

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: **החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 18/05/2015**
פרוטוקול מספר 15-0001

משתתפים: דורון ספיר, עו"ד, הרב נתן אלנתן, ציפי ברנד פרנקל, מיכאל גיצין, חיים גורן, אפרת טולקובסקי, ד"ר, גבי לסקי, עו"ד, שמואל גפן, יניב ויצמן, דן להט, עו"ד, שלמה מסלאוי, איתי ארד-פנקס, גל שרעבי-דמרי, שלי דביר, אופירה יוחנן וולק, ונתן וולך.
הצטרפו לאחר פתיחת הישיבה: אסף זמיר, עו"ד, יונתן וינקלר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אהרון מדואל, יעל בן יפת ואלון סולר.

נעדרו: מר רון חולדאי, ברוך רון מהרטה, ארנון גלעדי, מיטל להבי, הרב נפתלי לוברט, ניר סביליה וכרמלה עוזרי.

נוכחים: יועץ משפטי לעירייה עוזי סלמן, עו"ד, מהנדס העיר עודד גבולי, עו"ד, ע. מ"מ ראש העירייה אילן רוזנבלום, עו"ד, סגנית בכירה ליועץ משפטי לעירייה לירון רותם, עו"ד, מתכנן צוות מרכז צבי לוי, אדרי', מנהל תחום מקרקעין דני ארצי, מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי, עוזר ראש העירייה מאור בנימיני, מנהלת מנהל בתי"ש שרונה הרשקו ומזכירת הועדה/מליאה אלה דוידוף.

1. נושא: תא/מק/2/3360 – איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום – בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שלי דביר.

מהלך הדיון פירוט בעמודים 1-25 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 15-0006 ב'1-1 מיום 01.04.2015 על כנה (פירוט בעמוד 25 בסטנוגרמה) –

בעד 15- שמואל גפן, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, דן להט, חיים גורן, נתן וולך, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי-דמאיו, אלון סולר, אסף זמיר, יניב ויצמן, יונתן וינקלר ודורון ספיר.

נגד 9 – שלי דביר, יעל בן יפת, אהרון מדואל, יהודה המאירי, ציפי ברנד-פרנק, גבי לסקי, אפרת טולקובסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד-פנקס.

הוחלט:

ברוב של 15 קולות בעד, בהתנגדות 9 קולות ובאין נמנעים החלטת ועדת המשנה 15-0006 ב'1-1 מיום 01.04.2015 נשארה על כנה.

רשם:
עודד גבולי, אדרי'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.



עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
15-0001
מתאריך כ"ט באייר תשע"ה (18.05.2015), שעה 16.00
באולם האירועים, קומה 12 בניין העירייה

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

על סדר היום:

1. תא/מק/2/3360 – איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום –
בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי חברת המועצה שלי דביר.

* * *

דורון ספיר-היו"ר:

צהריים טובים לכולם. אני מבקש מכולם לשבת ולתפוס את מקומותיהם. אני מבקש שקט באולם. אנחנו פותחים את ישיבת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, היום ה- 18 במאי, השעה 16:17. באולם נוכחים:

1. הרב נתן אלנתן
2. ציפי ברנד פרנקל
3. שמואל גפן
4. מיכאל גיצין
5. חיים גורן
6. נתן וולוד
7. יניב ויצמן
8. אפרת טולקובסקי
9. דן להט
10. גבי לסקי
11. שלמה מסלאווי
12. דורון ספיר
13. איתי ארד-פנקס
14. גל שרעבי-דמריו
15. שלי דביר
16. אופירה יוחנן וולק

דורון ספיר-היו"ר:

הנושא על סדר היום: תא/מק/2/3360 - תוכנית מקומית – איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום – בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי חברת המועצה שלי דביר.
לפני שחברת המועצה דביר תעלה ותישא את הבקשה לדיון חוזר, אני אבקש מעו"ד עוזי סלמן, היועץ המשפטי לעירייה, להציג את מסגרת הדיון בקווים כלליים. בבקשה, עו"ד סלמן.

1. תא/2/3360 – תוכנית מקומית – איחוד וחלוקה מרחב הדולפינריום – בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי חברת המועצה שלי דביר.

עו"ד עוזי סלמן:

אחה"צ טובים לכולם. אנחנו נמצאים פה בדיון חוזר על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית להפקיד תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, כפועל יוצא מהחלטת הוועדה המחוזית לאשר את תוכנית מתחם הדולפינריום, שהיא תוכנית שעוסקת בשינויי ייעוד והקניית זכויות בנייה. ובאותה החלטה, בנשימה אחת, להעביר את אישור איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שזה נושא שהוא יכול להיות בפני עצמו נושא לתוכנית בסמכות ועדה מקומית, להעביר את זה לוועדה המקומית, לטיפול הוועדה המקומית. ולכן אנחנו נמצאים פה, אך ורק, אנחנו לא דנים בתוכנית של מתחם הדולפינריום שאושרה על ידי הוועדה המחוזית. התוכנית ההיא אושרה כאמור. הוגשה עתירה מנהלית כנגד אישורה של התוכנית על ידי הוועדה המחוזית. העתירה המנהלית הזאת נמצאת בבית המשפט המחוזי. יש כל מיני טענות כנגד אישורה של התוכנית שאישרה הוועדה המחוזית. אנחנו כאן לא יושבים כערכאת ערעור על הוועדה המחוזית, אנחנו לא דנים בתוכנית הזאת, אנחנו דנים אך ורק בהתאם לתוכנית המאושרת של הוועדה המחוזית, באיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, וזה בהתאם להוראות התוכנית. תודה.

דורון ספיר-היו"ר:

ובהתאם להסכם שאושר.

עו"ד עוזי סלמן:

כמובן שתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה מחייבת הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין נשוא התוכנית, כאשר ההסכמה הזאת ניתנה בהסכם בין מדינת ישראל לבין עיריית תל אביב לבין החוכר של הקרקע, הסכם מ-2003, שמאז ועד היום התוכנית הזאת מתגלגלת במוסדות התכנון – גם בוועדה המקומית, גם בוועדה המחוזית. אבל בסופו של דבר היא עברה את האישור של כל מוסדות התכנון,

דורון ספיר-היו"ר:

כולל מועצת העיר.

עו"ד עוזי סלמן:

ההסכם עבר כמובן את אישור מועצת העיר. גם המדינה, גם העירייה וגם החוכר רואים את עצמם מחויבים להסכם הזה והם פועלים על פיו מ-2003 ועד היום, וכנראה שהגיע הזמן לסיים את הנושא הזה. אמרתי, כאמור, בית המשפט המחוזי יידרש לנושא של אישור התוכנית הראשית וכריע בה, וכך גם גורלה של התוכנית שאנחנו יושבים עליה כאן יוכרע בהתאמה.

דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. חברת המועצה שלי דביר, בבקשה.

שלי דביר:

דורון, יש מלא קהל בחוץ, הם לא שמעו.

ראובן לדיאנסקי:

מלא? מלא אנשים?!

שלי דביר:

האנשים שטרחו להגיע.

קריאה:

""האולם גדוש.""

ראובן לדיאנסקי:

אני ציפיתי לאיזה מאה מתנגדים.



שלי דביר:

לדיאנסקי פה בשביל הציבור.

ראובן לדיאנסקי:

לא. אני פה בשביל לשמוע דברי בינה וחוכמה שאת עכשיו תשמיעי לנו.

שלי דביר:

תודה על המחמאה מראש, על האמון מראש.

גבי לסקי:

זהו, התחלנו??

זרון ספיר-היו"ר:

זהו, אפשר ללחוץ על הזמן? זמן.

