

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: **החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 24/02/2025**
פרוטוקול מספר 25-0001

**חברי ועדה
ונציגי בעלי
דעה מיעוט
נוכחים:**

ליאור שפירא, עו"ד, אורנה ברביבאי, איתמר אבינרי, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו, הדס רגולסקי, חיים גורן, חן אריאלי, מיטל להבי, שולה קשת.
מלי פולישוק
הצטרפו במהלך הדיון:
אמיר בדראן, עו"ד, גיא דניאל אבנר, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, ד"ר, מוטי רייפ, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי עו"ד ושחר לוי.

נעדרו:

מר רון חולדאי, מאיה נורי שקד, עו"ד, אברהם פורז, חן קראוס, נוי אלרואי שניצר, עו"ד, נח עפרון, פרופ', נפתלי לוברט, רועי אלקבץ, ד"ר, רעות חנה נגר.

נוכחים:

מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה הראלה אברהם אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וס. מהנדס העיר אורלי אראל, מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי, אדריכל העיר יואב דוד, אדר', מנהלת צוות תכנון מרכז אגף תכנון העיר לריסה קופמן, אדר', מנהל צוות תכנון מזרח יואב זילברדיק, אדר', מתכנתת צוות בכירה מיכל שרון, אדר', רכז תכנון בכיר אלון מטוס, אדר', רכזת בכירה לבינוי ועיצוב שושנה בר-לב, מנהל מחלקת שימור ירמי הופמן, אדר', אחראי בכיר רפרצלציה טלאור פפוש, עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה נעה מורד, עו"ד, עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה יובל רז, עו"ד מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ומליאת ועדה מקומית אלה דוידוף, מתמללת שוש בלו.

השיבה נפתחה במניין חוקי בשעה 16:20 והמניין החוקי נשמר לכל אורכה.

1. נושא:

תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים - בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה, שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי.

מהלך הדיון מפורט בעמודים 20-3 בסטנוגרמה

הצבעה על ההצעה של מגישי הבקשה לדיון חוזר: (פירוט בעמודים 20-21 בסטנוגרמה)

בעד: איתמר אבינרי, שולה קשת, אמיר בדראן, ציפי ברנד, הדס רגולסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו ומיטל להבי.
נגד: ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, גיא דניאל אבנר, דייבי דישטניק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מוטי רייפ, שחר לוי וחיים גורן.

החלטה:

מליאת הועדה מחליטה ברוב של 10 קולות נגד ההצעה של מגישי הבקשה לדיון חוזר, 8 קולות בעד ההצעה של מגישי הבקשה לדיון חוזר ובאין נמנעים הוחלט לא להחזיר את הדיון בנושא לוועדת המשנה ולהשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0021-24ב-6 מתאריך 13.11.24 על כנה.

2. נושא:

תא/תעא/4822(1) תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8 - בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה, שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי.

החלטה: מפאת קוצר הזמן הדיון נדחה למליאה הבאה.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

3. נושא: תא/תעא/4822(2) תכנית עיצוב בלוק 3, 9 - בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה, שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי.

החלטה: מפאת קוצר הזמן הדיון נדחה למליאה הבאה.

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

ועדה מקומית מיום 24.2.2025

עיריית תל אביב - יפו
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ישיבה מספר: 25-0001
מתאריך כ"ו בשבת תשפ"ה (24.2.2025)

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברי המליאה שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי;
2. תא/תעא/4822(1) תוכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8 (לא נדון)
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי;
3. תא/תעא/4822(2) תוכנית עיצוב בלוק 3,9 (לא נדון)
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי;

* * *

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שלום לכולם, אני מתכבד לפתוח את ישיבת המליאה הראשונה לשנת 2025. היום ה- 24.2.25, השעה 16:20.

נמצאים אתנו החברים:

גל
חן
מיטל
הדס
אורנה
אלחנן
שולה
איתמר
חיים
ואנכי

אנחנו פותחים עם הנושא:

**תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברי המליאה שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ
ואיתמר אבנרי.**

מצגת על פי שקפים

מר אלון מטוס:

שלום, אני אלון. אני אפתח בהצגה קצרה של התוכנית, אני לא יודע כמה מכם זוכרים אותה. זה בעצם המצב הקיים, עם שטח הכיכר שנמצא מעל השיקוע שמתמשך מכאן בערך עד כאן, עם מבנה המלון שהיה מלון מרינה. בחלק הצפוני של הכיכר, המבנים המסחריים העגולים והמפלסים, שלא רואים במבט העל הזה, שנמצאים מתחת לכיכר. זה בעצם תחום התוכנית בגדול, כשאנחנו רואים כאן איזה שהוא ביטוי של המצב המוצע בתוכנית שאנחנו מדברים עליה. התוכנית בעיקרה הורסת את מבנה כיכר אתרים על המפלסים הרבים שלו, מבטלת את ההפרדה המפלסית ובעצם מורה על הקמה של רחוב חדש במפלס הקרקע. השטחים הציבוריים יתפרסו בעצם מהשדרה דרך הכיכר בקצה שדרת בן גוריון, דרך מעבר מוטה חציה רגלית ופארק חופי ויתחברו באופן הזה אל חוף הים. מהצדדים של המעבר הזה - 3 תאי שטח מיועדים לבניה, תא שטח בחלק שמזרחית לרחוב, בניה מרקמית בגובה שהוא תואם גובה אפשרי לתוספת לפי תוכנית רובע 3 שנמצאת כאן מעבר לרחוב. ומערבית לרחוב 2 תאי שטח לבניית נפחי בניה מגדליים בהיקף שתואם את מה שנעשה בחוף הים. למעשה אנחנו מדברים על תוכנית שתואמת את תוכנית המתאר תא/5000, תואמת את כל העקרונות שלה לבניה בחוף הים. אנחנו נמצאים באזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות, מוטה מלונאות. זה מה שמגדיר כאן את הרח"ק המקסימלי 6 ומגדיר כאן איזה שהוא תמהיל מינימלי של מלונאות ואת מספר הקומות האפשרי עד 25 קומות. תוכנית המתאר גם קובעת כמה הוראות מיוחדות לתחום הזה. היא מבקשת להבטיח את ההמשכיות של ציר שד' בן גוריון ואת החיבור שלו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של מבטים בין השדרה והחוף. יש הערה שנוגעת לעניין המגורים שמאפשרת במבטן שתחום בין רחוב הירקון לרחוב אליעזר פרי, אבל גם, בשטח כיכר אתרים את שימושי המגורים. אני מזכיר, הייעוד המתארי הוא מגורים בנייה רבת קומות. וגם כאן מוגדרת המחויבות לעריכה של מסמך מדיניות ואישורו בוועדה המקומית לפני הכנת התוכנית, שהתוכנית תוכן לאורו. מסמך כזה הוכן והתוכנית נעשתה לפי ההנחיות שלו לעניין הבינוי. המסמך הזה גם הגדיר שמסגרת התכנון תהיה המסגרת המתארית. הוא הרחיב את הוראות הבינוי כדי לשמור על העקרונות המרכזיים של התוכנית ובפרט הנושא של פתיחת השדרה אל חוף הים. מבחינת השימושים גם מסמך המדיניות הגדיר תוספת גבוהה יותר של שימושי מלונאות ממה שקיים בתוכנית המתאר. והגדרות נוספות לשטחים הציבוריים, עקרונות בעצם להם.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

זה תשריט של המצב המאושר כיום. אנחנו יכולים לראות כאן בהיקף בקו מקווקו את תחום האיחוד והחלוקה. אנחנו יודעים שכל המבנה המורכב הזה מאוגד בבית משותף שזה בעצם התחום שלו. כל מה שמחוץ, בתוך הקו הכחול של התוכנית, אבל מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה, זה שטחים ציבוריים פראקסלנס, שטחי קרקע ציבוריים שגם במצב הנכנס וגם במצב היוצא הם שטחים ציבוריים. עיקר הדיונים נעשים סביב השטח שבתוך הקו המקווקו. מה שאנחנו רואים כאן זה למעשה את הייעודים במפלס העליון של כיכר אתרים. אני מדגיש את זה, זה חשוב, התוכנית שחלה כאן, תוכנית 1211/ב וגם אלה שקדמו לה, כיוון שמדובר במבנה מורכב, מרובה מפלסים, עם שימושים מסחריים וייעודים מסחריים מתחת למפלס הכיכר, היא למעשה קבעה ייעודים במפלסים. אנחנו רגילים לראות את מבט העל, אבל למעשה התשריט של התוכנית כולל גם מפלסים נוספים והוא מבהיר שמדובר בשטחים מסחריים מתחת גם למפלס הכיכר, בייעודים מסחריים, במפלסים השונים. אפשר לראות את זה גם בטבלאות שמצורפות לתשריט הראשי, גם במקרא וגם בתשריטים עצמם.

המבנה הזה למעשה הוא חלק מהותי ממה שיצר את האופן שבו השטחים הציבוריים נרשמו על שם העירייה. הם בעצם נרשמו כשטחי הצמדה במסגרת הבית המשותף. אנחנו מדברים פה, בגלל המפלסים האלה, למעשה לא מדובר על קרקע שהיא ציבורית פראקסלנס, מדובר על מפלס שהוא ציבורי, הקרקע אינה ציבורית, היא קרקע שיש בה שטחים סחירים והיא קרקע עם זכויות בניה לחלוטין. וזה בעצם אופן הרישום של השטחים הציבוריים, בין אם זה מה שאנחנו רואים כאן, מפלס הכיכר, אבל גם מעברים נוספים במפלסים נוספים. אפשר לראות כאן את החלק מתשריט הבית המשותף. יש למעשה בשטחי הבניה משרד קטן, תת חלקה 77, שהוא נכס עירוני ואילו בעצם מוצמדים השטחים הפתוחים.

זה המצב המוצע של התוכנית, הוא מתאר את מה שתיאיתי מקודם רק בצורה של ייעודי קרקע. אני אולי אדגיש שיש כאן ייעודי קרקע שהם ציבוריים פראקסלנס, כלומר, להבדיל מהמצב הקיים ששם הייעודים הם במפלסים ואין קרקע שהיא ציבורית במלואה. התשריט של המצב המוצע מציע קרקעות בייעודים ציבוריים מלאים. התוכנית כוללת סה"כ כמעט 70,000 מ"ר, שזה רח"ק 5.5, אני מזכיר שהרח"ק המרבי כאן הוא רח"ק 6. סך השטחים האלה כולל 50% כמו שאמרתי שטחי מגורים, ו-50% שטחי מלונאות, כשמתוכם כמעט שני שלישים הם שטחי מלונאות חדשים שנוספים למרחב חוף הים לפי התוכנית האסטרטגית לתיירות. חוץ מזה, השטחים האלה גם כוללים 4,800 מ"ר שטחים ציבוריים, מבני ציבור, במיקום שאנחנו יכולים לראות אותו כאן, בחזית הים. יש גם בנוסף להם עוד 500 מטר בתת הקרקע לשירות וגם יש חניון עירוני גדול, 350 מקומות חניה בבעלות העירייה. זה מבחינת השטחים הציבוריים.

