

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 22-0009
י"ב אדר ב תשפ"ב 15/03/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:30
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן ומיטל להבי

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה	דורון ספיר, עו"ד אסף הראל מיטל להבי רועי אלקבץ אלחנן זבולון חיים גורן	השתתפו ה"ה:
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל הלל הלמן עו"ד פרדי בן צור לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	נכחו ה"ה:
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק חן אריאלי ציפי ברנד פרנק	חסרים:
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

פרוטוקול 22-0009 מיום 15.03.2022 אושר בישיבה 22-0014 מיום 2.05.2022



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 22-0009
י"ב אדר ב תשפ"ב 15/03/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה : 09:30
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן ומיטל להבי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0007 ב מיום 01/03/2022			
עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)		1	.1

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - - '22-0009

כללי:

בהתאם להחלטה העירונית לעדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5000) שאושרה בסוף שנת 2016, מקדמים היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון עיר את תכנית תא/5500. מטרת העדכון הינה שמירה על תכנית המתאר ככלי תכנוני מוביל, רלוונטי ועדכני למימוש החזון והמטרות העירוניות כפי שבאו לידי ביטוי בעדכון התכנית האסטרטגית של העיר בשנת 2017. הדיון הראשון בעניין עדכון תכנית המתאר התקיים בנובמבר 2020. מסמך זה מהווה בסיס לדיון בעידכונים המרחביים המוצעים בדרום העיר ויפו.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום:

כל שטח העיר תל אביב יפו

כתובת:

כל שטח העיר תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

שטח התכנית: 52,000 דונם

מתכנון: היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר בליווי צוות יועצים מקצועיים

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, פרטיים ושונים

מצב השטח בפועל:

▪ שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה – לפי נתוני ארנונה¹, נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד² בשטח כולל של כ-18.3 מיליון מ"ר (85 מ"ר בממוצע ליח"ד) וכ-8 מיליון מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.³

▪ מגורים והתחדשות עירונית

– מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות⁴, מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.⁵

¹ מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

² לא כולל דיור מוגן ומעונות

³ סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא נידי; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קמעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רוכלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי אוכל ומשקה; שרותי פנאי ובידור; שרותים אישיים ובייתיים; תעשייה ומלאכה.

⁴ כולל: הרובעים (20 אלף יח"ד), שדה דב (20 אלף יח"ד), מע"ר (6.3 אלף יח"ד); לא כולל: 3700.

⁵ ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - - '22-0009

– השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלבנטים להשגת מטרות וחזון העיר.

▪ **תחבורה וניידות** – מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ותנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הזדמנויות ואתגרים חדשים. עדכון תכנית המתאר נדרש לממש הזדמנויות אלו כמו גם את חזון התחבורה העירוני, שמעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל ולצידם משתמשי התחבורה הציבורית והשיתופית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי.

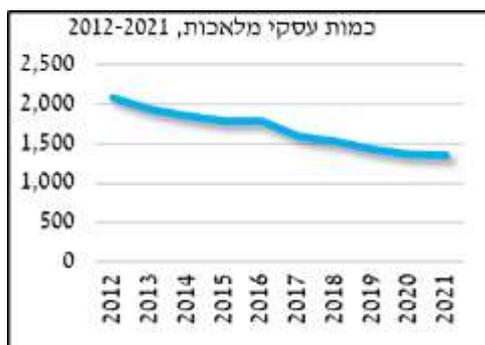
▪ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות גישה תכנונית המותאמת לאתגרי השנים הבאות. בפרט, מצב עניינים זה מציב בפני התכנון העירוני אתגר משמעותי בתחום ניהול מי הנגר.

▪ **שטחים ציבוריים** – בשנים האחרונות, עם העלייה במורכבות התכנון ואתגרי הפיתוח ועל רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מתגבר גם הצורך והאתגר בקביעת שטחי ציבור איכותיים לרווחת המשתמשים השונים. יחד עם זאת, בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה משמעותית בהקצאה של שטחי ציבור מבונים (משולבים בתוך מבנים סחירים) לצד ירידה משמעותית בהקצאה של שטחי קרקע ציבוריים איכותיים – לטובת מבני ציבור ולטובת שטחים פתוחים. כך, בעוד שבין השנים 2001-2010 היקף שטחי הציבור המבונים במבנים סחירים עמד על כ-20 אלף מ"ר, בין השנים 2011-2019 הוא היה גבוה פי 3 (!) ועמד על כ-63 אלף מ"ר. בעדכון תכנית המתאר נבקש לחדד את ההוראות הקיימות ולשפר את מנגוני ההקצאה של שטחי ציבור, באופן שיבטיח את איכות השטחים הציבוריים, כמו גם את התאמתם למציאות משתנה.

▪ **תעסוקה מסחר ועירוב שימושים** –

– מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-3 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בתכניות מפורטות, 42% בצפון העיר, 27% במרכז, 20% במזרח ו-12% בדרום העיר.⁶

– אתגרי הציפוף והפיתוח העירוני והשילוב של מגורים ברוב חלקי העיר, מייצר קונפליקטים בין שימושים מסוימים ובכך מביא לדחיקה של מלאכות ועסקי לילה. עסקים אלו מהווים חלק מזהותה של העיר כ"עיר ללא הפסקה" וחלק מרכזי באטרקטיביות שלה.



