי מועצת עיריית תל-אביב, את הוועדה המקומית בעיר, את המשטרה, את ועדת הערר ואפילו את בית המשפט.

השאלה המרכזית שבה עוסקים כל המעורבים היא האם יש לאשר הקמת תחנת משטרה בקומות התחתונות של המבנה, או להחליט דווקא על שימוש אחר בבניין. בלי קשר להחלטה שתקבל בסופו של דבר, דווקא ההתנהלות של רשויות התכנון הציבוריות בפרשה עוררת תהייה וראייה לביקורת נוקבת.

בריכה על הגג

ראשית הסיפור בחברת אורבנו, שבבעלות היזם ישראל לוי, שרכשה את המבנה והתקשרה עם מינהל הדיור הממשלתי להשכרת הקומות התחתונות בו לתחנת משטרה. בבעלות לוי גם המבנה שבו שוכנת כיום המשטרה, בחלקו הצפוני של רחוב דיזנגוף, והוא ביצע את עסקת חייו (שגרמה ללא מעט הרמות גבה בקרב לא מעט אנשי נדל"ן) כשהצליח לשנות את ייעוד המבנה בדיזנגוף למגורים ומלונאות באישור הוועדות המקומית והמחוזית.

התוכנית שחלה על המבנה ברחוב לינקולן מייעדת אותו לבנייני ציבור, ועיריית תל-אביב הביעה התנגדות נחרצת בכמה הזדמנויות לשנות ייעודו מייעוד ציבורי לייעודים אחרים. השימושים המותרים במבנה הם: מבני חינוך לרבות גני ילדים, מעונות, בתי ספר, מבני דת לרבות בתי כנסת, מקוואות, שירותי בריאות לרבות תחנת טיפת חלב, מרפאות, מרכז לבריאות המשפחה, שירותי קהילה ותרבות לרבות בתי אבות, מתנ"ס ואולמות ספורט, ושירותי מינהל חירום עירוני הכוללים מחסני חירום, מקלטים ומרכז צופרים, אנטנות שנאים, מתקני אספקת מים, חניה ציבורית וגשרים להולכי רגל. כמו כן כוללת התוכנית שימושים נלווים, הכוללים מסעדה ובית קפה ובתנאי שישרתו את השימוש המרכזי.

לוי, הגיש לוועדה המקומית בקשה לשימוש חורג לצמיתות ממבנה בזק לתחנת משטרה בשתי הקומות הראשונות והמרתפים של המבנה, עם מסחר בקומת הקרקע ומעבר עבור חניה עם גישה מרחוב כורש. את יתר קומות המבנה ייעד לוי להקמת מעונות, ובגג ביקש להקים בריכה. בקשה זו, שאפילו המשטרה הביעה את מורת רוחה ממנה, זיכתה את התוכנית המבוקשת לכינוי "משטרת הג'קוזי".

במסגרת הבקשה התבקש שימוש לתחנת משטרה ומסחר בשטח 3% מהשטחים העיקריים. הוועדה המקומית סברה כי תחנת משטרה מהווה חלק משירותי החירום העירוני (שמאשרים בתב"ע), בניגוד לעמדת השירות המשפטי של הוועדה עצמה, ובסוף דצמבר 2015 אישרה את הבקשה להנפקת היתר בנייה לתחנת משטרה וחניון.

האם משטרה היא שימוש ציבורי

אישור הבקשה לא מצא חן בעיני השכנים המתגוררים בסמוך למבנה, ואף לא בעיני ארבע חברות מועצת עיריית תל-אביב: שלי דביר, ציפי ברנד, גבי לסקי ויעל בן יפת, שהגישו ערר לוועדת הערר המחוזית נגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה.

חברות המועצה טענו באמצעות עו"ד דוד שוב כי ההנחה לפיה שימוש של משטרה מותר במסגרת התוכנית התקפה היא הנחה שגויה. הן טענו כי רשימת השימושים היא רשימה סגורה שלא ניתן לחרוג ממנה ללא הנמקה מפורשת ובלי לבחון את ההשלכות של הקמת תחנת משטרה במקום, ברמה הציבורית והכלכלית.

טענה נוספת שהעלו המתנגדות היתה כי על פי התוכנית התקפה במקום, המבנה מיועד לשימושים הניתנים על ידי עיריית תל-אביב ולא על ידי מדינת ישראל. לטענת המתנגדות, אין להתיר את השימוש המבוקש מאחר שהוא משנה את אופי הסביבה הקרובה וגם המבנה עצמו אינו מתאים לתחנת משטרה, מגביל את פעילות השוטרים ואינו מאפשר גישה מהירה של ניידות משטרה לאירועי חירום, ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה.

