

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21/02/2011
פרוטוקול מספר 10-0009**

משתתפים:

מר רון חולדאי, דורון ספיר, עו"ד, נתן וולוך, מיטל להבי, שמואל מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, הרב שלמה זעפראני, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, עומר סיקסיק, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, יעל דיין, שלמה מסלאוי, הרב נפתלי לוברט, דן להט, עו"ד, תמר זנדברג, בנימין בביוף, רחל גלעד-וולנר, חביבה אבי גיא, שולה אגמי, יעל בן יפת, יואב גולדרינג, ניב ויצמן, אחמד משרהאוי, אלון סולר, נח עפרון, ד"ר

נעדרו:

פאר ויסנר, ארנון גלעדי, משה טיומקין, ד"ר, חנה תמיר, ד"ר

נוכחים:

מנחם לייבה, שרי אורן, עו"ד, חזי ברקוביץ, אדר', שוטה חובל, אינג', עודד גבולי, אדר', דרור לוטן, מאור בנימיני, אילן רוזנבלום, עו"ד, אלי לוי, אלה דוידוף.

1. נושא:

**תא/2/3001 תכנית עיצוב שינוי מס' 1 – מתחם השוק הסיטונאי - בקשה לדיון חוזר
שהוגש ע"י שני חברי הועדה - פאר ויסנר ואהרון מדואל.**

עו"ד דן להט הקריא את הערר בשם פאר ויסנר.
אהרון מדואל הציג את הערר שלו.
מה"ע הציג את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספטמבר הקודם: הועדה החליטה לאשר את התכנית, תוך שהיא קובעת, שהתכנית דורשת שיפורים בלא פחות משמונה נושאים, שאליהם התייחס, הצוות המקצועי, בשיתוף ועדת המשנה.
הנושא הראשון היה נושא הפארק והקישוריות שלו למפלסי הרחוב. דובר על תנועה וחניה, ושיפורים שיוצגו. דובר על דופן המגרש הציבורי לרחוב החשמונאים, כשהוועדה קבעה "הבינוי המוצע אינו מקובל" ובעצם שלחה את המתכננים ל"סיבוב" נוסף, בנושא של שימושים במגרש מס' 6 וכן את שיפור הנגישות וחיבור הפארק עם מבני הציבור והבניינים. כמו כן התקבלה בקשת יו"ר הוועדה לשלב דיור בר השגה בפרויקט ובעניין זה הושגו הבנות עם היזם, שיוקצו 54 דירות במגרש מס' 6, ששכר הדירה בהם יהיה מופחת ב- 30% ממחיר השוק, שייקבע על ידי מנגנון שמאי, וכל זאת, לתקופה של שמונה שנים. נושא זה לא היה בהצעה הקודמת שהיתה בפני הוועדה וזה הסיכום שהוסכם מול היזמים ומובא כעת לאישור.
אדר' עמי מור הציג את השינויים באמצעות מצגת המראה את כל השיפורים בתכנית.

נציג היזמים אורי לוי: אני אחד הבעלים של "גינדי השקעות", מבעלי החברה שמחזיקה בזכויות בקרקע, מיזמי הפרויקט. אנחנו מברכים על שיתוף הפעולה, אני מאשר את התוכנית כמו שהיא הוצגה ע"י האדריכל עמי מור, בתיאום מלא עם מהנדס העיר ועם עיריית תל-אביב.
אני מאשר את זה בדיוק כמו שזה הוצג לגבי מגרש מס' 6: 54 דירות, 8 שנים, 30% הנחה, עפ"י פרמטרים שיקבעו בינינו לבין העירייה, עפ"י דוח שמאי, בדיוק כמו שהציג את זה מהנדס העיר.



הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 7.9.2011 (פרוט' 10-0022ב'1) על כנה, בתיקונים כפי שהוצגו ע"י מהנדס העיר ונציג היזמים.
בעד : 17 – רון חולדאי, יעל דיין, שולה אגמי, שמוליק מזרחי, שלמה מסלאווי, נפתלי לוברט, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, חביבה אבי-גיא, יניב ויצמן, אסף זמיר, אלון סולר, אחמד משראווי, מיטל להבי, דורון ספיר, שמואל גפן ובנימין בביוף.
נגד : אין
נמנעים : אין

החלטה:

להשאיר את החלטת וועדת המשנה מיום 7.9.2010 (פרוט' 10-0022ב'1 – 1) על כנה, בתיקונים שהוצגו ובהצהרת היזם.

תא/3360 דולפינריום - בקשה לדין חוזר הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

2. נושא:

אדר' גיורא רוטמן הציג את התכנית.
אהרון מדואל הציג את הערר שלו.
הדיון הופסק, לאור זאת ששיבת מועצת העירייה נקבעה לשעה 18:00.

החלטה:

להמשיך לדון במליאה הבאה מאותה הנקודה שבה הופסק הדיון.

רשם:

חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.



**פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
ישיבה מס' 10-0009
מתאריך י"ז באדר א' תשע"א (21.2.2011)**

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

צהרים טובים לכולם. אני מבקש מחברי הועדה לשבת.
אני פותח את ישיבת מליאת הועדה, מספר ישיבה 10/0009 - 21.2.2011
רחל, את בקשת להגיד משהו, לומר משהו?

גב' גלעד וולנר:

אני מבקשת לדחות את הערר על הירקון 19, שהוגש על ידי ועל ידי אהרון. למרות שהוגש ב- 25/12 הוא
עלה היום באופן חפוז, בטרם הספיקו חברי המועצה לקרוא ולהתכונן אליו. ואני מבקשת לדחות אותו
לישיבת המליאה הבאה, או לקיים ישיבת מליאה במיוחד לצורך ערר זה, שהוא חשוב ביותר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

כפי שאת יודעת, הנושא הזה היה אמור להיות על שולחן המליאה מלכתחילה והייתם אמורים להיות
מוכנים אליו. בכל מקרה העיר את תשומת ליבי השבוע חבר הוועדה, אהרון מדואל, שהנושא לא נכלל
בסדר היום ואני מייד דאגתי וביקשתי שהנושא ייכנס. לבקשתך, אני אסיר אותו או אדחה אותו למועד
אחר. אני רק רוצה להעיר, שקראתי את הערר, מן הראוי, לפחות כששולחים לך ערר על ידי מישוה אחר,
לפחות תנסחי את זה בלשון שאת מגישה את זה ולא שזה מוגש על ידי מישוה אחר. כי מלשון הדברים,
לפחות בתחילת הערר, אפשר להבין שכאילו מישוה כתב לך את הערר. אז מן הראוי שלפחות תנסחי את זה
כמו שצריך.

גב' גלעד וולנר:

דורון, גם לך מנסחים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מה מנסחים לי?

גב' גלעד וולנר:

וגם לחברי מועצה אחרים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני לא הגשתי ערערים אז לא מנסחים לי שום דבר.



גב' גלעד וולנר:

לצערנו, אנחנו חברי מועצה שעובדים במשרות מלאות ואנחנו גם לפעמים צריכים להיעזר ולנסח.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אז מן הראוי להקפיד על הדברים האלה, ושלא ייראה כאילו שמישהו אחר הגיש לך את הערר.

מר מדואל:

אתם מקפידים לשתף את הציבור בעררים, ואם חלקם מנסחים שיבואו על הברכה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

הערר הוא של חבר הוועדה,

מר מדואל:

הערר מוגש בשם חבר הוועדה ואנחנו מסתייעים בציבור, ואנחנו מגישים את הערערים עבור הציבור.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

הערר הוגש על ידי חבר הוועדה והוא צריך להיות מנוסח כפי שמוגש על ידי חבר הוועדה, משום שעל פי החוק, זמנו של הציבור הוא בעת שמיעת ההתנגדויות ושם הוא אמור להישמע. כאן חבר הוועדה נשמע.

מר מדואל:

אנחנו נבחרי הציבור וכאן זה יישמע.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אוקי, פה אני מסכים.

אוקי, אז ברשותכם ניגש לסעיף ראשון :

**1. תא/2/3001 תכנית עיצוב שינוי מס' 1 – מתחם השוק הסיטונאי
בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י שני חברי המליאה – פאר ויסנר ואהרון מדואל.**

תחילה ניתן למהנדס העיר להציג את הנושא, ולאחר מכן נשמע את הערר.
בבקשה, מהנדס העיר.

מר ברקוביץ:

אחר הצהריים טובים. ברשותכם, שתי דקות סדר הדיון:
לטובת חברי הוועד המקומית, שלא היו בדיוני וועדת המשנה, אנחנו נציג לפני שמיעת העררים, את התכנית המאושרת ואת תכנית הייצוב המאושרת מ- 2005. לאחר מכן נציג את תכנית השינויים לתכנית העיצוב שנדונה לאחרונה, בספטמבר שנה שעברה. לאחר מכן נשמע את העררים, ולבסוף את שיפורי התכנון - בעקבות החלטת אותה ועדה בועדת המשנה - שיפורים שנתבקשו מהיזם ומהצוות המקצועי, וגם אותם נציג בפני הוועדה.

נפתח בהצגת התכנית המאושרת ותכנית העיצוב המאושרת:

מצגת על פי שקפים

אדריכל עמי מור:

שלום לכולם, אני אדריכל עמי מור ממור-יסקי-סיון אדריכלים. צוות התכנון של הפרויקט המורכב הזה כולל בתוכו את האדריכל אבנר ישר שתכנן את המבנים הציבוריים בתחום התוכנית ואת האדריכלית מאשה שוורץ מבוססטון שמתכננת את הפארק. משרד יסקי-מור-סיון שמתכנן את השטחים המסחריים ומשרד ישר, שמתכנן את המגורים ומרכז את התכנון בשם כולם.

לצערי, אבנר ישר, שמרכז את צוות התכנון יושב שבעה על אביו – יצחק ישר, שהוא אחד מהאדריכלים המובילים בארצנו והיה מעורב בתכנון המוזיאון ובית התפוצות ואני לפחות שולח את ההשתתפות הכנה של כל הצוות בצערו. אני אנסה להחליף את מקומו.
אנחנו נתחיל קודם כל בלהציג את התוכנית כפי שאושרה על ידי העירייה – תוכנית יער.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני רק מזכיר לך, שיש לך 20 דקות להציג את הפרויקט. אתה יכול להשתדל לקצר.

אדריכל עמי מור:



אני יכול לנסות לקצר.

למי שלא מכיר, אנחנו מדברים על פרויקט, שהתכנית נמצאת בין רח' בגין-קרליבך והחשמונאים, מה שכולנו מכירים כ"שוק הסיטונאי". זהו תסריט התב"ע המאושרת. הצהוב מייצג את אזורי המגורים שחובקים פארק מרכזי בן כ- 9 דונם, ואזור מסחרי מתחת לזה, ולצידו בשילוב מבנה ציבור. המרכיבים של התכנית הם, קודם כל, מגדלים בני 40 או 50 קומות, שלא כלולים בתכנית הזו שאנחנו מדברים, ששטחם כ- 130 אלף מ"ר. אותו בינוי מרקמי שהולך לאורך הרחובות קרליבך והחשמונאים ורחוב השוק שאנחנו מייצרים, של כ- 60 אלף מ"ר, שטחי מסחר של כ- 20 אלף מ"ר שנמצאים מתחת למגורים ולפארק, ומבנה ציבור לטובת המרקמים המבנניים בכל האזור, שכוללים גני ילדים ומעונות יום. כל אלה מתחת למגורים עצמם, ובנוסף - גוש שלם של מבנה ציבור במגרש נפרד, שכולל כ- 12 אלף מ"ר, כולל בית ספר, מוזיאון, מרכז ספורט, בריכות ועוד כהנה וכהנה, ועוד תוספת של מסחר בתחום המגרש העירוני. סה"כ אנחנו מדברים על כ- 240 אלף מ"ר, שטחים עיקריים בפרויקט. זאת התכנית של "יער". ניתן לראות שוב, איך הבניה המרקמית מסתדרת לאורך הרחובות, את אותו גוש של מבנה הציבור וארבעת המגדלים, כל אלה סביב הפארק המרכזי.

מר גפן:

מה השטח שלו?

מר עמי מור:

תשעה דונם.

זוהי תמונה וההדמיה המאושרת. ניתן שוב, לראות כאן שוב, את אותה בניה מרקמית, את אותו רחוב השוק שעובר ומחבר בין קרליבך והחשמונאים, ארבעת המגדלים, המבנה הרב תכליתי שנקרא "מגרש 6" ואנחנו נגיע אליו, ואותו גוש שמאחד את כל מבני הציבור בתחום הפרויקט. בספטמבר, היזמים הציגו את התכנית שלהם שהיא עיבוד ובקשה לשינויים ושיפורים בתכנית. ואני אעבור על אותן בקשות שהוצגו לוועדת המשנה בספטמבר.

קודם כל - נתון אחד מרכזי להבנה - זה אזור המגדלים - כל זה - לא כלול, הוא לא יצא למכרז, והיזמים כרגע לא מטפלים בתחום הזה. אנחנו מדברים על שלושה מגרשים: מגרש אחד שכולל בעיקר את הפארק ואת הבניה המרקמית. מגרש 8, שכולל ברובו את מבני הציבור. ומגרש 6 שכולל מבנה רב תכליתי.

אם אנחנו הולכים מלמעלה למטה - קצת שתכירו את הפרויקט - אנחנו פיתחנו בניה מרקמית פחות צפופה, ואני מייד אראה את זה, אלה הן הקומות הטיפוסיות של המגורים. מתחת - בקומת הפארק - מה



שניתן לראות זה איך אנחנו משלבים גני ילדים ומעונות יום שנהנים מהפארק בצד הזה וגם מאיזשהו אזור ירוק, שפתחנו עבור אותם גנים ומעונות יום בצד המערבי, רואים את הגישות אל הפרויקט, מכל האזורים ואת אותן קומות ראשונות של מגורים במפלס הפארק. ניתן לראות במפלס הרחוב את מה שנקרא "רחוב השוק", שהוא הרחוב המחבר בין החשמונאים וקרליבך ואת כל המערך המסחרי המתפתח סביב אותו רחוב. קומה אחת מתחת לקרקע במרתף הראשון, יש המשך של קומת המסחר וחלקים כבר מתוך אלמנטי הספורט והחינוך שמצויים בקומפלקס הציבורי כמו גם מערך ההספקות והגישות לחניונים, ומתחת ויש לנו שלושה מפלסים של חניה.