▪ **מלאכות** – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות⁷ בעיר הצטמצמה משמעותית; בעוד שבשנת 2012 כמות עסקים אלו עמדה על כ-2000 נכסי עסקים סה"כ, בשנת 2021 היא עמדה על כ-1,350 בלבד (ירידה של 35%), זאת על אף שבאותה תקופה כמות נכסי העסקים בעיר עלתה ביותר מ-5%.

▪ **עסקי לילה** – ניתוח דומה שנערך ביחס למועדונים בעיר הראה כי בעשור האחרון כמות המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

⁶ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-2012.

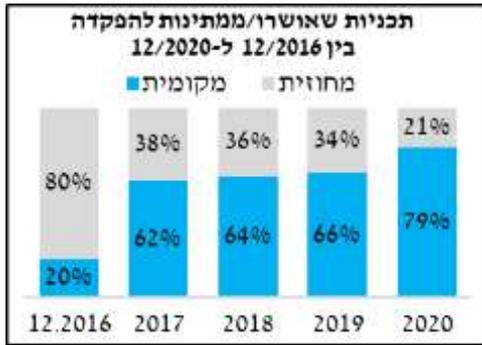
⁷ שימושים שנכללו: רהיטים, נגרות, תעשיית הלבשה, מוסכים, שעונים וצורפים, מסגריות, מרפדיות, בית דפוס.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללנית תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העידי של העיר הן עבור העירייה והן עבור הציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הוועדה המקומית.

במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני והתכנית האסטרטגית לתכנון ולפיתוח העיר;

במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני. בהתאם, מאז אישור התוכנית חל היפוך ביחס שבין שיעור התכניות המאושרות בסמכות מקומית למחוזית: בעוד שערב אישור תא/5000 שיעור התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 20% ובמחוזית 80%, בסוף שנת 2020 התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 79% לעומת 21% במחוזית.



מצב תכנוני קיים:

במהלך 5 השנים האחרונות פועל התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה (למעשה התכנון העירוני מתייחס לתכנית המתאר עוד מהפקדתה בשנת 2013). שימור מעמדה של העיר כמרכז כלכלי ותרבותי וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים.

מתווה עדכון תכנית המתאר:

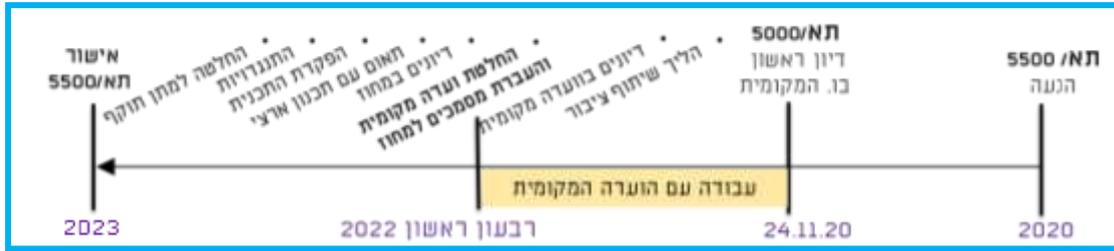
התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה העיר לתהליך של עדכון התכנית האסטרטגית שהושלם בשנת 2017. השינויים בעקרונות האסטרטגיים שהניחה תכנית זו ביחס לקודמתה, מהווים את הבסיס לעדכון תכנית המתאר – תא/5500.



כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית, לדייק אותה ולשמר את הרלוונטיות שלה למציאות משתנה.

חשוב אם כך להדגיש כי ב"עדכון" אנו מתכוונים למימוש של שני עקרונות מרכזיים במסגרת אישור תכנית המתאר:

1. לוח זמנים מהיר לעדכון ;
 2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח זמנים עקרוני לאישור תכנית תא/5500 :



מצב תכנוני מוצע:

ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרו משני תהליכים עיקריים:

- **הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית** – במהלך השנה וחצי האחרונות נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היומיומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים.
- **שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי** – נערכה עבודה לזיהוי מגמות עיקריות שהשתנו בין תקופת עריכת תא/5000 עד היום. בכלל זאת, נערכה השוואה בין התכנית אסטרטגית 2005 (שלאור עקרונותיה נערכה תכנית המתאר העירונית) לבין עדכון 2017 של התכנית האסטרטגית. השוואה זו הצביעה על היבטים עיקריים שלגביהם חל שינוי בתפיסה העירונית כמו בתחומי המגורים והתחדשות עירונית, שטחי ציבור, קיימות, חוסן עירוני, תחבורה, תעסוקה וערוב שימושים ועוד. לצד זאת, בתחומים השונים נערכה בחינה של השינויים בתכנון ארצי ומטרופוליני שיש להכיל בעדכון תכנית המתאר על מנת לשמור על העצמאות התכנונית של הועדה המקומית.