לטענתן, המיקום המוצע לא יאפשר מתן שירות משטרתי יעיל, שכן הוא מצוי בסמוך לשלוש תחנות משטרה קיימות, ומותר חלקים נרחבים מהעיר ללא נוכחות משטרתית והוא אינו נגיש לרוב התושבים בגזרת המשטרה הרלוונטית. זאת ועוד, לדבריהן לא נבחנו אלטרנטיבות אחרות להקמת תחנת משטרה.

יתרה מכך, לטענת חברות המועצה באזור קיימת מצוקה חמורה של מבני ציבור כמו גני ילדים ומעונות יום. עוד הן טענו כי בהצבעה שקיימה הוועדה המקומית היה ניגוד עניינים מצדו של חבר המועצה אלון סולר, שאשתו היא עובדת בכירה במשרד האדריכלים בר אוריין המקדם את הבקשה.

מנגד טענה הוועדה המקומית כי רשימת השימושים לא היתה סגורה, ומשטרה אכן עונה על השימוש "שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי". עוד נטען כי משטרת ישראל אישרה את המיקום ומצאה שהוא כן תואם את צרכיה ואף נבחנו אלטרנטיבות אחרות במשך שנים.

לטענת הוועדה המקומית, הטענה כי חסרים מבני ציבור אחרים באזור אינה רלוונטית מאחר שמדובר במגרש בבעלות פרטית ולא עירונית. עוד טענה הוועדה המקומית כי סולר לא לקח חלק פעיל בדיון, ולהצבעתו לא היתה השפעה על תוצאות הדיון משום שהחלטה ניתנה ברוב של 15 קולות בעד, מול 8 קולות נגד.

ועדת הערר בראשות עו"ד הילה סירוטה ליבנה קיבלה באוגוסט 2016 את הערר משני טעמים: הראשון הוא החשש לניגוד עניינים שבו היה מצוי סולר. הוועדה נימקה את החלטה כי גם אם לקולו של סולר לא היתה השפעה על התוצאה, ראוי שתיערך הצבעה ללא השתתפותו. הטעם השני והמהותי יותר הוא כי לשיטתה של ועדת הערר, שימוש של משטרה לא נכלל בתוכנית התקפה, והוא מהווה שימוש חורג. זאת מאחר והתחנה לא מהווה פעילות רק לשעת חירום, אלא משמשת יותר כמבנה משרדים הפועל 24 שעות ביממה, ולא רק בשעת חירום. זאת כאשר בתוכנית התקפה לא קיים שימוש משרדים, או שימוש כלשהו שמתקיימת בו פעילות יומיומית רצופה של 24 שעות. לשיטת ועדת הערר אמנם המשטרה היא ארגון שפועל בשעת חירום, אך לא רק. ועל כן שימוש של משטרה אינו עונה על השימושים המותרים בתוכנית. על כן הורתה הוועדה להחזיר את הדיון לוועדה המקומית.

בלי ניגוד עניינים

מנקודת זמן זו החל הסיפור להסתבך עוד יותר. בצעד יוצא דופן הגישה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב (כלומר עיריית תל-אביב עצמה) עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת הערר.

זאת, אף שהוועדה המקומית אמרה בעצמה כי יכולת התערבותה בעניין מוגבלת מאחר ומדובר במגרש בבעלות פרטית. שימו לב: לא היזם הגיש את העתירה, אף שהוא זה שהתקשר עם המשטרה בהסכם, אלא הוועדה המקומית תל-אביב.

בעתירה, שהוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב, טענה הוועדה המקומית כי ועדת הערר שגתה בהחלטתה. הוועדה המקומית טענה כי ועדת הערר לא בחנה את החשש לניגוד עניינים, וטענה כי ניגוד העניינים לא היה קיים בפועל מאחר שזוגתו של סולר היא עובדת שכירה ולא שותפה במשרד בר אוריין, ולא היא זו שטיפלה בבקשה, כך שלסולר לא היתה אינטרס אישי כלשהו בקידום התוכנית. היא הוסיפה כי סולר מקפיד לא להשתתף בדיונים

שקשורים למשרד בר אוריין וכי נכח בדיון המדובר מחוסר ידיעה, מה גם שלהצבעתו לא היתה השפעה על התוצאה.

גם את הנימוק המהותי של ועדת הערר ביקשה הוועדה המקומית לבטל. לטענתה, רשימת השימושים המותרים במבנה על פי התוכנית אינה סגורה, ועונים על ההגדרה של שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי. העובדה כי תחנת המשטרה תכלול גם משרדים המשרתים את המשטרה אינה גורעת מהעובדה שהמשטרה עונה על הגדרת שירותי חירום.