שלי דביר:

אנחנו מדברות ומדברים הערב בעצם על המפתח האחרון של השטח הציבורי. זאת חטיבת הקרקע האחרונה ברצועת החוף שלנו, שמיועדת לצורך ציבורי.

בתוכנית האיחוד והחלוקה שנתנו לנו את הדגש עכשיו, לפני כמה דקות, יש שילוב שהוא בל יינתק בין האלמנט התכנוני לבין האלמנט הקנייני וההקצאה שלו. אי אפשר להפריד אותם. אי אפשר להפריד באיחוד וחלוקה את האלמנט התכנוני מהאלמנט הקנייני. אלה דברים שחייבים להיגזר אחד מהשני. חובתנו לבדוק את הזכויות בכל אחד מהמגרשים שהולכים לעבור איחוד וחלוקה, את היקף זכויות הבנייה בכל אחד מהם לפני התוכנית, את השווי שלהם, איך הן מוקצות ומה יהיה בעקבות התוכנית. באיחוד וחלוקה חייבים חוות דעת שמאית עדכנית.

אנחנו, ובכלל הרשויות, אנחנו נאמנים של הציבור. אנחנו חברי המועצה נאמנים על רכוש הציבור. אם העירייה מחזיקה חטיבת קרקע בנאמנות עבור הציבור, לא יכול להיות שהיא תתקשר בעסקאות שהאישור שלהן הוא מ-2003, בלי להבין את הערכים הנוכחיים ב-2015 שגלומים באותה עסקה. אי אפשר להעלות על הדעת שאדם פרטי או כל אחד מכם היה מתקשר בעסקה בעתודת קרקע הפרטית שלו, בלי שתהיה לו חוות דעת שמאית מפורטת שמציינת מה מוקצה לכל צד, מה בדיוק מקדם כל צד ומה הערכים עד לרמת השקל האחרון. אף אחד מאיתנו לא היה מתקשר בעסקה של איחוד וחלוקה על המגרש יחד עם השכן בלי לדעת באיזה ערכים מספריים מדובר.

כחברי מועצה שנאמנים על עתודות הקרקע הציבוריות ונאמנים על נכסים ציבוריים, וכאן זכויות הבנייה שניתנות במסגרת התוכנית זה גם נכס ציבורי, צריך להיות לנו אכפת מאד מהערכים כאן ומהערכים כאן המעודכנים ל-2015, לא הערכים המעודכנים לכל שנה שהיתה בדרך. זה לא יכול להיות שבחטיבת קרקע עירונית ציבורית נחליט על עסקה בלי לראות שומה. זה פשוט הכי פשוט שיש.

לפי השומה שאני ראיתי, ושלחתי לכולכם אותה במסגרת ההתנגדות, ולא ראיתי שומה נגדית, הערכים כאן, יש פער בלתי מתקבל על הדעת ואסור להצביע על אישור הזכויות. גם אם מביאים בחשבון תשלום של מיסים של 81% שמורכב בעצם מ-50% היטל השבחה לעירייה ו-31% דמי היתר, עדיין, לאחר תשלום המיסים, יש פער של כ-250 מליון שקל בערכים של הקרקע. זה פער שהוא לא מתקבל על הדעת. לא מתקבל על הדעת. וגם אם התשובה היא שלא, חוות הדעת השמאית היא לא 42 מיליון שווי הדולפינריום אלא 60 מיליון, והערך שממול הוא לא מיליארד אלא זה, עדיין מדובר פה במאות אחוזים פער שהוא בלתי ניתן להסבר. מאות אחוזים.

עוד פעם, אני רוצה להסביר. יש כאן חטיבת קרקע אחרונה שאפשר להוציא אותה למכרז. לכן, בגלל כלל הנדירות של חטיבת הקרקע האחרונה, יש לה ערך מוסף ופרמיה. כי מי שקונה יודע שהערך הזה מול קו הים הוא ערך ייחודי. מבדיקה מקצועית שערכו גורמים מקצועיים עולה כי מכרזים כאלה שעושים, של קרקעות בעלות פרמיה בגין ערך ייחודי, נסגרות לפעמים בערכים כפולים ממש, כפולים מערך הקרקע ההתחלתי של המכרז. שוב, המכרז נותן את אותה פרמיה של כלל הנדירות. גלום כאן פוטנציאל כלכלי שאין שני לו. אי אפשר לקבל עתודת קרקע כזאת בקו החוף בתל-אביב.

לכן, אם המינהל היה מוציא את זה למכרז, מחיר הקרקע היה מוכפל הרבה מעבר להערכה השמאית השמרנית ביותר שאיתה אנחנו מקבלים פער של 250 מיליון, אחרי תשלום המיסים. כי במכרז, כוחות השוק היו נותנים ביטוי לייחודיות ולפוטנציאל ולנדירות.

הכלל שלנו כנבחר ציבור זה שדברים ששייכים לרשות המדינה, תמיד צריך לשאוף להציע אותם במכרז. זה מוביל למקסום של ערך הקרקע וזה גם משרת ערכים של שוויון שהם הבסיס של משטר דמוקרטי.



כנאמן הציבור אנחנו לא יכולים לתת למישהו פרטי להרוויח על חשבון הציבור רק בגלל שלנו יוצא מזה תשלום היטלי השבחה. אין לנו שום תפקיד אחר מעבר לטובת הציבור.

עכשיו אני רוצה להסביר לכם, שאמנם דיברו איתנו כאן על הסכם שאושר ב-2003, אבל גם יש עוד משהו שאושר. ב-2005 ועדת המשנה המקומית אישרה גם הליך של הפקעה למתחם הדולפינריום. אני מפנה אתכם לסעיף 4 בערר שלי, פרוטוקול דיון מיום 28 לספטמבר 2005, ואנחנו רואים פה – תוכנית איחוד וחלוקה קודמה על בסיס הסכם. החוכר הודיע על ביטול ההסכם. והנה, עדיין הציעו לקדם את התוכנית על ידי הפקעה. זאת אומרת, שבסמכות שלנו, ואף אחד לא טוען אחרת, למרות שאמרו לכם פה – הסכמנו והחלטנו, שוב פעם, אנחנו כחברי מועצה לא יכולים ולא מחויבים מבחינה חוקית להחלטות של 2003. אתם יושבים פה בזכות עצמכם. אני יושבת פה בזכות עצמי. יש לנו פרוגטיבה, לא פרוגטיבה, יש לנו חובה ציבורית להפעיל את שיקול הדעת נכון לעכשיו ונכון לנתונים שעכשיו. שום החלטה היא לא done deal עד שהיא לא מתקבלת. ומה שמתקבל זה מה שמתקבל פה היום בערב, לא מה שהתקבל ב-2003. ומעבר לזה, אומרים לנו – בוכמן חתם על ההסכם – הוא כבר בכלל לא הבעלים של הקרקע. הקרקע הזאת סופסרה וסופסרה כל כך הרבה פעמים שאנחנו בכלל לא מדברים על מי שחתם על ההסכם המקורי כמי שבכלל הולך לקבל אותה.

אבל הם לא מעניינים אותי. אנחנו והתפקיד הציבורי שלנו מעניין אותי. אנחנו עדיין יכולים, בדיוק כמו שוועדת המשנה ב-2005 הלכה להליך של הפקעה, אנחנו עדיין יכולים ללכת להליך של הפקעה. זה משהו שכבר הורינו עליו בעבר, זה הדבר הנכון לעשות בתקופה הנוכחית. אני לא אחזור על כל הנקודות בערר, אבל אני עדיין רוצה לקחת אתכם ספציפית לנקודות הכלכליות בערר שלי.