על רקע שני תהליכים אלו, עודכנו מטרות תכנית המתאר (תא/5500):

מטרות עדכון תכנית המתאר (תא/5500) ב'עקוב אחר שינויים' (תוספת; הידור; שינוי) ביחס למטרות תכנית

המתאר התקפה (תא/5000)

- מתן הודאות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על חכמה בין עיד ואטריות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:
1. **שימור וחזוק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות וביתח מונח צמיחה אכלילה**
 2. **קידומה של תיא-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית** עירונית אטרקטיבית ובת השנה, **פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מונח שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ואקלים** לשיפור איכות החיים של תושבי העיר
 3. **יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומחן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי-מגורים** דרום העיר ומזרחה
 4. **נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דור (עדניים) מזכילים בכל חלקי העיר**
 5. **קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרידים סביבתיים וחזוק החוסן העירוני לעמידה באמצבי מעבר**
 6. **קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאמצעת את הכפונציאל הנמון בה לחיזוק העיריות** ומיצרת העדפה להתנדיות **בטווח ואקיימת האבוססת על הליכה ונליה**, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה-הגלים
 7. **פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ואתחולי התחבורה האשליבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים**
 8. **הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאורח, אחדש משתף ועצמאי**, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ובשיטתה

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרחביים:

עדכונים רוחביים

<p>שטחים ציבוריים</p> <ul style="list-style-type: none"> קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר; בחינת שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור; הרחבת גיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית; שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבוניים; הבטחת איכות שטחי הציבור המבוניים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה. 	<p>תחבורה וניידות</p> <ul style="list-style-type: none"> הסתכלות כוללת על מערכות הסעת המונים; הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית; שילוב סוגיית נגישות ורמת שירות בתכנון המפורט; מתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות ולהעדפת הולך הרגל בתכנון המפורט; הרחבת ההתייחסות לתחבורה עתידית ולמגמת המעבר מבעלות לשירות. 	<p>מגורים והתחדשות עירונית</p> <ul style="list-style-type: none"> תשתית מתארית לתוספת גיוון סוגי המגורים; הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה; שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית; דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד; הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70).
<p>תשתיות, סביבה והיערכות לשינויי אקלים</p> <ul style="list-style-type: none"> הטמעת המלצות התכנית העירונית 'היערכות לשינויי אקלים'; הוראות התייחסות לניהול מי נגר בראייה כוללת; סמכות לקביעת הוראות להפחתת העומס על התשתיות הציבוריות ולהפחתת עלויות התחזוקה; הנחיות לשימוש בתת הקרקע בדגש תשתיות. 	<p>תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> עיר נגישה ('עיר 15 דקות') - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים חיוניים (ציבוריים ובעלי אופי ציבורי) במרחק הליכה; גיוון סוגי תעסוקה ומלאכות; סימון מוקדי פיתוח להעצמה בפריסה עירונית (תמ"א 70); מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים עיקריים, נוכחיים ועתידיים; הגמשת האפשרויות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים; עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים. 	
<p>צמצום חסמים, הנגשה, הגברת ודאות ועצמאות הועדה המקומית</p> <ul style="list-style-type: none"> הרחבת עצמאות הועדה המקומית; שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי; דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע; פישוט התכנית. 		

מס' החלטה 15/03/2022 1 - - '22-0009	התוכן תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)
---	---

עדכונים מרחביים

מרכז העיר – רובעים 3-6

נתונים כלליים - מצב קיים אזור מרכז :



- **שטח - 13 קמ"ר** (24% מהעיר)
- **אוכלוסייה - כ-170 אלף נפשות** (37% מהעיר)
- **יח"ד - כ-91 אלף יח"ד** (43% מהעיר)
- **שטח ממוצע ליח"ד - 78 מ"ר** (85 מ"ר ממוצע עירוני)
- **שטחי תעסוקה ומסחר - 4.1 מיליון מ"ר** (52% מהעיר)
- **שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 24 מ"ר לנפש** (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5000			
תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת בתכניות מאושרות	מצב קיים ארנונה, 12/2015	אזור מרכז
11,057	9,631	85,341	

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5500			
תוספת בתכניות בהליכי תכנון	תוספת בתכניות מאושרות	מצב קיים ארנונה, 7/2021	אזור מרכז
19,909	13,538	91,365	

חזון תכנית המתאר תא/5000 - אזור מרכז :

- א. התחדשות תוך שמירה על המרקם
- ב. פיתוח מרכז העסקים הראשי
- ג. פיתוח רצועת חוף הים
- ד. חיזוק שלד הרחובות ופיתוח המרחב הציבורי

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

מטרות עדכון תא/5500 - אזור מרכז:

עקרונות החזון של תכנית המתאר המאושרת תא/5000 לגבי אזור מרכז העיר נותרו ללא שינוי. מטרות עדכון תא/5500 בתחום מרכז העיר הן שכלול הכלים להשגת החזון ועדכון מסגרות התכנון לאור המציאות המתפתחת.

- א. העצמת הבינוי וערוב שימושים בקרבת מערכות תחבורה עתירות נוסעים (מטרו)
- ב. המשך פיתוח מרכז העסקים המטרופוליני
- ג. איזון בין התחדשות שכונות מגורים ושמירה על איכויות המרקמים הקיימים
- ד. העצמת העירוניות ברחובות הראשיים תוך עירוב שימושים וחיזוק קישוריות והליכתיות

עדכונים מוצעים תא/5500 - אזור מרכז:

א. מערכות תחבורה להסעת המונים מייצרות נגישות גבוהה לציבור משתמשים רחב ולכן נוצרות סביבן הזדמנויות להעצמת בינוי. כך מנוצלות בצורה מיטבית פלטפורמות התחבורה ולכן מוצעים מרחבים להעצמת זכויות בנייה בתא/5500. עדכון נפחי הבנייה כולל גם עדכון מסגרת תמהיל השימושים המתארת במרחבי המע"ר בהתאם למטרות תכנית המתאר, בכלל זה הגדלת עירוב השימושים והגדלת היצע מגוון הדיור.

