

25.97x30.81	31	14	עמוד 14	נדל"ן - גלובס	03/05/2010	22465709-5
"עמותת אומץ תנועת אומץ אומ - 28150"						

היום ב"נדה"ן



המפלצות של צבי בר

פרויקט "גלובס":
כל פרשות הנדל"ן
ברמת גן שעולה
מהן ריח לא נעים
מיכל מרגלית
ועינת פז פרנקל



פרויקט מיוחד של "גלובס" מציג שורה של פרויקטים
נדל"ניים שמעלים יותר מדי סימני שאלה בנוגע
להתנהלות התכנון והבנייה ברמת גן, עירו של צבי בר
/ עינת פז־פרנקל ומיכל מרגלית, עמ' 14

גידולי בר



25.17×35.23	32	14	עמוד	גלובס - נדל"ן	03/05/2010	22465713-0
"עמותת אומץ תנועת אומץ אומ - 28150"						



(צילומים: תמר מצפי ואריאל ירוזולימסקי)

קרו הצבי

אחרי שנים שבהן התחבאה והצטיירה כאחות החורגת והלא ממש מעניינת של תל אביב, הגיעה המלצת המשטרה לחקור את ראש העירייה, צבי בר, והזכירה את פוטנציאל התפשטות קשרי ההון-שלטון בעיר יקרה כמו רמת גן, עם ראש עיר המכהן יותר מ־20 שנה; "גלובס" ממפה את פרשיות הנדל"ן שעולה מהן ריח לא נעים במיוחד / חיכל חרגלית ועינת פז־פרנקל



בית גרונר

אות קלון אסתטי וחברתי

פרשיית "בית גרונר" או "מגדלי גרונר" ברמת גן אינה חדשה; היא נחשפה לראשונה ב"גלובס" על ידי משה ליכטמן כבר ב־1997. אבל בדומה לפרויקט הולילנד בירושלים, עומד מגדל גרונר הורוד על עורק התנועה הראשי של העיר - רחוב ז'בוטינסקי - כאות קלון לא רק אסתטי אלא גם חברתי.

ולא שמשוה מהותי השתנה ב־13 השנה מאז נחשפה הפרשה - המגדל, שאמור היה לשמש כבית דיור מוגן, עדיין מאכלס בעלי דירות בכל הגילאים לצרכי מגורים, גם לאחר שב־2004 הורשה חברת דנקנר השקעות בשימוש חורג בבניין.

לצורך בניית בית גרונר התקשרה דנקנר השקעות (אז עוד בשליטת משפחת דנקנר, ההיא שמחזיקה גם בכריכות המלח בעתלית ובאילת) עם חברת סנאורה, חברה בת של "שיא החזקות". כפי שנחשף ב"גלובס", בהליכי הרישוי של פרויקט "מגדלי גרונר" ברמת־גן דובר על "דיור מוגן" במובן של בית אבות. העירייה, בין השאר, ויתרה על היטל השבחה והקצתה לפרויקט זכויות קרקע שלה - אבל "מגדלי גרונר" נמכר כדירות יוקרה. העירייה טענה כי כנגד הפרויקט היא קיבלה מהיום, "שיא החזקות", השקעות בשווי 1.5 מיליון דולר.

תחילתו של הסיפור בוועדה המקומית רמת גן: עיריית רמת גן בראשות צבי בר יזמה והביאה לוועדה המקומית ב־1991 תוכנית שינוי לתב"ע (תכנית בניין עיר) קודמת. הרעיון היה שהעירייה תקצה את הזכויות, "שיא אחזקות" תביא את הקרקע, והפרויקט יכלול 120 יחידות דיור מוגן ב־15 קומות, שתי קומות מסחריות, קומת מחסנים, בריכה וארבע קומות מרתפי חניה. שינוי התב"ע עבר בוועדה המקומית והמחוזית. ●



22465722-0	03/05/2010	גלובס - נדל"ן	עמוד 14	33	27.29x35.22
"עמותת אומץ תנועת אומץ אומ - 28150					