מבחינת השטחים הפתוחים – אחד המפתחות המרכזיים לטיפול בשטחים הציבוריים הוא בעצם ביטול ההפרדה המפלסית. אנחנו רואים כאן איזו שהיא אילוסטרציה שמסבירה בעצם את ההשפעות של השיפוע על כל מרחב כיכר אתרים. תחום ההשפעה שלו רחב מאד, כ-600 מטר, בקווים המקווקים פה אפשר לראות את כל הנתקים, בעצם רצף של נתקים שהמבנה הזה של הכיכר המוגבהת והכביש המשופע יוצרים, כשלמעשה 4 חיבורים, אחד לכל כיוון, הם אלה שמחברים את הכיכר לסביבתה וגם מאפשרים את המעבר משד' בן גוריון אל חוף הים. כמו שאמרתי, ביטול השיקוע הוא אחד המפתחות הגדולים לטיפול במצב של השטחים הציבוריים. אנחנו יכולים לראות כאן איך בעצם ביטול השיקוע שכיום הוא באמת מרובה נתיבי רכב, קשה לראות כאן בהדמיה אבל כולנו יודעים שאין כאן מעבר הולכי רגל, בטח שלא מעבר ראוי, ובעצם במצב המוצע הרחוב יהיה רחוב עירוני, עם חתך עירוני סטנדרטי לחלוטין, עם אפשרות גם להליכה וגם רכיבת אופניים לאורכו. אפשר להבין את זה מההדמיה. גם המבטים האלה, זה בעצם מבט מדרום לצפון אל הכיכר, וככה זה ייראה לפי התוכנית. זה מבט מצפון, ראינו אותו קודם, וזה בעצם מבט הולך הרגל. השטחים הציבוריים כוללים, אמרתי, כיכר בקצה של שד' בן גוריון, מעבר חציה מוטה הליכה רגלית ואותו פארק חופי. וגם, כל השטחים בעצם הפתוחים עד לחזיתות המבנים, כולם יהיו פתוחים לשימוש הציבורי, גם בזיקת הנאה וגם בהצמדה לשימוש הציבורי. כלומר, כל השטח הפתוח שאנחנו רואים כאן ניתן לשימוש הציבורי. ביטול ההפרדה המפלסית מאפשר טיוב מאד מאד גדול, גם של אותו עיקרון יסוד של התוכנית, וזה פתיחת המעבר מהשדרה אל חוף הים. אנחנו יכולים לראות כאן את המבט היום בקצה השדרה, עם הכבש שעולה לכיכר המוגבהת, ולמעשה במצב העתידי הכיכר תרד, הים כבר ייראה מקצה השדרה. ככה גם בעצם הקצה של השדרה, שהיום נראה כך, למעשה יתפקד ככיכר פעילה עירונית. אנחנו יודעים איך מרחבים ציבוריים בעיר הזאת יודעים לעבוד. במקום הכיכר, הכיכר היא באמת שטח נרחב, אבל היא מפולשת והיא מאד מאד גדולה, למעשה הנוף נשקף ממנה רק בקצה המערבי שלה, גם הוא מוסתר כאן במבנים האלה, הפטריות כבר לא קיימות, אבל העיגולים עדיין קיימים, שלמעשה במקום הכיכר יהיה פארק חופי עם שיפוע מתון. כלומר, כיוון שהכיכר היום מוגבהת, החוויה היא של מרחק גדול, גובה רב ביחס לחוף הים, אבל למעשה המרחק, הגובה לא מאד מאד גדול והוא מאפשר בעצם גן משופע ושיפוע סביר שמאפשר נגישות גם לאופניים, גם להולכי רגל לכל אורכו. הציבור עצמו לחוף הים, במקום אותם 3 גרמי מדרגות גדולים ומשמעותיים, יהיה באמת באותם שבילים, חלקם עם חזיתות פעילות

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

לצידם, וגם המפגש עם טיילת החוף שנראה היום ככה, עם החניון, למעשה בעצם יפגיש את הגן הזה כמעט במפלס אפס עם הטיילת. זה לעניין הצגת התוכנית.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
תודה רבה. שולה, בבקשה.

גב' שולה קשת:

לפני 3 חודשים הוחלט לדחות את מרבית ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית כיכר אתרים. ואני מדברת על זה בוועדת המשנה לתכנון ובניה, זה גם תואר כאן בזמנו שזה היה שעות על גבי שעות. אני חושבת שראובן לדיאנסקי דיבר על זה. בסופו של דבר, מרבית ההתנגדויות נדחו וניתן תוקף לתוכנית כיכר אתרים. יחד עם חברתי וחבריי למועצה – אורנה ברביבאי, איתמר אבנרי ורועי אלקבץ ביקשנו לדון מחדש בכמה שאלות שעלו מההתנגדויות.

לפני שאפרט את הבעיות בהחלטה, אבקש ממזכירות הוועדה לתקן את הפרוטוקול של אותו דיון, כפי שגם ביקשתי במייל וטרם נעשה. להחלטה התנגדו: מיטל להבי ורועי אלקבץ, אך אין לכך ביטוי בפרוטוקול. אבקש שהצבעתם תירשם.

אנחנו כאן היום, כי פעם נוספת, כפי שקרה שוב ושוב בעשור האחרון, עיריית תל אביב יפו פועלת נגד האינטרס הציבורי בכיכר אתרים. כך היה כששינוי את תוכנית המתאר ללא אישור הולח"ף בשנת 2015. כך היה כשניסו למכור את החניון בכיכר ללא מכרז בשנת 2017, כך היה בשנת 2020, כשניסחו מסמך מדיניות שמתעלם ממסקנות שיתוף הציבור. והיום פעם נוספת, העירייה כנגד הציבור ובעד היזמים, מקדמת תוכנית לא סבירה שמפריטה שטח ציבורי יקר ערך תמורת נזיד עדשים ובניגוד לכללי מינהל תקין.

עכשיו אני רוצה להסביר ולהביא את הנימוקים מדוע לדעתנו צריך לבטל את התוכנית, או לכל הפחות להחזיר אותה לדיון בוועדת המשנה כדי לבצע בה תיקונים משמעותיים.

הנימוק הראשון הוא שתוכנית כיכר אתרים קודמה בניגוד להנחיות תמ"א 1, תוכנית המתאר הארצית הראשית. מסמך המדיניות של הכיכר והתוכנית שבאה בעקבותיו אינם מבטיחים שחוף הים יישאר מה שנקרא נחלת הכלל, שהוא כלל בסיסי ועקרוני בתמ"א 1. למעשה, מטרת התוכנית בכיכר אתרים מנוגדת לכך לחלוטין, מטרתה הפרטת שטחי הציבור ליד החוף. התוכנית מתעלמת מההנחיות תמ"א 1 למניעת הקמת חומת מבנים החוסמת את המבט לים; מתעלמת מההנחיות לשמירה על ערכי המורשת ליד הים, במקרה שלנו הסתרה והצללת העיר הלבנה; ואינה שומרת על צירי הליכה פתוחים לקו החוף או יוצרת קשרים חדשים בין העיר לים כפי שנדרש בתמ"א 1. עיקר הפגיעה ביחס לתמ"א 1 היא הצבת מגורים בחזית הים. התוכנית קובעת שמיקום המגורים יהיה בבניין הקרוב יותר לטיילת, בניגוד להנחיית ה-תמ"א, שדורשת להרחיק מהים שימושים שאינם נדרשים במובהק לסביבה החופית. ה-תמ"א מאפשרת מגורים רק במקרים חריגים ורק באישור המועצה הארצית, לפי סעיף 14.1.2.3 ב-תמ"א.

בהחלטת הולח"ף מפברואר 2019 ובהחלטת ועדת הערים של המועצה הארצית מיולי 2019, נקבע לגבי נושא המגורים בכיכר אתרים, ואני רוצה לצטט כאן: "אין לקבל פשוטו כמשמעו את ההחלטה למקם מגורים בקו החוף". בהחלטות האלו מ-2019 נקבע שצריך להמשיך ולבחון האם נדרשים מגורים בכיכר אתרים, דבר שלא נעשה עד עצם היום הזה. מעולם לא הוצגה חוות דעת כלכלית המצדיקה את המגורים בכיכר. לפי כל עקרונות התכנון והפסיקה, מגורים על קו החוף אינם רצויים, בטח כשלא מדובר בעניין הכרחי. הולח"ף לא נתנה כרטיס פתוח לאישור מגורים בכיכר אתרים, אלא קבעה שהדבר ייבדק, אם זה יוכח ואם זה יידרש, ואין הוכחה כזו בתוכנית. המקסימום שלדעתי ניתן היה לעשות במקום כה רגיש, זה מלונאות ודירות נופש. דירות נופש זה יותר פתוח לציבור ומגדיל את נגישות המגדלים, וזה שימוש שיכול היה לצמצם את החיכוך בין הפרטי לציבורי בכיכר. יתרה מכך, זה היה מצמצם את מספר החניות בתוכנית שמשבכות מאד את התכנון התנועת, כפי שאפרט בהמשך.

