

ועדה מקומית מיום 16.6.2025
כ' בסיוון ה'תשפ"ה

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 25-0003
מתאריך 16.6.25, שעה 16.30
בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 ת"א,
קומה 12, אולם האירועים.

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים -

- במהלך דיון מליאת הועדה המקומית ביום 24.5.2025 דווח על ביצוע סקר ניתוח ההשפעה של תכנית כיכר אתרים על העיר הלבנה, לא התקיים דיון מעמיק בפרטים ובשל כך מצורף בזאת הבאות לצורך קיום דיון נוסף:
- 1) על פי נהלי אונסקו, מינהל ההנדסה הכין סקר השפעה של הפרויקט המתוכנן על ההכרזה.
 - 2) אונסקו פנו לארגון איקומוס ישראל אשר הוציא חוות דעת ממנה על שקיים חשש לפגיעה בערכי העיר הלבנה.
 - 3) בתאריך 13-11-2024 במסגרת מענה להתנגדויות תוכנית כיכר אתרים - דווח על חוות דעת איקומוס ישראל, וניתן מענה לצד ההתנגדות.
 - 4) בהמשך לדוח איקומוס ישראל, בתאריך 10.12.24 התקבלה פניה לאונסקו מטעם המטה בפריז שמלווה ומאמץ את חוות הדעת של איקומוס העולמי וקורא להקים צוות מקצועי לבחינת התכנית ולהמשיך דיאלוג המבוסס על בחינת חלופות על מנת שלא לפגוע בערכי אתר העיר הלבנה.
 - 5) מצורפת להלן הפניה 10-12-2024 והפניה מתאריך 13.1.2025.
 - 6) הפניה של אונסקו ישראל נענתה על ידי מהנדס העיר באופן מרחיב ומפורט במכתב מיום 24-02-2025. המכתב המתייחס למכלול הטענות שעלו הן באספקטים ההיסטוריים של תהליכי התכנון והן בהצגת החלופות, באופן מפורט כפי שנבחנו במהלך השנים האחרונות.

2. הפקעות בכפר שלם, תב"ע 2580 – בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי: שולה קשת, אמיר בדראן, אורנה ברביבאי ואיתמר אבנרי. (הנושא לא נדון)

* * *

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני מתכבד לפתוח את ישיבת המליאה מס' 03-2025. השעה 13:49. כפי שהודעתי קודם, אני מוריד מסדר היום את עניין כפר שלם. אני סבור שיותר נכון לפגוש את שולה כאן פרונטלית איתנו, מכוון שהיא הגישה את הבקשה לדיון ולא בזום. אני חושב שזה יותר נכון. אני דיברתי עם שולה, היא הסכימה לכך, להיפך, שמחה. שמעת מה אמרתי ואנחנו נדון בזה בהזדמנות הבאה הראשונה.

גב' שולה קשת:

כן.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ולכן, אני ביקשתי להעלות היום לדיון את עניין כיכר אתרים, אבל אנחנו צריכים לעשות נוכחות קודם, נתחיל עם אלה שנמצאים כאן: מיטל, דיבי, שחר, אלחנן, איתמר, אמיר וחיים נמצאים כאן. בזום: אני רואה את נח, אני רואה את גיא, אני רואה את רועי ואני רואה את שולה. אורנה כאן?

גב' אורנה ברביבאי:

כן.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יש עוד מישהו כאן שלא הקראתי בשמו? ראובן, אתה נדרש לפתוח מצלמה. כאמור, מה שביקשתי להעלות היום בפני הוועדה זו פניה של אונסקו, שאני חושב שזה חשוב להציג בפניכם במסגרת עניין כיכר אתרים.

1. תא/מק/5057 תכנית כיכר אתרים -

במהלך דיון מליאת הוועדה המקומית ביום 24.5.2025 דווח על ביצוע סקר ניתוח השפעה של תכנית כיכר אתרים על העיר הלבנה, לא התקיים דיון מעמיק בפרטים ובשל כך מצורף בזאת הבאות לצורך קיום דיון נוסף:

- 1) על פי נהלי אונסקו, מינהל ההנדסה הכין סקר השפעה של הפרויקט המתוכנן על ההכרזה.
- 2) אונסקו פנו לארגון איקומוס ישראל אשר הוציא חוות דעת ממנה על שקיים חשש לפגיעה בערכי העיר הלבנה.
- 3) בתאריך 13-11-2024 במסגרת מענה להתנגדויות תוכנית כיכר אתרים - דווח על חוות דעת איקומוס ישראל, וניתן מענה לצד ההתנגדות.
- 4) בהמשך לדוח איקומוס ישראל, בתאריך 10.12.24 התקבלה פניה לאונסקו מטעם המטה בפריז שמלווה ומאמץ את חוות הדעת של איקומוס העולמי וקורא להקים צוות מקצועי לבחינת התכנית ולהמשך דיאלוג המבוסס על בחינת חלופות על מנת שלא לפגוע בערכי אתר העיר הלבנה.
- 5) מצורפת להלן הפניה 10-12-2024 והפניה מתאריך 13.1.2025.
- 6) הפניה של אונסקו ישראל נענתה על ידי מהנדס העיר באופן מרחיב ומפורט במכתב מיום 24-02-2025. המכתב המתייחס למכלול הטענות שעלו הן באספקטים ההיסטוריים של תהליכי התכנון והן בהצגת החלופות, באופן מפורט כפי שנבחנו במהלך השנים האחרונות.