להלן המרחבים המוצעים להעצמת בינוי:

1. **מרחב 2000** – במקום מתוכנן מרכז תחבורה מטרופוליני שיפגיש מערכות תחבורה להסעת המונים, בכלל זה תחנת רכבת כבדה, תחנת מטרו, תחנות קווי רק"ל ומסוף אוטובוסים. כבר בתכנית המתאר תא/5000 מיועד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני. בעדכון תא/5500 מוצע להגדיל את הרח"ק המירבי שיתאפשר באזור זה. גודל התוספת ותמהיל השימושים שיידרש יהיה בהתאם לעדכון הרחבי שייקבע לאזור ייעוד זה. כמו כן, מוצע להוסיף הערה בטבלה 5 לעניין דרישה לביצוע סקר היסטורי לבחינת ערכיות מבנה תחנת הרכבת ארלוזורוב 2000 הקיימת והאפשרות לשילובו בתכנון המרחב.

2. **הזרוע הצפונית של המע"ר ומרחב השלום** – בין רחוב בגין ודרך איילון, מרחוב על פרשת דרכים בצפון ועד רחוב ישראליש בדרום. במקום מתוכנן מרכז תחבורה מטרופוליני שיפגיש מערכות תחבורה להסעת המונים בכלל זה תחנת רכבת כבדה, תחנת מטרו, תחנות קווי רק"ל ויתכן גם מסוף אוטובוסים בתכנית המתאר תא/5000 מיועד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לצירי מתע"ן, ומוצע בעדכון תא/5500 לשנות את אזור הייעוד לסמוך למתח"ם ולהגדיל את הרח"ק המירבי שיתאפשר באזור זה. גודל התוספת ותמהיל השימושים שיידרש יהיה בהתאם לעדכון הרחבי שייקבע לאזור ייעוד זה.

3. **מרחב 'המשולש'** – בין הרחובות בגין, המסגר ויצחק שדה. אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים לפי תא/5000. לאור הקרבה למרכזי תחבורה עירוניים להסעת המונים מוצע בעדכון תא/5500 להגדיל את הרח"ק המירבי שיתאפשר במרחב זה, וזאת בהתאם למסגרת הרחבית שתיקבע לאזור זה. מימוש התוספת יהיה תלוי במגבלות בנייה לגובה כפי שקיימות כיום ויתאפשר לפי עקרונות מסמך מדיניות תכנון שנמצא בשלבי הכנה.

4. **צומת מעריב** – בדפנות המזרחיות של הצומת ניתן לתכנן לגובה שמעל 40 קומות. בדפנות המזרחיות תא/5000 מאפשרת תכנון עד 40 קומות. בשל הסמיכות למרכז תחבורה עירוני מרכזי ולתפיסת הצומת כמרחב שלם, מוצע לאפשר גם בדופן המזרחית לתכנן לגובה שמעל 40 קומות ולאפשר תוספת רח"ק למימוש גבהים אלו. מימוש התוספת יהיה תלוי במגבלות בנייה לגובה כפי שקיימות כיום.

5. **רחוב נמיר** – בתחום מרכז העיר, בין הירקון בצפון ושאל המלך בדרום, בין הרחובות צירלסון, ויסוצקי וקליי במערב והרחובות הזוהר ודופן נמיר במזרח. ברחוב עומד לעבור קו מטרו כולל שלוש תחנות לאורכו, הוא אחד מצירי הרחוב המרכזיים במרכז העיר אך במצב הקיים הוא מתפקד כדרך שחסרה

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

מאפיינים עירוניים. לצורך מימוש כוונות תכנוניות להפוך את הדרך לשדרה פעילה מוצע לעדכן בתא/5500 את אזור הייעוד למגורים בבנייה רבת קומות היכן שהוא מיועד בתא/5000 לבנייה עירונית ולאפשר תכנון עד 15 קומות במקום עד 8 או 10 עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה שניתן היום, ובמקטע ויסוצקי לאפשר תכנון עד 25 קומות, כל זאת ברח"ק מירבי 7.5. אופן מימוש מסגרת התכנון ותמהיל השימושים יהיה בהתאם לעקרונות מדיניות תכנון.

ב. הפיתוח האינטנסיבי שעובר מרכז העיר וימשיך ויעבור בשנים הקרובות מחייב המשך תשומת הלב לשמירה על איכויות מרקמיות קיימות.

1. **שכונת מונטיפיורי** – דפנות השכונה בחלקם מיועדים בתא/5000 לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ומרכז השכונה בייעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

• מוצע עדכון נקודתי בין הרחובות גרשון ש"ץ, ישראל ב"ק, בדופן המערבית של רחוב בית שמאי, מאזור תעסוקה מטרופוליני לאזור מעורב.

• מוצע להוסיף לשימושים הניתנים לתכנון באזור בייעוד מעורב שמדרום לרחוב ישראל ב"ק את מקבץ השימושים לתעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.