השינויים שהוצגו ביחס לתכנית שאושרה על ידי העירייה. בתכנית המאושרת היו 13 מבנים, כשהמרחק ביניהם היה צפוף מאוד. אנחנו הפכנו את זה ל 10 מבנים. ניתן לראות בצורה די ברורה, שהמרווח הוא יותר גדול, הראות של הפארק הרבה יותר טובה. ניתן לראות גם כאן יחסית את הקומתיות של המצב הקיים לעומת אותה פתיחות שאנו משיגים בתכנון המוצע. לצורך הפחתת הבניינים ביקשנו תוספת של שתי קומות. התוספת שתי קומות הושגה כמעט בלי תוספת גובה, מכיוון שאנו מוותרים על פנטהאוז דו קומתי ולאורך כל הקומות הפחתנו מס' ס"מ מכל קומה, כדי להישאר באותם 48 מ', שהם בתחום המאושר. שינוי נוסף – מכיוון שכל המתחם הזה פותח כאזור של משחקים של גני הילדים ותוכננה פה טיילת, שעברה מהצד המזרחי לצד המערבי במפלס הגן, אנחנו, מכיוון שלא רצינו שאותו תחום מבוקר ומבחינתנו סטרילי של אזור גני הילדים ילכו לידו, הסטנו את הטיילת לצד המערבי, לאורך מבני הציבור, והגישות דרך הפארק קורות באותן שלוש נקודות שהיו במקור. שינוי רביעי, הוקטן שטח הדירות הממוצע. שטח הדירות המקורי היה 110 מטר, אם תוסיפו את הממ"דים המקובלים היום, הגענו לדירות בשטחים עיקריים של 125 מ"ר. הרצון היה להוסיף לפחות 30 אחוז של דירות שניים ושלושה חדשים, ולצורך זה הוקטן שטח הדירה הממוצעת ל 91 מ"ר.

מר גפן:

מה גודל הממ"ד? כמה זה עם הממ"ד?

אדריכל עמי מור:

עם הממ"ד - 103 מ"ר

מר גפן:

כמה?

אדריכל עמי מור:

103 מ'.

מר גפן:



טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

כמה הממ"ד?

אדריכל עמי מור:

12 מ"ר. בין 10 ל- 12

מר מדואל:

מה גודל הדירה הקטנה ביותר בפרויקט?

אדריכל עמי מור:

אם אפשר, תנו לי לעבור על המצגת, ואני אענה על הכול.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בבקשה, יש לך עוד 10 דקות.

לצורך העניין גם הועברו ממגרש 6 למגרש אחד 3,000 מ'. שינוי שישי שהתבקש, בתיאום עם גורמי התחבורה בעירייה, היה לבצע הפרדות בין התחבורות הציבוריות והפרטיות, דהיינו וההספקות. הכחולים מהווים כאן את ההספקה, בעיקר למסחר וגם לפינוי האשפה, הם מתנהלים בקווים נפרדים. הכניסות לחניונים הציבוריים הם מהרחובות וכנ"ל היציאות. הכניסות למגורים, המרקמי, נכנס פה ופה (מציג) והמגדלים נכנסים פה ופה (מציג). זאת אומרת היתה הפרדה מוחלטת כדי שלא תהינה הצלבות. זה תואם עם כל הגורמים ותואם לדעתנו את המינימום הפרעה הדדית בין כל הגורמים האלה. דבר נוסף שהיה לנו בעיה הוא מיקומה של תחנת הדלק. תחנת הדלק על פי תמ"א 18 דורשת מרחק של 72 מטר מכיתות לימוד. מכיוון שבית הספר תוכנן פה בתכנית המקורית, אנחנו בצענו הצרכה שלו, העברנו את המוזיאון לאיזור הזה ובית הספר עבר לצד החשמונאים.

זהו בגדול, אלה הם רשימת השינויים שהתבקשו וזה איזושהו מבט כללי על הפרויקט, מהפינה של החשמונאים ברח' השוק.

בהתאם לזה יצאה החלטת הפרוטוקול של הוועדה.

אנחנו, בהתאם קיבלנו גם דרישות לשינויים והתאמות מאגף מהנדס העיר מחד, ועררים שהתקבלו ממס' גורמים בעירייה. מה שנעשה כאן,

מר ברקוביץ:

טוב, את זה נפרט לאחר שמיעת הערר.

אדריכל עמי מור:

אוקי, אוקיי.



מר ברקוביץ:

נעצור בשלב הזה ונשמע את הערר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אוקי, (אפשר להדליק את האור).

מר גולדרינג:

סליחה, אם תוכל להתייחס לשאלה שדלגתי עליה, לגבי גודל הדירה הקטנה?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

רק תראה בגודל דירה קטנה – מה גודל הדירה הקטנה?

אדריכל עמי מור:

60 מ"ר.

מר גולדרינג:

כמה דירות כאלה יש.

אדריכל עמי מור:

אני בע"פ לא זוכר את האיננוטר, אבל אני מתחייב להעביר לך רשימה מדויקת של חלוקת הדירות. אבל, עוד פעם, דירות 2 ו-3 חדשים מהוות כ-30,

מר מדואל:

60 מ' שטח עיקרי, כלומר 72 מ"ר,

אדריכל עמי מור:

משהו כזה, כן.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אוקי, תודה.

אנחנו קבלנו בתקופה 2 עררים:

- ערר אחד של חבר המועצה – פאר ויסנר
- והערר והשני של אהרון מדואל

דן להט ביקש למסור הודעה אישית בשם פאר ויסנר. אני אתן לו, בקשה, למסור את ההודעה.



דן להט:

אני התבקשתי על ידי פאר לייצג אותו במסגרת הערר הזאת, לא כעורך-דין אלא כחבר מועצה. פאר, מכיוון שיש עכשיו דיון משפטי - האם הוא זכאי להשתתף כחבר מועצה בוועדות השונות - כן או לא, וכרגע הוחלט שבועדת המשנה לעניין עיר הוא לא יכול להשתתף, הוא קיבל על עצמו גם לא להשתתף במליאה. אני יודע שהנושא הזה כרגע בדיון, יש ויכוח, אני בטח לא נכנס, אני מקווה שהעניין ייגמר כמה שיותר מהר ותתקבל החלטה בעניין והוא יוכל כן להשתתף.

לגופו של עניין, אני רוצה להקריא, כרגע, את הדברים שלו בקשר לערר. הערר עצמו הוצג בפניכם ואיני חושב שיש צורך לחזור עליו. והמכתב שלו הוא כדלקמן:

יו"ר המליאה וחברי מועצה נכבדים.

היום אנו עומדים בפני אישור תכנית העיצוב לחטיבת הקרקע מהגדולות שתכננה העיר יפו בשנים האחרונות. חטיבת קרקע של 51 דונם לבניה המכונה "השוק הסיטונאי". עלי להודות כי כשלנו כבר בשנת 2002, כאשר אושרה התב"ע של "השוק הסיטונאי". אותה תב"ע תוכננה על ידנו ולא על ידי אחר, הכל על פי הוראות מחלקות התכנון העירוניות. כבר אז הבעתי את מורת רוחי מאופן תכנון הקרקע, כמו אז גם היום, אני חושב שהתכנית שאושרה גרועה ואינה משרתת את חזון העיר. על אף האמור, יש לציין נקודה לזכות צוותי התכנון של התכנית המקורית. אותם צוותים השאירו מנגנון שתכליתו העברת זכויות בניה, מהבניה המרקמית למגדלים, כל זאת במידה ויהיה רצון ליצור בניה מרקמית תל אביבית לאורך הרחובות קרליבך וחשמונאים. גם את האופציה הזאת, בגמישות התכנית, הצלחנו בהתנהלות לא נכונה להרוס. המכרז שיצא בשנת 2008 פוצל לשניים, דבר שיצר ניתוק בין שני חלקי התכנית. הבניה המרקמית והמגדלים והקשר התכנוני אבד. במכרז הנ"ל זכתה הקבוצה שעומדת היום מולנו ומבקשת שינויים בעיצוב התכנית. בנקודת הזמן הזו חשבתי, כי נכון לעשות מאמץ ובמסגרת אותן בקשות לשינוי עיצוב שנדרשו על ידי יזמים יש לנו הזדמנות לשפר ככל שניתן את אותה התכנית שאנו עצמנו תכננו. מאז שהוגש ערר זה על ידי, לפני מס' חודשים, ישבתי והשקעתי זמן ומאמץ רב על מנת לנסות ולערוך שינויים ככל שניתן בתכנית המקורית. בסיום אותם דיונים ביני לבין מתכנני הפרוייקט, שיש לציין כי באו עם הרבה נכונות ורצון ליצור שינוי במסגרת האפשר. הגענו למצב שאמנם דעתי לא השתנתה לגבי הפרוייקט בכללותו, אך בוצעו שינויים לשיפור התכנית:

הורחבו משמעותית דרכי הגישה והמעברים לפארק שמצוי בלב הפרוייקט, כפי שראינו במצגת. הוספו דרגועים ומעליות על מנת לאפשר נגישות נוחה יותר לפארק. הושגה התחייבות כי רחוב השוק שחוצה בין קרליבך לחשמונאים ישאר פתוח 24 שעות ביממה ויתאפשר מעבר בטוח לכל אזור שיחפוץ בכך. הגג שמעל רחוב השוק - הוגבה משמעותית. השטחים הציבוריים באזורי המסחר גדלו ואף ייעוצבו בצורה שתשמר את האופי התל אביבי. הפרוייקט ייבנה על פי עקרונות הבניה הירוקה וישולבו בו אלמנטים של התייעלות אנרגטית, כולל שטחי המסחר, שטחי הציבור, בתי הספר, גני הילדים וכד'. תיערך תחרות



אדריכלים פתוחה בטרם תחילת בניית הפרוייקט לעיצוב המוזיאון שמצוי בתוך הפרוייקט, כך שישמש מונומנט לטובת העיר. עיריית ת"א מתחייבת לסיים בניית מבני הציבור שבפרוייקט יחד עם הפרוייקט עצמו לטובת תושבי העיר.

מבנן מס' 6 המצוי בתוך התכנית ייבנה לטובת דיור בר השגה, להשכרה. המבנה ייבנה כמבנה הראשון של הפרוייקט. נושא המחיר והתנאים בתקופת ההשכרה יסוכמו במסגרת וועדת דיור בר השגה. האדריכל סרפטריק גדס, שתכנן את התכנית המרכזית, שעליה נבנתה העיר, הוא הראשון שהציע לעיר קונספציה תכנונית כוללת. הוא הציע לפרוס על פני המרחב הפנוי שיטה מרחבית חדשה שתוכנן, גם מהפכה אזרחית וגם תרבותית כוללת. הקונספציה הזאת הושתתה על האמונה שתכנון טוב יכול ליצור לא רק עיר טובה אלא גם אזרחים עירוניים טובים ומתורבתים יותר. אני מקווה שבפעמים הבאות, לפני שאנו מתכננים תוכניות והורסים את עירנו במו ידינו, נזכור את דרכו של גדס ונעשה זאת בצורה טובה יותר. – תודה רבה – פאר ויסנר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה.

ערעור נוסף של חבר הוועדה אהרון מדואל.

בבקשה.

מר מדואל:

ערב טוב לכולם. הנימוק הראשון שבגינו הגשתי את הערר, כיוון שבועדה המקומית שדנה בתכנית הזאת, שאין ספק שהיא אחת התכניות הגדולות ביותר שנדונו בת"א בעשורים האחרונים, השתתפו ארבעה חברי וועדה בלבד. הם רשומים, נדמה לי כאן בפרוטוקול. חשבתי שזה ביזיון שבתכנית כל כך מרכזית, מאושרת, על ידי כשליש, קצת יותר משליש מחברי הוועדה - התכנית אגב לא נדונה לעומקה בוועדה, ואני שמח שכאן היום, אנחנו כבר רואים, אם אני לא טועה, כ- 18 עד 20 חברי וועדה, קוורום הרבה יותר מכובד מדיון בתוכנית כל כך גדולה.

לגופו של העניין – אני הגשתי את הערר וכתבתי, שבגוף התכנית לא ניתן מענה לדיור בר השגה. היתה אכן הקטנה סמלית בגודל הדירות, בתוכנית שהבאתם בספטמבר, שלא ענתה על הצרכים. אני מבין שהיום, לאחר הנחיות נוספות, איחדתם בין מיוחד לטובת דיור בר השגה, להשכרה. נשמח לראות, אתה קטעת, כלומר, את התכנית המשופרת ובאמצע.

עכשיו, התכנית, מה שחמור יותר בתכנית הזאת, התכנית הזאת יוצרת בידול מהרחובות קרליבך והחשמונאיים. הרחובות האלה מתאפיינים בהיותם רחובות אורבניים, עירוניים. והבינוי בתכנית יוצר בעצם מעין חומה, שמפרידה את הבינוי של השוק הסיטונאי מהרחובות הנ"ל. אין קשר ביניהם. עדות לכך אנחנו רואים ברצון להפריד ולשווק את המתחם הזה כמתחם יוקרה, בכך שללא כל צורך, למרות כל שאלותיי, לא הבנתי, מדוע שטח הפארק בתחום התכנית, בלב התכנית, ממוקם פארק ציבורי, גבוה



בשמונה עד עשרה מטר מהמפלס של הרחובות קרליבך והחשמונאים. והכניסות אל הפארק הזה הם בצורה של "רמפות", נכון שאיחדו מעלית באזשהי פינה, והיא לנכים, היא לא נגישה, אמהות עם עגלות, שעד שימצאו אל המעליות ויגיעו אליה. בקיצור, כל הפארק הזה נראה בלתי מזמין בעליל, לתושבי האזורים הסמוכים ולציבור ההולך ברחוב, ונועד כל כולו, כנראה, לטובת הדיירים שגרים באותם בתים. אגב, גם המפלס שעליה מתחיל בדיוק מפלס המגורים, ממה שאני זוכר בתוכנית, מתחיל ממפלס אפס-אפס של הפארק.