אתם תקבלו עכשיו הסבר מירמי על הפניה, זה גם צורף כמובן. תשמעו, תשאלו שאלות ונצביע לאחר מכן. בבקשה.

אדר' ירמי הופמן

ירמי הופמן, מנהל מחלקת שימור והרפרנט מטעם מהנדס העיר מול אונסקו לכל האתר והמתחם של העיר הלבנה. אני אתאר, אני אנסה לעשות את זה באופן מתומצת, את התהליך של העבודה שלנו מול אונסקו, במקביל לתהליך הקידום של התוכנית. המתחם נמצא באתר שנקרא העיר הלבנה – אתר מורשת עולמית, שהוכרז ב-2005 על ידי אונסקו. אונסקו זה גוף בינלאומי, שמנוהל על ידי ועדת תרבות שנקראת המרכז למורשת עולמית, הם יושבים בפריז והם מנהלים סדר גודל היום של 1,300 אתרים בעולם, אתרים מוכרזים כאתרי מורשת עולמית. הכרזת אתר נעשית מול המדינה ומול הרשות המקומית ובתוך התהליך הזה יש התחייבות שלנו כעירייה לעשות כמה שניתן כדי לשמר את האתר. אנחנו קידמנו תוכנית שימור, שהיא תוכנית הכי גדולה בעולם של שימור של מבנים מודרניסטיים, שזאת הפעולה המרכזית

וכמובן הרבה פעולות שהעירייה עושה, כמו כיכר דיזנגוף שיקום הכיכר ופעולות נוספות, כדי שישמרו על האופי של העיר הלבנה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני רוצה לומר לפרוטוקול שראובן הצטרף אלינו גם כן בזום. אתה יכול להמשיך.

אדר' ירמי הופמן:

במקרים כמו תוכנית כיכר אתרים – תוכנית כיכר אתרים נמצאת בשוליים הצפוניים-מערביים של העיר הלבנה, קיימת מחלוקת, קיימת שאלה האם בכלל במקור היא היתה צריכה להיות בתוך אזור הכרזה או לא אזור הכרזה. זו שאלה שאני משאיר אותה כרגע פתוחה. אבל, בהינתן שכן, אנחנו באופן שוטף מדווחים לאונסקו על הפעולות שאנחנו עושים. והדרך שלנו לדווח זה לעדכן את הוועד הישראלי לאונסקו, להגיד להם – תקשיבו, אנחנו מתכננים תוכנית גדולה כזאת או תוכנית גדולה אחרת, תוכנית שימור, תוכנית הרובעים, כל הפרויקטים הגדולים שאנחנו עושים פה אנחנו מתאמים איתם ואנחנו עובדים איתם באופן טוב, שלם ומלא, ביידוע וגם יידענו אותם לגבי התוכנית הזאת. הם אמרו – חשוב לפי ההנחיות של אונסקו לעשות סקר השפעה סביבתי. מה זה סקר השפעה סביבתי? לבדוק מה ההשפעה הוויזואלית של הפרויקט החדש על העיר הלבנה. אז עשינו עבודה גדולה, מאד מפורטת, מאד רצינית, שבודקת כל מיני נקודות מבט, והגענו למסקנה שהפרויקט משפיע באופן מינורי על ערכי העיר הלבנה, על ה-OUV – outstanding universal value, זה מושג באנגלית על ערכי העיר הלבנה, זאת אומרת, זה לא שלא רואים אותו, רואים אותו, אבל הוא לא הורס או מקלקל או השפעה שלילית על העיר הלבנה כאתר מורשת עולמי של אונסקו.

אנחנו העברנו את הדו"ח הזה. הדו"ח הוצג בפני ועדת שימור, זה היה בינואר 2022. אחרי הדיון בוועדת שימור היה דיון בוועדה המקומית, שכלל גם את הדיווח של הדו"ח הזה והיה דיון להפקדה. אחרי הדיון להפקדה קיבלנו חוות דעת של גוף שנקרא איקומוס ישראל, זאת אומרת, יש אונסקו, לאונסקו יש גוף מקצועי שנקרא איקומוס, גם בישראל איקומוס ישראל וגם איקומוס העולמי. ארגון איקומוס שלח לנו חוות דעת שאומרת – אנחנו חושבים שהתוכנית משפרת, עושה הרבה טוב, פותחת את השדרות, עם זאת, יש לנו מחלוקת לגבי עיצוב המגדלים, זו הייתה הערה ראשונה; והערה שניה – הם סבורים שהשטח הפתוח צריך להיות שצ"פ ולא שפ"פ. אנחנו התייחסנו לסוגיות האלה ואמרנו – עיצוב המגדלים הוא ממילא לא-

עו"ד אמיר בדראן:

רק שאלה, מה התוקף הסטטוטורי של הגוף הזה שנותן את ההערה?

אדר' ירמי הופמן:

זה גוף מייעץ.

עו"ד אמיר בדראן:

הוא מייעץ. או קיי.