בית הרופאים

החניה נעלמה

פרויקט בית הרופאים בשכונת קרית קריניצי ברמת גן איננו פרויקט מתוקשר, אבל מאפייניו התכנוניים מזכירים את הדפוסים שפגשנו בפרויקטים בעלי פרופיל מעט יותר גבוה. תושבי השכונה מכנים אותו 'סיפור גן הקופים - גרסת הצד השני של העיר'. הפרויקט נמצא ברחוב גילדסגיים פינת שד' אהרון קציר, סמוך למסעדת מפגשים, שנמצאת בבעלות יצחק קצב ובבעלות חברת פקסוול לימיד, שרשומה ברשם החברות בבעלות קצב. לדברי תושבים מהשכונה קצב מכיר את ראש העירייה, צבי בר והוא תמך בו בבחירות 2003. משאלות שעולות בפרוטוקולי ישיבות מועצת עיר מתחורות מידה מסוימת של מעורבות העירייה בפרויקט. התב"ע המתייחסת לשטח עברה שלושה גלגולים. הסיפור שלנו נעוץ בתוכנית השלישית, רג/1027/ב, שנקראת "בית הרופאים - מפגשים - תוספת קומות וזכויות" של היוזם "חברת פקסוואל לימיטר". זו הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בינואר 2007.

מטרתה שינוי הוראות הבינוי של שתי התוכניות שקדמו לה, קביעת תוספת שתי קומות טיפוסיות ושתי קומות למערכות טכניות על הגג, שינוי גובה הבניין ל-35 מטר מעל מפלס קומת הכניסה וניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות קיימים בין הקומות השונות. יש עוד משהו שמבקשת התוכנית לעשות, והוא ביטול מרתפי החנייה - מה שנשמע מוכר מסיפור גן הקופים.

אחד התושבים בשכונה מספר שלתושבים התברר לפני מספר שנים על בנייתו המתוכננת של הבניין, בגובה של כ־40 מטר, בניגוד לאופי שכונת קרית קריניצי הנמוכה. בינתיים נבנה הבניין והיום הוא עומד על כחמש קומות. התושבים מספרים שהתכנון המקורי היה שהבניין בכללותו יגיע ל־11 קומות אבל בגלל התערבות התושבים הונמך הבניין.

לדברי תושבת השכונה, "כרגע הבניין קיים בשלב שלד, הוא נראה מזועזע. לפני הבחירות המקומיות בנובמבר 2008 התחילו לעשות פה בלגן והבנייה נעצרה. מאז נובמבר 2008

השלימו עוד קומה ועד עכשיו עומד הבניין בשלב שלד. בתוכנית המקור יש שלוש או ארבע קומות לחניות מרתף ופתאום רואים בתוכנית כי ויתרו ליום על מרתפי החנייה, שאותם הוא הופך לחדרי ניתוח". הרושם שנוצר הוא שהבניין יהווה 'מיני בית חולים'. "אם זה מיני בית חולים, כמה אנשים יגיעו למקום הזה?", שואלת תושבת השכונה, "לא רק קהל, גם רופאים, אחיות ומזכירות רפואיות ואין חנייה. כל מי שיגיע יחנה מתחת לבתים שלנו".

בקרבת מקום הוכשר מגרש חנייה במקום מרתפי החנייה שהפכו לחדרי ניתוח. "בשביל הבניין הזה העירייה היתה צריכה לפנות שטחים מבי"ה שיבא", תוהה תשובת השכונה, "מה פתאום העירייה נכנסת לסיפור הזה?". משאלתה שהגישה סיעת רמת גן הירוקה בישיבת מועצת עיר בנובמבר האחרון עולה כי לפי התקנון המקורי של התוכנית "זכויות הבנייה יהיו ארבע קומות מעל חמש קומות מרתפים. מתוך אותן חמש קומות, שלוש קומות יהיו למרתפי חנייה". אך לפי אותה השאלתה, ב־2004 מתפרסמת פתאום מודעה במדורי חוק התכנון והבנייה שלפיה "הוועדה המקומית מודיעה על ביטול מרתפי החנייה להכשרת מקומות חנייה ציבוריים במגרש סמוך".