הנושא השני המהותי שבגינו ביקשנו את הדיון החוזר, הוא העובדה שכדי לאשר את התוכנית בסמכות הוועדה המקומית, השטח הציבורי הפתוח בלב התוכנית הוגדר באופן מטעה שטח פרטי, בניגוד לכל היגיון תכנוני. אין מחלוקת שהמרחב הציבורי כיום הוא בבעלות וברשות הציבור. אין מחלוקת על חשיבות מרחב זה לציבור הרחב. ולמרות זאת, התוכנית מציעה להעביר את מפלס הרחוב ומפלס הירידה לים לבעלות היזמים ולהפוך אותם, מה שנקרא, שטח פרטי פתוח. כדי לכפר על החלטה לא הגיונית זו, הוראות התוכנית מנסות לצמצם את הנזק. ואיך הן מנסות לעשות את זה? רשום בהוראות שהשטח יהיה פתוח ולא בנוי, שמתחתיו יהיה חניון ציבורי, שתסומן זיקת הנאה, שתאפשר את מעבר ושהיית הציבור. בדיונים אף הובטח לחברי הוועדה שהשטח יתוחזק על ידי העירייה ולא יהיו הגבלות על פעילות ציבורית בסמוך למגדלים.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

באמת, אני לא יודעת איך אפשר להבטיח דבר כזה, בטח ובטח כשהדרגים המקצועיים הודו בדיון שהעירייה מתקשה לנהל שטחים פרטיים פתוחים. אינני יודעת מדוע דווקא הפעם, בתוכנית כיכר אתרים, אומרים לנו – יהיה בסדר. תגידו לי בבקשה, עם עירייה שכל הזמן מתגמשת לקראת יזמי הכיכר, איך אפשר לסמוך שיהיה בסדר? כיצד אפשר לקבל הבטחה כזאת שיהיה בסדר, כשידוע לכולנו הקושי לנהל שטחים פרטיים פתוחים? על אחת כמה וכמה כשהשטח הפתוח המדובר נמצא בין שני מגדלי יוקרה למגורים, כלומר, בקונפליקט בין המרחב הפרטי והציבורי. גם אם העירייה ממש ממש תרצה להיות בסדר, הרי שאם מדובר בשטח פרטי, לא יהיה לנו מספיק כוח משפטי להתמודד עם הטייקונים שיגורו בכיכר. בסופו של דבר, יש הבדל עצום בין ייעוד קרקע של שטח ציבורי פתוח ובין ייעוד קרקע של שטח פרטי פתוח. גם אם מוסיפים לשטח הפרטי את כל הערות האזהרה שבעולם, יש סיבה מדוע יש בחוק הישראלי ייעודי קרקע שונים. ואין שום סיבה תכנונית בכיכר אתרים שהשטח הציבורי לא יישאר בייעוד שצ"פ, כלומר, שטח ציבורי פתוח.

הסיבה היחידה להגדרת השטח שבין המגדלים כפרטי, הוא ישראלולף, הרצון להגדיל את היקף השטחים בתוכנית מבלי שהדבר יוגדר כחריגה מהסמכות המקומית. אני מבקשת להרחיב על נקודה זו כדי שיהיה לנו ברור במה מדובר.

הרח"ק שנקבע כרח"ק המותר בסמכות מקומית, הוא מכפלת. זה נתון מספרי שנקבע ב-תא/5000 – רח"ק 6. את הנתון הזה צריך להכפיל בשטח של ייעודי הקרקע הפרטיים, כדי לדעת כמה שטחי בנייה מותר לאשר בסמכות מקומית. לכן, אם יש יותר ייעודי קרקע פרטיים, יש יותר זכויות בסמכות מקומית. אם ייעודי הקרקע היו נקבעים לפי אמות מידה תכנוניות, השטח בין המגדלים היה מוגדר ציבורי ולא נכנס לחישוב של הזכויות. אבל אז היה קטן היקף זכויות הבנייה שמותר לוועדה המקומית לאשר בסמכותה. אז מה עשו? סימנו שטח שצריך להיות ציבורי, הגדירו אותו באופן עקום כשטח פרטי וכך הגדילו מלאכותית את השטחים שמותר לוועדה המקומית לאשר.

בסופו של דבר, זה טריק שנועד לשרת את היזמים. אין שום הצדקה תכנונית שהמרחב הפתוח בתוכנית הזאת לא יוגדר ציבורי. בנוסף, זו פעולה תכנונית שסותרת את הנחיות תא/5000 ואת הוראות תוכנית המתאר המחוזית שקובעות, שלא ניתן לשנות ייעוד שטח ציבורי פתוח לייעוד פרטי בלי לתת קרקע חליפית לציבור.

ההיבט השלישי הלקוי בתוכנית הוא שהתוכנית לא מבטיחה את האינטרס הציבורי. אנחנו רוצות ורוצים גישה חופשית לחוף הים וטיילת פתוחה ואיכותית. אם לא מספיק שהפכו את הירידה לים לשטח פרטי, אז בנוסף גם אין כמעט שום הוראה מחייבת שמבטיחה את האינטרס הציבורי. ואני רוצה לתת כמה דוגמאות:

דוגמא אחת – השיקועים ברחוב ישראל פרי לא יבוטלו – הוראות התוכנית מסרבות לעגן את מה שהובטח בעל פה בדיונים על התוכנית, מפלס המשכי ונגיש לשדרות בן גוריון, ולא מוגבה מהן. בתוכנית אין מפלס מחייב, כיוון שכבישי השירות התת קרקעיים לא נעלמים. נשארות הרמפות לאוטובוסים של התיירים, כניסות לחניוני ענק למגורי היוקרה, וגם השיקועים שמובילים אליהם יישארו. התוכנית לא מתחייב על מפלס מחייב של הכיכר מעל נתיבי התחבורה בתת הקרקע, וכתוצאה מכך הציבור עלול בסופו של דבר לקבל מצב שבו חיבור שדרות בן גוריון לטיילת יחייב את הגבהת רחוב ישראל פרי, בדיוק כמו שהמצב כיום.

תראו את האבסורד – כל ההצדקה לתוכנית היא הרצון לשפר את המעבר משדרות בן גוריון, והנה, פתאום דווקא בעניין המרכזי הזה, התוכנית לא קובעת הוראות מחייבות. בשביל מה התוכנית הזאת? המעבר בין שד' בן גוריון לטיילת יהיה דרך כביש רחב וסואן. לפי התוכנית, רוחב הכביש במעבר החצייה בין שדרות בן גוריון לטיילת יהיה ברוחב של 34-37 מטר, כמו לחצות את רחוב אבן גבירול או רחוב בן יהודה. המעבר בין השדרה לטיילת לא יהיה נוח, לא בטוח ולא קצר, בניגוד למצב היום. ושימו לב, עוד נושא מהותי שלכאורה היה הנימוק לקידום התוכנית, הופך בפועל לפתרון גרוע מהמצב כיום. במכתב שלנו פורטו עוד דוגמאות לחוסר ההתחייבות של התוכנית כלפי המרחב הציבורי, ואני רוצה למנות אותן בקצרה:

התוכנית לא מתחייבת על המשכיות, נגישות ורציפות השטח הציבורי הפתוח בין המגדלים. אין התחייבות ליצירת מעברים ציבוריים נוספים מזרח מערב.

אין התחייבות למיקום איכותי של שטחי הציבור הפנויים. בדיון בהתנגדויות חברי הוועדה שאלו שוב ושוב על מיקום שטחי הציבור, וכנראה שהמידע שנמסר להם היה שגוי. הוראות התוכנית אינן מבטיחות את מיקום שטחי הציבור. במכתב הבקשה לדיון חוזר פרטנו את הסעיפים השונים בהוראות התוכנית שמאפשרים את פיזור שטחי הציבור, בניגוד למידע שנמסר בעל פה לחברי הוועדה. כל אלו הן חלק מהדוגמאות לכך שהתוכנית לא מתחייבת על איכות המרחב הציבורי ובעצם מערערת על עצם הצדקתה.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

הנושא האחרון שביקשנו להעלות היום הוא לכאורה משני, אבל מבטא פעם נוספת את התקפלות העירייה בפני היזמים, הסכמתה לכך שהשמות לתוכנית תאמץ פרשנות מקפחת כלפי הקופה הציבורית. השמאות של התוכנית מתעלמות מכך שבמצב הקיים כ-80% מייעודי הקרקע במפלס הרחוב היו ציבוריים ובידי העירייה. ושלעומת זאת, במצב המוצע בתוכנית, רק רבע ממפלס הרחוב יישאר בידי הציבור. לפי סעיף 8.6 בתקן שמאי מס' 15, תוכנית שמציעה לצמצם מ-80% ל-25% את היקף השטח הציבורי היתה אמורה לתת בתמורה לציבור שטחים סחירים, אך אין התייחסות לכך בטבלת הזכויות של התוכנית. למעשה, שטח המדרכות והכיכר במצב הקיים אינו מקבל שום תמורה בחלוקת הזכויות העתידית. מדובר בשטח עצום של 22,000 מ"ר בנוי בבעלות העירייה שהתוכנית פשוט מבטלת ומחליפה בזיקת מעבר בשטח הפרטי הפתוח ועל טיבה של אותה זיקה, כבר דיברתי מקודם. נזכיר, שלפי דברי יועמ"ש הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, לפי החלטות עבר של הולחוף ושל ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, המרחב הציבורי בחלק העיון של הכיכר כיום הוא ברובו המוחלט בבעלות העירייה. אנשי מקצוע איתם דיברתי בדקו את טבלאות הזכויות ונדהמו שבאופן חריג מאד לא רק שלא נתנו זכויות תמורת השטח שבבעלות העירייה, אפילו את ההקצאה הציבורית בתוכנית הזו רשמו מעל הקו. כלומר, כתמורה לשטחי העירייה הסחירים. ואני שואלת היום – איך זה הגיוני גם לצמצם את שטח העירייה, גם למסור את חוף הים ליזמי נדל"ן, גם לוותר על הקצאה ציבורית וגם לא לתת לציבור תמורה על כל היתורים האלה. חברות וחברים, זוהי תוכנית לא טובה. היא אולי טובה ליזמים שמקדמים אותה, אבל היא רעה ופוגעת בתושבות ותושבי העיר. אבקש שתצביעו בעד הצעתי לבטל את התוכנית. תודה רבה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני רוצה לפרוטוקול, הצטרפו אלינו מזמן רק לא ציינתי: אמיר, גיא, מוטי, ראובן, שחר ודודו. יש מישהו שלא הקראתי את שמו? לא. או קיי. מיטל.

גב' מיטל להבי:

שלום חברים, אני אדבר בקצרה, אבל באמת באמת מדם ליבי. אני חושבת שמדובר בכיכר ציבורית, אחת החשובות ביותר והאחרונות שנשארו לנו על רצועת החוף, שמחברות אותנו בין היבשה לים, רצועה שהיא מאד חשובה. כיכר שאין חולק על ידי אף אחד שהיא הייתה כיכר פתוחה וציבורית. אם יש מישהו שבה ואומר – אכן הייתה ציבורית, כמו שהופיעה בתוכניות ב-70 וב-71 והייתה אמורה להיות רשומה על שם העירייה, אז לפי תא/5000 היינו צריכים לקבל שטח חלופי באותה איכות, באותו גודל ובאותה רמה כחלופה לשטח הזה. אם בא מישהו ואומר שמדובר בשטח פרטי, רישום בית משותף, ולא בשטח ציבורי, אז היינו צריכים לקבל זכויות מניבות, היינו צריכים להיות חלק ממי שמקבל תמורה בגין שטח פרטי. אי אפשר לא להגדיר את השטח כציבורי ולא לקבל תמורה עבורו ולא להגדיל את השטח כפרטי ולא לקבל תמורה עבורו. זו מן הישות שאני לא מבינה את המהות שלה. ולכן אני חושבת שצריך להילחם קודם כל על ההגדרה של מה זה השטח הזה.