• תמהיל השימושים באזור שבייעוד מעורב מדרום לרחוב ישראל ב"ק ייקבע במסגרת עדכון מסמך מדיניות. המלצת צוות התכנון תהיה לא לאפשר שימוש מגורים בחלק זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים ייחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד'...

2. **כיכר גבעון** – מוצע לקבוע בטבלה 5 – לא לאפשר שימושי מגורים וזאת כדי לא לדחוק החוצה שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 ולאפשר הרחבת פעילות שימושים אלו באזור.

3. **כיכר חשמונאים-קליבך** – הצומת תחומה בדפנות מרקמיות שמייצרות חלל עירוני מאופיין וייחודי. לעתיד לבוא עם התחדשות המרחב חשוב לשמור על איכויות אלה. לפי תא/5000 הדופן המערבית נמצאת בתחום מרקם בנוי לשימור. מוצע להוסיף את דפנות הצומת כולן.

4. **בי"ח איכילוב** - לצורך הסדרת מסגרת התכנון באזור בייעוד למוסדות ציבור, מוצע להגדיל את הרח"ק המירבי מ-4 ל-6 ואת מספר הקומות מ-25 ל-30.

ג. העצמת העירוניות ברחובות הראשיים מחייבת תשומת לב לחיזוק הקישוריות וההליכתיות במרחב מרכז העיר. מוצע לקבוע טבעת ירוקה נוספת במרכז העיר:

1. **שדרת נמיר** - בתחום מרכז העיר, בין הירקון בצפון ושאול המלך בדרום, מוצע להוסיף ציר ירוק. הרחוב הוא אחד מצירי הרוחב המרכזיים במרכז העיר אך במצב הקיים הוא מתפקד כדרך שחסרה מאפיינים עירוניים. לצורך מימוש כוונות תכנוניות להפוך את הדרך לשדרה פעילה זאת במקביל לעדכון מסגרת הבינוי לאורכו.

2. **שדרת הקריה** – בהמשך לשדרת נמיר, משאול המלך בצפון ועד רחוב הרכבת בדרום, מוצע להוסיף ציר ירוק. בשדרת הקריה מבוצעת תכנית פיתוח שלמעשה יוצרת ציר ירוק שאנו מציעים לקבוע בעדכון תא/5500. כך ייווצר רצף ירוק מפארק הירקון ועד פארק המסילה וחוף יפו.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - 0009-22



שימור – רובעים 1-9

נתונים כללים מצב קיים:

שטח – כל מרחב העיר

מרקמים לשימור-

11 אזורי תכנון

סה"כ התראות לשימור- כ 2800 (5.8%) מכלל המבנים בעיר

בתוכניות לב העיר, תוכנית השימור, יפו

ההיסטורית, בתי באר, פלורנטין ותוכניות

נוספות.

פריסה מרחבית - מרכז-1671, יפו והדרום-1100, צפון-21, מזרח-8

קידום תוכניות ליישום השימור - ממועד אישור תוכנית השימור תא/2650 מקודמות 128 תוכניות :

- 72 תוכניות אושרו : 53 תוכניות לניוד + 19 תוכניות לשימור

- 56 תוכניות בטיפול : 35 תוכניות לניוד + 21 תוכניות לשימור

סה"כ מבנים בהג"מ- כ 230 מבנים מתוכם 190 בתוכנית השימור 2650

50 מבנים ניידו זכויות בהיקף של עד 50,000 מ"ר . נותרו לניוד כ 150,000 מ"ר נוספים . מתוכם :

- 14 מבנים שומרו באמצעות קרן הסכמי שימור

- כ 10000 מ"ר לניוד זכויות מבוצע בסיוע עירוני באמצעות קרן הסכמי שימור

מכלל המבנים לשימור : 85 מבנים מבצעים שימור באמצעות סיוע מענק מקרן השימור וקרן הסכמי

השימור העירונית בסה"כ 13.64 מל"ש

חזון תכנית המתאר תא/5000 – בנושא שימור :

1. הגדירה שימור ערכי טבע, נוף ומורשת במרחבים גיאוגרפים
2. קביעת הוראות להכנת תוכניות והגדרת השימור כמרכיב בעל חשיבות כלל- עירונית
 - כחלק מהתועלות הציבוריות
 - כתוספת שטחים מעל הרח"ק המירבי
3. עיגון סטטוטורי של אזור ההכרזה
4. קביעת הנחיות עיצוב ושימור איכותיהם של מרקמים בנויים לשימור.
5. הגדרת סמכויות הוועדה המקומית ביחס להכרזה על מבנים לשימור

מטרות עדכון תא/5500 – בנושא שימור :

עקרונות החזון של תכנית המתאר המאושרת תא/5000 נותרו ללא שינוי בנושאי שימור ערכי טבע, נוף ומורשת. מטרת עדכון תא/5500 הן שיכלול הכלים ופישוט הליכים להשגת החזון התכנוני, בדגשים הבאים :

1. קידום העיר על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית עירונית אטרקטיבית.
2. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור מורשת נוף וסביבה.
3. הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור ויעול הליכי תכנון, הגדלת העצמאות של הוועדה המקומית, הנגשת התכנית ופישוטה.