עכשיו נימוק נוסף שבער, במסגרת התוכנית הזאת לא ניתנו פתרונות תנועה מלאים לעומסי התנועה הצפויים להיווצר בצמתים של קרליבך-בגין - ויצחק שדה, והחשמונאים - דרך פתח תקוה-בגין. העניין הוא שהיזמים מבקשים שיקימו להם מעין מנהרות, במנהרות שמתוכננות בצמתים של יצחק שדה ודרך פתח תקוה ובחשמונאים-בגין. המנהרות האלה עדיין לא אושרו. אני אישית חושב, שמדובר בשגיאה חמורה לייצר מנהרות, אמנם זה לא גוף הדיון כרגע, לייצר מנהרות מכיוון מזרח למערב או מערב למזרח, והמינהור בדרך פתח תקוה היה אמור להמשיך על פי המודל המוצלב של המנהור במנהרת קפלן מצפון לדרום. דרך פתח תקוה היא ציר תנועה ראשי של העיר, מקשר בין חלקיה הדרומיים של העיר לחלקיה הצפוניים. ציר תנועה שברובו של היום פנוי לתנועה. והמנהור, אם היה מתקיים מנהור, כפי שאני מציע מצפון לדרום - היה רק משפר את העניין. אבל בגוף התכנית הזאת עצמה, למרות המנהור שמתקיים שם, ולמרות שיתכן ובעתיד יאושרו ליזמים כניסות ישירות לחניונים הגדולים, שמיועדים בשוק הסיטונאי, בארבעה ובקריה - לא נותנת פתרון לעומסי התנועה.

מר גפן:

אני לא זוכר שסיכמנו את העניין. אני למשל מתנגד לזה.

מר מדואל:

אני חושב שסכמנו, גפן. למיטב זכרוני זה סוכם.

מר גפן:

מה סוכם?

מר מדואל:

המנהור.

מר גפן:

מצפון לדרום?

מר מדואל:

ממזרח למערב.



מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

גפן, זה לא הנושא כרגע.

אהרון מדואל:

היה חשוב שתגיד לו, אתה כיו"ר הועדה, אולי תאיר את עיננו בענין.

מר גפן:

אבל זה לא הנושא. אנחנו יכולים לאשר את התוכנית.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מהנדס העיר ישיב על הכול. אני מבקש לאפשר לו להשלים את הערר.

מר מדואל:

אכן המנהור הזה – המנהור שאושר או לא אושר ביצחק שדה -דרך פתח תקוה ובחשמונאים דרך פתח תקוה, נוגע באופן ישיר לפתרונות התנועה שמוצעים בתכנית הזאת. אני הערתי על זה גם אז, בדיון עצמו שהתקיים באותם צמתים. בכל אופן, אם לתמצת את נימוקי הערר שלי - למרות שהקרקע היתה עירונית לא הוקצה דיור בר השגה במסגרת התכנית. הפארק בתכנית - הוא פארק מנותק, שנועד לשרת אך ורק את דיירי אותם בתים של השוק הסיטונאי, והוא לא יתן שירות עירוני, הוא גבוה 8 מטר מעל המפלס של קרליבך החשמונאים. אני לא רואה הרבה אנשים מטיילים שם ברמפה ועולים עד למעלה, עם עגלות, אופניים או כל מה שלא יהיה. מעבר לזה פתרונות התנועה. ואני מקווה מאד שבתוכנית שתוצג עכשיו נראה לכם את המענה לאותם דברים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.
מהנדס העיר, בקשה.

מר ברקוביץ:

ובכן, הוועדה בהחלטתה מספטמבר הקודם, החליטה לאשר את התכנית, תוך שהיא קובעת, שהתכנית דורשת שיפורים בלא פחות משמונה נושאים, שאליהם התייחסנו, הצוות המקצועי, בשיתוף וועדת המשנה. מופיע ב"דפדפס", זאת המליאה, ובעמ' 8 ב"דפדפס" שחילקנו עבורך, אפשר למצוא את הפירוט, כשאין צורך לקרוא את הכל:



- הנושא הראשון היה נושא הפארק והקישוריות שלו למפלסי הרחוב. דובר על תנועה וחניה, שיפורים שמייד יוצגו. דובר על דופן המגרש הציבורי לרחוב החשמונאים, כשהוועדה קבעה "הבינוי המוצע אינו מקובל" ובעצם שלחה את המתכננים ל"סיבוב" נוסף. נושאים של שימושים במגרש מס' 6 וכן את שיפור הנגישות וחיבור הפארק עם מבני הציבור והבניינים. כמו כן קיבלתי גם את בקשת יו"ר הוועדה לשלב דיור בר השגה בפרוייקט ובעניין זה הגענו להבנות עם היזם, שיוקצו 56 דירות במגרש מס' 6, ששכר הדירה בהם יהיה מופחת ב-30 אחוז ממחיר שוק, שייקבע על ידי מנגנון שמאי, וכל זאת, לתקופה של שמונה שנים. הנושא הזה לא היה בהצעה הקודמת שהיתה בפני הוועדה וזה הסיכום שהגענו מול היזמים ואנחנו מביאים אותו כעת. עכשיו נעבור, לאיך כל השינויים האלה שעבדנו עליהם, מאז אותו דיון בספטמבר אכן נראים. עמי בבקשה

אדריכל עמי מור:

אנחנו באמת התחלנו תהליך עבודה מול כל הצוות של מהנדס העיר מחד, והתייחסות עניינית לעררים, באותם דברים שכולנו הסכמנו, שרצינו לשפר לטובת העיר. אני חושב שהנושא שהיה לכולנו קונצנזוס - הפארק הושם בגובה הזה על פי תכנית בניין העיר והתכנית שאושרה על ידי העירייה. אנחנו עשינו כל מאמץ אפשרי לשפר את הנגישות ואני אציג כיצד. דבר ראשון, ייצרנו כיכרות, שמייד אנחנו נראה יותר לעומק, עד כמה הם משמעותיות. כל נושא הנגישות לפארק והרוחב שלו שופרו, ושיהיה לכם קנה מידה, רוחב המדרגות שמובילות לפארק, הם בערך כמו מדרגות העירייה, בקנה מידה.

גב' גלעד וולנר:

המדרגות לעירייה – מאיפה? מהכיכר?

אדריכל עמי מור:

כן, זה הולך ומתכנס, אבל זה,

גב' גלעד וולנר:

מהכיכר אל רחבת העירייה מהקומה הראשונה.

אדריכל עמי מור:

כן, כן, המדרגות הגדולות המונומנטליות. הרוחב בתחתית הוא קטן משלנו.

בנוסף נדרש והוסף עוד קשר, למי שנמצא בתוך המסחר שיכול לעלות לתוך הפארק עם מעליות ב"ווים ורסיה". כל הנושא של הגישות, כל התווית שבילי האופניים והאפשרות לעלות ברמפות מתונות אל תוך



הפרוייקט - שולב כבר עם כל מערך תכנון שבילי האופניים האזורי. הנושא של הגשרים שמובילים אל הטיילת, לאורך מבני הציבור הורחב.

אם אנחנו נסתכל קצת יותר לעומק, זאת היתה התכנית שהוצגה לעירייה. נדרשנו לייצר מקום שייצר חוויה עירונית של מפגש בקנה מידה של פרוייקט כזה, ומה שייצרנו זה כיכר עם קולונדה מונומנטלית, שמתחברת על פי דרישת צוות התכנון למערך הקולונדות, שעוטף את כל הפרוייקט. הצורה הגיאומטרית הזאת של כיכרות של דונם ומשהו כל אחת מאפשרת את הגישה אל תוך מבני הציבור, את תוך המסחר ועליה אל תוך הפארק.

אם נסתכל על זה (מציג) זו מבט על אחת הכיכרות, אנחנו רואים את אותה רוטונדה, שמגדירה את הכיכר, אלה הן מדרגות העלייה אל הפארק. מה שהתווסף לאחר דיונים, בין היתר עם פאר, שהוא דרש שיהיו דרגנועים חיצוניים, והדבר אושר על ידי מהנדס העיר. בנוסף הוספנו מעליות, שנמצאות בכל צד ומאפשרים מענה לאמהות עם עגלות. וכמובן כל הנושא של ההזרמה של אנשים אל תוך האזור המסחרי ולאזור מבני הציבור. אם נעבור למבט נוסף - זהו מבט שמראה אל תוך רחוב השוק, החציה מרחוב החשמונאים לרח' קרליבך, אותו גג מיוחד שיורד לתוך מזרקת מים, שגם מקבל את כל ציר הירק שמגיע מהפארק ואותה כניסה לכל המערך של מבנה הציבור.

אלה הן המדרגות שעולות אל הפארק. ניתן לראות בהם את המעלית, הדרגנועים שמעלים אנשים למעלה עם קירוי מעל והצמחיה שיורדת, כאשר בכל הנקודות האלה, משולבים ספספלים ואיזורי ישיבה, כך שאנחנו מדברים על עליה חוויתית או ירידה חוויתית. אבל עצם העובדה שאנחנו נותנים דרגנועים, שנבדקו על ידי היזמים ואנחנו לא צופים שתהיה כרגע, איזשהי טענה, שקשה להגיע אל הפארק הזה. זהו אותו חלל מרכזי או יציאה מרכזית שנתבקשו להוסיף שמקשרת מתוך הרחוב הפנימי של הקניון אל תוך הפארק והפוך.

בשקף שלפניכם ניתן לראות את כל גוש מבני הציבור עם הליבה שלו, שמחדירה אור גם לאזורים הציבוריים של בית הספר, גם לאיזורי הספורט - זהו בית הספר, וזה איזשהו סימון סכימתי למוזיאון. ניתן לראות פה את רחוב השוק, שחוצה מצד לצד ואת הפארק דרכו, ואת הקשר המרכזי לתוך אותו אלמנט ורטיקלי שתופר את כל התנועה לאזורים הציבוריים.

אלון סולר:

וההדמיה היא שבילי האופניים?

גב' גלעד וולנר:

השיפוע של שבילי אופניים.

אדריכל עמי מור:

השיפוע של השבילי אופניים הוא כזה שאופניים יכולים לעלות.

1



גב' גלעד וולנר:

לא, תגיד באחוזים. כי גם בגן העיר יש שביל אופניים ואף אחד לא עולה בו.

אדריכל עמי מור:

אם אני לא טועה, זה בין 4 ל-9 אחוז – 5 אחוז.

גב' גלעד וולנר:

זוית שיפוע, זה חשוב.

אדריכל עמי מור:

רחוב השוק, אנחנו נתבקשנו לתת לו אופי של שדרה תל-אביבית. אני לא אעמיק. אנחנו ניסינו לקחת את השדרות התל-אביביות ולזקק אותן, לתת להם איזשהו ביטוי של קנה מידה של קצב אורבני, לא איזשהו רחוב מסחרי, ללא כל אופי, עם שדרות, עם איזורים של פטנג, עם קיוסקים יחודיים. כל הדברים האלה עובדו ויעובדו, גם לרחוב הפנימי. אנחנו באמת ניצור פה, וצריך להבין שהשטחים הציבוריים בתוך איזור המתחם, הם גדולים משטח הפארק.

מגרש 6 – בהתאם לסיכומים בין היזם לבין העררים שהתקבלו ומהנדס העיר – סוכם שמגרש מס' 6 יפותח כולו כמבנה להשכרה בין 54 דירות, בנות 3 חדרים, השטח נטו כ-74 מ', כולל הממ"ד. ניתן לראות תוכנית, זה דירות מאד יפות של 3 חדרים, עם מרפסת ל-12 מ' לכל דירה. המבנה מקבל את האופי של הבינוי המרקמי – 14 קומות מחולק לאותם שלושה גושים. אנחנו מדברים חזית מסחרית וקולונדה שממשיכה של הקולונדה של כל הפרויקט. סך הכול כ-3700 מ"ר מופנים למגורים. היתרה מועברת למגרש מס' 1. והדירות, אני מבין, על פי המשא ומתן, כשבהתחלה דובר על 5 שנים ו-20% - ואני מבין שהגעתם ל-8 שנים ו-30%.

לסיום, אני רוצה לומר שהפארק, הוא באמת הולך להיות פארק יוצא דופן. ואני מציע שנזמין, אם זה בסדר מבחינתך, דורון, את פרופ' מרתה שוורץ מבוסטון, שתציג מה היא הולכת לעשות בפארק.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מציע שנסתפק בזה כרגע, כי זמננו קצר.

אדריכל עמי מור:

אוקי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אם יש לך משהו להוסיף – אתה יכול להוסיף עכשיו.



טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר מדואל:

דורון, הרי ארבעה חברי ועדה בלבד, ראו אותה בדיון שעבר. אני מציע שתיתן לה להשמיע את דבריה.

גב' גלעד וולנר:

והיא גם באה מבוסטון.

אדריכל עמי מור:

אנחנו יכולים להציג, אם אתה רוצה, סרט של הפרויקט.

מר לדיאנסקי:

דורן יש לי שאלה: האם היזם, האם יש סיכום עם היזם לעגל גם את דמי האחזקה, שהדיירים עם דיור בר-השגה יצטרכו לשלם?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מציע שנשלים את ההצגה ואז תהיה התייחסות של חברי המועצה.
יש לכם עוד סרטון קצר להציג?
בבקשה.

אדריכל עמי מור:

כן.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בבקשה.

אדריכל עמי מור:

אנחנו נראה לכם סרטון שמראה את התחושה של הפרויקט.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

זה הסרטון שהוצג בפני הוועדה.

הצגת סרטון:

אדריכל עמי מור:

ניתן לבנות פה את כל הגוש הציבורי. זהו רחוב השוק, עם הכיכר. שבילי האופניים - מי שרצה לראות. כאן ניתן, אולי, לראות יותר את הנושא של האופי של הרחוב, או השדרה שמקבלת ביטוי של דפנות עירוניות,



ולא אך ורק דפנות של חנויות - משהו שנותן איזשהו תחושה של הקצב של הרחוב התל-אביבי. בנוסף לכל אותם רהוטי שדרה שאנחנו רגילים אליהם, אלה הם הכניסות עם ה- SKY LIGHT - שיוורדים אל תוך הבריכות. הרבה בתי-קפה, הרבה LIFE-STYLE, כפי שמתאים לעיר שלנו. ובמקום שאני מסמן ניתן לראות את העלייה אל הפארק. הפארק הוא פארק ענק בקנה מידה פנים עירוני, הוא מעל 10 דונם. פה נגמר לנו הזמן.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.

אדריכל עמי מור:

תודה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

יש מישהו מחברי המועצה, חברי המליאה שרוצה להתייחס? אחמד?