אדר' ירמי הופמן:

אני מתקדם עם התפתחות התהליך. בדיון המרכזי על התוכנית שזה הדיון להתנגדויות, הדיון הגדול, אתם כוועדה, לקחנו בחשבון את ההערות שקיבלנו ולפי המלצת הצוות המקצועי התכסית של המגדלים והגובה שלהם צומצם כדי להתאים יותר לציפיות של ההשפעה של המגדלים ביחס לעיר הלבנה. נעשה תיקון כזה והתוכנית עברה להפקדה.

בשלב הבא קיבלנו פניה מאונסקו העולמי מפריז, יו"ר המרכז למורשת העולמית שלח מכתב, בתגובה קצת מאוחרת צריך להגיד לתוכנית, שם הוא טען שגם, התוכנית משפרת, היא עושה כל מיני דברים טובים לעיר, אבל עם זאת היו לו הסתייגויות מאד דומות להסתייגויות של אונסקו ישראל, שאמרו – המגדלים כמו שנמצאים בהדמיה המקורית, לפני השינוי שלהם, לא עושים טוב לקשר שבין השדרות לים ושהתוכנית יש לה איזו שהיא השפעה שלילית בגלל המגדלים האלה. הם פירטו ואמרו שהם רוצים שנקיים חלופות ונקיים בדיקות נוספות לגבי העיצוב של הפרויקט כולו.

אנחנו גיבשנו מענה לטענות האלה ובמענה הזה הסברנו, הנקודות המרכזיות שהסברנו זה, להבדיל מתהליכי תכנון באירופה, שבהם מתכננים את המגדל בשלב הראשוני וככה הוא ייראה וזו תהיה הנראות שלו, שלנו יש שלב מאוחר יותר, שעוד לא הגענו אליו, שזה שלב העיצוב האדריכלי, וכשנגיע לשלב העיצוב האדריכלי אנחנו ניקח בחשבון את ההערות. למרות שעשינו את הצעד הראשון החשוב וצמצמנו גם את התכסית וגם את הגובה, נתאים את העיצוב של הבניין בצורה נגיד יותר אופטימלית לקשר שלו אל העיר הלבנה. המענה המפורט הזה נמצא מולכם ולכן אנחנו חושבים שבנקודה הזאת, כיוון שהתכסית תצומצם, כיוון ששלחנו לבקשתם דו"ח מורחב לרגל 20 שנה להכרזת אונסקו, שזה עכשיו, 2025, לגבי כל המרחב הגדול של העשייה של העיר הלבנה של תל אביב והשיפור שלה וביטול מגדלים אחרים שהתחייבו שכן נעשה והסכמנו לבטל אותם וכל מיני אחרים, בתמונה הרחבה, בדו"ח מאד גדול ורחב, אנחנו מסבירים שאנחנו חושבים שהתוכנית עושה טוב, אנחנו מאמינים

בזה. אני יכול להגיד שהתוכנית הזאת היא טובה, היא מצוינת, צריך לאשר אותה, אני פונה אליכם לקבל את חוות הדעת שלנו ולהגיד בשלב העיצוב האדריכלי של הבניין לחשוב על זה עוד פעם, לראות איך אפשר לעצב אותם בצורה נכונה וטובה לעיר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה. יש למישהו שאלות בעניין? למישהו יש מה להגיד?

גב' שולה קשת:

כן, יש לי מה להגיד. אני לא הבנתי מה נאמר פה תכלס, הולכים לשנות את התוכנית לפי הדרישות של אונסקו? על מה הישיבה עכשיו?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לא. אני אסביר לך, שולה. אונסקו הרימו דגל ואמרו לנו – תעשו בדיקה, לראות איך התוכנית הזאת משפיעה על ערכי אונסקו ועל העיר הלבנה. אנחנו בדקנו את זה, גורמי המקצוע בדקו את זה והם אומרים – מהבדיקה שלנו, שהיא עבת כרס כפי שאת רואה, ההשפעה היא השפעה מינורית ואנחנו חושבים שיש להמליץ להמשיך עם התוכנית הזאת, כי זה לא משפיע על הערכים של העיר הלבנה ועל העניין של הצהרת אונסקו.

גב' שולה קשת:

מי אמר את זה שזה לא משפיע?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

גורמי המקצוע עיריית תל אביב יפו. את שמעת את יו"ר מחלקת השימור. זו התשובה. את רגועה?

גב' שולה קשת:

לא כל כך בזמן האחרון האמת, אני ממש לא רגועה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יש לך סיבה טובה. אבל אני מדבר כרגע ספציפית על ההחלטה הזו. אנחנו מדברים כרגע רק על העניין הזה.

גב' שולה קשת:

כן, אני יודעת. א', אני באמת לא רוצה להכביר במילים, כי גם הנושא הזה כבר עבר לוועדת הערר, שתדון במכלול הנושאים התכנוניים והמשפטיים שהתיק המורכב הזה מעלה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

בהחלט.

גב' שולה קשת:

הנושא הזה גם בעצם לא הוגדר כדיון חוזר אלא דיון רק בהקשר של המענה לאונסקו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

נכון, זה לא דיון חוזר. זה דיון שאני ביקשתי לקיים. זה לא קשור לערר שלך.