קודם כל, עצם העובדה שוועדת תכנון ובנייה מדברת במונחים של דונמים ולא במונחים של זכויות בנייה, זאת בדיחה בעיני. אי אפשר לדבר על 18 דונם מול 12 דונם. חייבים לדבר על הזכויות. והזכויות הן 5,950 בצד אחד, מתוכם 1,450 למסחר, והיתר להפעלת אקווריום ימי, תעלות כרישים וכדומה, שכל זכויות הבנייה כבר מוצו, שזה השטח, זה מה שיש לו כיום, זה מה שהיזם מחזיק, מול, והן מוערכות ב-44 מיליון שקלים נכון לשנת 2003 ומוערכות ב-42 מיליון שקלים נכון לסוף 2014.

בקרקע החלופית, שלא מעניין אותי הדונמים שלה אלא השטח שלה, אנחנו מדברים על 50,000 זכויות בנייה, כלומר, 50,000 מול 5,000. תעשו בעצמכם את המתמטיקה. מחצית מזה למגדל מגורים ומחצית מזה לבית מלון. קו חזיתי לים. זה שווה, לפי דו"ח המדינה מ-2003, לפני 12 שנים, זה שווה כפער של 300 מיליון שקל. על פי הערכת שמאית עדכנית זה שווה מיליארד 300 מיליון שקלים.

לכן, אני שוב פעם אומרת, כל עוד לא הונחו בפנינו ולא הונחו בפנינו חוות דעת שמאיות אחרות לחוות הדעת השמאית שאני הגשתי, שמצביעה על פערים בלתי סבירים, אני לא יכולה להבין איך אפשר להצביע בעד העסקה.

שוב פעם, גם לאחר תשלום מיסים של 81%, יש כאן פער של 250 מיליון שקלים. הפער העצום הזה בשווי הכלכלי מהווה בעצם מתנה בלתי סבירה ובלתי מוסברת שמקבל החוכר של הדולפינריום, שניתן היה ועדיין אפשר לטפל בעוול הזה בדרכים אחרות. ואני מפצירה בכם לטפל בעוול הזה בדיוק כמו שחברינו ב-2005 החליטו – בדרך של הפקעה. עולה פה חשש מאד מאד כבד של מינהל ציבורי בלתי תקין. עיריית תל אביב אמנם מרוויחה פה היטלי השבחה מהעסקה בשיעור של 50%, אני לא מתעלמת מזה, אבל אנחנו כחברי מועצה חייבים לשיקול שיקולים ציבוריים של טובת הציבור בכללותו והקופה הציבורית בכללותה.

הרב נתן אלנתן:

איזו קופה ציבורית?

שלי דביר:

של מינהל מקרקעי ישראל. ושוב פעם, לו מינהל מקרקעי ישראל היה מוציא את הקרקע הזאת במכרז, הזוכה במכרז היה משלם דמי חכירה בשיעור של 91% ולא 81%. אני יודעת שהקופה העירונית היתה מקבלת אז חלף דמי השבחה, שזה רק 12% מתוך אותם 91%, אני מודעת למספרים. אבל אנחנו,

הרב נתן אלנתן:

לשיטתך, 500 מיליון פחות.

שלי דביר:

אנחנו מסתכלים על הקופה הציבורית בכללותה. הקופה הציבורית בכללותה היתה מקבלת 91% מערך הקרקע ולא 81% מערך הקרקע.

הרב נתן אלנתן:



הציבור שבחר בי רוצה שנדאג לעיר.

דורון ספיר-היו"ר:

אלנתן, אתה רוצה לדבר? אחר כך.

ראובן לדיאנסקי:

שלי, אבל יש לו חכירה לעוד 49.

שלי דביר:

אתה יכול לעשות הליך הפקעה.

ראובן לדיאנסקי:

מי יעשה? היה בוועדת משנה הנציג של מינהל מקרקעי ישראל, אמר – אין הפקעה. לא תהיה הפקעה. זה הכול סיפורי מעשיות.

דורון ספיר-היו"ר:

ראובן, אני מבקש, אתה רוצה לדבר – זה מפה.

שלי דביר:

אתם הלכתם ב-2005,

ראובן לדיאנסקי:

אני לא הלכתי לשום מקום.

שלי דביר:

אתה לא, אבל מי שישב פה, פה, בחדר הזה, ב-2005, הלכו להליך של הפקעה. הליך של הפקעה כבר היה על השולחן וכבר הוחלט עליו. ואחרי זה ביטלתם את זה ושיניתם את זה.

ראובן לדיאנסקי:

הנה, אומר פה אלי לוי, המינהל לא אישר את זה.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע. מי שירצה לדבר – יוכל לדבר מפה.

ראובן לדיאנסקי:

לא, זה קריאות ביניים, זה לא הפרעה.

דורון ספיר-היו"ר:

לא קריאות ביניים.

שלי דביר:

עדיין העסקה הזאת היא חריגה מהרגיל שמונחת, ואני בכלל לא מתמקדת עכשיו בפן התכנוני, על זה שיש לנו קרקע שנמצאת לצרכי ציבור. ומה לעשות, אנחנו צריכים להסתכל על הצורך הציבורי שלה. אני מתמקדת עכשיו רק בגלל שה-תב"ע אושרה. אני מתמקדת עכשיו רק בשווי הכלכלי, כי זה מה שהוחזר לפתחנו, השווי הכלכלי של הזכויות זה מה שהוחזר ויש עוד נאום שלם שאפשר לנאום כנגד ה-תב"ע שאושרה, אבל לצערי זה לא המקום כאן עכשיו.

ושוב פעם, אישור התוכנית הוא פועל יוצא של הכשרת עסקה שערורייתית. בטבלת הזכויות אנחנו חייבים לתת את הדעת למתנה הבלתי מוסברת בשווי של 250 מיליון שקלים, שיש כאן לבן אדם פרטי, שהיא גורעת מהקופה הציבורית הכללית. ועכשיו, את אותם 12%, אתה היית מקבל יותר, כי כפי שהסברתי לך, כלל הנדירות של הקרקע יגרום לזה שהערך שלה במכרז פתוח מקבל פקטור.

מר נתן אלנתן:

את לא יודעת מה שאת אומרת. את לא יודעת מה שאת מדברת. נו, באמת.



שלי דביר:

כנציגי ציבור אנחנו צריכים לדאוג לאינטרס הכללי ולא רק לאינטרס העירוני הצר.

דורון ספיר-היו"ר:

רק שניה, סליחה שנייה. אני מבקש, מאור, אלי, אתה צריך לענות, אז איך תענה? אתה שומע?

אלי לוי:

אני שומע כל הזמן.

דורון ספיר-היו"ר:

אני יודע שאתה שומע, אבל פה אתה מדבר בטלפון ואחרי זה מדבר עם מאור, תהיה מרוכז. אני מבקש מכולם שקט.

שלי דביר:

כנציגי ציבור, אנחנו צריכים לדאוג לאינטרס הציבורי הכללי ולא רק לאינטרס העירוני הצר. ולפיכך, כאשר נדרשת מליאת הוועדה המקומית לאשר תוכנית של איחוד וחלוקה, שכתוצאה ממנה ברור כשמש שהקופה הציבורית הכללית יוצאת נפסדת, שומה עלינו לא לאשר את התוכנית. אני רוצה עוד פעם רק לסגור ולסיים בזה, שמבחינה משפטית, אותו הסכם משולש שמדברים ונאחזים בו ב-2003, הוא הסכם על תנאי, הוא הסכם שמותנה בתנאים. אחד מהתנאים זה לעבור את האישור כאן. לא יהיה האישור כאן – לא יהיה הסכם. זו המשמעות של הסכמים שהם על תנאי. אז אי אפשר להיאחז בזה ולהגיד – יש הסכם, בגלל זה אתם חייבים להצביע כך או אחרת. זו מהות ההסכמים על תנאי. ולכן, כאשר העסקה כולה היא עסקה על תנאי ומותנית באישור של חברי המועצה שעדיין לא ניתן, אין שום טענה משפטית שיכולה להיות לחוכר כנגד הפרת ההסכם. כי לחברי המועצה תמיד ובכל שלב יש פרוגטיבה להפעיל את שיקול הדעת ולהצביע לטובת הציבור. ולכן אני מבקשת מכם שתצביעו בעד הערר ושתדחו הערב את ההצעה המוגשת לאשר את התוכנית כפי שהיא ואת טבלת הזכויות כפי שהיא.

דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. חברת המועצה ציפי ברנד.
מי עוד ביקש? דן ואחריו גפן ואחריו אלנתן.

מר שמואל גפן:

אני רק מציע שאלי לוי, שהוא בקיא בכל העניין, שהוא גם כן ידבר.

דורון ספיר-היו"ר:

בסוף. כן, בבקשה, 5 דקות.

ציפי ברנד:

אני אדבר הרבה יותר בקצרה. אני בעיקרון פונה אליכם חברי המועצה לתמוך בערר של חברת המועצה שלי דביר. אני לא אוסיף הרבה על מה שהיא פירטה פה קודם לכן. חשוב לי להדגיש שמדובר בחטיבת קרקע אחרונה על חוף הים שאפשר להוציא כרגע למכרז. רצף הטיילת הוא חשוב, אפשר להשיג אותו בכל מיני דרכים, בטח שאי אפשר למכור אותו בכל מחיר ובטח שלא במחיר של לנהוג איפה ואיפה. מנהג היזם צריך להיות כאותו מנהג של תושבי מנשיה, מהם הופקעו הקרקעות. וכשהעירייה רוצה קרקעות – היא גם יודעת להפקיע. אני מבקשת להפנות אתכם, כמו ששלי ציינה, לסעיף 4 בערר שלה, שמתייחס להפקעה, למעשה לפרוצדורה של ההפקעה שהיתה ב-2005. חברי מועצת העיר, בהצבעה שלכם היום אם לתמוך או לא, אני חושבת שזו הצבעה מאד קריטית, כמו ששלי ציינה, זו אחת אולי מעסקאות חילופי הקרקעות הכי משמעותית שתתבצע בתקופה הקרובה בעיר. זו אחת מהקרקעות הציבוריות היקרות ביותר במדינה, ומבקר המדינה גם התבטא בכך ואמר את דברו בצורה מאד ברורה. אני יודעת שהליכי ההפקעה, אתם יכולים לומר, יכולים להתעכב ולהימשך על פני שנים ארוכות של התכתשות בבתי משפט, והרי בג"צ כבר חיזק את הצד כאילו של בעלי הקרקעות, עדיין אפשר למצוא דרך להוציא את היזם מהדולפינריום בהסכמה.



אבל בעיקר אני רוצה לדבר אולי במשפט אחד על העיקרון הציבורי, שלא יתכן חוסר מדיניות שהעירייה מפקיעה ממי שנוח לה ומחלקת מתנות בסכומי עתק לזמים אחרים. וכמו שאמרת, הדברים נאמרו בצורה ברורה על ידי מבקר המדינה, שיש הטבות מוגזמות בעסקה הזאת. והסתתרות למעשה מאחורי חוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה, זו הסתתרות לא רצינית. היועץ המשפטי, כמו שכולכם יודעים בוודאי, אתם נבחרו ציבור, הוא אחד שמסמן איפה עוד רגע עוברים את החוק, הוא לא אחד שבא בעצם להכשיר שרצים. ומדובר פה בשרץ. ואני חושבת שהנראות הציבורית והשקיפות הציבורית היא חשובה פה וצריכה לשמש כנר לעיניכם.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מקווה שלא הבנתי את המשפט האחרון שלך.

ציפי ברנד:

היועץ המשפטי לממשלה, דורון,

גל שרעבי:

לא, לא, אני רוצה לשאול אותה שאלה.

דורון ספיר-היו"ר:

לא, לא, אתה לא שואל שאלות פה.

גל שרעבי:

למה?

דורון ספיר-היו"ר:

זה לא הזמן שלך לשאול שאלות.

גל שרעבי:

לא? כי לא נראה לי שהיא בכלל יודעת על מה היא מדברת.

ציפי ברנד:

היועץ המשפטי לממשלה,

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש, גל, אני מבקש, חבר המועצה גל שרעבי,

ציפי ברנד:

אתה מוזמן לבוא לדבר.

דורון ספיר-היו"ר:

אני קורא אותך לסדר פעם ראשונה.

גל שרעבי:

את יודעת מה זה חלוקה בהסכמה? חלוקה שלא בהסכמה?

ציפי ברנד:

תתפלא, אדוני.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש ממך.

גל שרעבי:

אז תסבירי לי.



דורון ספיר-היו"ר:
סליחה, אני אוציא אותך.

ציפי ברנד:
אתם קבעתם דרך שהדיונים האלה מתנהלים, תעמדו מאחורי זה.

קריאה:
... זו לא דוגמא טובה.

ציפי ברנד:
קבעתם דרך שהדיונים האלה מתנהלים? עוזי פנה בעניין הזה? אני מבקשת שכולם יתנהלו כמו שצריך.

דורון ספיר-היו"ר:
לגבי מה?

ציפי ברנד:
לגבי אופן ניהול הדיונים במועצה.

גל שרעבי:
אהה, הבנתי, אופן הדיונים במועצה.

דורון ספיר-היו"ר:
איזה מועצה?

ציפי ברנד:
פעם חמישית - עוזי ימשיך?

דורון ספיר-היו"ר:
זה מה שאני מנסה לעשות, לא?

גל שרעבי:
היא בכלל מבינה מה היא אומרת?

ציפי ברנד:
טוב, אני מבקשת להוציא אותו כרגע מהדיון. אני מבקשת להוציא אותו כרגע מהדיון.

דורון ספיר-היו"ר:
אני מבקש שתמשיכי.

ציפי ברנד:
לא.

אלון סולר:
"בואו נעשה הצבעה"

דורון ספיר-היו"ר:
אני מבקש שתמשיכי.

ציפי ברנד:
אני לא מבינה. אני לא מבינה למה זה פועל לכיוון אחד. למה בן אדם יכול להעליב בן אדם,

דורון ספיר-היו"ר:
את רוצה להמשיך או להתווכח?



ציפי ברנד:

לא, אני רוצה רגע לסיים את הנושא הזה.

דורון ספיר-היו"ר:

בבקשה.

ציפי ברנד:

למה בן אדם יכול לדבר איך שהוא רוצה למישהו אחר, בצורה שמנבלת את הפה כלפי מישהו אחר ולהמשיך,

גל שרעבי:

מנבלת את הפה??

ציפי ברנד:

כן, אני מצטערת. לקבוע אם מישהו יודע או לא יודע - זה לא בסמכותך. אתה רוצה - תעמוד פה ותדבר.

גל שרעבי:

לא, כי את לא יודעת מה את מדברת.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש ממך לא לענות.

ציפי ברנד:

שוב, 'את לא יודעת על מה את מדברת'. אני מציעה, בפעם החמישית, אדון היועץ המשפטי, אני חושבת שבפעם החמישית שהדברים עולים ככה, אני חושבת שהדבר הזה מבזה פה את כל מי שיושב פה. אני חושבת חד משמעית שהדבר מבזה,

גבי לסקי:

וכל חברות המועצה תומכות.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש ממך להמשיך ולדבר, לגופו של עניין.

ציפי ברנד:

אני רוצה לקבל את חוות דעתו של עוזי,

דורון ספיר-היו"ר:

לגופו של עניין.

ציפי ברנד:

לא, זה לגופו של עניין. אני מצטערת. הדיון לא יוכל להתנהל ככה.