מר משהראוי:

שתי שאלות: לגבי דיור הר-השגה, מגרש מספר 6. בהרצאה נאמר שזה 30% פחות ממחיר השוק, מה שהיה רשום שם זה 20%. האם יש הסבר לזה?

אדריכל עמי מור:

זה משא ומתן שסוכם, אחרי שהכנו את המצגת.

מר משהראוי:

מה הסופי?

אדריכל עמי מור:

אני לא יודע.

מר ברקוביץ:

30.

מר משהראוי:

נאמר שם שזה לתקופה של 8 שנים, מה הכוונה?

מר ברקוביץ:



למשך 8 שנים - הדירות יהיו בשכירות, לאחר מכן, היזם ימכור אותם בשוק החופשי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

יש עוד משהו מחברי הוועדה שרוצה להתייחס? יואב.

מר גפן:

בפרסום היה 5 שנים.

מר ברקוביץ:

זה ישונה.

מר לדיאנסקי:

חזי, זכות ראשונית לשוכר תהיה במכירה של הדירה? או שלא ירדתם לרזולוציה כזאת? - גם כששוכר דירה והוא נמצא בה 8 שנים, האם תהיה לו זכות ראשונית לרכוש את הדירה במחיר מסובסד?

מר ברקוביץ:

לא ירדנו לרזולוציה הזאת. יש עוד הרבה מאוד שאלות שיצטרכו להישאל, ויש וועדה עירונית לנושא והיא תשב ותחליט בכל הנושא.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

כן, בבקשה יואב.

מר לדיאנסקי:

רגע, מה זה חזי? אני שואל שאלה.

מר ברקוביץ:

עניתי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה לא שואל אותה בזכות דיבור, אז קיבלת תשובה חלקית. תרצה אחרי זה לדבר, תוכל לדבר.

מר לדיאנסקי:

רק תן לו לסיים, זה ייקח עוד 10 שניות, מה קרה?



מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בסדר, בן-אדם עומד ומחכה.

מר גולדרינג:

זה בסדר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

כן בבקשה, מגן על זכותך.

מר גולדרינג:

תודה.

וועדה מקומית נכבדה ותושבים,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מליאה.

מר גולדרינג:

זו וועדה מקומית, זו וועדה מקומית במליאתה - זה הנוסח המדויק.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

כן.

מר גולדרינג:

בנושא של השוק הסיטונאי, למעשה אחת עתודות הקרקע האחרונות שיש בלב העיר, שכל כך מספידים את החלקים האחרונים שנותרו עוד לבנות בה. כל הזמן אומרים שיש מעט מאוד שטחים, עוד לבנות בהם. למעשה, אי-אפשר לבנות הרבה דיור בר-השגה במרכז העיר, כיוון שהדירות במרכז העיר, גם ככה ערך הקרקע הוא כל כך גבוה. לכן הדיון הזה הוא כל כך חשוב. אני מצטרף גם לסיבה הראשונה של הערער שאהרון הגיש, בנושא של "למה ראוי שנדבר שוב, ונעלה שוב את ההחלטה שהתקבלה בוועדת המשנה", אבל אנחנו רואים שכבר בזמן שחלף מההחלטה של וועדת המשנה ועד קיום של המליאה כאן, אנחנו כבר רואים שהושג הרבה בזכות זה, ולכן אני רוצה קודם כל לברך.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בזכות מה?

מר גולדרינג:



בזכות הערער שהוגש, אני מבין,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בזכות הנחיות הוועדה למהנדס העיר. בדיוק ענינו על הנחיות הוועדה למהנדס העיר.

מר גולדרינג:

אני מבין ש,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מציע ש'לא תתהדר בנוצות שלא שלך'.

מר גולדרינג:

אני מציע שתיתן לי לדבר ואחר כך תיתן,

מר מדואל:

דורון, הקרדיט מגיע לנו, אל תנסה להיות,

גב' גלעד וולנר:

ההנחיות באות מטעם החברים,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה יודע מה?? - בוא נתחלק בקרדיט ונאשר את הדברים ונגמור עניין. אם יש קרדיט כל כך גדול, בוא נתחלק בקרדיט.

מר גולדרינג:

אני מבין שאחרי שהוגש הערער, באו יזמים בהרבה רוח טובה והציעו הצעות לשיפור, אני מדייק בדברי? - אוקי. ולכן אני חושב שכבר יש לברך את חברי המועצה, חברי הוועדה המקומית המסורים, שהעירו על ההחלטה שהתקבלה. כמו שאנחנו רואים ההצעה שמוצגת היום היא טובה יותר מההצעה המקורית, ויש לברך על כך, זה בתור דבר ראשון.

אני לא מבין מבחינת סדרי הדיון, ופה אני רוצה ששרי גם תתייחס - האם כשאנחנו מדברים עכשיו על ההחלטה הקיימת, אנחנו בכלל, האם היזם היה יכול בכלל לדבר, הרי הוא לא מעלה פה עכשיו הצעה, הוא



טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

עכשיו בעצם מסביר את ההצעה המקורית, ובכל זאת, לא ההצעה המקורית היא זאת שעומדת על סדר היום. אז לפני שאני אמשיך בדברי, הייתי רוצה את התייחסותך - איזה סוג של החלטה אנחנו יכולים היום לקבל בסוף הדיון הזה.

גב' שרי אורן:

עכשיו?

מר גולדרינג:

כן, כל דברי היו קשורים,

גב' שרי אורן:

קודם כל, הוועדה הנחתה את מהנדס העיר לשפר את הנגישות וחיבור הפארקים, מבני הציבור והבניינים. חלק מההצגה כללה את השיפורים האלה. לגבי הפרוצדורה - אז כמו שאמרתי לכם תמיד, יש שלוש אפשרויות:

- אפשר להשאיר את החלטת המשנה כמו שהיא.
 - אפשר להחזיר את הנושא לוועדת המשנה.
 - ואפשר לקיים את הדיון פה ולקבל גם שינויים בתנאי, שנותנים הזדמנות לכל הצדדים הנוגעים בדבר להביע על עמדתם.
- פה זה תוכנית עיצוב, אין פה מתנגדים, יש פה רק יזם בוועדה. לכן לפני שנקבל החלטה, היזם יגיד את דברו, הוא יגיד שהוא מסכים או לא מסכים לעניין של הדיור בר-השגה ולשינויים שהוצעו. ואם הוא מסכים - אין שום בעיה לקבל החלטה פה.

מר גולדרינג:

ולכן אנחנו בעצם נקבל את הערער?

גב' שרי אורן:

כן.

מר גולדרינג:

נקיים פה דיון?

גב' שרי אורן:

כן.

מר גולדרינג:



ואז נוכל גם לקבל את ההחלטות של הערער, זאת אומרת שאנחנו למעשה, אני אומר את זה שוב, כן קושר,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה לא מקבל את הערער, אתה דן בנושא.

מר גולדרינג:

זה מה שגברתי היועצת המשפטית, כרגע, גרסה.

גב' שרי אורן:

הערער יתקבל בחלקו וידונו ויקבלו החלטה, זה לא משנה איך שקוראים לזה. החלטה תהיה לגופו של עניין.

מר גולדרינג:

אוקי, זה רק להעמיד את הדברים על דיוקם. לגבי הנושא של השצ"פ - כבר בדיונים קודמים עם מהנדס העיר, עמדנו על החיסרון הבולט שיש בשצ"פ מוגבה. התחייב בפני גם מהנדס העיר אז בזמנו, שהוא מדיניותו, היא שהדברים האלה לא ישנו. אנחנו דיברנו על כך.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

יש לך עוד 3 דקות.

מר גולדרינג:

תודה. אנחנו דיברנו על כך גם בנושא שהיה אז בזמנו, בנושא של כיכר המדינה. אנחנו רואים את זה גם, אם אתם מכירים את המגדל "נחשתן" - יש שם גם שצ"פ. השצ"פ הזה מוגבה, אנשים שגרים בשכונות, גם בפלורנטין וגם בנווה-צדק לא מסתובבים בשצ"פ הזה. שצ"פ מוגבה משדר עבור כל התושבים באזור מסביב, כי הוא לא נגיש להם. הוא משדר שלמעשה נכנסים כאן לחצר שמשדרת וזה דבר שהוא ידוע בקרב גורמים תכנוניים מקצועיים, שהוא משדר ניתוק מהרחוב, ואולי יש בניתוק הזה בישום - מה שבדיוק מנסים להשיג. יש מושג בתכנון שנקרא "קהילות מגודרות" Gated communities. והכוונה היא בדיוק לכך, שלוקחים בתוך לב העיר מקומות שבהם עשירים מתכננים לעצמם מתחם שבין אם הוא סגור למעשה, ובין אם הוא משדר סגירות, הוא יוצר שכונה מגודרת, שמהווה חיץ בינה לבין הרחוב, ולא מאפשרת את אותו מעבר חופשי עירוני, שאנחנו רוצים להשיג אותו.

הנושא הזה של שצ"פ מוגבה גם קשור לשימוש המוטעה במונח "בנייה מרקמית". בנייה מרקמית אנחנו מדברים במקום שיש בו כבר שטח בנוי, ושהשטח הבנוי הזה, כשאנחנו מציעים תוכנית חדשה, אנחנו רוצים לשמור על הקו של הבנייה הקיים את הבנייה החדשה עם הבנייה הקיימת. פה אנחנו מדברים על מקום שהוא לחלוטין, במובן הזה, בתולי. אין שמה עדיין את אותם 12 קומות, מדובר בבנייה גבוהה. אני מציע שגם את הנושא של בנייה מרקמית לא יהיה נכון לדבר עליו ככה, כי יש, כי מבחינת החיבור שיש



למתחם הזה עם האזור מסביב, אנחנו רואים שגם שצ"פ מוגבה הוא משדר ניתוק, הוא לא מאפשר את אותה זרימה.

ולסוגיה האחרונה והחשובה בעיקר, היא הנושא של דיור ב-השגה. דיבר כאן היזם על הנושא, על הוועדה לדיור בר-השגה, אבל לעומת זאת הפתרון שמוצע והפשרה שמוצעת היא לא רק שהיא רחוקה. בוועדה לדיור בר-השגה דובר על 10 שנים, ולא דובר על 30% פחות מהשכר הממוצע, לא דובר על 30% פחות מהשוק. אלא על 25% מהשכר הממוצע במשק. אלה הם הבדלים מאוד מאוד חושבים, אבל במיוחד מה שאפשר לראות כאן, שכאן מה שמדובר כאן ובעיקר שהיה כאן קרקע ציבורית, היא שיש כאן שרוול של 10 שנים, של 8 שנים של פיקוח, אבל למעשה שרוול שבסופו של דבר, אנחנו מדברים על היפטרות מעוד קרקע ציבורית, שיכולה הייתה לשמש יותר לדיור בר-השגה לדורי דורות. אני חושב שיש לשים לב לדברים האלה, לא נכון להיפטר מקרקעות עירוניות, אני חושב שגם כאן ונכון להעיר, שלגבי ארבעה מגדלים שעדיין טרם נבנו, צריך יהיה, לא לשווק אותם, אלא לשמור אותם כעתודות לדיור בר-השגה בלב-העיר. ואני מקווה שכבר עכשיו יתקבל הערער ויחזור לוועדת המשנה, על מנת שיהיו בו עוד שינויים בשביל שיהיה אפשר את הפיניש הקטן שהצליחו חברי המועצה, חברי הוועדה המקומית, אהרון מדואל ופאר ויסנר, שלא נוכח היום, להשיג, יהיה אפשר, אפילו, לשפר עוד יותר. תודה רבה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה. רחל בבקשה.

גב' גלעד וולנר:

לגבי הגינה, לגבי הפארק.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

עוד מישהו רוצה לדבר?

דן בבקשה.

מר להט:

השאלות היום שעומדות בפנינו, הן שאלות מאוד מאוד כבדות משקל. מכל בחינה אפשרית, הסיטואציה שבה אנחנו עומדים כרגע, היא מאוד מאוד בעייתית. לכאורה אני יכול לנמק לכם בהרבה מאוד סיבות וכולן נכונות - למה בעצם היום צריך לאשר את התוכנית. כי לכאורה כל התהליכים נעשו, יש רצף שלטוני, יש רצף החלטות, דברים התקבלו כחוק. ונעשתה תוכנית. (מר גפן פעם אחת תן לדבר מהתחלה עד הסוף בלי הפרעות). התוכנית היום, רבותי, היא לא נגד יזם זה או אחר, זה לא וויכוח שלי עם היזם, היזם הוא בסדר. היזם פועל במסגרת תב"ע מאושרת, זה מה שהוא קיבל, זה מה שהוא עושה. הדיון הוא בעצם דיון פנימי בפנינו. עתודת הקרקע הזאת היא עתודת קרקע שאני לא יודע אם כולם מבינים את הגודל העצום שלהם, את ההשפעה שיש לה על העיר. לצערי הרב התוכנית הבסיסית היא תוכנית שגויה. אני לא אדריכל, ואני רוצה לציין שהאדריכלים שנמצאים פה בפרויקט הזה, הם אדריכלים מהשורה הראשונה, הם כולם



יכולים, אני שמח שבפרויקט כל כך מורכב יש אדריכלים מהסוג הזה. אבל גם הם לא הבעיה, הבעיה היא - מה הכלים שניתנו להם לעבוד. בסופו של יום השאלה שאנחנו צריכים לשאול את עצמנו היא רק שאלה אחת, "מה היא טובת העיר?". וזה לא שאלה של שיפוע, בשיפוע של ימינה או שמאלה, זה לא שאלה אם דיור בר-השגה הוא, 20%, 25%, 30% או כזה או אחר. השאלה אם התוכנית כתוכנית היא טובה לעיר או לא, וזה המבחן היחידי שיש. לצערי הרב אני חושש שהתוכנית הזאת.

מר גולדרינג:

איך זה ששאלות מוחלטות,

מר להט:

אני לא חושב, שאם זה 29% אם זה 30%, זה שיא הדיון, אבל בסדר, זאת דעתי.