אבל בהינתן דקה אחרי, אז מה שמתירים לבנות בשטח הזה זה מגורים, שזה סותר את תוכנית החופים, שלא מתירה מגורים על רצועת החוף. אני גם זוכרת שב-5000 המגורים הוגדרו לפי רח"ק. ואם רוצים פתאום לתת יותר זכויות, אז באמת מה שקורה, זה שברגע שמחברים את הקרקע הזאת שלא ברור מה הסטטוס שלה, ציבורית או פרטית, בטח היא ציבורית של העירייה בין אם היא פרטית ובין אם היא ציבורית, אז מקבלים במקום 20,000 מטר זכויות בנייה 80,000 מטר זכויות בנייה. וזו דרמה של ממש מבחינת היקפי הבניה. מקבלים את אותם היקפי הבניה ושום דבר לא מבטיח לנו שמגדל המגורים נבנה הראשון בקו המערבי של החוף; המגדל הבא אחריו זה מגדל מלונאות, שאפשר להוסיף לו גם מגורים, או שאפשר להפוך חלק ממנו למגורים; והמבנה השלישי הוא מבנה ציבורי שנמצא בשטח המזרחי של הפרויקט. זאת אומרת, בשטח הפחות איכותי, פחות צופה לכיוון הים. בכל אופן, בתוכנית לא מוגדרת שלביות הבניה. זאת אומרת, שיכול היזם לבנות את שטח המגורים ואחר כך לא מחויב ולא חייב, כי אין שלביות, לבנות את המלון, אלא אם ירצה ומתי שירצה.

באים ויכולים להגיד שאולי יש פה איזו תועלת ציבורית מבחינה כלכלית. ונניח שיש תועלת ציבורית מהגידול מ-20,000 מטר ל-80,000 מטר והעירייה תקבל היטלי השבחה. אם נחשב את עלות הורדת הבניה של הכיכר למפלס הקרקע, את הפינוי של תחנת הדלק, אז נגלה שרוב היטל השבחה לדעתי הולך על

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

המטלות הציבוריות שמתקזזות מהיטל ההשבחה. זאת אומרת, שלא ברור שתישאר תועלת ציבורית. מה שברור, שתישאר חובה להתקין בתי ספר וגני ילדים, כי יהיו מגורים במקום ונצטרך לספק להם בתי ספר וגני ילדים. תל נורדאו הוא בית ספר שהוכרז לשימור, אי אפשר להוסיף עליו בניה; גורדון הוא בית ספר על אזורי ייחודי – אי אפשר להוסיף עליו צפיפות, הוא כבר צפוף בלאו הכי, כמעט ביטלו לו כבר את חדר האוכל. אז איפה נוסיף שטחים במרכז העיר הצפופה?

אנחנו מדברים על פרויקט שבין המתנגדים לו יש גם גופים ציבוריים מהותיים וחשובים. אני לא מזלזלת בהתנגדות של אדם טבע ודין, ולא בעמותה שקמה לא למגדלים והובילה מאבק במשך שנים וגררה את הפרויקט הזה גם למועצה הארצית וגם למחוז וגם לולחון"ף והשיגה לא מעט אמירות שאי אפשר להתעלם מהן כשמתייחסים לפרויקט הזה. אז אני באה ואומרת, גם לגבי השטח, שהופך משטח ציבורי פתוח, לשטח שפ"פ (פרטי פתוח), ומי כמוני שנלחמת על זיקות הנאה יודעת שעיריית תל אביב עוד לא יודעת, עוד לא מורגלת ועוד לא מסוגלת לשמור על שטחים פרטיים פתוחים. ואין שום ערובה שכשהאנשים העשירים האלה יגורו שם, לא תהיה חסימה לכיוון חוף הים ולא יהיו לנו בעיות עם השטח הפרטי הפתוח כמו שיש היום עם קמפינסקי וכמו שיש באנדרומדה וכמו שיש בהרבה מהשטחים הפתוחים שהוגדרו בעבר כפתוחים והם בקושי רשומים ובקושי יש לנו מעקב עליהם. ואני לא מחזיקה מהיכולת שלנו לנהל את השטחים של זיקות ההנאה.

דבר אחרון – לא ראיתי שבתוכנית הזאת יש שיפוי. אם חלילה יפול עלינו גם שיפוי לאור כל ההתנגדויות האלה, אז באמת, אף אחד עוד לא הציג לנו את הדו"ח הכלכלי, אבל באמת, אם נשאל איפה התועלת הכלכלית, היא יכולה להתנדף באוויר. ואז מה שנקבל זה מגדלים, שטח ציבורי שנעלם, זיקת הנאה מי יודע באיזו רמה, מלון אולי, שטח ציבורי בעורף במזרח השטח שאנחנו יכולים בלאו הכי לעשות אותו, לא צריכים טובות בשביל זה ועם חובות להקים בתי ספר וגני ילדים.

אז בסך הכול מה שמבוקש כאן, זה לנהל דיון חוזר. זה לא שאנחנו מצביעים נגד התוכנית או בעד התוכנית. בסה"כ הדיון מתמקד בשאלה אם לקיים או לא לקיים דיון חוזר ואיפה לקיים דיון חוזר. אני אומרת שבתוכנית שהיא כל כך משמעותית לעיר תל אביב יפו, צריך לקיים דיון חוזר וצריך לקיים אותו במליאה. תודה רבה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה. עוד מישו רוצה?
אורנה, בבקשה.

גב' אורנה ברביבאי:

שלום לכם, ערב טוב. אני הצטרפתי כמובן לדרישה לקיים דיון בוועדת תכנון, יחד עם חברתי שולה.

גב' מיטל להבי:

אני רק רוצה להגיד למי שהצטרף עכשיו, שאי אפשר שמישהו מצטרף אחרי ששניים דיברו או שלושה דיברו ושתהיה לו זכות הצבעה. זה כמו בערכאות עררים.

גב' אורנה ברביבאי:

לא הבנתי על מה את מדברת.

גב' מיטל להבי:

אני מדברת ליועצת המשפטית.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

היא הייתה כאן כל הזמן ואני מנהל את זה. את רוצה שנפסול את דייב?

גב' מיטל להבי:

היא הגיעה עכשיו.

אני חושבת שצריך לפסול אותו. הוא הגיע רק עכשיו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

את רצינית? מאיפה זה בא לך?

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

גב' אורנה ברביבאי:

אני יכולה להתמקד בעניין עצמו?

עו"ד הראלה אברהם אוזן-יועמ"ש:

אנחנו לא בהליך של שמיעת התנגדויות.

גב' מיטל להבי:

אני אומר את דברי אחר כך.

קריאה:

זה לא דיון התנגדויות, אבל.

גב' מיטל להבי:

זה כמו.

קריאה:

למה כמו? מה כמו?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יש עוד אנשים מהסיעה שלך שאת רוצה לפסול?

גב' מיטל להבי:

לא.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אבל למה הרגשת צורך דווקא בדברים של אורנה להפריע לה?

גב' מיטל להבי:

שיהיה בפרוטוקול.

גב' אורנה ברביבאי:

אני רוצה להתייחס עניינית. אני רוצה לומר שהחלטה לקחת מהציבור שטח ציבורי ולתת לו כותרת או המשגה של שטח פרטי פתוח, כדי ליהנות מזכויות יתר שמאפשרות לעירייה לעשות בשטח הזה כרצונה, הם בדיוק הביטוי של דברי ראש העיר שמעריך את היכולת של העיר לצמוח מעצם הערכת ביקוש הנדל"ן. זו הפרה בוטה, כשמסתכלים על האיזון בין צרכי הציבור לבין הצורך של העיר להתפתח, ואני כמובן לא חולקת על זה, אבל אני חושבת שכיכר אתרים מהווה ומייצגת לאורך שנים גישה פתוחה לציבור ואין שום סיבה בעולם, מכל הנימוקים שפורטו פה באריכות, שלא יוקדש לזה זמן נוסף. אנחנו מבקשים לקיים דיון במליאה כחלק מהסיפור של ועדת תכנון, להציג את המשמעויות ולהסביר לציבור איך אתם מתכוונים את השטח הפרטי הפתוח הזה ממש ליישם. הייתי באין סוף מקומות שכשדובר על שטח פרטי פתוח, העירייה אמרה – אנחנו לא מסוגלים לתת מענה טוב, נפתח אותו, נעשה – אבל תכלס בפועל זה לא קרה. איך אתם חושבים שהציבור תהיה לו נגישות מרבית כפי שמצופה שתיתן לו? ועובדתית, ההחלטה הזאת משמעותה פגיעה בקניין ציבורי, ללא שום הצדקה חוץ מהסיפור הנדל"ני והרצון להשיא רווחים על חשבון הציבור. תודה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה.

אמיר.

מר אמיר בדראן:

חברים, שלום. אני רוצה להצטרף לדברים שנאמרו על ידי קודמיי, על ידי שולה קשת חברתי לסיעה וגם על ידי אורנה וגם על ידי מיטל, שפירטו נקודות מאד חשובות לדעתי שצריך לתת עליהן את הדעת והן בהחלט ובהחלט שוות דיון חוזר בתוכנית.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

אני מכיר את התוכנית, אני גם יודע את התוכניות הקודמות שהיו, ובהחלט היא תוכנית שלכאורה מיטיבה, שונה, מקטינה את הגבהים. יש בה הרבה מן הטוב, אבל עדיין היא טעונה שיפור ולדעתנו היא טעונה בעיקר דיון חוזר בנקודות שהועלו.

אני רוצה להמחיש נקודה אחת, לתת לה יותר ביטוי, לתת לה עור וגידים, כדי שתבינו על מה אנחנו מדברים. אני אתרכז בנקודה אחת שמתייחסת לעניין של שפ"פים (שטח פרטי פתוח). מיטל, רציתי רק להזכיר שאת הפנית לאחד מהפרויקטים שנקרא פרויקט אנדרומדה ביפו. פרויקט אנדרומדה ביפו קם לפני המון שנים, המון המון שנים. בתוך הפרויקט הזה, במסגרת הבקשה להיתר, מתוקף התוכנית שקיבלה תוקף כאן, הייתה אמורה להיבנות קולונדה ומעבר ונקודת תצפית על מקום מאד מאד נהדר, שנקרא נמל יפו, שמאפשר מעבר פתוח של הולכי הרגל, של המבקרים וגם מאפשר כניסה ויציאה משני מקומות ומשני מפלסים שונים – אחד היה מציר יפת והשני היה מתוך מדרגות שיורדות אל תוך נמל יפו, שהיה אמור לספק את המעבר והחיבור בין שני המקומות האלה, לטובת מי? לטובת הציבור. זה מה שכתוב בתוכנית, זה מה שהיה כתוב בהיתר. ומה היה בפועל? מה שהיה בפועל, זה שאחרי שהיזמים ואחרי שהקבלנים בנו את הפרויקט הזה, הם צפצפו עלינו. הם צפצפו על העירייה, הם צפצפו על הפיקוח, הם צפצפו על התושבים והם צפצפו על המבקרים. הם צפצפו על כל אחד ואחד מאיתנו במשך שנים. אני באופן אישי, עמותות שגייסתי, הגשנו עתירה כנגד הדבר הזה, לקח לנו בערך משהו כמו 5 שנים כדי להגיע לפסק דין, כדי לבקש את מה שמגיע לנו על פי דין. על פי דין, הכוונה על פי מה שאנחנו כאן החלטנו שיש מעבר חופשי לציבור ויש גישה גם מרחוב יפת וגם מהנמל, שאסור שהמקום הזה ייסגר ושיהיה אפשר לתת נקודת מצפה ותצפית על נמל יפו. ומה שקיבלנו בסוף זה 'נאדא', כלום, כלום ושום כלום. אני לא אומר את זה כדי לעצבן אף אחד.