חבר המועצה ד"ר אבי ליליאן, יו"ר סיעת רמת גן הירוקה, העלה לדיון לא פחות מ־40 שאלות לגבי בניין בית הרופאים. ליליאן שאל מהי הסיבה שהעירייה פטרה את היוזם מבניית חניון תת קרקעי. לכך משיב בר "שיקולי תכנון ובנייה". ואז שואל ליליאן "מהו ההסבר לכך שהעירייה מכשירה מקומות חנייה עבור יוזם פרטי על שטח מגרש ציבורי?" וגם לכך משיב בר "שיקולי תכנון ובנייה". לדברי העירייה, "ההליך שקדם לאישור בית הרופאים היה ממשוך ומוקפד ביותר. החניון שיוכשר במקום יהיה פתוח ללא תשלום לכלל התושבים". בעירייה מודים שהיוזם סטה מהיתר הבנייה, "ובנושא זה הוגש דוח למחלקה המשפטית אשר מתכוונת להגיש כתב אישום". למרות הרישום ברשם החברות, טוען קצב כי בית הרואפים אינו בבעלותו וחברת פקסוול בבעלות אחיו אמנון, שחי באנגליה. לדבריו, הערייה לא סייעה לפרויקט "שעד היום תקוע 13 שנה".

סביון טאוור

שליש מהקרקע של העירייה

בשיווק מגדל סביון טאוור בשדרת התמרים ברמת גן נשאלו הרוכשים הפוטנציאליים "מתי בפעם האחרונה הרגשתם שאתם נוגעים בשמיים?" ולא בכדי, הרי מדובר במגדל בן 34 קומות שאכן טיפס לשמיים כשברקע פרשת שוחד, לפי חשדות המשטרה, שנעשו עוד לפני שהיוזמים הנוכחיים רכשו את הקרקע והציבו מנוף על המגרש. מגדל סביון טאוור, התחום בין הרחובות ז'בוטינסקי, בן גוריון, קריניצי ומגדים, עומד לפי שעה במרכזה של פרשת השוחד שבגינה המליצה המשטרה לפני עשרה ימים להעמיד לדין את ראש עיריית רמת גן צבי בר בעבירות של לקיחת שוחד, הלבנת הון, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות ועבירות מס.

היום המגדל הזה, שכולל 156 דירות, הוא בגובה של 34 קומות, אבל במקור הוא היה אמור להתנשא לגובה של שמונה קומות ולהכיל 44 דירות בלבד. בשמו הקודם ידוע הפרויקט כ"מגדל התמרים" והוא שינה את שמו בעסקת קומבינציה. המגרש בן השלושה דונם שעליו יושב המגדל היה

בבעלות קרן הפנסיה של מועצת הפועלים והוצא למכרו, אליו ניגשו שתי קבוצות שבראשה של אחת מהן עמד שאול לגזיאל ובראשה של השנייה, לפי פרסום ב"גלובס" בשבוע שעבר, עמד משה שוב. שני המתחרים חברו והקימו חברה משותפת שב־10% ממנה מחזיקה חברה זרה מפנמה. לחברה המשותפת שהוקמה לצורך המגרש קראו "מגדלי התמרים", שם שמופיע גם בהחלטות התכנון הנוגעות לפרויקט.

או איפה נכנסת העירייה? לאחר שהתברר לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן, בראשותו של בר, כי המגרש קטן מדי להקמת מגדל בן 156 דירות, נרקמה עסקה שבמסגרתה מסרה העירייה מגרש סמוך שברשותה לידי החברה, בתמורה לכך שתקבל את קומת הקרקע במגדל, שבו תוקם ספרייה עירונית בשטח של 1,000 מ"ר. העירייה למעשה מסרה קרקע בשטח של שליש מכלל הפרויקט והתחייבה לשלם עוד כמיליון דולר עבור מעטפת הבטון לספרייה ודמי ניהול למשך שנתיים.

במטרה להלבין את העסקה מצד העירייה פנתה העירייה לשמאי מיוחד, איתו לא עבדה בדרך כלל, אך משהתברר שחוות הדעת של אותו שמאי לא תיטיב עם שיקול הדעת של העירייה הוא הוחלף בשמאי שמקורב לאחד הקבלנים, שאישר את העסקה תמורת שכר טרחה יקר מהמקובל. מאות התנגדויות של תושבים הוגשו לתוכנית אבל הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחזו תל אביב דחתה אותן כלא היו. האם הדבר מעיד על כוחו הרב של בר להשפיע גם על החלטות ברמה מחוזית? לפי חומרי המשטרה, גם בשלב קביעת היטל ההשבחה זכו היוזמים להטבות מפליגות. למרות שהגדלת אחוזי הבנייה אמורה הייתה להביא להיטל השבחה בהיקף של יותר מ־5 מיליון דולר, בפועל נקבע להם היטל שעמד על חצי מיליון דולר בלבד. ליזמים זה לא הספיק וגם על היטל זה הם ערערו ודרשו שלא לשלם גרוש. כך הופחת ההיטל אפילו עוד יותר.