מר גולדרינג:

השאלה - 20% ממה? - מהשכר הממוצע במשק או,

מר להט:

עזוב, אני חושב, שהשאלות הן הרבה יותר מהותיות, אני חושב שהשאלות הם הרבה יותר מהותיות. אם אנחנו נעשה שהתוכנית תהיה לצורך העניין 25% מהשכר הממוצע - זה מה שעושה את התוכנית, לא, לא זה הדיון. השאלה הבסיסית, "האם התוכנית היא טובה?". אני חושב, לצערי הרב, עם כל הצער שבלב, אני לא יודע אפילו איך עושים את זה מבחינה משפטית, שרי, וזה לא ברור לי התהליך הזה. אבל אני אישית, לא מסוגל להצביע בעד תוכנית, שאני חושש שאני אהיה בגיל, יום אחד, בעוד 20 שנה או 30 שנה, ואני אלך בעיר ואני אסתכל על הדבר הזה, ונהיה מאושרים, ממה שאנחנו אישרנו בתוכנית הזאת. אני אישית, ורון תאמין לי, אני מבין, לכן אני מספר לך את התלבטות, הנושא הוא סופר בעייתי. כי אני יודע גם שאם אנחנו לא נאשר את התוכנית הזאת, אנחנו חוזרים לתוכנית הבסיסית שהיא יותר גרועה, אין ספק בזה.

מר גולדרינג:

אנחנו יכולים להעביר את זה לוועדת המשנה.

מר להט:

אני לא בטוח, יואב, זאת השאלה שאני תוהה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

דן, אתה יכול להמשיך.

מר להט:



שרי, אם אנחנו לא מאשרים את התוכנית הזאת, אנחנו חוזרים לתוכנית, לתב"ע המקורית?

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

כן.

מר גולדרינג:

לא.

מר להט:

אני מוטרד מהנושא הזה, דורון.

גב' שרי אורן:

זאת תוכנית עיצוב, שהוועדה הזאת צריכה לאשר כדי שאפשר יהיה להוציא היתרי בנייה. עכשיו, התוכנית עיצוב אושרה בוועדת המשנה, והוגש עליה בקשה לדיון נוסף פה, ומכוח זה מתקיים הדיון. ואחד הדברים זה הדיור בר-השגה שמוסיפים, והדבר השני שמהנדס העיר גם מוצא לנכון להציג את השינויים.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

את לא מסבירה את השאלה, סליחה, שהוא שאל אותך.

מר להט:

נכון, מה קורה אם לא מאשרים את התוכנית היום?

גב' שרי אורן:

יש שלוש אופציות.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

סליחה רגע, את לא עונה את הדבר הבסיסי בתחילת דבריך; התב"ע של השוק הסיטונאי אושרה בעבר. התב"ע הזאת, על סמך התב"ע הזאת, בוצע כל מה שבוצע עד היום. בשלב מסוים, אחרי כל העניין, באה החברה ובאה המועצה לעשות שינויים. באותה הזדמנות שהיא רוצה לעשות שינויים בתב"ע, עיריית תל-אביב באה אליה ואומרת לה, "אם אתם באים לעשות שינויים, תעשו עוד שינויים" - זה הסיפור. אם אתה לא מאשר את זה, אתה חוזר לתוכנית המקורית שאושרה.

גב' שרי אורן:

לתוכנית המקורית שאושרה בוועדת המשנה האחרונה. זאת אומרת אתה יכול, או שמחזירים את,

טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר גולדרינג:
אנחנו נקבל את הערער,

שרי אורן:
לא,

מר להט:
זאת השאלה.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:
כן, בוודאי שכן. ולכן זה.

גב' שרי אורן:
בדיק, מה שאושר בהחלטה האחרונה, בוועדה האחרונה, כן.

מר מדואל:
ואנחנו נקבל את הערער, שרי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:
זה מ-2005?

גב' שרי אורן:
לא, סליחה, יש החלטה של וועדה.

מר להט:
זאת השאלה.

גב' שרי אורן:
כן, הדיון הזה היום יכול להסתיים באחת משלוש האפשרויות:
- או שדוחים את הערער, או את הדיון הנוסף, ואז החלטת וועדת המשנה האחרונה נשארת על כנה כמו שהיא.

מר להט:
מה זה אומר, שוועדת המשנה האחרונה נשארת על כנה? 2004 או 2010?



גב' שרי אורן:

2010.

מר ברקוביץ:

2010, עם כל השיפורים.

גב' שרי אורן:

ברור, ההחלטה האחרונה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

סליחה, חברים.

גב' שרי אורן:

תנו לי להשלים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

כן, שרי.

גב' שרי אורן:

או שמקבלים, או שלא מקבלים את הערער, ואז. יש שלוש אפשרויות:

- או שחוזרים על החלטת וועדת המשנה כפי שהתקבלה.
 - או שמחזירים את זה לוועדת המשנה.
 - או שמקיימים פה דיון ונותנים ליזם להביע את עמדתו ומחליטים מה שמחליטים עם השינויים המבוקשים.
- זה שלוש האפשרויות.

מר להט:

אם אנחנו חוזרים לוועדת המשנה - מה המשמעות של זה?

גב' שרי אורן:

שיש דיון מחודש בוועדת המשנה.

מר להט:

מהתחלה?



גב' שרי אורן:

מה מחליטים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בנושא תוכנית העיצוב, כן.
כן, אתה מוכן לסיים, בבקשה?

מר להט:

רבותיי, אם זאת התשובה, אני סיימתי, הבנתי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה. אם אין הערות נוספות,

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אני בקשתי להגיד משהו.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

יש לך הערה? לפני שאנחנו ניגש להצבעה. רגע, מיטל ביקשה, מיטל קודם ואחרי זה אתה.

רון, מיטל ביקשה ואחרי זה אתה.
יש עוד משהו שביקש לדבר?

מר מדואל:

דורון, ביקשו שהאדריכלית של,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני שמעתי את הבקשה, היזם קיבל חצי שעה להציג את הפרויקט, 20 דקות ועוד 10 דקות, במסגרת הזמן הזה הוא היה צריך להציג את הכול. מה שהוא הציג, זה מה שיש.
בבקשה, מיטל.

מר מדואל:

אז אי אפשר לקבל החלטה, בנושא כל כך חשוב

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:



סליחה אני לא שואל אותך, מה אפשר ומה לא.

מר מדואל:

אני אומר לך מה אי-אפשר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אז תלך לבית-משפט, תלך לבית-משפט. כן בבקשה מיטל.

גב' להבי:

ממה שאני מבינה את המצב.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בבקשה, מיטל.

מר מדואל:

על דברים הכי חשובים בעיר, אתה נותן שעה וחצי. אני מתפלל,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש ממך לא להפריע. כן.

גב' להבי:

ממה שאני מבינה את המצב, אנחנו מדברים על תוכנית מאושרת, היסטורית מלפני שנת 2000, שתוכנית העיצוב שלה אושרה ב-2004. על התוכנית העיצוב הזה, למעשה, בא היזם לערער. אני, שרי, להבדיל ממך מבינה שאם מקבלים את הערער, על החלטת הוועדה לשנות את תוכנית העיצוב מהדיון האחרון, חוזרים ל-2004. זה מה שאני מבינה.

מר מדואל:

לא, לא, מיטל.

מר גפן:

לא, מיטל.

גב' להבי:



בכל אופן, בכל אופן, בעקבות הדיון שהיה בוועדה המקומית, אני שמחה לראות את השיפורים שהוצגו בנושא של החיבורים של קומת הקרקע. אני רוצה לוודא רק שמה שהיה, כשאנחנו מגביהים ב-מטר וחצי, עדיין גובה הקרקע והגיגון הוא שני מטר ולא מטר וחצי, נכון?

מר ברקוביץ:

מטר וחצי מילוי, יש מקומות גם שני מטר, שני מטר.

גב' להבי:

כי זה לא ברור מהדראפט. והדבר הנוסף שהיה דרוש בו הבהרה לפי הדראפט של החלטת הוועדה המקומית, זה לנושא של הכניסות והיציאות למוסד החינוך, אם תוכלו להראות לי את זה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

ראובן לדיאנסקי אחרון, לפני ראש העיר, כן. ראובן אתה רוצה לדבר? כן בבקשה, אני מבקש לא להפריע.

מר לדיאנסקי:

חברי וועדה נכבדים אני רוצה לשים דגש על עניין הדיור בר-השגה. אחת הבעיות המרכזיות שיש היום לאדם צעיר בעיר תל-אביב-יפו, זה היכן הוא יתגורר והאם הוא יוכל לרכוש או לשכור דירה בעיר, והתשובה היא שאין כמעט לרוב האנשים אפשרות לרכוש, ולעיתים גם לא לשכור דירה בעיר. וכאן בחלקת קרקע יקרה שמתכוונים לבנות בה 1700 יחידות דיור, בונים או מאפשרים מתן של 54 יחידות דיור לציבור לצורך דיור בר-השגה. מדובר על בסך הכול 3% ממספר יחידות הדיור שמפנים אותם לדיור בר-השגה. בעיני זה הוא לעג לרש, אנחנו כחברי מליאה ואני מברך את אהרון על הערער שלו, ועל שימת העניין בסדר העדיפות העליון בערער. אני חושב שאנחנו צריכים לקבל החלטה, שתהיה החלטה אחרת שבאה ואומרת, בפרויקט שכזה עם כל כך הרבה יחידות דיור יש צורך לאפשר להרבה יותר יחידות לדיור בר-השגה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מתוקף מה?

מר לדיאנסקי:

סליחה?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מתוקף מה?

מר לדיאנסקי:

זו תוכנית עיצוב, נכון, אבל אני ראיתי שבערער של אהרון, יש התייחסות לעניין דיור בר-השגה, ואני חושב שאנחנו כמליאה,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אבל אין שום בסיס חוקי.

מר לדיאנסקי:

אנחנו כמליאה צריכים לתת את הדעת בעניין הזה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אין שום בסיס חוקי, אין שום בסיס חוקי, אני רק רוצה להבהיר את הנקודה הזאת.
אין שום בסיס חוקי בתב"ע לדרוש מהיזם לתת דיור בר-השגה בפרויקט הזה. אתה צודק לגבי תוכניות שדנים בהם במסגרת תב"ע.

מר לדיאנסקי:

לא דורון, אני יודע שעיריית תל-אביב מוציאה הודעות לעיתונות. זה אומר לי שזאת העירייה הראשונה,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תן לי להשלים את המשפט.

מר לדיאנסקי:

זה אומר לי, שזאת העירייה הראשונה שנוקטת במהלך של דיור בר-השגה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה יכול להיות דמגוג, אבל תן לי לענות.

מר לדיאנסקי:

ובסופו של יום, אנחנו רואים, שבסך הכול, פה יש 54 יחידות דיור.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אבל תן לי לענות; אם אתה לא רוצה לשמוע את התשובה, אז אני לא אשיב.

מר לדיאנסקי:

ובשוק העלייה, יש עוד מספר בודד של יחידות דיור בר-השגה, ואם אנחנו באמת רוצים להטעות את הציבור,



מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה לא רוצה לשמוע, אז בבקשה.

מר לדיאנסקי:

כי אם רוצים להטעות את הציבור, אפשר להטעות את הציבור, אפשר לציית ואפשר לשלוח בטוויטרים כל מיני ידיעות,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה אומר שאני מטעה את הציבור?
אתה רוצה שנלך לבית-משפט על זה, אולי?

מר לדיאנסקי:

אל תאיים עלי על בית-משפט. אני אומר,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה עו"ד, לא?

גב' בן יפת:

גם אתה.

מר לדיאנסקי:

אני לא מאיים עליך ואל תאיים עלי. אני אומר לך דבר פשוט.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אז אני מצפה ממך, שתשמע לאנשים שטיפה מבינים ממך יותר.

מר לדיאנסקי:

אני אומר לך דבר פשוט, ברגע שמוציאים הודעה לתקשורת, שעיריית תל-אביב מובילה בדיור בר-השגה, ובפועל יוצא שבפרויקטים גדולים, אין דיור בר-השגה משמעותי, יש פה בעיה. בתל-אביב היום, העירייה לא מובילה תוכנית של דיור בר-השגה. ולכן אני חושב שאחד הדברים שצריכים לתת עליהם את הדעת זה דיור בר-השגה בפרויקט הזה. עכשיו, אתה אומר שיש פה עניין רק של עיצוב - אני חושב שאם אושר הערער של אהרון,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:



הערער של אהרון לא אושר.

מר לדיאנסקי:

אני לא ראיתי שום ייעוץ משפטי שקובע שהערער הזה יכול לידון אך ורק לעניין העיצוב, ואין באפשרותו להגיש ערער לעניין דיור בר-השגה. אך אחד לא פסל את הסעיף הראשון בערער שלו מלדון במליאה. אני מסתמך על מה שכתוב בערער.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אולי אתה צודק, אולי נשאל את היועצת המשפטית, נקבל חוות דעת בנושא הזה, אתה רוצה?

מר לדיאנסקי:

בבקשה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מציע שלא.

מר לדיאנסקי:

בוודאי, למה לא?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מציע שלא.

מר לדיאנסקי:

למה לא?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

ככה.

מר לדיאנסקי:

אתה הצעת אני מסכים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בבקשה, אתה יכול להשלים? סיימת?

מר לדיאנסקי:



ולכן אני בא ואומר שבסופו של דבר, על אף העובדה שאין מספיק יחידות דיור שמופנות לדיור בר-השגה, ואני לא קיבלתי תשובה מה לגבי, למשל, מחיר האחזקה. דמי האחזקה משולמים בדירות כאלה מאות שקלים, מאות רבות של שקלים בחודש. יבואו ויגידו לאותו אדם שישכור דירה, אתם מקבלים 30% הנחה על שכירת הדירה, אבל כשהוא יצטרך לשלם דמי אחזקה הוא ישלם מאות רבות של שקלים. השאלה היא, "האם היזם מוכן לבוא ולהודיע שהוא ייתן הנחה של 30%, של 40% על דמי אחזקה".

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

ואז אתה תתמוך בפרויקט?

מר לדיאנסקי:

עזוב, אנחנו לא עושים מאסחרה, עכשיו

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני שואל.

מר לדיאנסקי:

אמנם זה שוק סיטונאי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

זה מה שיביא אותך לתמוך בפרויקט?

מר לדיאנסקי:

אמנם זה שוק סיטונאי, אבל אל תהפוך את הדיון הזה לשוק.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה עושה מאסחרה.