מר שחר לוי:
עכשיו יש מעבר?

מר אמיר בדראן:
עכשיו יש מעבר.

מר שחר לוי:
אני עברתי שם.

גב' מיטל להבי:
על ידי שומר ששומר על-

מר אמיר בדראן:
אני עכשיו אסביר לך מה יש שם. זו הנקודה השנייה שאליה אני רוצה להגיע, חברים. אני רוצה שתבינו מה משמעות ההצבעה שלנו היום ואיך זה מקבל ביטוי בפועל במציאות. במציאות איך זה קורה. אחרי שבמשך 5 שנים פרויקט אנדרומדה סירב לתת לאף תושב ולאף מבקר להיכנס אל תוך הפרויקט הזה, לנקודות שהן נקודות תצפית ופתוחות לכלל הציבור, אחרי פסק הדין כמעט ולא ניתן היה לאכוף את פסק הדין. היינו צריכים להראות בבקשות חוזרות ונשנות על ביזיון החלטת בית המשפט, שעדיין לא מאפשרים להיכנס לפרויקט הזה. מה שכן קרה בפועל, אני אגיד לכם מה קורה במציאות. אתם מכירים את המשל הזה של הצרצרים שקופצים? עשו ניסיון כזה במעבדה. לקחו צרצרים, שמו אותם באקווריום והמכסה היה פתוח. הצרצרים קפצו, קפצו לגובה מאד גבוה. ואחר כך לקחו את אותם צרצרים, באותה קופסה, ושמו להם מכסה. מה שקרה זה שכל צרצר שקפץ וקיבל מכה בראש, הבין שזו התקרה שלו. אחר כך עשו את אותו ניסיון עם אותם צרצרים עם אותה צנצנת והוציאו את תקרת הזכוכית הזו. ומה שקרה זה שכל הצרצרים קפצו עד לגובה הזכוכית, למרות שהיא לא קיימת. וזה מה שקרה איתנו בפרויקט אנדרומדה. אף אחד מהתושבים ואף אחד מהמבקרים לא נכנס לפרויקט הזה, לא עובר דרך הפרויקט הזה, לא מגיע לתצפית של הפרויקט הזה. ולכן, אני לא מוכן לתת לזה יד. תודה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
יש עוד משהו שרוצה להגיד משהו?

לפרוטוקול – דיווי הצטרף גם כן.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

מר אלון מטוס:

אני מקווה שאני אתן מענה לכל הטענות שעלו כאן, גם לאלה שלא היו במכתב הבקשה לדיון הזה. אני מקווה שההסברים שלי יישמעו.

הרבה מההערות נגעו לנושא ההתאמה ל-תמ"א 1. אני מענה עליהן באופן מהותי, על כל אחת מהטענות האלה. אבל לפני כן, חשוב להבין ולדעת את זה – התוכנית הזו אינה נדרשת לעמידה בהנחיות תמ"א 1. יש ב-תמ"א 1 סעיפים שנוגעים ליחס שלה לתוכניות כבר שמאושרות, לפעמים אפילו יש התייחסות לנושא תוכניות שאושרו אחרי 1983, תא/5000, שהיא התוכנית שבמסגרתה נעשת התוכנית הזו. היא אושרה ב-2016. כלומר, הוראות תמ"א 1 לא חלות על תוכנית המתאר וגם לא על תוכניות שנערכות מכוחה, כמו שנכתב בסעיף 8.3.2.3 ל-תמ"א 1. חשוב גם לציין, זה לא שתוכנית המתאר לא נעשתה בתיאום עם התכנון הארצי לכל מה שקשור לחופי הים, היא נעשתה עם תמ"א 13/4, היא הייתה התוכנית דאז שהייתה רלוונטית מבחינת התכנון הארצי לחוף הים. הרבה מאד מההגדרות שאנחנו עומדים בהן, שהתוכנית עומדת בהן, גם של מסמך המדיניות החופי וגם של התוכנית, נעשו כיוון שבתוכנית המתאר הוטמעו דברים שנעשו במסגרת התיאום עם תמ"א 13/4, היא זו שהייתה רלוונטית אז.

לבסוף, אני רוצה לומר שבמהות של הדברים, התוכנית הזאת לתפיסתנו לא פוגעת באינטרס הציבורי אלא ממש להיפך, שיפור האינטרס הציבורי ברצועת חוף הים נמצא בבסיס מטרותיה העיקריות של התוכנית המוצעת, כפי שהוסבה, הוצג ואני חושב שזה ניכר מאד מהאופן שבו התוכנית נראית.

נטען שחוף הים לא בהכרח, לא יובטח שהוא יישאר נחלת הכלל, שזה כלל בסיסי ועקרוני ב-תמ"א 1, ושלחיפך אפילו, שהתוכנית קובעת כללים שמטרתם הפרטת השטחים הפתוחים. אז חשוב להבהיר, אין כאן הפרטה של השטחים הציבוריים. מדובר בשטחים שהם לא שטחי קרקע ציבוריים, הקרקע אינה ציבורית. כפי שהסברתי, שטחים ציבוריים יכולים להיות בייעודים שונים, הם יכולים להיות בבעלות שונות, לאו דווקא בבעלות ציבורית על קרקע. אין מחלוקת באמת על זה שמפלס הכיכר הקיימת הוא ציבורי, אבל במצב הקיים, לפי התוכניות המאושרות, ואני הראיתי, התוכנית המאושרת קובעת ייעודים סחירים מתחת לייעוד הציבורי, היא מערבבת בין הייעודים האלה באופן כזה שהקרקע אינה קרקע ציבורית באופן מוחלט. מפלס הכיכר יחד עם שאר השטחים הציבוריים ומפלסים נוספים מוצמדים במסגרת הסכם בית שותף – את זה גם כן הראיתי.

לכן, במצב הדברים הקיים בכיכר, הקרקע לא ציבורית, היא נושאת זכויות בנייה סחירות ולכן אין כאן הפרטה, שזאת טענה שנטענה.

חוץ מזה, התוכנית מבטיחה שהשטחים הציבוריים יישמרו בשימוש כלל הציבור והיא גם מטייבת אותם מבחינת הבעלות, מבחינת ההיקף וגם מבחינת ההיקף שלהם. בשונה מהמצב הקיים, התוכנית מקצה שטחי קרקע פתוחים בייעוד ציבורי ושטחים בייעוד ציבורי מלא ובבעלות עירייה מלאה, שכאלה אין היום בכלל בשטח התוכנית. בנוסף לאלה ובמצב שהוא דומה למצב הקיים, התוכנית מקצה גם שטחים פתוחים בזיקות הנאה, בייעודים פרטיים פתוחים ואחרים, שיוצמדו כולם לשימוש הציבורי. זה בעצם המצב שהיום שטחי הכיכר נמצאים בו. אלה שטחים שאינם נמצאים על קרקע ציבורית והם מוצמדים לשימוש הציבורי. ולכן, מבחינת השטחים הפתוחים, יש טיוב מבחינת הבעלות ומבחינת המצב הנכסי הציבורי. דיברתי על זה שגם מבחינת היקף השטחים הציבוריים עולים על אלה הקיימים. ומבחינת האיכות, ראינו בעצמנו, האיכות היא בהחלט הרבה יותר גדולה מהמצב הקיים היום.

לגבי מסמך ראייה כולל – זו הערה שעלתה במכתב, אבל לא הוזכרה כאן, שבעצם התוכנית מחויבת במסמך ראייה כולל לחוף הים. אז אני לא אאריך בזה, זה לא נטען כאן, אבל למעשה אמרתי, הוכן מסמך מדיניות שהוא זה שרלוונטי לאישור התוכנית לפי הוראות תוכנית המתאר. תמ"א 1 באמת מגדירה מסמך ראייה כולל, אבל הוא לא נדרש לתוכנית הזאת. חשוב גם לומר, אני אמרתי שאני אתייחס לנושאים המהותיים, לתל אביב יש תוכנית מתאר, תא/5000 מציגה את כל הנושא התכנוני ברצועת חוף הים בצורה שהיא נותנת כן מסגרת תכנונית כוללת ורחבה וראייה שבתוכה התוכנית הזאת אושרה. אני לא אאריך בדברים שלא הועלו כאן, נכון?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

נכון.

מר אלון מטוס:

אני רק אזכיר עוד פעם במשפט – נטענו טענות כנגד ההקמה של חומת מבנים שחוסמת את המבט לים, כנגד ההנחיות לשמירה על ערכי המורשת של האזור, העיר הלבנה, ובאמת על זה שלא תובטח שמירה על צירים ניצבים פתוחים לחוף הים. אז אני רק באמת אומר שהנושא של חומת המבנים, אולי פרשנות ויזואלית מסוימת, אבל כל מדיניות חוף הים עוסקת בכך שהבניה לגובה ובכלל הבניה בסטנדרטים של חוף

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

הים עוזרת לנו לטייב את המעברים, את הרחובות, את הצירים, להרחיב אותם בזיקות הנאה ולפתח אותם מחדש, לתת להם שימושים לאורכם. ובכך, לאורך כל חוף הים, המדיניות של הבניה לגובה היא חלק גם מהמדיניות של פתיחת המעברים שזה שונה מחומה.

בעניין העיר הלבנה – אנחנו טענו את טענותינו. הנוכחות הגדולה בטבעת השדרות, כולנו מכירים, היא מסתיימת היום בכיכר אתרים, לפי החזון, לפי התוכנית, טבעת השדרות אמורה להישפך אל חוף הים. הדבר הזה לא מתקיים היום. השדרה תיפתח, גדר כתב אפילו בצורה מפורשת, שהשדרה צריכה להיפתח אל הים ואכן הדבר הזה נעשה בתוכנית הזו. כלומר, האיכות והתרומה האדירה של התוכנית לאחד היסודות הבסיסיים של העיר הלבנה, טבעת השדרות, היא עולה לאין שיעור על כל מיני סוגיות אחרות שעלו בהקשר הזה.