עדכונים מוצעים תא/5500 – בנושאי שימור :

1. שמירה על זהות מקומית
 - איכות תכנונית גבוהה הכוללת שמירה על זהות מקומית ברמה המטרופולינית , וברמה השכונתית
 - עת קידום התחדשות בשכונות מגורים ובמרקמים קיימים בעלי איכויות אדריכליות, נופיות, בעלי חשיבות במערך השימושים הפועלים בהם או במורשת התרבותית של המקום- הוספה למטרות התוכנית.
 - שמירת מבנים כערך בר קיימא במסגרת קידום התחדשות אורבנית
 - חיזוק השימור ותמרצו כמרכיב בעל חשיבות כלל עירונית

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (5)	15/03/2022 1 - - '22-0009

- הגדלת הקפי ניווד הזכויות המותרים מעבר לרח"ק המירבי.
- הגמשת התכנון במוקדי מסחר שכונתיים כעיר רב מוקדית, תוך חיזוק הזהות המקומית של השכונות

- 2. עצמאות הוועדה המקומית ופישוט הליכים סטטוטוריים**
- שינוי הוראות בינוי החלות על אתר לשימור - בסמכות הוועדה המקומית
 - החלת מנגנון הניוד בתוך תוכנית המתאר – יאפשר ניווד זכויות בסמכות ו. מקומית
 - הרחבת מנגנון השימור כתועלת ציבורית עבור מבנים שאינם בתוכנית השימור העירונית (2650ב)

- 3. עדכונים במרחב גיאוגרפי**
- ערכי המורשת מוטמעים ב'מרקמים לשימור' ובמרחבי התכנון. הנושאים הוצגו לוועדה במסגרת עדכוני המתאר ע"י מחלקות התכנון.

שיתוף ציבור: תהליך השיתוף עבור תכנית המתאר הינו יישום בפועל של החזון העירוני ושל



הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית

אזור: עטון / מרכז / מזרח / דרום - יפו

נוה ושאנן, נוחה טוסד, שפירא, פלדנוסין, קריית שלום // יום שלישי, 25.3.22, 10:00-11:00

בואו לשמוע על התכנון ארוך הטווח ועל הפיתוח של תל-אביב-יפו בשנים הבאות.

בתכנית:

- הסבר על התכנית המתערכות והשפעתה על החיים שלנו בעיר
- הצגת המפרט והעדכונים המרכזיים
- שאלות ותשובות

בואו להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים

לחצו להרשמה למפגש ולקבלת קישור זום

למפרט וסיכום ביניים
המפגש יתן ראות במדויק
04-8522000

מוזמנים ומזמינים לקבוע תדיר
אירוע הנושא כותרת העדויות
ולדעת מובנים עם שאלות
המזמינים לדפוס

כדאי להתעדכן

היא מתעדכנת.

- התפיסה האסטרטגית כממשל עירוני, מחדש משתף ועצמאי. מתווה שיתוף הציבור של עדכון תכנית המתאר אושר ביום 14.3.21 על ידי הוועדה להתייעצות עם הציבור מטרת הליך השיתוף:
1. טיוב התוצר התכנוני;
 2. הנגשה של תכנית המתאר והמשמעויות שלה ושל תהליך העדכון עבור התושבים והעסקים;
 3. חיזוק תחושת האמון בקרב תושבים ובעלי עניין אחרים. להלן עיקרי הפעולות שבוצעו ויבוצעו בהתאם למתווה שאושר:
 1. לימוד הרקע התכנוני ותהליכים מקבילים רלוונטיים - **בוצע**;
 2. פיתוח השפה העיצובית והפקת חומרי הנגשה והסברה - **בוצע**;
 3. גיבוש תכנית עבודה מפורטת לשיתוף ועדכון הציבור - **בוצע**;
 4. הנגשה והסברה בפלטפורמות שונות - **בתהליך**;
 5. ביצוע תהליכי השיתוף - **בתהליך**;
 6. הצגת דו"ח ותוצרי שיתוף ועדכון הציבור בדיונים בוועדה המקומית והמחוזית ובפורומים עירוניים ו/או חיצוניים שונים לפי הנדרש - **יבוצע בהמשך**;
 7. הנגשת התכנית וליווי שלב התנגדויות - **יבוצע בהמשך**.
- טרם הדיון הראשון בוועדה, ובהתאם למתווה שאושר, נערכה סדרת מפגשים ראשונה לציבור הרחב (במתכונת וובינר בחלוקה ל-5 אזורים עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה יועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות עדכון המתאר)

מוצע להעביר את התכנית, לאחר השלמת הדיונים, לדיון בוועדה המחוזית לצורך המלצה על הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-22' מיום 15/03/2022 תיאור הדיון:

הדס נבו- גולדברשט מחלקת שימור. אציג את עדכון תכנית המתאר של מחלקת שימור. מס נתונים: מחלקת שימור מתייחסת לכלל העיר ל 9 הרובעים ב. במסגרתם 11 אזורים תכנון שהם מרקמים לשימור. עד תכנית השימור שאושרה ב - 2007 היו כ - 1,950 מבנים. מאז תכנית השימור נוספו כ - 850 מבנים נוספים. תכנית השימור התמקדה במרכז העיר וביפו ההיסטורית. אנחנו רואים שינוי מגמה בשנים אחרונות בו השימור מתייחס גם לצפון ולמזרח העיר. בתחילת הדרך דיברנו על מבנים לשימור, כמבנים כאייקונים, התפיסה משתנה למרקמים לשימור ומתפתחת בעצם למבנים לשימור מרקמי. הכוונה שאין