דורון ספיר-היו"ר:

את לא יכולה להמשיך ולקבוע את סדר היום של ה -

ציפי ברנד:

דיון לא יכול, עוזי, אני רוצה לשמוע מה העמדה שלך.

עו"ד עוזי סלמן:

אנחנו לא במועצה, אנחנו בוועדה מקומית. לוועדה המקומית יש יושב ראש והוא מנהל את הישיבה והוא מחליט,



ציפי ברנד:
הבנתי. וזה תקין?

עו"ד עוזי סלמן:
לגבי אופן ניהול הישיבה. נקודה.

ציפי ברנד:
וזה תקין. זה תקין.

דורון ספיר-היו"ר:
תקין מאד. כן.

אפרת טולקובסקי
עלינו לא מקובל שמעליבים אותה גם. אז פה תיתן לה לדבר ו...

דורון ספיר-היו"ר:
סליחה, אני מבקש, הדיון זה הסתיים לגבי העלבות או לא העלבות. אני מבקש להמשיך ולשאת דברים תודה.

שמואל גפן:
רגע, דורון, יש לי שאלה אליך – הוא העליב אותה או לא? אם הוא העליב, שיקום ויבקש סליחה.

דורון ספיר-היו"ר:
אני מרגיש כמו במערכון של הגשש.

ציפי ברנד:
דורון, אני מצטערת, זה לא מערכון. הצורה שאתם מתייחסים לא מקובלת.

דורון ספיר-היו"ר:
היתה העלבה או לא הייתה העלבה??

ציפי ברנד:
הצורה לא מקובלת. אומרים לך אנשים שזה לטעמם העלבה. אז תתמודד עם זה.

דורון ספיר-היו"ר:
אז אני מבקשת ממך להמשיך ולדבר. אם את חושבת שמישהו פגע בך, יש לך סעדים בחוק.

גבי לסקי
לא, לא, לא, דורון, שיהיה מקובל בין כולנו שאנחנו מתייחסים בכבוד אחד לשני.

דורון ספיר-היו"ר:
אני חושב שחשוב שנתייחס בכבוד זה לזה. נקודה.

גבי לסקי:
זהו. מספיק. נכון.

ציפי ברנד:
ולא ימשיכו פה הערות הביניים. זה בכלל לא עניינך, ותבוא ותגיד מה שאתה רוצה מעל הבמה הזאת.

דורון ספיר-היו"ר:
את מתגרה בו ואחר כך את מתפלאת שהוא עונה לך.

ציפי ברנד:



אני לא התגריתי בו.

דורון ספיר-היו"ר:

תמשיכי בבקשה לשאת דברים. אגב, זמנך עבר כבר.

אפרת טולקובסקי:

תיתן לה עוד, זה לא, לא, לא, תיתן לה את הזמן של,

דורון ספיר-היו"ר:

לא אמרתי לה לרדת. אמרתי שזמנה עבר. לא ביקשתי ממנה שתרד. לקודמת נתתי 15 דקות.

ציפי ברנד:

לי לא עברו 15 דקות.

דורון ספיר-היו"ר:

את יכולה להמשיך לדבר.

ציפי ברנד:

אמרת לי שזמני עבר.

דורון ספיר-היו"ר:

את יכולה להמשיך ולדבר. לא אמרתי לך שאת צריכה לרדת. אם יש לך מה להגיד כמובן.

ציפי ברנד:

יש לי הרבה מאד מה להגיד.

דורון ספיר-היו"ר:

אז בבקשה, תגידי.

ציפי ברנד:

אני לא באתי הנה סתם ופיניתי את זמני בשביל לשבת פה.

דורון ספיר-היו"ר:

את באת, אז בבקשה, תדברי.

ציפי ברנד:

אתם לא, תסלחו לי, נמאס לי מההתנהלות הזאת. אתם לא מבינים שההתנהלות הזאת מוקלטת למזלי הטוב והיא גם תעבור איזו שהיא, ראייה ציבורית היא צריכה לעבור.

דורון ספיר-היו"ר:

אין שום בעיה. תודה רבה לך. כן, מר דן להט, בבקשה.

דן להט:

אחר צהריים טובים לכולם. האמת שהתלבטתי אם בכלל יש פה מה לדבר בסיטואציה הזאת. ושלי, שאני באמת גם מעריך אותך וגם מכבד אותך, אבל הפעם, אני עדיין ממשיך לכבד, שלי, אם את רוצה להקשיב לי אז תקשיבי, אני חושב שלנסות ולהטיל דופי בכל חברי המועצה, ואני בעד התוכנית ונגד הערר, שיהיה ברור מראש, זה עלי לא מקובל.

מה שהוצג פה, רבותי, ומי שקרא את זה, ואני קראתי את הכול, את חוות הדעת השמאית ששלחת, את הערר, את החוזים, יש רק בעיה אחת – העובדות שצינת אין להן שום רלוונטיות לדיון פה. פשוט שום רלוונטיות. אנחנו מצביעים היום, רבותי, רק על דבר אחד – תוכנית איחוד וחלוקה. האם אנחנו חושבים שהחלפת השטח של הדולפינריום בשטח השני היא טובה או לא טובה?



שלי דביר:

לא, אתה מצביע על טבלת הזכויות.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע.

דן להט:

שלי, אני הסתכלתי בחוזה ורציתי לראות את הבעלות של עיריית תל אביב בשטחים האלה. ומה קרה? זה לא שלי השטח הזה. השטח הזה הוא לא שלי, רבותי, אני גם הסתכלתי במה נבחרנו במועצה האחרונה. אנחנו נבחרנו להיות חברי מועצת העיר תל אביב יפו. אני לא אחראי על ממ"י ואני לא אחראי על מינהל מקרקעי ישראל ואני לא אחראי על כלום. אני אחראי רק על דבר אחד – מה שטוב לתושבי העיר תל אביב יפו. וזאת השאלה היחידה שעומדת פה. הצגת הדברים כפי שנעשתה עד עכשיו, הן לגבי הערכת השווי והן לגבי המכרז והן לגבי הערך הכלכלי הרלוונטי או לא רלוונטי, זה נורא נחמד. רבותי, אין לזה שום קשר, שום קשר למה שאנחנו דנים עליו. אנחנו לא בעלים של הקרקע. ואם ימכרו את השטח הזה בשקל או במיליארד, לעיריית תל אביב יפו אין לזה שום משמעות. האם אני צודק, מר נתן?

מיכאל גיצין:

אתה יושב פה בתוך, אתה ועדה מקומית, אתה לא אחראי,

דן להט:

ואני אחראי רק על דבר אחד,

דורון ספיר-היו"ר:

חברים, אני מבקש שקט.

דן להט:

רבותי, אנחנו אחראים האם תוכנית החלוקה היא טובה לתושבי העיר או לא טובה לתושבי העיר. אם השווי של הקרקע הוא גבוה או נמוך – לא רלוונטי לנו כתושבי העיר. ממ"י יכול להיות או לא יכול. אני חושב, דרך אגב, שהעסקה היא טובה גם מבחינתם. ועכשיו לגבי העובדות, רבותי. השטח הזה לא סופסר מעולם. הוא בסך הכול עבר שתי בעלויות – הוא היה פעם אחת האדון צבי עפרון מחברת 'פנגו', מי שידוע מה זה, ואחר כך זה עבר לאדון בוכמן לחברת,

מר אהרון מדואל:

הוא היה אמור לשלם תמלוגים למדינה?

גבי לסקי:

אומרים שבוכמן כבר לא בעלים.

דן להט:

ועכשיו זו פעם שלישית.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש בלי קריאות ביניים.

מר אהרון מדואל:

הקרקע נקנתה בחינם, כביכול ציונות.

דורון ספיר-היו"ר:

סליחה, בלי קריאות ביניים.