מר לדיאנסקי:

זה אמנם שוק סיטונאי, אבל אל תהפוך את זה לשוק. אני נותן, אני רוצה שניתן,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אתה עושה פה שוק, לזה נותן עוד 30%, עוד 20%, עוד 10% אחוז.

מר לדיאנסקי:





טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

זה לא חוכמה לציית בטוויטרים. החוכמה היא לאפשר לציבור איכות חיים טובה יותר. לציית זה לא חוכמה. איכות חיים זה העניין. תודה רבה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.

גב' גלעד וולנר:

מה עם המצגת?

גב' בן יפת:

דורון, אני רוצה לדבר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני שאלתי קודם, מי רוצה, ואף אחד לא נרשם.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אני מבקש.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני שאלתי קודם מי רוצה, אף אחד לא נרשם, אף אחד לא נרשם.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

רבותי רבותי, יש גבול,

מר מדואל:

דורון, אתה לא יכול,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אבל היא לא ביקשה במועד.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אהרון מדואל, אל תנהל את הישיבה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

היא לא ביקשה במועד.



מר רון חולדאי – ראש העירייה:

היא לא ביקשה. שאלו אם יש מי שמדבר, נקבע מי מדבר, נגמר. עכשיו תקשיבו.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לא להפריע.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

עכשיו תקשיבו.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לא להפריע.

גב' בן יפת:

שרי, אני מבקשת,

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

יש גבול לביזיון, יש גבול לביזיון, ויש גבול לאיך שאנחנו נראים גם בעיני הציבור. עם כל הכבוד לכם, עם כל הכבוד לכם, לא יכול להיות התנהלות אפילו ברמה החברית, ברמה הציבורית, ברמה העניינית שכך יתנהלו הדברים. התוכנית הזאת זאת תוכנית שאושרה בעבר. היא תוכנית שאושרה כבר לפני הרבה מאוד שנים, הכול, כולל עיצוב כולל הכול. התוכנית הזאת אושרה ובירכו עליה חברי מועצת העיר הזאת, במליאת וועדת העיר הזאת. היא אושרה.

מר מדואל:

מעולם היא לא אושרה במליאה. לא התוכנית הזאת.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אני מבקש, אהרון מדואל, אל תפריע לי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תוכנית פחות טובה.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

התוכנית אושרה, תוכנית השוק הסיטונאי אושרה. עברה את כל המוסדות. עברה את כל המוסדות ואושרה. בא היזם, לאחר שכבר זכה בפרויקט וביקש שינוי בפרויקט, באותה הזדמנות העלה את העניין,



טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

היה משא ומתן, דיברו איתו אלף ואחד דברים, הנושא אושר בוועדה המקומית. אושר בוועדה המקומית לפני שבוע, ללא התנגדות.

מר לדיאנסקי:

בוועדת המשנה.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

בוועדת המשנה ללא התנגדות.

מר מדואל:

לא אושר.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אושר ללא התנגדות.

גב' בן יפת:

לא אושר.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אושר ללא התנגדות.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לא להפריע.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

ואחרי שאושר ללא התנגדות, ואחרי שאושר ללא התנגדות. אושר בוועדת המשנה ללא התנגדות, קם חבר שאפילו לא התנגד בוועדה, ונמנע וערער עליה, והוא קוראים לו אהרון מדואל. ולכן, ולכן, הגיע הזמן שנפסיק להתבזות בעיני הציבור ונפסיק לדבר על 'מין שאינו מינו', לא שמעתי.

מר מדואל:

סליחה, תעלו את הפרוטוקול. סליחה, תעלו את הפרוטוקול. דורון, אני מוחה.

מר לדיאנסקי:

אני אל אתפלא, שיש מליאת הוועדה בערער.



מר מדואל:

אני מבקש להעלות את הפרוטוקול. ראש העירייה העלה כאן נתונים לא מדויקים ואני מבקש להעלות את הפרוטוקול,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לא להפריע. אני מבקש להצביע. אפשר לשבת? סליחה, אני מבקש מחברי הוועדה לשבת, אני מבקש מחברי הוועדה לשבת.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

אני מתנצל.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

ראש העיר מתנצל, הוא התבלבל, זה היה בפרויקט אחר שמופיע על סדר היום הזה. חברים,

מר לדיאנסקי:

מה זה אומר על ראש העיר?

מר רון חולדאי-ראש העירייה:

אתה צודק, אני מתנצל.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

חברים, אני מעלה להצבעה, מי בעד? זה לא פייר מה שאת עושה, זה לא הוגן מה שאת עושה. זה לא הוגן מה שאת עושה. אז דברי מהמקום.

גב' בן יפת:

אין דבר כזה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

שאלתי שלוש פעמים.

מר גולדרינג:

אני ראיתי אותה מצביעה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש ממך, אתה אל תדבר, תן לה לדבר.



מר גולדרינג

אם אני רואה שאתה עושה משהו לא כדין אני פונה ליועצת המשפטית.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

סליחה אני מבקש ממך, אם אתה תפריע לי אני לא אתן, לא אתן בכלל. תקשיבי מה שקרה, שאלתי שלוש פעמים,

מר גולדרינג:

אבל היא הצביעה

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אוקי, תעלי ותדברי.

גב' גלעד וולנר:

דורון, ומה עם המצגת? אף אחד כאן לא מתנגד, כולם רוצים לראות אותה.

מר אהרון מדואל:

כל חברי המליאה מבקשים לראות את המצגת.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תדבר בשם עצמך. יש לך שתי דקות.

גב' בן יפת:

מה זה שתי דקות? 10 דקות.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

שתי דקות.

גב' בן יפת:

אני רוצה שוב לברך את אהרון על הערער הזה, ולציין שגם הנושא שראובן דיבר עליו בעניין הדיור בר-השגה, אני חושבת שזה אחד מהנושאים הכי חשובים שמתרחשים בעיר הזו. שהעיר הזו הופכת, אבל מה שקורה, במקביל למה שלא מתחרש, מתרחש משהו אחר. והעיר הזו הופכת לעיר לעשירים בלבד. וזה חזון, וחזון שממשיכים לממש אותו שנה אחרי שנה. ואנחנו רואים אותו מתממש שוב בפרויקט הזה. הנתונים



שכרגע מוצגים בפנינו לגבי דיור בר-השגה הם בדיחה, זה סוג של יחסי ציבור אולי, שאם נגיד מספיק פעמים את המילה דיור בר-השגה, אז זה אומר שהעיר הזו, יש בה איזשהו משהו של דיור בר-השגה. זה שקר, אין שום דיור בר-השגה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מה שמוצע פה?

גב' בן יפת:

מה נעשה אחרי 8 שנים? אותם 56 דירות שאמורות - 54 סליחה. 54 דירות שיהיו של דיור בר-השגה. אחרי 8 שנים מה נגיד? יש פה 400 אלף תושבים. כמה, כמה מהם.

גב' גלעד וולנר:

מה יגידו המשפחות ש,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לא להפריע.

מר לדיאנסקי:

דיור בר-השגה, זה מה שמעניין,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לא להפריע ליעל.

גב' בן יפת:

וכשחושבים גם על מספר הדירות המועט, גם על השנים המעטות שבהם הדיור הזה יהיה, כביכול, דיור בר-השגה, והעובדה שכל דירה כזו, היא בסך הכול 30% מערך השוק שלה. ומתעלמים שדיור בר-השגה אמור להיות דיור לאנשים שלא יכולים לשכור כאן דירות בעיר הזאת. זאת אומרת, אנשים שהשכר שלהם הוא שכר ממוצע. גם מה שהוצע בוועדה, הוועדה הציעה ולא התקבלה בסופו של דבר, היה 25% מהשכר הממוצע במשק. שזה עדיין מהעשירון השביעי. אנחנו מדברים על אנשים שלא יכולים לשכור דירות בעיר הזאת, וצריך להבין את זה. אני חושבת שיהיה 'בכייה לדורות', אם אנחנו לא נשים, אנחנו כמליאה לא נגיד "די, מספיק כבר, נמאס מגינדי ומגדלי YOU, וכל המגדלים הענקיים האלו" שאם אין לך אבא עשיר, או איזה חלקת אדמה שמכרת בקיבוץ מופרט, אז אתה לא יכול לקנות כאן. אז אני חושבת שאנחנו כתושבי העיר, בניה ובנותיה של העיר הזו צריכים לעמוד כאן מנגד ולהתנגד, ולבדוק את זה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:



להתנגד לתב"ע??

גב' בן יפת:

מה?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

להתנגד לתב"ע שמאושרת.
את מתנגדת לתב"ע, לא לתוכנית העיצוב, על כל הכבוד.

גב' בן יפת:

מצדי שנתנגד לכל ה,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

נתתי לך לדבר, אבל ההתנגדות שלך לתב"ע ולא לתוכנית העיצוב.

מר לדיאנסקי:

למה אפשרתם למהנדס,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

חבל, אל תפריע עכשיו, סליחה, אני מבקש ממך לא להפריע.

את יכולה, סיימת? סיימת?

גב' בן יפת:

אני רק רוצה להגיד בהקשר, כן. משפט אחרון, בערער אחרון הדגיש את עניין הדיוור בר-השגה, והעובדה שזה התקבל כערער, זכותנו לדבר על זה, ואני חושבת שזה אחד הדברים הכי אקוטים שלנו כנבחרי ציבור ונבחרות ציבור.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אוקי, אם אני מבין מדברך, את מבקשת לא לאשר את הדיוור בר-השגה? כי הוא לא רציני ולא רלוונטי.

גב' בן יפת:

להגדיל את מספר הדירות. לא, אני אגיד את זה יותר לאט, דורון.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:



את מבקש לא לאשר את הדיור בר-השגה.

גב' בן יפת:

להגדיל את מספר הדירות, להאריך את השנים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

הבנתי, ברור.

גב' בן יפת:

ולחוריד את, ולקרוא לזה באמת דיור בר-השגה. זה אומר שהמחירים הרבה יותר זולים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה. אני מעלה את הנושא להצבעה, אני מבקש.

גב' גלעד וולנר:

דורון, את זכות הדיבור נתתי להצגת המצגת.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

לא, אין לך זכות דיבור כרגע. אני מעלה את הנושא להצבעה.
חברים, מי בעד לאשר את התוכנית כפי שאושרה בוועדת המשנה, כולל ההערות שנאמרו פה ע"י מהנדס העיר? מי בעד?

מר גולדרינג:

זה לא מה שהיא אמרה. רגע,

אבל, שרי הרי מפסיקה אותך, ואתה ממשיך בשלך.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

תפסיק לצרוח.

מר בקוביץ:

אני רק מבקש מהיזמים,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

רגע, רגע.



מר מדואל:

קודם צריך לקבל את הערער,

מר גולדרינג:

היא צריכה קודם כל לקבל את הערר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

סליחה, אפשר?

מר ברקוביץ:

אני מבקש מהיזם לאשר,

מר מדואל:

קודם מקבלים את הערער, ואחרי זה,

יואב גולדרינג:

נכון.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

סליחה, אני מבקש ממך לשתוק, עכשיו להיות בשקט.

מר גולדרינג:

אמרה היועצת המשפטית שיש שלוש אפשרויות, אתה לא יכול לפעול בניגוד למה שהיועצת המשפטית אומרת,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

יואב, זה פעם אחרונה שאתה מפריע לי, אתה יוצא מהאולם. פעם אחרונה.

מר גולדרינג:

אבל צריך לפעול לפי,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

יואב, אני מתרה בך פעם אחרונה.

מר ברקוביץ:

אתה לא מבין, אתה לא מבין. אני מסביר. בטרם נביא להצבעה, אני חייב לדעת שהיזם מאשר. אחרת אני מביא בפניכם משהו שהוא void. אז למען הסדר הטוב, אני מבקש,

מר מדואל:

סליחה, בגלל זה אני מבקש לקבל את הערער ואחרי זה,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש ממך שקט.

מר ברקוביץ:

אני מבקש מהיזם, לאשר שכל השינויים האחרונים, לרבות ההצעה שהבאתי לנושא, תקראו לו "דיוור בר-השגה", תקראו לו "דירות מיוחדות במחיר מופחת" - איך שלא קוראים להם - אני מבקש את אישורו של היזם. מר גינדי, בבקשה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אבל קיימנו את הדיון. מה זה משנה? - זה לא רלוונטי, כי כבר קיימנו דיון.

מר ברקוביץ:

די, די באמת, באמת.

מר אורי לוי:

וועדה נכבדה, מליאה נכבדה, אני מאשר את התוכנית במבנה שבו היא הוצגה בדיוק. אני מברך על שיתוף הפעולה עם העירייה, עם הגורמים המקצועיים, עם מהנדס העיר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

רק תציג את עצמך לפני זה.

מר אורי לוי:

שמי אורי לוי, אני אחד הבעלים של "גינדי השקעות", מבעלי החברה שמחזיקה בזכויות בקרקע, מיזמי הפרויקט. אנחנו מברכים על שיתוף הפעולה, אני מאשר את התוכנית כמו שהיא הוצגה ע"י האדריכל עמי מור, בתיאום מלא עם מהנדס העיר ועם עיריית תל-אביב.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.



מר גולדרינג:

באיזה יחס של דיור בר-השגה אתם מאשרים?

מר אורי לוי:

אני מאשר את זה בדיוק כמו שזה הוצג: 54 דירות, 8 שנים, 30% הנחה, עפ"י פרמטרים שיקבעו בינינו לבין העירייה, עפ"י דוח שמאי, בדיוק כמו שהציג את זה מהנדס העיר.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.

אנחנו מחליטים תחילה אם להותיר את החלטת וועדת המשנה על כנה, בתיקונים שנאמרו פה ע"י מהנדס העיר ונציג היזמים. מול זה יש את ההחלטה לא לקבל את התוכנית. מי בעד ההצעה להותיר את החלטת וועדת המשנה על כנה פלוס התיקונים שנאמרו פה ע"י מהנדס העיר?

מר גולדרינג:

אי-אפשר, אמרת בעצמך שיש שלוש אפשרויות.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

ה צ ב ע ה

בעד ה"ה:

רון חולדאי

יעל דיין

שולה

שמוליק

מסלאווי

לוברט

כרמלה

נתן

חביבה

יניב

אסף

אלון

אחמד משראווי

מיטל להבי

דורון ספיר



ושמואל גפן,
בביוף.

מי נגד?