ושוב, פה נשכרו שירותיו של יו"ר לשכת השמאים אז, רן ורניק, כשמאי מכריע. אך כשהתברר שחוות דעתו לא תעל בקנה אחד עם עמדת העירייה הוא הוחלף בשמאי אחר שקיבל שכר טרחה עצום בגובה 300 אלף שקל. בשנת 2004, אחרי אישור התב"ע, רכשו את הקרקע והזכויות אפריקה מגורים, מקבוצת אפריקה ישראל של לב לבייב, וחברת ב.ט.ט.



אור על הפארק

החלפת מגרשים

נתחיל מהסוף: לאחרונה הודיעה תנועת אומ"ץ כי הגישה תלונה למבקר המדינה נגד ראש העירייה, צבי בר, שנאם בכנס לקוחות פרטי שערכה חברת אור סיטי גדל"ן של ענבל אור, המארגנת את הקמת מגדל "אור על הפארק" בסמוך לפארק הלאומי ברמת גן, שיכלול 27 קומות בתוככי שכונת רמת שקמה, המאופיינת בבנייה נמוכה. בר צוטט כמי שאמר בכנס: "אני ממליץ לקנות את הדירות. אם לא הייתי ראש העיר הייתי קונה דירה אחת או שתיים. מחירי הדירות יוכפלו תוך שנה וחצי". כאם אור תממש את האופציה על הקרקע, מגדל "אור על הפארק" יוקם במגרש הסמוך לפארק הלאומי במתחם "בית דוד" בשכונת רמת השקמה ברמת גן. במתחם יוקם גם מגדל נוסף בן 27 קומות ו־136 יחידות דיור על ידי קבוצה בראשות זקי שלום ומשפחת קופרלי, מבעלי "חצי חינם". הקבוצה זכתה בתחילת השנה במכרז מינהל מקרקעי ישראל ושילמה 72.3 מיליון שקל.

236 דירות על הפארק הלאומי? מדובר במספר מוכר לתושבים מדיונים סוערים שנערכו ב־2007 ו־2008 בוועדה המחוזית ובמועצת העיר. המועצה אישרה ב־2008 הסכם לפיו בתמורה לויתור היזמים על שטח עם זכויות בנייה ב"הר נפוליאון" בשיכון ותיקים, והשארת שטח ירוק ברמת השקמה, יינתנו במתחם "בית דוד" ליד הפארק זכויות לשני מגדלים.

הוחלט כי הקרקע לבניית אחד המגדלים תשווק על ידי מינהל מקרקעי ישראל (המכרו בו זכתה שלום-קופרלי), והזכויות במגדל השני (במגרש שבבעלות העירייה) יינתנו ליזמים פרטיים בתמורה למגרש ב"הר נפוליאון" בשיכון ותיקים. שמאי המקרקעין כרמל שאמה, היום חבר כנסת ואז חבר מועצת עיריית רמת גן, התנגד להצעה ויצא נגד חישובי שומות המקרקעין. הוא טען

כי ערך הקרקע במתחם, לנוכח זכויות הבנייה המוגדלות והגופים לפארק ולספארי, גבוה באופן משמעותי לעומת ערך הקרקע ב"הר נפוליאון", שם ניתנו זכויות בנייה פחותות. המחיר ששילמו לאחרונה בעלי "חצי חינם" על אחד המגרשים במתחם מציב את עסקת חילופי הקרקעות באור חדש. שאמה, שגדל בשכונת "רמת השקמה", אומר בראיון ל"גלובס" כי חלופת הקרקעות היא "לכל הפחות תמוהה" וכיום אף מרימה גבות נוספות נוכח מעורבותו של בר בפרויקט של אור. לדבריו, אינטרס העירייה והתושבים נפגע בעסקת החליפין עם בעל הקרקע הפרטית: "ראשית, העירייה יכולה היתה לשווק את המגרש בעצמה ב־70 מיליון שקל, כסף שיכול היה להגיע לרווחת התושבים. אבל מה שבאמת ניתן היה לעשות זה לשקם את רמת השקמה. במקום לשקם את השכונה קמים להם שני מגדלי יוקרה - לא דיור בר השגה לצעירים - על גב התשתיות הרעועות".