מדובר רק במבנה על פרטיו הנקודתיים אלא יש למבנה חשיבות כחלק מסביבה, כחלק מרקמה רחבה יותר. סך הכל יש כ - 230 מבנים בהגבלות מחמירות, 190 מהם בתכנית השימור העירונית. מתוכם עד היום 50 מבנים ניידו זכויות בהיקף של עד 50 אלף מטרים, 14 מבנים שומרו באמצעות קרן הסכמי השימור וכ - 10 אלף מטרים לניוד זכויות מבוצע בסיוע עירוני באמצעות קרן הסכמי השימור. הנתון החשוב המהותי שנותרו לנו עדיין כ - 150 אלף מטרים לניוד ברחבי העיר. נתונים נוספים - מקודמות מאז תכנית השימור כ - 128 תכניות, 72 מאושרות, 56 תכניות נוספות בטיפול. אני מוסיפה נתון נוסף שמאז אישור תכנית המתאר ישנם כ - 20 תכניות שכוללות שימור כתועלת ציבורית. התכניות האלה עדיין בהכנה, חלקן עברו את פורום מהנדס עיר, חלקן הוצגו לוועדה מקומית אבל טרם אושרו. נתון נוסף חשוב כ - 23 אחוז מהתכניות המקודמות בסמכות ועדה מחוזית הן תכניות שיש להן רכיב של שימור. ואתיחס לנתון הזה בהמשך.

מה קבעה תכנית השימור 5000? תוכנית זו הגדירה שימור ערכי טבע נוף ומורשת במרחבים גיאוגרפיים, היא קבעה הוראות להכנת תכניות והגדרת השימור כמרכיב בעל חשיבות כלל עירונית, כחלק מהתועלות הציבוריות, כתוספת שטחים מעל המרבי. עיגון סטטוטורי של אזור ההכרזה, וקביעת הנחיות לעיצוב ושימור של מרקמים בנויים לשימור, ביניהם אוניברסיטת תל אביב, מרחב המוזיאונים, רמת אביב א', נווה צדק, קיריית המלאכה, יפו ההיסטורית, אזור ההכרזה וצפונית לה תכנית גדס, כרם התימנים ופלורנטין. תכנית שימור 5000 הגדירה את סמכויות הוועדה המקומית ביחס להכרזה על מבנים לשימור ושינוי הוראות בינוי.

למעשה עבודת השימור לא תמיד נצפית בצורה ישירה בתכנית המתאר, אבל ערכי המורשת מוטמעים במרקמים לשימור והן במרחבי התכנון בעבודה משותפת עם הצוותים. כשהעבודה מתבססת באופן הבא על עבודת המחלקה: מחקרים בנושא רוחב כדוגמת מחקר מבנים ברוטליסטיים לאחר קום המדינה. סקרי תיעוד מתחמים וסקרי תיעוד מפורטים אם זה על מרחבים במקרה הזה כמו רידינג או שכונות/מרחבים אחרים. תכניות הכוללות שימור ושימור מרקמי - מציגה את תוכנית קרמניצקי של חברת חשמל במזרח העיר. תכניות עיצוב שיש שיתוף פעולה מלא בין מחלקות התכנון ומחלקת שימור. קידום מסמכי מדיניות שאינם דווקא מרקמים לשימור, אך בעלי ערכים כדוגמת מונטפיורי דרום. והנחיות עיצוב כדוגמת הנחיות עיצוב לאזור הכרזה כשמדובר על מרקם לשימור ולא על מבנים לשימור.

מה נעשה מאז תכנית 5000: מסמכי מדיניות הכוללים היבטי שימור, קיריית המלאכה. מרחב המסילה, תכנון מרחב שבח, רמת אביב א', מסמכי מדיניות נוספים שהם בהכנה כדוגמת אלנבי, צפון פלורנטין, מערב פלורנטין ושדרות ירושלים ורח' יפת. הנחיות עיצוב הנחיות פרטניות - מרחב תחנת מנשיה מאושר, הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה לכל הרובעים, 3, 4, 5, 6 יפו ההיסטורית, מרחב פיגיוטו, רמת אביב א' מאושר ועדיין בהכנה פלורנטין צפון ודרום, כרם התימנים ונווה צדק. מה אנחנו מבקשים לעדכן במסגרת תכנית.

מר חיים גורן: רגע, כל הסיפור של העיר הלבנה וזה לא פה? אנחנו כבר אחרי. זאת אומרת אין שם מה לעשות כרגע?

גב' הדס נבו: לא, אנחנו עובדים בשגרה על העיר הלבנה.

גב' אורלי אראל: זה לא משהו שנדרש לעדכן אותו או לשנות אותו לעמדתנו בתכנית המתאר, בעדכון של תכנית המתאר.

מר חיים גורן: זאת אומרת יש מדיניות קיימת ואנחנו ממשיכים אותה.

גב' אורלי אראל: בדיוק. תכנית תקפה גם.

מר חיים גורן: אוקי. עוד שאלה קטנה לפני שאת עוברת הלאה - על סוגיית בתי הבאר זה משהו שאתם מתייחסים אליו רוחבית או כל אחד באזור שלו לפי המאפיינים של האזור?