אהרון מדואל:
מי נגד מה?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מי נגד להותיר את החלטת וועדת המשנה על כנה, פלוס התיקונים שנאמרו פה, פלוס הצעת היזום.

מר גולדרינג:

זה לא מה שאמרת שאפשר להצביע עליו, את יכולה, תפעילי את הרמקול,

גב' שרי אורן:

אני אמרתי בפירוש, שכן.

מר גולדרינג:

לא שומעים אותך.

גב' שרי אורן:

אני חוזרת בפעם הרביעית כבר. אמרתי שאפשר ויש שלוש אפשרויות:

- או שמסאירים את החלטת וועדת המשנה, כמו שהיא, בלי שום שינוי.
- או שמחזירים את הדיון לוועדת המשנה.
- או שמקיימים דיון פה ושומעים את היזום כאן.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

וזה מה שעשינו.

גב' שרי אורן:

וזה מה שעשינו.

מר גולדרינג:



טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לא עשינו, כי לא,

גב' שרי אורן:

כן עשינו.

מר גולדרינג:

לא יכולנו לעשות את הדיון הזה, כי עוד לא קיבלנו החלטה כזאת. עוד לא קיבלנו החלטה כזאת הרי, עוד לא קיבלנו החלטה לקיים דיון.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מי נגד?

גב' שרי אורן:

למה לא קיבלנו החלטה לקיים דיון?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

מי נגד – אני שואל.

אין. אין אף אחד שהוא נגד? מי נגד אני שואל?

מר גולדרינג:

אבל אנחנו לא קיבלנו החלטה לקיים דיון.

גב' שרי אורן:

זה מה שעשינו.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

סליחה, אני מצביע.

גב' שרי אורן:

זה מה שעשינו.

מר גולדרינג:

זה לא מה שעשינו. אנחנו עשינו דיון על הערער.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:



מי נמנע?

מר גולדרינג:

אנחנו עשינו דיון על הערער, שרי.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

החלטת וועדת המשנה התקבלה בתיקונים ובהצהרת היזם, תודה רבה.

החלטה

החלטת וועדת המשנה התקבלה בתיקונים ובהצהרת היזם.

מחיאות כפיים.

אנחנו עוברים לנושא הבא.

גב' גלעד וולנר:

אני רוצה שיירשם בפרוטוקול, שזאת החלטה שלא היתה חוקית.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אנחנו עוברים לנושא הבא:

תא/3360 דולפינריום

2.

בקשה לדיון חוזר, הוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

בבקשה, מהנדס העיר.

מר ברקוביץ:

טוב. אני מבקש לקבוע את סדר הדיון כך.



מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש שקט מוחלט.

מר ברקוביץ:

אנחנו בדיון הבא.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש ממך, יואב, לצאת. תעמוד בצד.

קדימה, כן, מהנדס העיר.

מר ברקוביץ:

אנחנו נחזור בקצרה לטובת חברי מליאת הוועדה המקומית על ההיסטוריה הארוכה מאוד של התוכנית הבאה, שעל סדר יומנו - תוכנית הדולפינרים. אני אציג בפניכם בקצרה את ההיסטוריה של התוכנית. לאחר מכן יציג אדריכל התוכנית את מה שהיה בפני וועדת המשנה,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש מהיועץ המשפטי, לא להפריע.

מר ברקוביץ:

שדנה בהפקדה מחודשת לאותה תוכנית קודמת, היסטורית, שכבר הייתה בוועדה, בפני הוועדה המקומית. ומפאת משך השנים הוחלט ע"י הוועדה המחוזית, שהתוכנית תידון בשנית. ולאחר מכן נשמע את הערערים.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

בבקשה, קדימה.
יש לך 10 דקות, שהתחילו כבר. כן בבקשה.

מר גיאור רוטמן:

בשנת 2002 הומלצה התוכנית להפקדה כאיחוד וחלוקה. היתה החלטה חיובית של הוועדה, היו התנגדויות, וזה עבר לדיון ציבורי במרץ 2002, למליאת הוועדה המקומית. התוכנית אושרה במליאת הוועדה והוחלט להפקיד את התוכנית לוועדה המחוזית.



התוכנית אושרה בוועדה המחוזית ואושרה להפקדה בעצם, ואנו במשך הזמן השגנו בעצם את כל האישורים מכל הרשויות לצורך ההפקדה, עד לוועדת ה-ולח"פ שגם אישרה את זה בתנאים מסוימים שעמדנו להפקיד אותם.

תקופה ארוכה מאד הפרויקט היה בעצם קפוא ולאחרונה נתבקשנו להחזיר את התוכנית as is לוועדה. הרעיון בכללותו, כמו שכבר ידוע מזמן, מדיניות העיר לטיילת מבת-ים עד הרצליה, כאשר הדולפינריום היווה בעצם באג שתקע את הטיילת ולכן התוכנית הזאת, מה שהיא עשתה, היא עשתה בעצם החלפת קרקעות. 18.5 דונם של הדולפינריום לעומת 12 דונם קרקע מצידו השני, ממזרח להרברט סמואל, כאשר ה-18.5 דונם שהיו תב"עית בצבע אפור היו בעצם שטח מסחרי, הפכו להיות ל-שצ"פ, לעומת 12 דונם שהיו שצ"פ, שהופכים להיות למגורים ומלונאות ב-400% על פי מדיניות העיר לאורך ציר הרברט סמואל. מה שאנחנו רואים כאן זה בעצם איזה שהוא תרשים של קומת הולכי הרגל, כאשר בעצם, להוציא תיקון תנועת של ציר הירקון, שבעצם היום זוויתיו אינן טובות מבחינה תנועתית, לא נעשה שינוי בדרכים. ניתן לראות שהמערבי זה המלון,

גב' גלעד וולנר:

כל החיבורים המסחריים שהיו בזמנו – ירדו, אני מבינה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש לאפשר לו להציג את זה. יש לו עוד 6 דקות.

מר גיאור רוטמן:

אני חוזר רגע לתמונה הקודמת. אני רוצה לציין שב-12 דונם הללו, יש חלק שפ"פי לטובת הציבור שהוא בעצם כהמשך לגן הכובשים וגם רחוב הכרמלית יהיה בעצם ציר תנועת הולכי רגל, זה גם על פי דרישת ה-ולח"פ. המלון יושב על המשולש, כפי שנשאלתי קודם, כאשר זה בניין המלון וזה מגדל המגורים. נמצא גם אזור של בניה על פי מתכונת העירייה של 13 מטר גובה של הפלטות לאורך הרברט סמואל, כנ"ל גם כאן. שוב, אני אחזור על הנתונים – אתר הדולפינריום הוא 18.5 דונם, האתר החלופי הוא 12 דונם. ה-תב"ע של הדולפינריום היא תב"ע למסחר מיוחד.

מר מדואל:

אתה יכול לציין מה זה מסחר מיוחד? מה אומרת בדיוק התמ"א של הדולפינריום?

מר גיאור רוטמן:

ה-תב"ע של הדולפינריום בזמנו היתה עבור דולפינריום עם אלמנטים מסחריים, שמזמן, לפני שנים רבות שבק, כי לא הוכיח את עצמו, כנראה. על פי כל המסמכים שבעבר היו, כולל ממהנדס העיר, שמאי אסיף, כוונת העירייה היתה להפוך את זה בזמנו למסחרי, מסחרי פר-אקסלנס. היום הבעלות היא בחכירה



לדורות, כמו שאנחנו יודעים, על ידי השער לישראל. והאתר החלופי, עיריית תל-אביב, עם הערת אזהרה מ-שצ"פ מוחזר ל-ממ"י.

הרעיון הוא כמובן לבצע את הריסת מבנה הדולפינריום, הפיכת ה-שפ"פ, ולייצר בצד השני, כמו שאמרתי 400%, מבנה מגורים בן 23 מ"ר שטח עיקרי, מלון גם כן 23 שטח עיקרי, פלוס 2,000 שטחי מסחר שעליהם, כפי שהוחלט בוועדה שהיתה לאחרונה, יהיה דיון איפה ליישם, האם בהרברט סמואל או ברחובות הניצבים. זה כמובן הדולפינריום היום. כאן אנחנו רואים את החתך שמראה את מגדל המגורים, מבנה המלון. הים נמצא ימינה מאיתנו. יש לנו את רחוב הירקון, שמתחתיו יהיה קשר למבנה סגור וממוזג לשירותי המלון. זה מבט כללי של קו החוף, הוא מיושן. היום יש את white city שנמצא בעצם בקו אחד מאחורי מבנה המלון, הרבה יותר גבוה משניהם גם יחד.

גב' גלעד וולנר:

חסרים עוד כמה, אין מגדל הרב קוק, לא רואים את סילוואן. חסרים עוד כמה שם.

מר דורון ספיר – יו"ר הישיבה

כן בבקשה, אתה לא עונה, אתה ממשיך.

מר גיאור רוטמן:

זה מבט מדרום לצפון, לאורך ציר הרברט סמואל. מבט בעצם מהפארק העתידי של צ'רלס קלור, שרואים, שהוא בעצם ימשיך את צ'רלס קלור צפונה, ואנחנו רואים את שני המבנים של המלון והמגורים ברקע. מבט על קו החוף, שמראה את כל המגדלים. נכון, c-one עוד לא קיים פה.

גב' גלעד וולנר:

ומגדל הרב קוק – גם לא קיים? והמגדל של עופר – גם לא קיים?

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אני מבקש ממך לא להפריע. לא להפריע, אני מבקש. אל תענה. אתה יכול להמשיך.

גב' גלעד וולנר:

כי זה הטעייה, לא רואים את כמות המגדלים שהולכת להיות שם.

מר גיאור רוטמן:

כפי שאתם רואים, הוועדה החליטה להעביר את התוכנית לדיון בוועדה המחוזית ולקבל את המלצת מהנדס העיר. הטמעה במסמכי התוכנית, התנאי בהחלטות הוועדה המחוזית וה-ולח"פ. כפי שאמרנו, ה-ולח"פ היה הנושא האחרון שעוד לא נסגר סופית. שאר האישורים הושגו, כולל רשות שדות התעופה,



משרד הביטחון וכו', וגם כמובן מערך התנועה. אחוזי הבניה, כפי שאמרת, 400%, בחלוקה של 200 לכל שימוש.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה. אתה רוצה להגיד רק על גובה המגדלים, כמה קומות? לפרט את הקומות.

מר גיאור רוטמן:

הקומות כפי שהוצגו היו – המלון 26 קומות מעל הפלטה של ה-13 מטר, והמגורים 35 קומות מעל אותה פלטה, כמובן בחלק האחורי יותר של הפרויקט. הוועדה החליטה להנמיך את המגדל.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.
אהרון מדואל, בבקשה.

מר מדואל:

אני גם כן מניח, שלא נספיק לסיים את,

מר לדיאנסקי:

זה דיון רציני, מעמיק.

מר מדואל:

אני גם מתפלא למה קובעים ישיבת מועצה ומליאה באותו יום, למי אצה הדרך? אחרי שהערר של השוק הסיטונאי נדחה ונגרר במשך חודשים רבים, פתאום למישהו אצה הדרך.

טוב, אני הגשתי את הערר על תוכנית הדולפינריום. תוכנית הדולפינריום אושרה להפקדה לאחרונה בוועדה המקומית. הנימוק של תומכי התוכנית לאישורה, טענותיהם היו כי הדולפינריום במצבו הנוכחי מהווה מפגע וכי הריסתו חיונית והכרחית על מנת לייצר רצף לטיילת העתידית, המגלומנית, המתוכננת בין הרצליה לבת-ים.

מעניין שלגבי כיכר אתרים, שמהווה מפגע חמור לאין ערוך, ממש בלב העיר, בלב אזור מגורים מאוכלס ושוקק, איש לא חושב לעשות מעשה. ראיתי רק היום שהוגשה איזו שהיא תוכנית למועצת העיר, אני מקווה שהעניין יתחיל לזוז. אבל אין ספק שכיכר אתרים, לצורך העניין, החיוניות שלה והטיפול בה חשוב לאין ערוך מהדולפינריום.



הסרת הדולפינריום הותנתה במתן קרקע עירונית חלופית באחד האזורים היקרים ביותר במדינה, מצידו המזרחי של כביש החוף, הרברט סמואל, מול גן צ'רלס קלור. עכשיו, אני רוצה כאן להרחיב לגבי זכויות הבניה בדולפינריום. כלומר, מה העירייה בעצם כרגע מקבלת לידיה במסגרת עסקת החלופין. על המקום חלה תב"ע 1950. בהתאם לתוכנית, הקרקע מיועדת אכן כאזור מסחרי מיוחד, בו מותר להקים מבנים ומתקנים לאקווריום, מוזיאון ימי, דולפינריום, בתי קפה, מסעדות וחנויות. זכויות הבניה המותרות הינן 5,950 מטר, מתוכם מותרים רק 1,450 מטר למסחר. כל השאר מיועד לדולפינריום ואקווריום, ייעוד ייעודי ב-תב"ע, שכפי שכבר ראינו, למרבה הצער, נכשל כישלון חרוץ ואין לו בעצם היום כל ערך כלכלי לאותו ייעוד. אז מה-תב"ע אנחנו בעצם למדים שערכו הכלכלי של הדולפינריום, ב-תב"ע הנוכחית שמגבילה בו את השימושים, הוא נמוך למדי. לעומת זאת, בזכויות הבניה הקיימות בקרקע שעתידיה להימסר לדולפינריום, כפי שכבר אמרתי, קרקע באזור היקר ביותר במדינה, ואני לא מגזים, מדובר על 48,000 מטר משרדים ומגורים. כלומר, אנחנו כבר מדברים כאן על יחס של כמעט 1 ל-8. כלומר, על כל מטר שהדולפינריום נותן בזכויות בניה, שלמעשה הן חסרות כל ערך כלכלי, הוא מקבל 8 מטר זכויות בניה חלופיות ממש מעבר לכביש. אבל זה לא הסיפור. השוני בייעודים של הקרקע מעלה את הערכים בעסקת ההחלפה הזאת לערכים דמיוניים לטובת בעלי הדולפינריום. רק לאחרונה קראתי שנמכרה קרקע עם 10,000 מטר זכויות בניה בהרברט סמואל בסכום של 200 מיליון שקל. כלומר, אם אנחנו מדברים בדולפינריום על 50,000 מטר, אנחנו מדברים בערך על מיליארד שקל. יבואו ויגידו – רבותי, מה אתם רוצים? העירייה תקבל פה היטל השבחה. קודם כל, אני לא יודע כמה ואיך, עם כל השמאים הממולחים שקיימים, כמה באמת העירייה תזכה בהיטל השבחה. אבל נניח לצורך העניין שהעירייה תקבל 50% היטל השבחה, חצי מיליארד. חצי מיליארד בעצם היזם פה, הוא רווח נקי לכיסו. למה שהעירייה לא תשווק את הקרקע דוגמת רמז ארלוזורוב, ומול הדולפינריום תפתח בהליכים שהיא כל כך רגילה ויודעת לעשות, כמו הפקעה, כמו צו 3, כמו צו 4, מבנה מסוכן. מהיכן צצה הנדיבות הפתאומית הזאת, דווקא לגבי הדולפינריום?