גב' שולה קשת:

אז זה לא המקום להעלות את כל הנושאים שהעלינו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני סבור וחשבתני שזה יהיה חשוב שאתם תכירו את זה, במסגרת חברי המועצה. לכן בחרתי להעלות את זה בהזדמנות הזאת בפניכם. זה היה השיקול שלי.

גב' שולה קשת:

אבל יש הצבעה היום?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כן. עכשיו הולכת להיות הצבעה. זה אני העליתי את זה.

גב' שולה קשת:

על מה?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תדמיני שאני הגשתי את הערר. אני הגשתי את הערר וביקשתי-

גב' שולה קשת:

אבל על מה הערר? בוא תסביר לי, על מה? על מה אני יכולה להצביע?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ההצבעה היא, אחרי ששמענו, זה מה שאני הולך להציע, אחרי ששמענו את דברי ההסבר של גורמי המקצוע, אנחנו מצאנו שאכן המענה של גורמי המקצוע ומנהל מחלקת השימור לטענה של אונסקו, שאנחנו מאשרים והיא מקובלת עלינו ואנחנו ממשיכים בכל מה שקשור בעניין הזה. מה שקשור בעניין שלך או מה שאת הגשת בערר, יידון בהמשך, לא אצלנו.

גב' שולה קשת:

הבנת.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

הבנת. יופי. למי עוד יש שאלה?

גב' שולה קשת:

רגע, לא סיימתי. אני רוצה להגיד עוד משהו ממש בקצרה בעניין הזה. אני רוצה להגיד קודם כל, שמכירת הכיכר ליזמי נדל"ן לדעתי לא ראוי, אינו תקין. יכול מאד להיות שגם הוא לא חוקי, צריך לבדוק את זה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, באמת, שולה, זה אונסקו, זה לא יזמי הנדל"ן.

גב' שולה קשת:

תן לי לסיים את דברי. ודווקא בהקשר הזה של אונסקו, אני חושבת שחשוב להבין את המשמעות הציבורית של הכיכר, כיכר אתרים, שזה בעצם המקום היחיד שבו שדרה תל אביבית מגיעה ממש עד הים, זה מקום אסטרטגי. כיכר אתרים היא מקום ייחודי בעיר. בדיונים הקודמים קראתי לה – המרפסת לים של העיר הלבנה, כי זה באמת מרחב פתוח שמאפשר לכל אחד להתאוורר ליד הים. אני מאד מציעה שהעירייה לא תסכן את המוניטין של תל אביב יפו ולא נסתכן לפגוע ביחסים שלנו עם אונסקו ובטח ובטח לא לפגוע במותג של העיר הלבנה. זה מה שיש לי לומר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שולה, אז בחלקי הייתי שותף לדעתך ולכן הבאתי את זה בפניכם ותשמעו את זה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

ליאור, בקושי שומעים אותך, אתה נקטע כל הזמן, זה לא ברור מה שאתה אומר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ראובן, אתה לא שומע את דברי ואת דברי שולה?

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

את שולה שמעתי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ואותי?

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

אתה נקטע כל הזמן. קשה לשמוע אותך.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

צח, אתה רוצה לבדוק מה העניין?

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

אני רוצה לשאול שאלה אינפורמטיבית, אז תרשום אותי.

עו"ד אמיר בדראן:

חברים, צהריים טובים. שמי אמיר בדראן, חבר המועצה. השאלה היא לירמי שהציג את הדברים.

אני הקשבתי להשתלשלות של הדברים כפי שהצגת אותם, הבנתי שגם לא נדרשת להיכנס או לא הצגת את נקודות התוכן שהיו בעניין, אלא רק הצגת את ההשתלשלות. מה שחסר לי בדברים שלך ואני אשמח אם תוכל להשלים אותם, זה איפה שנעצרת. אתה הסברת את ההשתלשלות והדגשת שישנו הליך בדין הישראלי, בתכנון הישראלי, שהוא שונה מהתכנון האירופאי ככל הנראה שאונסקו בדרך כלל רגילים אליו, שהוא הכלי של תוכנית עיצוב, שבא בשלב מאוחר יותר לתוכנית כרגע. מהידיעה שלי, אמנם מצומצמת ולכן אני פונה אליך, תוכנית העיצוב היא לא חיה מכוח עצמה בלבד, אלא היא חיה מכוח התוכנית שאושרה, ולכן היא מוגבלת ומצומצמת לאותה תוכנית. לכן, אם אנחנו נקבל החלטה היום שמתייחסת לעניין התוכנית עצמה, אנחנו בעצם קובעים וסוגרים את הגולל על מה שתוכל לשנות תוכנית העיצוב. אתה תגיד לי, בהתאם להנעת הראש שלך, שתוכנית העיצוב כנראה מאפשרת מנעד מסוים של שינויים בתוכנית, שככל הנראה אמורים לתת מענה להסתגלויות או להערות שעלו בדו"ח של אונסקו או של איקומוס.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

ומעבר לכך יש ערר על התוכנית. שום דבר לא התקבל.