מהעירייה נמסר בתגובה, כי "השוואה בין המגדלים שקולה להשוואה במחיריהם של מלון ואבטיח או של פסיפלורה ובצל. הטענות על הזנחת השכונה אינן נכונות. שכונת רמת שקמה היא אחת השכונות המטופחות ברמת-גן, הן בחינוך הן במוסדות הציבור שבשנים האחרונות פותחו ושודרגו. בנושא חילופי הקרקעות, ראש העיר הודיע כי בשמורת הטבע של הר נפוליאון לא יבנו בניינים. על כן נערכו חילופי שטחים. יש להדגיש כי כל הנושא נבדק על ידי כל השמאים, כולל השמאים של משרד הפנים".



22465728-6	03/05/2010	גלובס - נדל"ן	עמוד 14	34	25.94×36.67
"עמותת אומץ תנועת אומץ אום - 28150					



בית ליר אור

העירייה שותפה

הכשרת השרץ ומתן תוקף למצבו הקיים של בניין, בצד קשר מעניין בין הזום לעירייה – נשמע מוכר? אלמנטים אלה צצו כבר בתחילת העשור הקודם בכל הסובב את בניין המשרדים בית ליר אור בצדו הרמת־גני של רח' בן גוריון. עיריית רמת גן החליטה בתחילת שנות התשעים להיכנס ליזום על חלקת אדמה בבעלותה בגבול בין רמת גן ובני ברק. התוכניות התייחסו לשש קומות משרדים מעל קומה מסחרית, שהסתכמו יחד בכ־5,000 מ"ר שטחים עיקריים. על פי תחקיר שנחשף ב"גלובס" ב־2002, עיריית רמת גן החליטה להיכנס לעסקת קומבינציה ופרסמה מכרז, בו זכה יזם ששמו אבי רימון, שהעיד על עצמו כבעל עבר טוב בתחום הנדל"ן בארה"ב. העירייה העדיפה את רימון על פני מתחרים אחרים מוכרים יותר בשוק המקומי.

רימון צירף לעסקה מגרש צמוד נוסף, בבעלות בנימין בוכניק, הגיש תוכנית חדשה והחל בבנייה כשחלקה של העירייה בכסף ובשטח הוא 43%. בתחילת שנות ה־2000 הם היו שווים 4 מיליון דולר. הקשר בין הזים לבין העירייה, בהיותה גם שותפה וגם אחראית לתקינות הליכי התכנון והבנייה של הפרויקט, הוא מצב מיוחד במינו שהעמיד את העירייה בניגוד עניינים פוטנציאלי ואת הזים בתחושה פסיכולוגית שהשלטון איתו. מההיבט המסחרי נחל הפרויקט כשלון צורם. מה שהסריח בפרויקט היא העובדה שהיום פתח במבצע חריגות בנייה מתחת לאפה של העירייה. בגלוי הכפיל רימון את השטחים העיקריים מ־5,000 מ"ר לפי תב"ע לכדי יותר מ־10,000 מ"ר. מבקר המדינה פירט בדוח שפורסם ב־2002 כיצד ביקרו באתר מפקחי בנייה שבע פעמים ולא התייחסו לחריגות הגדולות. רק בסיום הבנייה, ולאחר פשיטת הרגל של הקבלן, החלה העירייה לפעול בעניין החריגה, וזה היה רק בינואר 2001.

אלא שחריגות הבנייה לא היו הפשע היחיד. במארס 2001, במסגרת בקשה של בנק הפועלים לאכיפת שעבודים ומינוי כונס נכסים, התגלה כי הפרויקט הוקם ללא היתר בנייה. העירייה הועמדה במצב מביך והחלה בסדרת מהלכים להכשרת השרץ, החל בהכנת תוכנית חדשה שבאה להכשיר את החריגות ולתת תוקף למצב הקיים. כך, בתוכנית החדשה הפכו שש קומות לתשע והוגדל השטח העיקרי מ־5,000 ליותר מ־10,000 מ"ר.