דן להט:



אני לא רלבנטי לגבי התמלוגים. ואנחנו לא מצביעים על נושא התמלוגים ואנחנו לא מצביעים על שווי כלכלי, ואם אתה רוצה להיכנס איתי גם להערכת השווי הכלכלי שהבאתם, אני חושב שהיא לא מכבדת את זה שכתב אותה אפילו.

אפרת טולקובסקי:

זה לא נכון.

דן להט:

אבל זה לא רלוונטי. זה לא רלוונטי.

גבי לסקי:

בוודאי שזה רלוונטי.

דורון ספיר-היו"ר:

טוב, דן, יש לך עוד משהו להגיד?

דן להט:

אני רק רציתי לומר לכם, רבותי, דבר אחד,

שלי דביר:

אתה לא יכול להצביע על זכויות בנייה בלי לדעת שווי שלהם. זה א-ב רלוונטי...

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע.

שלי דביר:

אתה אומר שזה צריך להיות טוב לנו. איך אתה יודע שזה טוב אם אין שווי...?

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש באמת לא להפריע.

דן להט:

אני רוצה לומר רק דבר אחרון ולסיום. אנחנו צריכים לבדוק,

דורון ספיר-היו"ר:

את יכולה להרגיע אותה, אפרת?

גל שרעבי:

זה מכובד שמפריעים לו? זה מכובד שמפריעים לו?

דן להט:

גל, זה בסדר, אני מתמודד על זה. אני לא נעלב אפילו.

דורון ספיר-היו"ר:

גל, אני מבקש ממך, גל, אתה מפריע לי.

דן להט:

גל, אתה מעליב אותי עכשיו שאתה לא נותן לי להסתדר איתם לבד.

דורון ספיר-היו"ר:

בבקשה, תסתדר.



דן להט:

ולסיום, רבותי, הדיון היחידי שעומד בפנינו הוא – האם התוכנית איחוד וחלוקה היא טובה לתושבי העיר תל-אביב יפו? אני חושב שבשיקול האינטרסים שלנו בין לפתוח את הטיילת ולתת את זה בצד השני, אני בעד התוכנית ואני חושב שהיא טובה ולכן גם אצביע בעד. זה הכול.

דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה, מר להט.
הרב אלנתן.

הרב נתן אלנתן:

אני ניסיתי להבין את הערר שהוגש והנתונים שהוצגו בפנינו, ומסתבר שיש פה כמה טעויות קטנות שלמעשה משנות את כל התמונה.
מדובר על איחוד וחלוקה בהסכמה. כאשר מדובר באיחוד וחלוקה בהסכמה, לא צריך שמאות, לא צריך שום דבר.

שלי דביר:

אתה נציג ציבור.

הר נתן אלנתן:

אני מבקש, לא הפרעתי לך. לא צריך בכלל לעשות שמאות. שמאות עושים כאשר עושים ללא הסכמה, ואז צריך לעשות איזון בין האנשים. לכן אין צורך בכלל בשמאות. זה א'.
ב' – אני לא ראיתי בכל התוכנית הזאת שתוכנית האיחוד והחלוקה נותנת לבוכמן או למחליפו קרקע. זו תוכנית איחוד וחלוקה בין עיריית תל אביב לבין המינהל.

מיכאל גיצין:

תקרא כוכבית קטנה.

הרב נתן אלנתן:

סליחה.

מיכאל גיצין:

כוכבית קטנה. אבל זה אושר.

הרב נתן אלנתן:

סליחה. בסופו של דבר, תוכנית איחוד וחלוקה היא בין העירייה לבין המינהל. המינהל, זוהי החלטה שלו אם לעשות מכרז או לא לעשות מכרז. יש להם את הכללים שלהם, את ההחלטות שלהם, הם יחליטו מה לעשות. לא אנחנו נבוא ונחליט להם מה אנחנו צריכים לעשות.

שלי דביר:

אז זה ממש שקיים, כי ההסכם הוא הסכם משפטי.

הרב נתן אלנתן:

אנחנו בוועדה המקומית לא מדברים על הסכמים, אנחנו מדברים על תוכניות. אנחנו ועדה תכנונית שהסמכות שלנו היא לדון בתוכניות, היא לא לדון בהסכמים. אנחנו נמצאים פה היום על תוכנית איחוד וחלוקה,

שלי דביר:

אתה עושה איחוד וחלוקה,

דורון ספיר-היו"ר:

את כל הזמן מפריעה למי שדיבר ועלייך הגנתי ואף אחד לא דיבר בזמן שלך. אני מבקש לא להפריע, שלי.

הרב נתן אלנתן:



עכשיו, כמו שאמר דן וכמו שאני, בקריאת הביניים היחידה שהיתה לי ואמרת, אני כנציג בעיר תל אביב, כמי שנבחר על ידי תושבי העיר תל אביב, חובת הנאמנות שלי והחובה שלי היא לדאוג לתושבי העיר תל אביב. אין לי שום חובה ושום צורך ושום מחויבות לדאוג לקופה של מינהל מקרקעי ישראל. יש אנשים שזו אחריות שלהם. האחריות שלי לדאוג לקופה של העירייה. אני צריך לדאוג שעיריית תל אביב תקבל כמה שיותר כסף כדי שתוכל לבנות גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, מתנ"סים וכדומה. ואם אני יודע שבמסגרת הזאת, שעושים תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, עיריית תל אביב מקבלת השבחה או היטל השבחה, שזה 50%, מדובר על מאות מיליונים, לעומת האפשרות השנייה שתקבל חלק, שזה בסך הכול,

אהרון מדואל:

יש כבר שומה של ההשבחה, אלנתן? יש שומה? יש שומה של ההשבחה?

עוזי סלמן:

תהיה. תהיה.

הרב נתן אלנתן:

אתה מוכן לא להפריע לי?

דורון ספיר-היו"ר:

אני מבקש לא להפריע.

אהרון מדואל:

סיפורי בדים.

הרב נתן אלנתן:

בכל מקרה,

אהרון מדואל:

סיפורי בדים. איך אתה מדבר על דבר שלא קיים?!

הרב נתן אלנתן:

38% זה ההבדל מכל מחיר, מכל שומה שתהיה, ולא משנה אם השווי של העסקה הזאת הוא מיליארד 300, כפי שהוצג, שזה לא נכון ואני אסביר עוד רגע. או שהשווי של העסקה הוא 400 מיליון או 500. לא משנה כמה. בכל מקרה, ההפרש בין האפשרות של היטל השבחה לחלף השבחה זה 38% מאותם מאות מיליונים. ולכן, במצב הזה, אני כנציג העיר תל אביב אבקש לקבל את מה שיותר העירייה צריכה לקבל. ועכשיו לגופה של שמאות, אף על פי שהיא לא רלוונטית. אני אומר לכם, השמאות הזאת היא שמאות פשוט לא רצינית.

דורון ספיר-היו"ר:

ש-מי הציגה? איזו שמאות? על מה אתה מדבר?

קריאה:

למה לא רצינית? תגיד,

הרב נתן אלנתן:

למה לא רצינית?

הרב נתן אלנתן:

אני אסביר. אני אסביר.

דורון ספיר-היו"ר:

ש-מי הציג אותה?



מר נתן אלנתן:

זה מה ששלי צירפה לכולנו. זו השמאות שלי צירפה.

דורון ספיר-היו"ר:

או קיי, אז תציין את זה.

הרב נתן אלנתן:

אותה שמאות של מיליארד 300. קודם כל, מבחינת העובדות – השמאי פה מציג שני מגדלים,

שלי דביר:

זה שמאי שעובד עם מנהל מקרקעי ישראל,

דורון ספיר-היו"ר:

מספיק עם זה כבר, די, באמת. אי אפשר ככה להפריע כל הזמן. אני מבקש ממך לא להפריע.