בעניין הצירים הניצבים – הסברתי את עצמי. נטען כאן שהתוכנית לא פותחת צירים חדשים. אפשר לשפוט את המעבר משדרת בן גוריון אל הים בכל מיני צורות. אני חושב שקשה להתעלם מזה שהוא לא נגיש, מזה שהוא דורש עליה וירידה אדירה, מזה שהוא רחב וארוך יותר מכפי הנדרש, מזה שהוא לא מנצל את המיקום הייחודי שלו על חוף הים כפי שהתוכנית הזאת עושה. המעבר שהתוכנית הזו מציעה לחוף הים הוא לאין שיעור הרבה יותר איכותי, הרבה יותר מהנה והרבה יותר רלוונטי לחוף הים מאשר כיכר אתרים. כל הגן הזה שירד אל הים זה פארק חופי שהוא בסדר גודל של גן לונדון, הוא מתוכנן אבל בלי חניון מתחתיו, הוא בעיקרו שטח חלחול והאיכות שתהיה בו כשטח פתוח תאפשר לציבור אדיר לשבת על כל מורדות הגן ולהתבונן בנוף, דבר שהכיכר היום לא מאפשרת. כמובן גם הנגישות תשתפר לאין ערוך, העליתי את זה כאן.

לגבי המגורים – קודם כל, זה נדון בוועדת העררים של המועצה הארצית וועדת העררים אישרה באופן ברור ומוחלט את אותה שורה שהזכרתי מקודם לכך שמגורים ניתן לקיים בשטח כיכר אתרים. זה כתוב במפורש וועדת העררים אישרה את זה באופן מפורש. מעבר לזה אבל, אנחנו נמצאים במסגרת מתארית, שאושרה בולחוף, המסגרת המתארית הזאת היא מסגרת שכוללת, הייעוד הראשי שלה הוא מגורים בבניה רבת קומות. זאת אומרת, מגורים כאן הם ניתנים, וגם באופן עקרוני הם אושרו בולחוף, כך שקשה מאד לטעון שהם לא ניתנים, מעבר לזה שכמובן הם קיימים בתוכניות רבות לאורך חוף הים, בדיוק מאותה מסגרת.

דובר באמת על ההפיכה של השטח הציבורי לשטח פרטי – אז כאמור, אין מחלוקת שהשטח הוא ציבורי, אבל זה שהוא ציבורי זה לא אומר שהוא בהכרח שצ"פ, הדבר הזה גם כן הוסבר באריכות בעת הדיון בהתנגדויות. זה לא שצ"פ בגלל שהוא לא הוגדר סטטוטורית כ-שצ"פ. בשביל שיעוד קרקע יהיה ייעוד קרקע, צריך להגדיר אותו בתוכנית ככזה. תוכנית כיכר אתרים כוללת ייעוד שצ"פ, אבל לא את הכיכר. כאמור, הכיכר לא הוגדרה כ-שצ"פ למרות שהיא יכולה להיות מוגדרת כ-שצ"פ, זה לא קרה, ולכן היא לא שצ"פ. גם אם היא הייתה שצ"פ אגב, כפי שגם הוזכר כאן, אז הוועדה המקומית רשאית לשנות אותו אם ניתן שטח חלופי שראוי ודומה בגודלו ובאיכויותיו.

כיוון שלא שצ"פ, וזה באמת גם כן נדון, ניתן לשפוט את השטח הקיים הציבורי, בהיותו לא שצ"פ, בהיותו שטח ציבורי שהוא מוצמד על קרקע שאינה ציבורית, ניתן לשפוט את השטח הציבורי שניתן בתוכנית המוצעת על בסיס מצב השוואתי. הוועדה המקומית לא יכולה להתעלם ממצב נכסי והיא לא יכולה להתעלם ממצב קנייני, והמצבים האלה הוסברו כאן. זה מדומיין לחשוב שהכיכר הזאת היא שצ"פ שצריך לשמור את כל כולה ככזה. מניין השטחים הציבוריים, כאמור, גדל. האיכות שלהם, גם הנכסית, גדלה וגם האיכות התפקודית שלהם.

הערה נוספת שאולי חשוב לציין – נטען כאן שנעשתה כאן איזו שהיא מניפולציה כדי לגזור זכויות בניה מוגדלות. כאמור, זה לא שצ"פ, זה פעם אחת. אבל גם אם זה היה שצ"פ, זכויות בניה נגזרות מייעוד קרקע במצב המאושר, לא מייעוד הקרקע במצב המוצע, ולכן לא ניתן לטעון כאן, על אחת כמה וכמה שזה לא שצ"פ במצב המאושר, שנגזרות זכויות בניה משטח שלא ניתן לגזור ממנו זכויות.

גב' מיטל להבי:

מה זאת אומרת זה לא שטח פתוח, אז אי אפשר--

גב' שולה קשת:

אני לא מצליחה להבין אותך, סליחה.

גב' מיטל להבי:

אתה יכול להסביר את זה? זו סוגיה מעניינת.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

גב' שולה קשת:
זו פרשנות שהיא בכלל-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
רגע, רגע, זה לא דו שיח עכשיו.

גב' שולה קשת:
דיברנו, דיברנו, ואין אף אחד שיקשיב למה שנאמר.

מר אהוד כרמלי-מהנדס העיר:
אז תקשיבי. הוא עונה לך בדיוק על הנקודה שאת אמרת ואת משרשרת, יכול להיות שאת לא מסכימה עם זה, אבל אל תתפרצי לו לדברים, הוא מנסה להסביר לך את הדברים שאת ביקשת הסבר.

גב' שולה קשת:
אני לא הבנתי, עכשיו אתה לוקח אותי לחדר היועצת למחנכת?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
זה עזר?

גב' שולה קשת:
לא, זה מיותר גם.

מר אלון מטוס:
אני אשמח להמשיך. לגבי הסוגיה של השיפועים – דובר פה שהם לא יבוטלו. זה נכון שיש כניסות לתת הקרקע בתוכנית, אבל אי אפשר להשוות את ההשפעה שלהם על הסביבה לשיפוע הכביש הקיים. השיפוע נועד להעביר רכב בצורה מהירה ולכן הוא גם הרבה יותר רחב וגם הרבה יותר ארוך. שיפועים, זה לא שיפועים, זה רמפות כניסה לתת קרקע, גם אם לאוטובוסים, הם במהירויות נמוכות. מה שמופיע בנספח התנועה נבחן על ידי אנשי התנועה באופן מקצועי והוא לחלוטין ריאלי, ככה שאי אפשר בכלל להשוות את הכניסות לתת הקרקע בתוכנית המוצעת לשיפוע הכביש.

לגבי הסוגיה של הכביש, הרחוב הסואן – קודם כל, דובר שם על סדר גודל בהשוואה של רוחב הרחוב המתוכנן לזה של בן יהודה ולזה של אבן גבירול. בן יהודה ואבן גבירול הם לא כבישים סואנים, הם רחובות עירוניים מרכזיים שיש עליהם תנועת הולכי רגל, שהעיר מתקיימת על גביהם. ציר החוף הוא אחד מאותם רחובות אורך של העיר הלבנה ולכן זה אך סביר שקנה המידה שלו יהיה קנה מידה דומה. יהיו בו שני נתיבים לכל כיוון, זה פחות מהמצב הקיים היום שכולל עוד ועוד נתיבים. זכות הדרך שלו כוללת גם מדרכות רחבות, המדרכות הרחבות האלה יצטרפו לשטחים הציבוריים הפתוחים, אלה שבזיקות הנאה וגם אלה שמוצמדים, ולמעשה רוחב זכות הדרך לא באמת יורגש, אלא מה שיורגש זה השטח להולכי הרגל. התשריט מראה בצורה ברורה שהרחוב במקום הזה יבצע שני עיקולים, זה ימתן את התנועה, זה ימתן את התנועה לא רק במעבר של השדרה את הרחוב, זה ימתן את התנועה בכל חוף הים. ההשפעה של מיתון התנועה בכיכר אתרים, על האפשרות לחצות את רחוב הרברט סמואל בצורה נוחה בהמשך כיכר אתרים, זה דבר מאוד מאוד חשוב. ההשפעה היא מאוד מאוד גדולה בכל קנה מידה, לא רק לגבי המקום הנקודתי. ולבסוף בעניין הזה, המעבר מוטה הליכה רגלית יעוצב באופן כזה שמה שיקרה זה שלא הולכי הרגל יחצו את הרחוב, אלא הרכבים הם אלה שיחצו את השדרה. מעבר חציה מוגבה, מעבר חציה מרוצף, מעבר חציה מורחב, שכל העיצוב שלו יבקש לעשות את זה. זה בנוסף למיתון התנועה עם העיקולים שתיארת.

דובר פה על זה שאין התחייבות לרציפות של המרחב הציבורי בין המגדלים לטיילת – הכנתי רשימה של ציטוטים מהתוכנית עצמה. באופן כללי, אני רוצה לומר, כל הביטחונות שנטען כמה פעמים שלא קיימים בתוכנית, כיוון שתוכנית העיצוב מפרטת אותם, זה דבר שלא יכול להיטען. התוכנית קובעת הוראות שהן לפי חוק-

מר אמיר בדראן:
רק שניה, סליחה, אתה חוזר על התוכנית וזה בסדר, אבל נתתי לך דוגמא מהחיים. אמרתי לך תוכנית שאנחנו עשינו, פה בעירייה הזו, אבל איך מתמודדים עם מה שקורה בחיים, בפועל?

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

מר אלון מטוס:

אני מגיע לסיום ואחד הדברים שאני אוסיף לפני סיום זה בהקשר הזה. כל הדוגמאות שהועלו לעניין שטחים שהם פרטיים בזיקות הנאה ולא מצליחים להיות מנוהלים או כן מצליחים להיות מנוהלים, אלה דוגמאות שהן לא דומות בכלל לדוגמא הזו. א', רציתי לתת פה דוגמא לשטח שהוא בזיקת הנאה. שטח כזה יש ברחוב דיזנגוף, ברחוב אבן גבירול – הרחובות האלה שיש מגורים מעליהם, הם רחובות שחלק מרצועת ההליכה בהם היא בשיוך פרטי, היא חלק מהמגרשים הפרטיים בזיקת הנאה. הדבר הזה מתפקד נהדר. השטח שיירד לחוף הים הוא שטח רחב. הדוגמא שניתנה כאן לגבי אנדרומדה היא דוגמא שבכלל אי אפשר להשוות אותה מבחינת המבנה שלה ומבחינת החיבור שלה, כי הדוגמא באנדרומדה היא צרה, היא מאחורי שער וגדר, והיא מסתתרת מאחורי מבנים. כאן מדובר בשטח שהוא מחובר אינטגרלית לכל המרחב הציבורי ולא יהיה ניתן לסגור אותו. לבסוף, בעניין השמאות, ההערה האחרונה שלי תהיה לעניין השמאות והטענה שגם ברמה הכלכלית לא ניתן כאן מענה לכל השטחים הציבוריים הקיימים – ניתן באופן מלא. יש סה"כ כ-22,000 מ"ר שהם היום מוצמדים לבעלות העירייה, כשבעצם במצב היוצא יהיו סה"כ 30 דונם, מהם חלק מוצמדים וחלק בבעלות מלאה, כך שלא ניתן לטעון שגם התמורה הכלכלית או התמורה הנכסית לא ניתנה במסגרת התוכנית הזאת.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

גיא, יש לך שאלות?