הוועדה המקומית דרשה לבטל את החלטת ועדת הערר כך שלא יתקיים דיון חוזר בוועדה המקומית וההחלטה להנפיק ללוי היתר בנייה לתחנת משטרה תישאר בעינה.

אך מה שקרה מרגע זה, היה עוד יותר יוצא דופן. המדינה, שייצגה את ועדת הערר המחוזית, הודיעה לבית משפט ביחד עם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב כי הן הגיעו להסכמה שהדיון בבקשה של לוי יחזור לוועדה המקומית לדיון חדש.

הן ביקשו מבית המשפט לתת תוקף של פסק דין להסכמה ביניהן, אולם הסכמה זו מעוררת לא מעט תהיות: מדוע ועדת הערר המחוזית הסכימה למהלך שעשוי לבטל כליל את החלטתה, כאשר ברור שעמדת הוועדה המקומית ועמדתה סותרות זו את זו?

"המדינה מנסה לעקוף החלטה שיפוטית"

עו"ד דוד שוב שייצג את חברות המועצה שהתנגדו להחלטת הוועדה המקומית, שאף העלה את השאלות התמוהות שמעלה ההסכמה בין הוועדה המקומית לוועדת הערר בפני היועץ המשפטי לממשלה, אמר כי "ניסיונה של המדינה לעקוף החלטה שיפוטית של ועדת הערר מביש, מופרך ומנוגד לעקרונות יסוד שעליהם מושתתת כל מערכת שלטונית מתוקנת. משמעותה שאין טעם לנהל דיונים בוועדות הערר משום ש'האח הגדול' יוכל תמיד לסכל החלטות שיפוטיות שהתקבלו בהן בדיעבד".

לדבריו, "מדובר בפגיעה קשה בעצמאות מוסדות התכנון, במערכת המשפט ובעיקר באמון הציבור. על אחת כמה וכמה שכך, נוכח העובדה שהעוררות בוועדת הערר היו נציגות ציבור - חברות מועצת עיריית תל-אביב. אנו בטוחים שהיועץ המשפטי לממשלה - אליו פנינו בעניין זה - לא יתן לכך יד".

כך או כך, ההסכמה בין הוועדה המקומית לוועדת הערר לא הרשימה את שופטת בית המשפט המחוזי צילה צפת, שלא נתנה תוקף של פסק דין להסכמות. צפת הודיעה לפני מספר ימים לוועדת הערר להגיש עד הראשון ביוני תשובה לעתירה שהגישה נגדה הוועדה המקומית, ואף קבעה דיון בעתירה לחודש יולי.

עו"ד אדם ידיד, המייצג בהתנדבות את עמותת התושבים "ירוק וגם בטון", שגם היא מתנגדת להקמת תחנת משטרה במקום, אומר כי "היה כאן ניסיון לא ראוי לעקוף פסק דין של ועדת ערר באמצעות הסכמות מוקדמות בין המדינה לבין העירייה ובלא שמיעת הציבור. לשמחתנו, הקומבינה לא צלחה, הדיון התקיים ועמדותיהם של התושבים באמצעות חברות המועצה - מהאופוזיציה ומהקואליציה - קיבלו ביטוי בבית המשפט. כפי הנראה, תיק זה עוד יגיע לבית המשפט העליון.

"מה שעומד על הכף זה לא רק המקרה הספציפי הזה, אלא אופן התנהלות העירייה והמדיניות שלה לגבי מבני ציבור בתל-אביב. העירייה צריכה לייצג ולקדם את הצרכים של התושבים, ולא את האינטרסים של יזמים ובעלי הון".

מעיריית תל-אביב-יפו נמסר בתגובה: "מדובר בקרקע פרטית המיועדת לשימושים ציבוריים שונים והיזם הוא זה שהגיש בקשה לשימוש חורג מהיתר עבור השמשת הבניין כתחנת משטרה. בקשתו אושרה על ידי הוועדה המקומית. העתירה הוגשה לאור החשיבות הציבורית שהעירייה רואה בהפעלת תחנת משטרה כשירות נדרש לציבור. נוכח עמדת הפרקליטות, שקיבלה למעשה חלק מעתירת העירייה, הסכימה הוועדה המקומית כי הדיון יוחזר בשנית לדיון במליאת הוועדה ולכן משכה את העתירה. עם זאת, בשל התנגדות המשיבים ובהם מבקש ההיתר שביקש שיינתן פסק דין בעתירה, קבע בית המשפט כי הדיון בעתירה יתקיים כסדרו".