הרב נתן אלנתן:

השמאי מציג שני מגדלים – אחד למגורים ואחד למלונאות. אבל מה לעשות שזו לא התוכנית? התוכנית מדברת על מגדל מלונאות, מגדל מגורים ועוד 5 או 6, כמה? - 5 בניינים בבנייה מרקמית.

מר אהרון מדואל:

12 קומות מרקמי על הים.

הרב נתן אלנתן:

ומה לעשות שהשווי שלהם הוא לא שווי של מגדל? לזה אין שום התייחסות. זה כבר מראה אם יש טעות מבחינת המחירים.

דורון ספיר-היו"ר:

הרב אלנתן, זמנך אוזל עוד דקה.

הרב נתן אלנתן:

ועכשיו לדבר זה, אנחנו בישיבת המועצה הקרובה נאשר עסקה שנעשתה בשרתון, ושם נעשתה שמאות, והעסקה שם מדברת על 80 מיליון שקל. בית מלון של 600 חדרים, בשטח הרבה יותר גדול. ותאמינו לי, כמו שאני מכיר את אלי, לא ויתר להם, לקח מהם, "סחט מהם את המיץ". 80 מיליון שקל, נכון?

דורון ספיר-היו"ר:

אלי אף פעם לא סוחט מיץ, אני מבקש.

הרב נתן אלנתן:

כמה בשמאות הזאת מדובר על המלון שהוא הרבה יותר קטן? מדובר על 140 מיליון שקל. אז בואו תגידו לי,

אפרת טולקובסקי:

800, כמה חדרים?

הרב נתן אלנתן:

600 חדרים שם. פה מדובר על כ-450 חדרים ומדובר פה על,

שלי דביר:

על כמה דירות ... מינהל?

הרב נתן אלנתן:

אני מדבר על המלונאות. חכו רגע. זה אחד. דבר שני – לקחת ולתת שווי של 24,000 שקל לשטחי שירות, לא לקרקע למגורים, לקרקע לשטחי שירות, חדרי מדרגות, רבותי, מישהו מוכר היום חדרי מדרגות? עברנו



את העידן הזה שבו היו מוכרים דירה כולל לובי וחדרי מדרגות וכדומה. לקחת 32,000 שקל למטר, יכול להיות, אני לא יודע, אני לא נכנס לזה. אבל לקחת 24,000 שקל על לובי ועל חדרי מדרגות, רבותי, זו פשוט בדיחה. זו שמאות לא רצינית.

דורון ספיר-היו"ר:
הרב אלנתן, זמנך עבר.

הרב נתן אלנתן:
ולכן, רבותי, אני אומר לכם, אין מה להתייחס לשמאות ובסופו של דבר השורה האחרונה, אנחנו מדברים על איחוד וחלוקה בהסכמה וזה לטובת העיר ואני מבקש לאשר את התוכנית.

דורון ספיר-היו"ר:
תודה רבה. אפרת טולקובסקי, חברת המועצה, אחרונת הדוברים.

אפרת טולקובסקי:
אני רוצה רק להתייחס לנקודה טכנית אחת, וזה באמת כן השמאות. אני רוצה להתייחס לנקודה אחת טכנית שהיא חשובה. אני בן אדם מאד מאד טכני, מי שמכיר אותי, אני רוצה להתייחס לנקודה הטכנית וגם השמאות הזאת, התייחסת אליה בפגישה. אז אני אחרי הפגישה שאלתי מה המחיר של שווי קרקע לחדר במלון באזור הזה, ואמרו לי – בין 800 אלף שקל למיליון שקל. אמרו לי אתך זה 3 אנשים שיסכימו לקנות.

עוזי סלמן:
בנוי.

אפרת טולקובסקי:
לא. שטח קרקע.

עוזי סלמן:
בנוי.

אפרת טולקובסקי:
לא. וזה גם מה שכתוב בשמאות.

קריאה:
אפרת, אני גם איש מקצוע, אני גם עסקתי בזה, עם כל הכבוד.

אפרת טולקובסקי:
היה ואני טועה והיתת את השיחה קודם, שאלתי שלושה, ואני והם אנשים אינטליגנטיים, כשאני שואלת – קרקע ל-? הם יודעים שקרקע ל- זה קרקע ל-. זה דבר אחד.

עוזי סלמן:
תביאי עכשיו, אני מוכר עשרה.

אפרת טולקובסקי:
דבר שני, 33 אלף שקל למטר בנוי שם, וה-24 אלף שקל, זה טכניקות קיימות. לפעמים מעמיסים יותר על השטח נטו ולפעמים פחות על השטח הזה. כולנו ראינו את השמאות האלה. אני קראתי את זה. אם אתה כל כך רוצה להילחם נגד זה, היית צריך להביא דוגמאות. ואני לא יודעת מה הדוגמא שהבאת, אני הבאתי מהמספרים שאני שמעתי זה לא מופרך. רצייתי להגיד את זה.

דורון ספיר-היו"ר:
תודה רבה לך. תודה.

שלי דביר



110 אלף שקל למטר נמכרה דירה ליד. 110 אלף שקל למטר אחד.

אפרת טולקובסקי:

אז מה? עולה 20 אלף שקל לבנות. אז 30 ועוד 20 זה 50.

דורון ספיר-היו"ר:

עו"ד עוזי סלמן, בבקשה. עו"ד עוזי סלמן יתייחס למספר נקודות ואחרי זה אלי לוי ישלים.

עו"ד עוזי סלמן:

אני באמת רוצה להתייחס רק במישור המשפטי. אני קראתי את השמאות וזו לא השמאות הראשונה שאני קורא. ואני לא רוצה בכלל להביע לגביה עמדה. אני רק רוצה במישור המשפטי להבהיר, בעצם הרב אלנתן אמר את הדברים. אבל אנחנו נמצאים פה בהליך שהוא הליך שקיים בחוק התכנון והבנייה, ואמרתני את זה בעבר, זה הליך של איחוד וחלוקה. והחוק קובע, בפרק ג' סימן ז' מי שרוצה, הוא קובע שאיחוד וחלוקה יכול להיעשות בהסכמה או ללא הסכמת בעלים. עפ"י הסעיף הזה תיקנו תקנות תכנון ובנייה מיוחדות לאיחוד וחלוקה, לפי תקן שמאי, תקן 15 מי שמעניין אותו, והתקנות האלה קובעות שטבלת איזון שמאית נדרשת אך ורק כאשר מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. איחוד וחלוקה בהסכמה הוא איחוד וחלוקה שהוא בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. במקרה הזה, אני אומר עוד פעם,

שלי דביר:

אתה נאמן על נכסי ציבור...

עו"ד עוזי סלמן:

שניה, שלי, אני יודע בדיוק למה אני נאמן.

שלי דביר:

אני לא.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מציע שתקחי את הדברים שלך בחזרה.

עו"ד עוזי סלמן:

אני אומר עוד פעם, תראו, הוועדה המחוזית הפקידה, אישרה להפקדה את התוכנית הזאת, תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, כבר ב-2007, וזה היה על פי המלצה של הוועדה המקומית. זה ב-2007. והתוכנית הזאת לא הופקדה אז בפועל בגלל מחלוקת לגבי ערכי הקרקע והשומה של השמאי הממשלתי, בין השמאי הממשלתי ליו"ם. הוועדה המקומית לא היתה בכלל צד לנושא הזה. גם כשמדברים באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הוועדה המקומית נכנסת עם קרקע ציבורית ויוצאת עם קרקע ציבורית מתחת לקו, שלי. היא לא, זכויות הבנייה לא מוקנות לוועדה המקומית, אלא אם כן היא נכנסה מלכתחילה עם קרקע עם זכויות בנייה סחירות. לכן, התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה, בהיבט של הוועדה המקומית, היא כן מתייחסת לחילופי קרקע בדונמים. היא לא מתייחסת לזכויות הבנייה שהן שייכות למינהל מקרקעי ישראל, שבמקרה הזה הוא יקצה אותם בהתאם לנהלים שלו, לנוהל של שינוי ייעוד וניצול קרקע. יש חוכר לדורות בקרקע. אין דבר כזה,

גבי לסקי:

קרקע מקומית..