עו"ד אמיר בדראן:

ערר זה עניין נפרד, זה לא נדון כרגע ואנחנו עוד מקדימים את המאוחר. ולכן אני מתמקד באיפה שכרגע עצרנו. כרגע עצרנו כאן. ולכן, מה שחשוב לי לדעת, כיוון שאתה כאן-

גב' שולה קשת:

הערר לא רלוונטי כרגע לדיון. לא הבנתי.

עו"ד אמיר בדראן:

שולה, זה מה שאמרתי כרגע, שאנחנו לא דנים בטענות שעולות מכוח הערר אלא אני מפנה את השאלות שלי בעניין האחר לגורמי המקצוע, לירמי, כדי להבין טיפה יותר את הכלים ואת המנעד של הכלים באופן ספציפי, לא באופן תיאורטי, מה יש לנו בתוך תוכנית העיצוב שיכול לתת לנו מענה על הדברים שעלו בתוך הדו"ח וההערות של אונסקו ואיקומוס.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

עוד שאלות?

מר איתמר אבינרי:

ירמי, תודה. שאלה קצרה. מה היתה תשובת אונסקו לתשובת העירייה? האם אונסקו קיבלו לפחות חלק מהטענות של העירייה?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

עוד מישוהו רוצה להגיב מהנוכחים? מיטל.

גב' מיטל להבי:

מה שאני רואה כאן זה מסמך מצורף עם חוות דעת תכנונית ואני מניחה שזה חלק מהתשובה שנמסרה לאונסקו ושאתה מקל עלינו ומצרף אותה למסמכים של אונסקו. ואני רוצה לדעת אם זו התשובה שנמסרה לאונסקו ולפיכך אני רוצה להתייחס לכל מיני סעיפים שמופיעים בחוות הדעת הזו, אם אמנם זו התשובה שנמסרה לאונסקו. זו התשובה שנמסרה לאונסקו?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

רגע, תשאלני את השאלה, אחר כך הוא יענה לכולם. זה לא פינג פונג.

גב' מיטל להבי:

אבל לאור כך שזו התשובה שנמסרה לאונסקו, אני אשאל עוד כמה שאלות. עיקר הטענה של אונסקו זה על פגיעה בערך האוניברסלי של הבניינים לשימור מכוח תוכנית עיר לבנה. ואני רוצה להזכיר שעיר לבנה, התחלנו אותה ב-1994, בתקופתו של צ'יץ, עברנו 3 ראשי ערים עד שהיא התאשרה בראשותו של רון חולדאי בשנת 2002 לדעתי, משהו כזה, תקן אותי. בכל אופן, יש פה חשש שפריצת המסגרת תביא לפריצת מסגרות נוספות, שהרי אם אני זוכרת מתקופת הבאוהאוס, היתה לנו מפה שהיתה נספחת לתוכנית עיר לבנה ושבה צוינו אותם מקומות שהוסכמו עם אונסקו מראש שבהם מותר לנו לבנות בניה מגדלית. האם הדבר הזה נמצא בכלל במפה ההיא, שיש לי עוד איזה העתק ממנה, שבזמנו אושרה על ידי אונסקו? והאם מלכתחילה זאת היתה נקודה שהיה מותר לשבור בה את תקרת קו השמים? זה דבר אחד.

דבר שני – אני רוצה להעיר את תשומת לב החברים כאן, שבמענה, חוץ מהמענה ההיסטורי והמענה על חלופות, כשברור לנו איזו חלופה כבר נבחרה, יש התייחסות למצב סטטוטורי ונכסי, שעוד פעם, אנחנו חלוקים בדעתנו כאן ביחס לנושא של הכיכר והאם היא כיכר בבעלות פרטית או שהיא כיכר

בבעלות ציבורית? האם ייעודה הוא ציבורי או האם ייעודה הוא מסחרי? ומתוקף זה, האם אפשר לגזור עליה זכויות או אי אפשר לגזור עליה זכויות? עמדתי מוכרת, אבל אני אשמח למצוא סימוכין היסטוריים לעמדה שאתם מביעים פה ואומרים אותה בכוזאת ודאות כאילו לא נחלקו הבעלויות והשימושים בחלוקת הקרקע, הכול מערב שימושים ציבוריים ומסחריים, זו קרקע סחירה נושאת זכויות בניה בריבוי בעלים. מאיפה הבאנו את זה בכלל? ראינו כיכר כל הזמן, לא ראינו קרקע סחירה נושאת זכויות. אני חושבת שיש פה בחלק מהמענים שנתתם מקום לפתוח את הדיון הרבה מעבר לתוכנית השימור, מפני שבמענה שאתם נתתם יש פה פתיחה של כיוונים נוספים ואני רוצה לשמוע על זה ואז אני ארחיב.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
ראובן, בבקשה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:
אין לי שאלה. אני קיבלתי את המענה דרך השאלות.

גב' אורנה ברביבאי:
אני ביקשתי לשאול. אני תוהה למה לדון, למה להחריג את הדיון על אונסקו בנפרד מהדיון הרחב, הגדול, בוודאי כשהוא נמצא בערר. ולמה הדחיפות לדון בפלח הזה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
א', זו לא דחיפות וזה לא זה, זה בא אחרי וזה לא היה צריך לדון, אלא אני סברתי שזה נכון שאתם תכירו את זה. זה לא קשור.