בסיפור ליר אור צץ שם שהיום הוא טיפה יותר מוכר – איש העסקים שאול לגזיאל, ששמו נקשר בפרשת השוחד סביב בניין "סביון טאור" (ע"ע). חברת בלנטפורט, בניהולו של לגזיאל, רכשה בינואר 2006 את בית ליר אור במסגרת כינוס נכסים תמורת 18 מיליון שקל. טרם המכירה ניסה רימון, שבאותם ימים ריצה מאסר בכלא מעשיהו, לעכב את המכירה, אך ללא הועיל. ●

קרן העבי

המשך חמ"ו 15 <<

מגן(ד)לומאניה

"כאוס פיזי ותחבורתי"

לא מגדל אחד ולא שניים – אלא 28 מגדלים מקודמים בתכנון ברמת גן באזורים שכלל אינם מוגדרים לבנייה לגובה. נתון זה מתחוויר בדו"ח עדכני שערך ארגון אדם טבע ודין, שמתריע כי "הליכי אישור נקודתיים יובילו את העיר לכאוס פיזי ותחבורתי, אשר ייתן את אותותיו השליליים גם בהיבטי הסביבה והחברה בעיר". הדו"ח, שגם הוגש ליו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה גילה אורון, מתבסס על בדיקה שערך הארגון, במסגרתה נמצא שמתוך יותר מ־50 מגדלים שמתוכננים לקום ברמת גן, 28 ממוקמים באזורים שמוגדרים לבנייה נמוכה לפי תוכנית המתאר. עיריית רמת גן שוקרת בשנים האחרונות על הכנת תוכנית מתאר עירונית לקביעת קוויה העתידיים של העיר, כולל התייחסות לגובה הבנייה המותר. תוכנית המתאר טרם אושרה אבל ארגון אדם טבע ודין עיין במסמכים ומצא שהיקפי הבנייה לגובה בתוכניות מפורטות שמקודמות היום בעיר חורגים מהאומדנים ומקווי המדיניות של תוכנית המתאר עצמה.

בשנים האחרונות, לפי מסמך הרקע לתוכנית המתאר, נבנו כ־480 יחידות דיור מעל קומה 16. אומדן הביקושים במסמכי הרקע מתייחס ל־5,000 יחידות דיור בבנייה לגובה, אבל היום מקודמות בעיר כ־6,800 יחידות דיור במגדלי מגורים. לכן, מסתמן ש"כבר כיום חורגים היקפי הבנייה הגבוהה המקודמת במסגרת תוכניות שונות מהאומדנים שנערכו כחלק מהכנת תוכנית המתאר". רכות קשרי קהילה וסביבה באדם טבע ודין, עו"ד קרן הלפרן, ומתכננת הארגון יעל דורי, כותבות כי "לעמדתנו, החלק הגדול של בנייה גבוהה בתוכנית ביחס לבנייה ה'סטנדרטית' עלול לגרום להקצנת פערים חברתיים בשל התאמתה של בנייה זו לעשירונים העליונים בלבד באוכלוסייה. התהליך עצמו הוא תהליך של ג'נטריפיקציה והוא איננו מתייחס דיו לאוכלוסיה הקיימת ברמת גן ולאפשרות שלה להמשיך ולגור בה כעתיד. קיומן של יחידות דיור שמופנות לעשירונים העליונים, מבלי שיהיה לדבר ביקוש, עלול לגרום למצב שבו דירות אלו יאוכלסו על ידי אוכלוסיות מבוססות פחות, שלא יוכלו לעמוד בעלויות התחזוקה הגבוהות של בניינים אלה". לדברי העירייה, "הגדלת הצפיפות והבנייה לגובה היא מהלך מתבקש. האינטרס היחיד המוביל את העירייה הוא איכות חייהם של תושבי העיר". ●

ארלוזורוב 36

דירות סטודנטים?

הבניין ברחוב ארלוזורוב 36, באזור "גן הקופים" ברמת גן ולא הרחק ממתחם עלית, מייצג, כפי שאמר חבר המועצה אילן מאירי בישיבה המכרעת של התוכנית, ניסיון "להכשיר את כל העבירות", בדרך שתפגע "באינטרס העירוני".