דורון ספיר-היו"ר:

עו"ד גבי לסקי, את כל הזמן מפריעה.

עו"ד עוזי סלמן:

התוכנית הזאת של חילופי הקרקע האלה לא היו קורים בכלל אם לא היו מוקנות זכויות הבנייה האלה בדרך שבה הן מוקנות. כנראה שהתוכנית הזאת לא היתה קורה. בכל נקודת זמן עצרנו, מאז שהוועדה המקומית עצרה, אני לא הייתי בכל השלבים, עצרה ובדקה את הדברים מחדש, הדרך הכי נכונה מבחינת הוועדה המקומית לקבל את הקרקע על החוף של הטיילת לבעלותה, במקום הקרקע העורפית שיש לה,



תוך קידום אינטרסים ציבוריים חשובים לא פחות של בינוי ושל מלונאות בסמוך לרצועת החוף, לא בשורה הראשונה. וראוי גם להזכיר שהתוכנית הזאת, ואמרתך את זה בתחילת דברי, היא עברה אישור גם של הוועדה לשמירה על הסביבה החופית וגם של ה-ולנט"ע, שזה בעצם המועצה הארצית, והתכנון התקבל בנושא הזה.

עוד פעם אני אומר, כל טענה שיש בנוגע להקצאת הזכויות ולשמאויות ואיזה שווי, היא לא רלוונטית במועד הזה, מפני שמי שקובע את זה בסופו של יום זה השמאי הממשלתי הראשי. הוא יקבע את ערכי הקרקע ובהתאם לערכי הקרקע שהוא יקבע ישלם היזם את מה שהוא אמור לשלם בהתאם לנהלי המינהל, מינהל מקרקעי ישראל. הוועדה המקומית הבטיחה לעצמה בהסכם הזה, מעבר לזה שהיא מקבלת קרקע ציבורית ברצף על הטיילת, היא הבטיחה לעצמה גם היטל השבחה בשיעור של 50% מזכויות הבנייה שהתוכנית מייצרת, התוכנית שאושרה בוועדה המחוזית.

לכן אני חושב, אני לגמרי מקבל, תראו, כל השאלות האלה, אני עוד פעם אומר, כל השאלות האלה ייבחנו במסגרת עתירה מינהלית שהוגשה כנגד הוועדה המחוזית, לא כנגד הוועדה המקומית. ובמסגרת הזאת, היועץ המשפטי לממשלה, שמי שלא יודע הוא מייצג את הוועדה המחוזית ואת המועצה הארצית, הוא יצטרך להתמודד עם השאלות האלה, ואני מניח שתהיינה לו תשובות טובות מאד לטענות שם. ואנחנו עכשיו לא במסגרת הזאת. אנחנו במסגרת של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם להחלטה בתוכנית מאושרת של הוועדה המחוזית. נקודה.

שלי דביר:

עוזי, ב-2005 הלכתם להליך של הפקעה, אושר הליך של הפקעה. אני רוצה לשאול משפטית,

עו"ד עוזי שלמן:

עוד פעם, תראי, אני לא הייתי פה ב-2005 וגם לא ב-2007.

שלי דביר:

אם העירייה רצתה את השטח הצמוד, היה לה עוד אופציה.

עו"ד עוזי שלמן:

אני רק אומר לך, שגם בתוכניות איחוד וחלוקה, כעניין שבשגרה, כמי שהיה פעם יועץ משפטי של ועדות מחוזיות, מכניסים לשם גם סעיף הפקעה כעניין שבשגרה. בסדר? אבל זה לא אומר שהתוכנית במהות שלה, תוכנית איחוד וחלוקה,

שלי דביר:

למה נבחר...

עו"ד עוזי שלמן:

אני לא יודע למה חשבו,

גבי לסקי:

למה לא הלכו להפקעה?

עו"ד עוזי שלמן:

למה חשבו על הפקעה? אני אומר, גם אם חשבו בזמנו על הפקעה, בסופו של דבר, תקשיבי רגע עד הסוף. גם אם חשבו על האפשרות של הפקעה, בסופו של דבר ב-2007 הוועדה המקומית, בהמשך להמלצת הוועדה המקומית הזאת, הוועדה המחוזית הפקידה, החליטה להפקיד את התוכנית כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים באותה מתכונת שהופקדה ואושרה עכשיו. כך שאני לא יודע מה היה ב-2005, אבל זה כבר לא רלוונטי.

דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה. אני מבין, אלי, שאין לך מה להוסיף אחרי הדברים שנאמרו.

ברשותכם, אנחנו ניגש להצבעה. ההצבעה היא מאד פשוטה:



- אפשרות א' – להותיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.
 - אפשרות ב' – להחזיר את הדיון לוועדת המשנה.
- מי שבעד הערר – מצביע בעד להחזיר את הדיון לוועדת המשנה.

ראובן לדיאנסקי:

"צריך להצביע בכלל האם לקיים את הדיון".

גבי לסקי:

לא הבנו.

עוזי סלמן:

אני אסביר בשתי מילים והכול יהיה ברור. בנושא של דיון חוזר יש תקנות מיוחדות, תקנות התכנון והבנייה סדרי דין בדיון חוזר. התקנות האלה קובעות שהדיון מתנהל בשני טאקטים, מתקבלת החלטה בשני טאקטים: הטאקט הראשון שהוועדה דנה ומחליטה בו הוא – האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה או להחזיר לה את זה לדיון? אם היא מחליטה להחזיר לה את זה לדיון, אז היא יכולה גם להחליט לקיים החלטה אצלה פה במליאה ואז לתת לכל מי שעלול להיפגע הזדמנות להביע גם את עמדתו. אבל הטאקט הראשון זה החלטה בשאלה הזאת.

דורון ספיר-היו"ר:

ההצעה שעומדת על הפרק – האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה? ההמלצה שלנו היא להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה. אני מסביר שוב פעם אחרונה, תקשיבו.

שלי דביר

התחלת – מי שבעד להחזיר לוועדה,

דורון ספיר-היו"ר:

את רוצה שניה לא להפריע לי? אני מאד מודה לך.

אפשרות א' – זה אומר להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה. הצוות ומהנדס העיר ואנחנו ממליצים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה.
מי שבעד – יצביע בעד.
מי שנגד, הוא בעצם מצביע בעד להחזיר את הדיון לוועדת המשנה.

מי בעד להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה?

בעד 15- שמואל גפן, נתן אלנתן, שלמה מסלאווי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, דן להט, חיים גורן, נתן וולוך, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי-דמאיו, אלון סולר, אסף זמיר, יניב ויצמן, יונתן וינקלר ודורון ספיר.

נגד 9 – שלי דביר, יעל בן יפת, אהרון מדואל, יהודה המאירי, ציפי ברנד-פרנק, גבי לסקי, אפרת טולקובסקי, מיכאל גיצין ואיתי ארד-פנקס.

כולם הצביעו? יש מישהו שלא הצביע? נסגרת ההצבעה.

החלטה

ברוב של 15 קולות בעד, בהתנגדות 9 קולות ובאין נמנעים החלטת ועדת המשנה נשארה על כנה.

דורון ספיר-היו"ר:

אני מודה לכולם. הדיון תם.

הישיבה נעולה