מר גיא דניאל אבנר:

רציתי להגיד קודם כל לחיוב, כי שמענו כאן הרבה ביקורת על התוכנית, שקודם כל, הערכים שעליהם מושתתת התוכנית הם ... מאד ואני מאד מעריך את זה, בייחוד המעבר משד' בן גוריון לחוף וגם כל המרחבים הציבוריים. אז יישר כוח, כל הכבוד. השאלה שלי, הקשבתי ברוב קשב לשולה, היא אמרה שהעירייה ויתרה על 24,000 מטר בעצם שטחים ציבוריים שעיריית תל אביב מוותרת עליהם, ורציתי לקבל את ההתייחסות שלך, כי א', מהניסיון שלי לא נראה לי שעיריית תל אביב הייתה מוותרת על 24,000 מטר. ואם כך הדבר, אז רק לקבל את ההתייחסות שלך לעניין הזה.

מר אלון מטוס:

אני אסביר. בכיכר אתרים, הראיתי מקודם, יש את התשריט בית משותף שמצמיד שטחים ציבוריים, גם את הכיכר וגם שטחים שמתחת לכיכר, במפלסים שמתחת, מעברים, מצמיד סה"כ 22,000 מ"ר לעירייה – חלקם שטח הכיכר, יהיה מי שיגיד שהוא באיכות יותר טובה מהמעברים שמתחת. זה במצב הנכס. במצב היוצא מוצעים כמעט 30,000 מ"ר שטחים ציבוריים במגוון צורות ואני אפרט אותן.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יותר, כן?

מר אלון מטוס:

יותר, כן. במצב המוצע יש יותר שטחים ציבוריים.

מר גיא דניאל אבנר:

אז אין ויתור. אז זה לא נכון. וגם איכותיים יותר.

מר אלון מטוס:

הדבר הזה ניכר גם בתשריט-

גב' שולה קשת:

זה לא נכון להגיד שזה לא נכון. למה זה לא נכון? איך זה לא נכון מה שאמרתי?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

זה נכון להגיד זה לא נכון. איך אני יכול להסביר לך- זה לא נכון.

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

מר גל שרעבי:

זה לא מדויק.

גב' שולה קשת:

פתאום זה לא מדויק. זה לא – לא נכון, זה לא מדויק.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז היה לנו 24,000, אנחנו יוצאים עם 32.

מר אלון מטוס:

כמעט 30 אמרתי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

וגם הרבה יותר איכותיים, למעלה.

מר אלון מטוס:

כן, הרבה יותר איכותיים.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה. עוד משהו? שאלות? שחר.

מר שחר לוי:

אני רוצה להבין, בסוף מה שמעניין אותי זה הדרך מהשדרה לים. אני רוצה להבין בסוף עד כמה הדרך הזאת חופשית, פשוטה, ברורה, גדולה, רחבה, שבסוף אפשר לעבור לים. זאת אומרת, שלא יקרו מקרים כמו זה שחוסמים או לא חוסמים. עכשיו אנשים באופן ברור ופשוט יוכלו ללכת מהשדרה ולהגיע עד חוף הים?

מר אלון מטוס:

התשובה היא כן. יהיה מי שיטען אחרת, אבל אני אסביר לך למה-

מר שחר לוי:

אני רק רוצה להבין, בסוף מה שמעניין אותי—

גב' מיטל להבי:

אלון, כמה שטחי ציבור יש היום?

מר גל שרעבי:

אבל חבר מועצה פה מדבר.

גב' מיטל להבי:

שניה, כי יש פה אי דיוק.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כן, אבל לא להפריע.

מר שחר לוי:

מה שמעניין בסוף- זו הדרך מהשדרה לים. אני רוצה להבין בסוף, עד כמה הדרך הזאת חופשית, פשוטה, ברורה, גדולה, רחבה, שבסוף אפשר לעבור לים. זאת אומרת, שלא יקרו מקרים כמו זה שחוסמים לו כביש. עכשיו אנשים באופן ברור ופשוט יוכלו ללכת מהשדרה ולהגיע לחוף הים.

מר אלון מטוס:

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

התשובה היא כן. יהיה מי שיטען שאחרת, אבל אני אסביר לך למה.

מר שחר לוי:
אז למה יטענו אחרת?

מר אלון מטוס:
אני אסביר. הצגתי סדרה של תמונות שמדגימות את ההבדל בין ההליכה לים היום לבין ההליכה לים בעתיד. כלומר, במקום זה שתפגוש בקצה השדרה את הכבש שעולה לכיכר, אתה תפגוש שיפוע מתון שמתחיל-

מר שחר לוי:
שרואים בו את הים. הוא לא חסום בשום דבר.

מר אלון מטוס:
צריך לחצות מעבר חציה בהליכה רגלית, כפי שתיארתי.

גב' שולה קשת:
כביש עם הרבה תנועה. רחוב אבן גבירול.

מר אלון מטוס:
אנחנו קוראים לזה רחוב.

מר שחר לוי:
עובר שם רחוב גם ככה.

מר אהוד כרמלי:
בן יהודה עובר, דיזנגוף עובר.

שולה קשת:
זה מותחם, אבל אתה צריך לעבור במעבר חציה.

מר שחר לוי:
אבל אין לי מבנה ואין לי גדרות ואין לי דברים כאלה. יש לי רחוב שמתחבר לים בסוף.

אלון מטוס:
בוודאי, כן. אני אמרתי ולא ציטטתי את כל אותן ציטטות מהתוכנית שמבטיחות שהכול יישמר רציף, ללא גדרות. להבדיל מהמצב שבו אתה היום חוצה את הכיכר לאורכה, אנחנו עושים תוכנית סטטוטורית, היא לפי חוק, במקום הכיכר בעצם יהיה גן שיורד אל הים. אתה יכול לראות בהדמיה כאן גן שהוא משופע-

מר שחר לוי:
אם יש גדר או זכוכיות או בונים לי שם כמו שעשו בזה שהלכתי לחגוג יום הולדת שם ברוטשילד, שזה שטח ציבורי, אתה בא איתי לשבור את זה ביחד עם פטיש?

מר אלון מטוס:
א', אני אשמח.

מר שחר לוי:
גם שולה תבוא.

מר אלון מטוס:

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

אני רוצה לענות ברצינות. זיקת ההנאה שהוגדרה כאן, היא הוגדרה לא רק למעבר ולשהייה, אלא גם לפעילות ציבורית. כלומר, אתה תוכל לעשות מה שביקשת לפי החוק ואנחנו טוענים גם שהמרחב הזה מבחינת גודלו וצורתו הוא גם לא יאפשר לאף אחד למנוע ממך את זה.

גב' ציפי ברנד:

אני רוצה רגע להתייחס ממש בקצרה לכמה דברים. קודם כל, אתם יודעי, אני עוקבת אחרי התוכנית הזו כבר הרבה מאד שנים, בין שזה בהתנגדויות מכל מקום ש- הייתי בהרבה מאד דין ודברים מולכם בסוגיה של התוכנית הזאת. צריך להבין שכיכר אתרים בסופו של דבר זה פלוטר, גם היום אני יכולה להגיד שזה איזה שהוא סוג של פלוטר של זכויות קניין. נכון, אראלה? ברמה מסוימת. יש שם הרבה שאלות ותהיות לגבי ממה גוזרים וכמה גוזרים ולמה גוזרים. ועדיין אנחנו גם נמצאים עם איזה שהוא פצע פתוח שנמצא בלב העיר ובאמצע העיר, ואנחנו בסופו של דבר רוצים להתקדם. אז התוכנית היא יותר טובה מהתוכנית שראינו לפני 7 שנים, לא יעזור. ואני גם שמחה שבזכות התושבים שיושבים פה, בזכות המאבק שהתנהל עם הציבור, אנחנו גם שמרנו על הנכסים העירוניים, אנחנו גם הגדלנו את הקופה הציבורית, הרי בסופו של דבר התחלנו מחניון שרצו למכור ב-150 מיליון שקלים וזה נגמר בהתמחרות של 341 מיליון שקל הקופה הציבורית הרוויחה מזה. זאת אומרת, נעשו פה דברים שאני חושבת שגם בשיתוף של הציבור ובשיתוף של הוועדה המקומית וחברי המועצה, הלכנו עם הסיפור הזה קדימה. עדיין אני אומרת, שהייתי יותר רגועה ביחס גם לשאלה ששחר שאל קודם והסוגיה שעולה של ה-שפ"פ והירידה לים; ואיך אנחנו באמת מבטיחים שהאינטרס הציבורי שלנו נשמר. הים הוא המקום החינמי החשוב ביותר, הוא הפתח שלנו כעיר, בכלל, זה היהלום שבכתר אני קוראת לו, ממה שיש לנו כעיר, ועדיין אני לא רגועה מ-איך אנחנו מבטיחים, איך אנחנו מאפשרים שהמרחב הציבורי הפתוח בין המגדלים, השטח הכי חשוב שיש, בין שד' בן גוריון ובין הים, איך אנחנו הופכים אותו ומבטיחים, אתה עונה לי סטטוטורית, אבל מה זה אומר? האם זה אומר שאנחנו קובעים כמועצה סטטוטורית שלעולם לא יוצבו שם גדרות, גם עם הים, האם אנחנו יכולים לקבוע את זה? איך אנחנו מציבים את אותם גבולות אדומים שברורים שהשטח הזה לעולם, לעולם אבל, היזמים לא יוכלו לסגור עלינו סביבו. זה בעצם המהות אני חושבת שבהבטחה שגם אם זה רשום כ-שפ"פ או רשום כ-שצ"פ, בסוף בתכלס איך אנחנו מבטיחים את האיכות של השטח הזה כלפי תושבי העיר שלנו. זו בעיקר הסוגיה המשמעותית שמטרידה אותי. איך אנחנו באמת עושים את ההוראות המחייבות לנושא זיקות ההנאה, אני חושבת שאנחנו כעיר עוד לא הגענו לשם, ביחס גם לזיקות הנאה אחרות שקיימות. וכמובן נושא שלביות הביצוע, כל עוד שהקו הירוק והסגול, האם יש התייחסות לזה בנושא שלביות הביצוע? אשמח לקבל תשובות לגבי זה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה ואורנה ולאנשים שמחכים בחוץ, אנחנו לא נדון היום במליאה על ארגזים. אנחנו צריכים להכין את החדר למועצה וזה גם דורש מאיתנו 10 דקות הכנה. שולה, רצית לשאול.