גב' אורנה ברביבאי:
אבל עובדה שאתה מעלה את זה להצבעה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
כן. כי אני רוצה לאשר את זה. בחרתי לעשות את זה.

גב' אורנה ברביבאי:
לא הבנתי. זה עניין וולונטרי, לשמוע אותנו מצביעים? מה?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
זה לא איזה ערר שהגישו חברי המועצה או מישהו. אני, היו"ר, סברתי, זה דבר שהגיע אחרי האירוע של הערר של שולה שהתקדם לערר הלאה, סברתי שזה נכון שחברי המועצה יכירו את זה. יכול להיות שיש כאלה שחושבים שזה מיותר שאני אציג בפניכם ותצביעו, אני סברתי אחרת. את מכירה, את יושבת איתי בוועדה, את יודעת שאני חסיד של להביא דברים בפניכם. יתכן שבעבר זה לא היה קורה.

גב' אורנה ברביבאי:
אבל, ליאור, מאחר ואתה מעלה את זה בפנינו, אנחנו נדרשים להתייחס. אני חושבת ש-once העלית את זה, אתה גם יכול להזמין התנגדויות. אני אומר לך סוד – אני מתכוונת להתנגד לזה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
בסדר.

גב' אורנה ברביבאי:
ואז השאלה, ואני אומרת את זה דווקא כחברה בוועדת תכנון, אם רצית להעלות כדי לתקף משהו, גם הזמנת התנגדות. אני לא יודעת מי האחרים שיצביעו נגד, אבל בדרך שבה הדברים מוצגים אני חושבת שכל עוד אין תמונה שלמה והנושא לא נדון ולא לובן עד הסוף, לא נכון לגזור את הפלח הזה, גם אם זה בא מרצון טוב שלך.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
אבל, אורנה, זה בסדר. לקחתי בחשבון שתהיינה התנגדויות ואני רוצה לשמוע את ההתנגדויות.

גב' אורנה ברביבאי:
או קיי, בבקשה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
זה חלק מהעניין. את איתי, את יודעת שבועדה מאד מעניין אותי מה אתם אומרים, גם אתם רואים

שזה לפעמים יוצר שינויים. אני חושב שזה בסדר. אני לא חושב שהחשש מהתנגדויות זה דבר שלא צריך להביא לדיון.

גב' שולה קשת:

ליאור, אי אפשר לשמוע אותך, אי אפשר לקיים בכלל דיון.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

טוב, הלאה, יש עוד מישהו שרוצה חוץ מאורנה לדבר? בזום? לא. או קיי. אז בוא בבקשה תשיב על השאלות.

אדר' ירמי הופמן:

אמיר יצא. אני אתחיל מהשאלה השניה. לגבי מה ענתה אונסקו – אונסקו לא ענתה. אני אתחיל מהסוף ויש לזה כנראה רציונל. אונסקו הגישו לנו מסמך עמדה. אנחנו התייחסנו ברצינות למסמך העמדה הזה, עם מענה מפורט לכל אחת מהטענות, כולל התחייבות שלנו לקחת בחשבון את הבקשות שלהם או את ההערות שלהם בשלב העיצוב האדריכלי. באופן הגיוני בשלב כזה אין היגיון בלקבל מהם מענה, ההנחה שלנו זה שהמענה שלנו סיפק אותם. לא הגיעה תשובה מעבר לזה. אונסקו ישראל, מבחינתם אנחנו מתקדמים וממשיכים, ולכן אני סבור שבמידה ותהיינה להם הערות נוספות בשלב העיצוב האדריכלי, התחייבנו בפניהם שנדון איתם, נציג להם, נשמע אותם לפני שנגיע לוועדה, וזה השלב הנכון וההגיוני לבוא איתם בדברים, לא בשלב כזה. אז זאת השאלה השניה.

אמיר, השאלה שלך לגבי תוכנית עיצוב ו-תב"ע – התוכנית מגדירה מספרים – מגדירה נפח, מגדירה שטחים, היא לא מגדירה עיצוב. בדרך כלל כשיש נספח לעיצוב, הוא אומר – העיצוב לא מחייב, זה יכול להיות עיצוב כזה או אחר. יכול להיות שעיצוב, בניין יכול להיראות גדול ושמן, בניין יכול להיות מפורק ודק וארוך, הוא יכול להיות צר יותר, רחב יותר. כמוכן שיש הגדרה של קווי בניין, אבל יש הרבה פרשנות אדריכלית לעיצוב בהתאמה לרוח המקום, בהתאמה להנחיות של צוותי התכנון. לכן יש פה מנעד מאד גדול של אפשרויות מבחינת עיצוב.

עו"ד אמיר בדראן:

שאלת המשך – קודם כל תודה על התשובה שמבהירה את העניין הטכני, שאותו הכרתי, אבל היה חשוב להבהיר. השאלה שלי נועדה להתייחס דווקא לעניין המהותי, לא הטכני. אחרי שהבהרת את העניין של ההבדל בין תוכנית בניין עיר לבין תוכנית העיצוב, אני הייתי מאד מעוניין לשמוע ממך, כגורם מקצועי, ביחס להערות שהיו באונסקו, על הדברים שאמרת – תשמעו, זה לא תם ונשלם אלא יש עדיין אפשרויות גם לשנות את הדברים בהמשך להערות וההארות שאונסקו ואיקומוס כבר הציגו. אז אני שואל, במנעד הכלים שמאפשרת תוכנית עיצוב, בהתייחס ספציפית להערות שהיו באונסקו, מה אנחנו מתכוונים לעשות במסגרת תוכנית העיצוב?