בניין זה היה באחד מגלגוליו בבעלותה עו"ד ציפורה בליצר, שלפי מסמך משנת 2005 כיהנה לפחות בשנה זו כחברת ועדת החינוך של העירייה מטעם סיעת ר'ג בראש', אותה הסיעה שבראשה עומד צבי בר, ראש העירייה. המבנה, שנבנה לפני 70 שנה בסגנון הבאוהאוס, השתרע בצורתו המקורית על פני שתי קומות וכלל עשר דירות. תוכנית מ־1995 התירה בניית ארבע קומות בבניין, עם 14 דירות, אבל תוכנית שקיבלה תוקף ב־2002, כשבליצר היתה עדיין הבעלים, הגדילה את גובה הבניין לחמש קומות ואת מספר הדירות ל־40. השימושים שהוגדרו – יש לזכור כי סביבת המגורים הסמוכה לבניין סובלת כבר היום ממצוקת חנייה – היו מגורים לסטודנטים, לאנשי סגל ולאורחי מכללת שנקר. תוכנית זו קבעה שאם יחידות הדיור לא יישמשו למטרה זו, יעמוד השטח המינימאלי לדירה על 60 מ"ר.

התוכנית מ־2002 ותוכנית נוספת, שקיבלה תוקף ב־2003, כיוונו לכך שהבניין הקיים יישמר ועליו תתאפשר תוספת בנייה באופי המבנה המקורי, בקביעה שאם ייהרס הבניין תהיה חובה לתוספת חנייה. על בסיס שתי תוכניות אלה הוצא היתר ב־2002 שכלל 40 יחידות דיור והשארת חלקים של המבנה המקורי, הפונים לפינת ארלוזורוב ורחוב מעלה הצופים. בפועל, למרות שקיר החזית הפינתית נשמר, הרי שרצפות שהיו מחוברות לחזית המקורית נהרסו ונבנו מחדש. מרתף חנייה לא נחפר, למרות שבתוכנית הוא נקבע כתנאי חובה להריסת הבניין.

בדצמבר 2005 מכרה בליצר את הזכויות במגרש לקבוצת רכישה, הכוללת בין היתר את אוה מדויבוב', היום מנכ"לית מעריב. ב־2007 הוגשה תוכנית לשינויים, שהיתה אמורה להסדיר את ההבדלים בין הבנייה להיתר, אותה דחתה הוועדה המקומית, מה שהשאיר בשטח בניין שעומד בניגוד להיתר. בהמשך אף הוגשה בקשה לצו הפסקה שיפוטי בגין עבירות בנייה לכאורה, באמצעות עו"ד אבי טל שלומי מפרקליטות המדינה. עקב כך, בימ"ש נתן צו הפסקה שיפוטי נגד בעלי הזכויות.

תוכנית נוספת לבניין ביקשה, בין היתר, לאפשר שימוש למגורים רגילים גם ביחידות שקטנות מ־60 מ"ר וכן ביטול החובה למרתף חנייה, הקמת עשרה מקומות חנייה בלבד במגרש ותשלום של תמורה כספית לקרן חנייה בגין מקומות החנייה החסרים. תוכנית זו אושרה להפקדה במליאת הוועדה באוקטובר האחרון והופקדה בפברואר. כאותו הדיון אמר חבר המועצה מאירי כי הבניין "יישאר למשך הרבה שנים מצבה לפעולה לא נכונה". כשהציע ש"כרגע לא נדון בתוכנית", אמר בר "צריכים לגמור את זה.. אנחנו לא יכולים יותר להשהות.. אני מוכן להיות מעורב אפילו במפגש עם האנשים. שזה ייהפך לסטודנטים, לא בטוח שזה יותר טוב לתושבים, דרך אגב".

להחלטה לאשר את הפקדת התוכנית הוגשו 227 התנגדויות של תושבי הסביבה, באמצעות עו"ד עפר לרינמן, שטענו כי זוהי "תוכנית שהוכנה על ידי היזמים שנועדה 'להלבין' עבירות בנייה".

בינתיים יכולים המתנגדים לנשום מעט לרווחה לאור החלטת היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית על כך שהעירייה הפקידה תוכנית שאיננה בסמכותה. בכל אופן, בישיבה האחרונה של הוועדה המקומית קבע מהנדס העיר חיים כהן כי הוא "ממליץ לוועדה המחוזית לאמץ את התוכנית ולהמשיך התהליכים". לדברי לרינמן, "יש לקוות כי בוועדה המחוזית יינתן משקל ראוי לאינטרס הציבור ולשלטון החוק". ●