גב' שולה קשת:

רציתי לשאול איך בדיוק החישוב שלך, קודם כל רציתי לומר שמאד מאד מטריד אותי, כי עלו פה סוגיות מאד רציניות ונאמרו פה דברים על ידי נציגות ונציגי ציבור שבאמת משקפים את צרכי הציבור. וכל מה שנאמר פה, בעצם כאילו הציג אותנו כאילו אנחנו טועים בכל והכול לא נכון. אני לא מרגישה שיש פה באמת איזה שהוא דיאלוג או דיון או רצון לבוא ולהכיר ולהבין באמת אולי יש פה צורך לשינוי. זאת הערה שנותנת לי תחושה כאילו שהכול כבר סגור מראש. זה א'.

שאלה לגבי השטח הציבורי – רציתי לדעת, את הכבישים, את המדרכות, אתה הכנסת את הכבישים ואת המדרכות לחישוב כשטח ציבורי?

מר אלון מטוס:

בוודאי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ביוצא או בנכנס?

גב' שולה קשת:

מה זה ביוצא או בנכנס?

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

היום כשלקחת שטח ציבורי, לקחת בחשבון את המדרכות ואת הכבישים?

גב' שולה קשת:

כן, כן, כן, בוודאי. אני שאלתי אותנו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז אותו חישוב.

גב' שולה קשת:

זאת אומרת, מה שאתה חושבת עכשיו זה בהקשר, שכולל גם את הזה.

מר אלון מטוס:

כן, את יכולה לראות את הפירוט פה על המסך. הוא כולל את זה, בוודאי. שטח ציבורי פראקסלנס.

גב' שולה קשת:

הבנתי. תודה.

מר אלון מטוס:

ואני אמשיך באמת בהקשר הזה, ציפי, בעניין ההבטחות. מעבר לזה שבאמת הוראות התוכנית הן חוק והן תקפות, הדבר הזה ניתן לאכוף אותו. היכולת שלנו ברמה התכנונית, כדי להבטיח שהשטח יהיה ניתן באמת לאכיפה כשטח פתוח, זה בתכנון שלו, באופי שלו, והסברתי כבר למה באמת הוא, אני חושב שזה ניכר בו, אני לא חושב שאפשר לדמיין מצב שבו, אני עונה לך על השאלה. ולבסוף רק רציתי לומר, הנושא הוא לא רק זיקת ההנאה, דיברת על הביטחונות וההבטחות – אי אפשר לזלזל באותם ביטחונות והבטחות, גם אם באנדרומדה הם לא נשמרו. עדיין לפי חוק אפשר לפעול כנגד מי שלא עומד בהם. אבל מעבר לזיקת ההנאה נקבעה הצמדה. זה חשוב להבין, זה בדיוק המצב הסטטוטורי והנכסי שכיכר אתרים נמצאת בו היום. כיכר אתרים היום היא שטח מוצמד, תחתיו יש שימושים סבירים, היא חלק מבית משותף, היא מעורבת, וכולם פה חושבים שזה שצ"פ. היא מתפקדת לחלוטין כשטח ציבורי, לכל דבר ועניין, והמצב הזה הוא מצב שהוא לא שונה בכלל מהמצב בשלושת רבעי מהשטחים הציבוריים בתוכנית. ברבע האחר הם יהיו בבעלות ציבורית מלאה. ולכן, אני באמת אולי הופך את הדבר, אין שום סיבה שהשטח הציבורי בתוכנית לא יישמר ככה כפי שהיום הוא נשמר ככה. הוא לא ישתנה מבחינת המעמד שלו, רק האיכות שלו תגדל וההיקף.

גב' מיטל להבי:

אלון, השטח הציבורי שאתה מציג כ-שצ"פ מוגדר בתוכנית היום בצורה מחייבת?

מר אלון מטוס:

בוודאי.

גב' מיטל להבי:

הוא לא בשלב העיצוב בהמשך?

מר אלון מטוס:

בוודאי. כל הסוגיות שעולות בעניין שלב העיצוב, אני לא יודע על מה מדובר. נאמר פה שאין מחויבות למיקום השטחים הציבוריים. אני יכול לצטט לך, שולה, אולי אחר כך, אני יכול לצטט לך את הסעיף בתוכנית שמבטיח את המיקום של השטחים הציבוריים ותוך כדי שהוא משאיר איזו שהיא גמישות לעירייה, כמו שהיא עושה בכל תוכנית, לקבוע בשלב שבו אנחנו נדע בדיוק מה היה השימוש, לקבוע בדיוק כיצד הם יתפרסו. תוכנית העיצוב, נאמר שבעצם אפשר לשנות שם את זיקות ההנאה – זה לא נכון. זיקות ההנאה נקבעות, הן חובה. מה שמופיע בתשריט הוא מחייב. למה אנחנו מאפשרים בתוכנית העיצוב לשנות או לדייק את זיקות ההנאה? כי זיקות ההנאה ייעשו עד לחזיתות המבנים. אנחנו בתשריט לא יודעים בדיוק איפה חזיתות המבנים יהיו, לכן זיקות ההנאה מסומנות עד לקווי הבניין. במצב הדברים של תוכנית

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

העיצוב, זיקות ההנאה יגיעו עד לחזיתות המבנים שנמצאות בתוך קווי הבניין, ולכן חשוב לעדכן אותם. את זיקות ההנאה אפשר גם לעדכן לידיעתכם גם בשלב היתר בניה בעת הצורך. אבל לא ניתן להפחית את מה שמופיע בתוכנית.

מר שחר לוי:

איך אנחנו מונעים מצב שבו עכשיו את השטח הציבורי ממשיכים לשים תחת construction ואת הבניינים מסיימים למעשה?

מר אילן מטוס:

קודם כל, השטח הציבורי-

גב' מיטל להבי:

על שלביות הבניה, הוא שואל.

מר אילן מטוס:

אין שלביות בניה. הסוגיה היחידה שהועלתה כאן בהקשר של המלונאות היא סוגיה שניתנת לגמישות רק בשלב היתר האכלוס אגב, שזה אומר שכבר-

מר שחר לוי:

שכהשטח הציבורי כבר בנוי ופתוח.

מר אילן מטוס:

כן. אבל מעבר לזה, הכול צריך להיעשות בהינף אחד ויש התניות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

סיימנו עם זה. תציג רק את עניין אונסקו בקצרה.

מר אלון מטוס:

קודם כל, בעבר הכינו במחלקת השימור תסקיר השפעה ויזואלי שעוסק בשאלה הויזואלית, אלה ההגדרות של אונסקו לעניין מה נדרש לעשות במצב כפי שהוא שאנחנו מציעים הקמה של מגדל בנקודה הזו. התסקיר הזה אסף הרבה מאד מבטים, גם מגובה הרחוב וגם מבטים יותר גבוהים שלקחו את המצב הקיים והוסיפו עליו את המצב המוצע, השוו ועשו ניתוח. מה הניתוח הזה מצא? קודם כל, מרחובות העיר הלבנה, בסביבת הצפון הישן, רוב הרחובות אתה, בתוך הפרספקטיבה של הרחוב אתה לא רואה את המגדלים, במקומות מסוימים גם יש עצים, במקומות מסוימים בזוויות מסוימות אתה אולי רואה את המגדל, ככל שאתה מתקרב אולי אתה רואה אותו יותר. מבטים נוספים שהבנו שהם באמת זניחים, זה מבטים לאורך חוף הים. מי שירחץ בים, מי שיילך על החוף, מי שירכב על הטיילת – הוא יראה תמיד את המגדלים מתלכדים עם קו המגדלים של רצועת חוף הים.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה. אנחנו עוברים להצבעה.

גב' שולה קשת:

אני יכולה--

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לא, סיימנו.

גב' שולה קשת:

אני יכולה רק משפט סיכום.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לא, אני סכמתי, סיימתי.

אנחנו עוברים להצבעה:

ה' אדר תשפ"ה
05 מרץ 2025

כל מי שבעד ההצעה המשותפת של איתמר, שולה, אורנה ורועי, להחזיר את זה לוועדת בניין עיר ? מי שבעד שירים את היד עכשיו.

עכשיו מצביעים בעד להחזיר את זה לוועדת בניין עיר :

הצבעה

בעד 8 חברי מועצה : איתמר, שולה, אמיר, ציפי, הדס, אורנה, דודו ומיטל -
כל מי שבעד להשאיר את ההצעה על כנה כפי שהיא, להרים את היד כרגע:
 להשאיר את ההצעה על כנה – 10 חברי מועצה: חיים, ראובן, אלחנן, דיווי, שחר, מוטי, גיא, חן, גל, ליאור.

החלטה:

• **מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 10 קולות נגד ההצעה של הגב' שולה קשת, בעד ההצעה של הגב' שולה קשת 8 קולות ובאין נמנעים, להשאיר את ההצעה על כנה, כפי שהיא, ולא להחזיר את הדיון בנושא תוכנית כיכר אתרים לוועדה.**

הבקשה להחזיר את זה למליאה נדחתה והדבר נשאר כפי שהוא, זה יצא 8:10. תודה רבה. אני נועל את הישיבה. אנחנו נדון על הארגזים אחרי זה. עוד רבע שעה אנחנו כאן למועצה. תודה רבה לכולם.

להלן ההצבעה:

על פי ההצבעה להלן:

מס'	בעד ההצעה של שולה	נגד ההצעה של שולה
1	איתמר אבינרי	ליאור שפירא
2	שולה קשת	גל שרעבי
3	אמיר	חן אריאלי
4	ציפי ברנד	גיא דניאל אבנר
5	הדס רגולסקי	דיווי דישטניק
6	אורנה ברביבאי	אלחנן זבולון
7	דודו	ראובן לדיאנסקי
8	מיטל להבי	מוטי רייפ
9		שחר לוי
10		חיים גורן

החלטה:

• **מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 10 קולות נגד ההצעה של הגב' שולה קשת, בעד ההצעה של הגב' שולה קשת 8 קולות ובאין נמנעים, להשאיר את ההצעה על כנה, כפי שהיא, ולא להחזיר את הדיון בנושא תוכנית כיכר אתרים לוועדה.**

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני מודה לכולם ונועל בזאת את ישיבת המליאה. בעוד 20 דקות תחל ישיבת המועצה.

***** הישיבה נעולה *****