אדר' ירמי הופמן:

אני אענה. אני קצת מקדים את המאוחר, כי הדיון הזה עדיין לא הגיע לוועדה, אבל בכל זאת, אני חושב שזו שאלה חשובה. אמרתי שאני קצת מקדים את הדיון כיוון שזה דיון שהוועדה צריכה לדון בו בשלב של הדיון בעיצוב האדריכלי, אבל אני כבר אגיד שאני סבור כעמדה מקצועית, שהעיצוב של המגדל צריך להיות עיצוב כזה שמאפשר להדגיש יותר את הקשר שבין השדרות לבין היס. את הפתיחה הזאת, שזו הכוונה התכנונית הכי גדולה וחשובה של התוכנית הזאת, יכול להיות שבעיצוב של מבנה שנראה קצת יותר תמיר, קצת יותר דק, אפשר לתת מענה לשאלות שעלו גם באיקומוס ישראל וגם באיקומוס הבינלאומי. אני חושב שזאת ההנחיה שאני הייתי רוצה לתת לאדריכלים בשלב העיצוב. הם כמוכן הגישו כל מיני חלופות, אנחנו נבדוק את זה, אבל נראה לי שזה הכיוון.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לפרוטוקול – דודו הצטרף לישיבה.

גב' אורנה ברביבאי:

יביאו לנו?

אדר' ירמי הופמן:

לא אמרתי שיביאו לכם. אמרתי שבשלב התכנון נהוג, אנחנו עושים את זה בשימור, שאנחנו בודקים כל מיני חלופות עיצוב לפני שאנחנו מתכננים.

לגבי סכנת הפריצה – אני לא חושב שיש פה שום סכנה ואני אנסה להסביר למה. אחד – זה מקרה ייחודי. אנחנו לא לוקחים הנחיות כלליות לבניינים לשימור בעיר ומשנים אותן. מקרה של משה סטרוקטורה שסותמת את המעבר שבין ציר עירוני חשוב, חשוב לשימור, חשוב לעיר הלבנה, סותם אותו וצריך לחשוב עליו מחדש, אני לא מכיר מקרה דומה בעיר, בטח לא באזור של מרכז העיר. הסוגיה השניה – הנושא של הוספת מגדל או ביטול מגדל – כרגע בתוך, אני אקרא לזה, החשבון

שלנו עם אונסקו, עיריית תל אביב והוועדה המקומית, ואני אגיד לזכותה, יותר מבטלת מגדלים שקיבלנו כבר אישור לעשות אותם, ועוד במרכז העיר, לכן אני חושב שהרחבה או תוספת של מגדל -- (הערה שלא ניתן לשמוע) לגבי השאלה של ה-שצ"פ ושל ה-שפ"פ – אני רוצה להציע שאלון יציג, כיוון שזו שאלה שכרוכה בהכנת התוכנית עצמה.

אדר' אלון מטוס:

אלון מטוס מאגף תכנון העיר. אנחנו ענינו לשאלה הזו במסגרת ההתנגדויות, כחלק מהמענה לאונסקו, ואני אסביר שוב. מיטל, זו היתה שאלה שלך. בעצם ה-תב"ע של כיכר אתרים, ה-תב"ע המקורית היא תב"ע שנערכה בשכבות. השימוש בכיכר הוא אמנם שימוש ציבורי, אבל הקרקע עצמה היא אינה קרקע ציבורית. כלומר, יש שימושים ובעלויות פרטיות ושימושים מסחריים מתחת למפלס הכיכר, מה שהופך את הקרקע ככלל לא לציבורית באופן מלא ולכן היא גם נשואת זכויות בניה, ניתן לגזור ממנה זכויות בניה, תוך שמירה על השימוש הציבורי.

גב' שולה קשת:

סליחה, אי אפשר לשמוע. אני לא שומעת כמעט כלום.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

צריכים לזכור שאנחנו הפעם בזום.

גב' מיטל להבי:

אני שואלת, כי מה שאמרת זה השימושים הם בשכבות ומתחת לכיכר אתרים אני שוטטתי לא מעט והדבר המרכזי מתחת לכיכר אתרים שהיה אפשר להגיד שהוא שימוש מסחרי זה היה החניון שמכרנו. יש עוד דברים שהיו שם?

אדר' אלון מטוס:

בוודאי. הרי יש את השיקוע של הכביש שנמצא מתחת לכיכר.

גב' מיטל להבי:

נכון, שיש שם תחנת דלק.

אדר' אלון מטוס:

אבל לצד השיקוע, מתחת לכיכר, חצי מהכיכר נמצאים תחתיה שטחים מסחריים. יש שם בשתי הקומות שמתחת לכיכר, לפני קומת המרתף, יש בלוקים כאלה סגורים לשימושים מסחריים. היום יש שם גם שימושים חורגים, שימושי מלונאות, יש שם מסחר לכל דבר, בבעלות ובייעוד. בבעלות פרטית ובייעוד מסחרי.