לסיכום, מדובר בהטבה ציבורית עצומה אשר אינה מוצדקת כלל לעומת התמורה. בפני הוועדה לא הוצגו כל חלופות תכנוניות לשטח הדולפינריום. היה אפשר לעשות חלופות. פה לתת צבע, אתה יודע מה, אפילו קצת לייבש בכמה מטרים את הים למי שכל כך אצה לו הדרך, היה עולה הרבה יותר זול לעשות טיילת רציפה. כלום. החליטו – כזה ראה וקדש. דולפינריום מול ה- 50,000 מטר, נהרוס את הדולפינריום, נקים שם בית קפה קטן ושלוש על ישראל. כמו שכבר אמרתי, צווי שיפוץ וצווי 4 לא הוצאו מעולם כנגד הדולפינריום. צווים כאלה מוצאים חדשות לבקרים בעיר, בעיקר בדרום תל אביב. גם לא הוצגה לנו תוכנית כוללת של הטיילת במסגרת אותה תוכנית. אם אתה משקיע כל כך הרבה כסף, היית מצפה לראות את הבאגים הנוספים לאורך שטח הטיילת. אם קיימים ביפו, אם קיימים בצפון העיר, אם קיימים באזור חברת חשמל ברידינג. כלומר, היינו באים ורואים באמת, הנה, הדולפינריום זה עקב אכילס של התוכנית, תשחררו אותו ועכשיו תיפתח טיילת מהרצליה עד בת-ים. גם את זה לא קיבלנו, בעסקה כל כך גדולה.

בקיצור, אישור עסקת הדולפינריום מעורר שאלות קשות מאד, הן תכנוניות והן כלכליות. ואני קורא כאן לחברי המועצה לא לעשות שקר בנפשם, לא לאשר את העסקה הזאת. מבקר המדינה כבר חווה את דעתו

עליה בעבר וכנראה שיחווה את דעתו עליה גם בעתיד. ואני מבקש מכולם להצביע בעד קבלת הערר ואישיור תוכנית הדולפינריום. תודה לכם.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה. מהנדס העיר.

מר חזי ברקוביץ – מהנדס העיר:

אני מבקש להתרכז בנושאים התכנוניים שהיו בפני ועדת המשנה, שבהחלטתה גם הכניסה שיפורים בתוכנית. האדריכל לא הדגיש אותם, אבל אין ספק שפינוי הטיילת מושג כאן בצורה חד משמעית ובגדול, כל השטח שמערבית לתוואי הדרך, לרחוב הירקון והרברט סמואל, הוא כולו מפונה ל-שצ"פ אחד גדול, ולא 4 מטר, 6 מטר, 8 מטר. מי שמכיר את האינטנסיביות של הטיילת בתל-אביב, מבין שלא מדובר באיזו רצועה צרה, אלא במרחב ציבורי רציף והדבר הזה מושג ובגדול. לעניין הגובה – אם ראיתם את הסילואטה של קו החוף, אז הוועדה ביקשה ליישר את קו הרקיע ולקבוע את הגובה המכסימאלי בגובה של C1 וכך ייעשה. שלא כמו ב-C1, בפרויקט הזה המלון הוא המערבי ומגדל המגורים הוא המזרחי. וזה כמובן נשאר גם במתכונת הנוכחית של התוכנית.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה.

יואב, בבקשה.

מי עוד רוצה? – אחמד, ורחל.

עוד מישהו? – אז יואב אחמד ורחל.

מר גולדרינג:

אדוני יושב-הראש, ועדה נכבדה, תושבים יקרים. הנושא של הדולפינריום אכן נמצא כבעיה שמוטלת כאבן ריחיים על צוואר הטיילת כבר שנים רבות. אפשר לראות את הבעיה הזאת כבעיה שבאמת מוטלת לפתחה של העירייה ושמעלה את השאלה מדוע רק עכשיו, כל כך הרבה שנים אחרי שהדולפינריום עומד בשימומו. אני זוכר כילד את המופעים המרהיבים שמה, ביקורי בעיר היו מתמלאים שמחה כשהיינו מגיעים לדולפינריום. ובאמת היום, מי שנתקל בדולפינריום בדרך כלל עושה זאת במהלך ריצתו על הטיילת. פתאום הוא צריך לעשות איזה שהוא מעקף כזה, אל הכביש. באמת בעיה. והבעיה הזו היא בעיה שמעלה את השאלה בעיקר – מדוע כשאנחנו רוצים לפתור את הבעיה הזאת, אנחנו יוצרים בעיה נוספת? כלומר, למה לנו, כשיש לנו כל כך הרבה כלים בסמכותנו, ואני מבין שלהפעלת ה-תב"ע הזאת יש כלים, יש כלים של הפקעה, יש כלים של עידוד, יש כלים של אפילו ניסיון לשקם את המבנה של הדולפינריום במתכונת כזו או אחרת על מנת שישרת את הציבור, או לעשות שמה כל מיני דברים אחרים. אבל העובדה שאנחנו הולכים דווקא למתווה שבו הולך אדם מסוים להתעשר עושר רב, ואני יודע שפה אנחנו צריכים



בעיקר להגיד שיקולים תכנוניים, אבל כאן אי אפשר שלא לשים לב שיש כאן, על הרבה כסף מדובר. ולמול הכסף הזה אנחנו הולכים לקבל קיר, קיר של מגדל, בסביבת הים. כלומר, בניגוד לכל המגמה של תכנון עירוני שהולכת לכיוון הגבהה ככל שאנחנו מתרחקים מהים, דווקא כאן אנחנו, בשנת 2011, עם חזון עיר כל כך ברור לכיוון מעט גובה בים והגבהה לכיוון איילון,

גב' גלעד וולנר:

עיר פתוחה ליזם.

מר גולדרינג:

עיר פתוחה ליזם במקום עיר פתוחה לים. אנחנו בעצם מקבלים כאן איזו שהיא הכנסה של אות. במקום לראות את הטובה של העיר, אנחנו רואים פה את טובת היזם. וזה לא מפתיע אותי שמי שמתווך את כל הדברים האלה וחושב שהוא גם מביא טוב, זה ראש העירייה המכהן. זה רק ראש העירייה המכהן שיכול לחשוב שהוא מביא יזם לעקור משהו שהוא בעצמו לא מספיק אמיץ להפעיל את סמכותו בו, לתת ליזם עוד לבנות מגדל כל כך גבוה, שהולך לעשות כל כך הרבה פרצי רוח ולחסום את הנוף לים לכל מי שיבוא אחריו, בתור הדבר היחיד שהוא יודע לעשות. מה אפשר לעשות? לא להפעיל את סמכות העירייה כפי שאפשר, אלא לבנות עוד ועוד לעשירים בלבד, על הים. כלומר, אני חושב שפה באמת ואני חושב שכל אחד מכם צריך לקחת רגע את עצמו ברצינות. אתם לא רק שפני קואליציה. אתם צריכים להבין שיש כאן משהו שיהיה כאן באמת בכייה לדורות. ולכן אני מציע לקבל את הערר, להחזיר את ועדת המשנה לדון בפיתרונות יותר יצירתיים מאשר העשרת העשירים וחסידות הים לעוד מגדלים. תודה רבה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אחמד, בבקשה.
תודה.

מר משהראוי:

אני האמת, כאחד שהולך בטיילת ורץ, בעד בהחלט הוצאת המבנה הזה של הדולפינריום, שנמצא כמו קוף בשטח. אבל מה שחשוב לי בהקשר הזה, שלא שמעתי על פיתרונות חניה, ובהקשר הזה אני רוצה לספר, שיש במקום מסגד חסאן-בק מאד חשוב. רציתי לשמוע מהאחראים מה ההשלכות של הבניה הזאת על המסגד. וצריך להזכיר שישנו כיום מגרש חניה של אחוזות חוף, שבין היתר המוסלמים מקבלים שם חניה בהסדר מסוים, מה יקרה? כי ראיתי בתוכניות שיש שמה שטח ירוק. להיכן השטח של אחוזות חוף עובר ומה פיתרונות החניה שמציעים על מנת להבטיח שגם המוסלמים ימשיכו להשתמש בחניה בהתאם לדתם.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה.



מיטל, בבקשה.

גב' להבי:

זו אחת התוכניות שבזמנו אני התנגדתי להן. וזה מראה מה קורה לפעמים כשמסתכלים על דבר בראיה יותר כוללת ובראיה יותר רחבה. ואני חייבת להגיד, שמבחינת הזמינות של הטיילת, מבחינת הקטע של הטבעת הירוקה, מבחינת כל החיבורים שיוצרים לנו בין צפון למערב לדרום ומסביב למטרופולין, הקטע הזה של הדולפינריום הוא קטע מאד מאד חשוב, שבפנינו של הדולפינריום ובבניה בעורף, יש ערך מאד גדול בראיה כלל עירונית. ובאמת, קורה משהו כשגדלים בדרך ומסתכלים מנקודת המבט היותר שכונתית לנקודת המבט היותר רחבה העירונית.

יחד עם זאת, אני גם חייבת להגיד שהתוכנית שראיתי היום, לשמחתי, היא תוכנית שונה מכל התיק הגדול שאני סוחבת איתי כמו כובד משקלי, כי התוכנית היום איתרה את הנושא של החיבור בין שני המגדלים, היתה לנו למעשה תוכנית שהיה בה 13 מטר פלטה שחיברה מעל רחוב הירקון ועל גבי הקומה הזאת היתה בריכת שחיה. והיום בתוכנית שהביאו לנו איתרו את כל הנושא של החיבורים בין שני המגדלים, יצרו את החיבור ואת הקישור של רחוב הכובשים כרחוב מוגדר ומוסדר. ואני אגיד רק שמה שלי לא ברור, כתוב פה – בהטמעת מסמכי התוכנית את התנאים וההחלטות בוועדה המקומית וה-ולח"פ. ואני רוצה לחזור על חלק מהם, כדי שאנחנו נדע שאנחנו נמצאים באותו מקום.

אז קודם כל אני מבינה שההחלטות של ה-ולח"פ קודם לכן אישרו רק חיבור תת קרקעי בין שני המגרשים משני עברי הירקון ואין לנו יותר את החיבור העילי מעל רחוב הירקון. אתם תתקנו אותי אם אני טועה, בכל פעם.

אני רוצה לומר, יש לנו בית אוכל ב-שצ"פ של 250 מטר, שקודם דיברו על שצ"פ מלא, ראוי שנוכח את זה. ואני רוצה לומר שמה שלי היה חסר במצגת, למרות שהראה לנו פה האדריכל את העובדה שבין המסגד לבין בניין המגורים יש לנו שצ"פ ועבירות מכיוון גן הכובשים לכיוון חוף הים, עדיין חסר לי העקרונות לקישור בין מזרח למערב. אני רוצה להסב את תשומת ליבו של מהנדס העיר שאנחנו מביאים את התוכנית עיצוב הסופית לאישור הוועדה המקומית. שים לב לתכנון בסיס המגדלים, לנושא שנקרא החזית העיקרית. בתוכנית שתביא כתוכנית עיצוב, למרות השיפור צריך להבטיח את הנושא של החיבור. ועוד דבר שעולה מהדיון ומהדיונים הקודמים, שבפרויקט ציבורי כל כך חשוב, אנחנו כוועדה מקומית צריכים לקבוע את ייעוד כספי ההשבחה למטרות של דיור בר השגה או חינוך, או לקבוע את הנושא של משימות הפיתוח שנובעות מהפרויקט שיתואמו עם הוועדה המקומית. אלה שני דברים שיבואו לנו עם הנושא של תכנון העיצוב, ואני חושבת, שלאור שמדובר בפרויקט כל כך עקרוני וכל כך חשוב, מעבר לעובדה שאנחנו פותחים את רצועת החוף, אנחנו גם צריכים לדבר על מה יוצא לעיר בתמורה וזו תהיה גם ההצדקה הציבורית. מעבר לסוגיה הזאת אפשר לקבל הצדקה ציבורית יותר רחבה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

תודה רבה. אנחנו יכולים להמשיך עוד כמה דקות ולשמוע את שני החברים.



טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר גולדרינג:

אנחנו נמשיך בישיבה הבאה.

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

אין שום מניעה, מה שאתם רוצים. מה שתחליטו מבחינתי, זה בסדר. אנחנו צריכים להתחיל את הישיבה ב-18:00. אם חברי הוועדה כולם רוצים להמשיך לשמוע את שני חברי הוועדה הנוספים - רחל ויעל,

מר לדיאנסקי:

אני מתנגד.

מר דורון ספיר – יו"ר הישיבה

אז אפשר להמשיך לשמוע אותם.

קריאה:

אפשר להצביע?

מר דורון ספיר – יו"ר הישיבה.

אנחנו נמשיך מחר.

מר מדואל:

למה מחר?

מר לדיאנסקי

למה מחר?

אתם רוצים, תדחו את המליאה למחר,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

לפי החוק - חוות דעת משפטית, בבקשה. היועצת המשפטית תסביר לך.

גב' שרי אורן:

לפי החוק, כאשר יש ישיבת מליאה, העררים צריכים להיות נדונים בתחילה.





טו אדר ב' התשע"א
21 מרץ 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר מדואל:

יש לי גם ערר מהיום.
סליחה, דורון,

מר דורון ספיר-יו"ר הישיבה:

סליחה, אתה, אל תתן לי הצעות, אל תיתן לי הצעות. אני נועל את הישיבה. אנחנו נמשיך מחר מאותה נקודה.
תודה רבה. הישיבה נעולה.

***** הישיבה נעולה *****