גב' מיטל להבי:

אתה מדבר על מה שנמצא מעל הכביש, ליד הגשר? זה שטח בטל בששים, כלום ושום דבר.

אדר' אלון מטוס:

לא, זה לא מדויק, ואם צריך גם אני יכול לפתוח את התשריט של התוכנית להראות את זה. בערך חצי מהחלק המערבי של הכיכר, מתחתיו, בשתי קומות, יש שימושים.

גב' מיטל להבי:

אז האנשים האלה שותפים לזכויות שיש על הכיכר ונחלקו בזכויות ביחד עם מלון מרינה ועם כל החבורה?

אדר' אלון מטוס:

בוודאי. על זה דנו, היה דיון ארוך בהתנגדויות סביב הנושא הזה של הזכויות שיש לבעלים הרבים שמעורבים באמת באיחוד ובחלוקה כאן. בוודאי.

דובר:

(שאלה שלא שומעים) דברת על שימוש בקרקע – בעלים --

אדר' אלון מטוס:

אני אסביר שוב. בדרך כלל אנחנו רגילים לכך שהקרקע, ה-תב"ע קובעת ייעוד קרקע ויש ייעודים ציבוריים פר אקסלנס, גם הקרקע היא בבעלות עירונית, כמו דרכים, כמו שצ"פים. אבל לא כל השימושים הציבוריים שאנחנו מכירים בעיר, בהרבה מאד תב"עות, הם כאלה. כיכרות, כמו במקרה

הזה, יכולה להיות רק שימוש. שימוש בכיכר הוא ציבורי. אבל שימושים ציבוריים יכולים להיות לעיתים אפילו בבעלויות פרטיות. ובמקרה הזה, ה-תב"ע הזו המקורית, היא מראש קבעה, בדרך כלל אנחנו רגילים לראות נספחי בינוי, אבל במקרה הזה ה-תב"ע, כמו דומות לה באותה תקופה, התשריט עצמו של ה-תב"ע, שהוא חוקי לחלוטין, יצר את המבנה בשכבות, הציג את המבנה בשכבות – בשכבה העליונה הוא הציג את הכיכר בשימוש ציבורי; מתחתיו הוא מציג את כל הקומות, בחלקן עובר הכביש, באחת נמצא החניון ובשתיים מהקומות התשריט הראשי מסמן בייעוד מסחרי וגם לפי הבית המשותף שחילק את השטחים גם בבעלות פרטית, שטחים שהם מתחת לכיכר אבל הם בבעלות פרטית והם בייעוד שהוא מסחרי, כלומר, המצב הזה של שימוש ציבורי למעלה ושימושים מסחריים למטה, בבעלויות שהן מעורבות, יוצר מצב שהקרקע היא לא קרקע ציבורית באופן מוחלט. יש בה שימוש ציבורי, יש בה בעלות ציבורית, אבל היא לא ציבורית באופן מוחלט. ולכן, ניתן לגזור ממנה זכויות בניה וניתן לקבוע את השימושים כפי שהתוכנית עשתה. אם יש צורך בהרחבות נוספות אז גם הראלה אולי יכולה להוסיף.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה. סיימנו. אנחנו עוברים להצבעה כרגע. כשאנחנו מצביעים על לקבל את התשובה של גורמי המקצוע לאונסקו כפי שהוצג כרגע.

גב' שולה קשת:

ליאור, לא שומעת. חצי מהדברים שאמרתם לא שמעתי. גם עכשיו לא שמעתי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כפי שאמרתי, אנחנו יוצאים להצעה כפי שהצגתי כרגע, הצבעה שמית אחד אחד. אני אתחיל עם מי שנמצא כאן. ליאור – בעד עמדת גורמי המקצוע.

אלחנן – בעד.

חיים – בעד.

אמיר – נגד.

איתמר – נגד.

שחר – בעד.

מיטל – נגד.

דייבי – בעד.

דודו – נגד.

רועי – נגד.

ראובן – בעד.

שולה – נגד.

נח – בעד.

יש מישהו שלא הקראתי את שמו?

גיא – בעד.

אורנה – נגד.

יש עוד מישהו שפספסתי בהצבעה? אני מסיים את ההצבעה.

8 בעד, 7 נגד.

תודה רבה.

להלן ההצבעה:

| מס' | בעד | נגד |
|-----|----------------|---------------|
| 1 | ליאור שפירא | רועי אלקבץ |
| 2 | דייבי דיסטניק | איתמר אבינרי |
| 3 | אלחנן זבולון | שולה קשת |
| 4 | נוח עפרון | אורנה ברביבאי |
| 5 | שחר לוי | אמיר בדראן |
| 6 | חיים גורן | מיטל להבי |
| 7 | ראובן לדיאנסקי | דודו לניאדו |
| 8 | גיא דניאל אבנר | |

החלטה:

- **מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 8 קולות בעד ו-7 קולות נגד ובאין נמנעים, לקבל לאפשר את התשובה לאונסקו כפי שהוצגה על ידי גורמי המקצוע.**

אנחנו מסיימים את המליאה.
אני נועל את הישיבה. תודה רבה.

***** הישיבה נעולה *****