גב' אורלי אראל: יש תב"ע של בתי באר שעברה בוועדה, אושרה בוועדה מחוזית למתן תוקף והיא בתוקף והיא נותנת תמריצים לשימור. לאחר שנעשה סקר ברחבי העיר נבחרו האתרים הספציפיים שעליהם נעשתה תכנית שימור חדשה ספציפית לבתי הבאר.

מר חיים גורן: אוקי.

גב' הדס נבו: אני אתייחס לבתי הבאר בהמשך בהיבט הסטטוטורי. אנחנו מבקשים במסגרת עדכון תכנית המתאר לפשט הליכים להשגת החזון התכנוני. החזון התכנוני ביחס לכלל עדכון תכנית המתאר הוסיף שמירה על זהות מקומית. אנחנו מבינים שככל שהעיר מתחדשת ומתפתחת עדיין יש צורך וחשיבות רבה לשמור על הזהות המקומית שלה, אם זה ברמה המטרופוליטית ביחס לערים אחרות ואם זה ברמה השכונתית של שכונה אחת ביחס לשכונה אחרת. זאת אומרת המאפיינים של שכונות באזור הדרום לא חייבות להיות זהות למאפיינים של שכונות הצפון וכדומה. אנחנו מדברים על זה ועושים את זה אבל כרגע במסגרת עדכון תכנית מתאר הוסיפו את הזהות המקומית למטרות התכנית. זה הצהרתי ומעשי לטובת תוכניות הבאות. שמירת מבנים כערך בר קיימא - במסגרת התחדשות אורבנית, זאת אומרת הגעה לרחק המרבי, אם יש לנו פרמטרים בגינם אפשר להגיע לרחק המרבי אז אנחנו רוצים להוסיף היום בנוסף לשימור גם את שמירת המבנים כערך בר קיימא, כערך סביבתי. תמרוץ לשמירה כמרכיב בעל חשיבות כלל עירונית.

גב' מיטל להבי: אני לא הבנתי. איך את נותנת רחוק מרבי על בניין לשימור? מה את רוצה שיהיה לנו עוד זכויות לנייד? כאילו אני לא מבינה את זה.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

גב' הדס נבו: לא. מה שקיים היום במסגרת תכנית המתאר 5000 - השימור הוא אחד מתועלות ציבוריות, זה קיים.

גב' מיטל להבי: כן.
גב' הדס נבו: לאור התפיסה של תכנון בר קיימא אנחנו מבקשים להתייחס לשמירה על מבנים כערך שיכול לעלות להוסיף מעבר לרחק הבסיסי.

גב' מיטל להבי: יש לך נגיד 2.5 רחק מינימום ואת רוצה להגיע ל - 4 אז - ?
גב' הדס נבו: אז אני אומרת, שיש מספר תנאים בתכנית הקיימת, ואני רוצה להוסיף תנאי נוסף שיאפשר העלאה ברחק, מדובר תמרוץ נוסף.

גב' מיטל להבי: מעבר לרחק המקסימום?
גב' הדס נבו: מעבר לרחק הבסיסי להגיע עד לרחק המרבי. כן.

גב' מיטל להבי: הבנתי. אז את אומרת שאחת תועלות כדי להגיע מרחק בסיסי לרחק מקסימלי יהיה שימור. אני רק מעירה את תשומת הלב שביקשתי שיהיה לנו בסוף בנושאים הרוחביים אני ביקשתי שיהיה לנו מהן התועלות שמקנות זכות לעלייה ברחק ואחד מהם יהיה השימור.

גב' הדס נבו: אז השימור כבר קיים.
גב' מיטל להבי: אז הוא קיים נו.

גב' הדס נבו: הוא קיים, אבל אנחנו רוצים להכניס מנגנון נוסף לא תחת שימור, היום כשאנחנו מדברים על שימור אז יש תפיסה מאוד ברורה שאנחנו נוגעים בשימור הקצה של המעקה. אני בכוונה מקצינה. אבל התפיסה היא תפיסה רחבה יותר. תפיסה להנכיח מבנים, להנכיח את המהות, את הנפחים של המבנים הקיימים כערך בר קיימא, כשימוש מחודש במבנה.

גב' מיטל להבי: אני לא הבנתי. את יודעת, אני נורא רוצה להבין מה ההבדל בין זה, **מר אודי כרמלי:** מיטל אני אסביר.

גב' מיטל להבי: תודה.
מר אודי כרמלי: אני אסביר, אנחנו מותחים את השמיכה שנקראת שימור להרבה מקרים אחרים. אבל כשאנחנו אומרים שימור כולנו כאן מדמיינים את המבנים המסודרים שנמצאים ברוטשילד.

גב' מיטל להבי: כל מה שיש לך בתכניות השימור המאושרות או בתכניות המדיניות המאושרות. **מר אודי כרמלי:** נכון, עכשיו, אני מזכיר שתכנית המתאר היא תוכנית להכנת תכניות חדשות. הוראות מדריך להכנת תכנית חדשה. מגיע אדריכל עושה תכנית חדשה. אנחנו עכשיו אומרים לו חביבי, ככה אתה עובד, ככה אנחנו רוצים לעבוד. עד עכשיו כשדיברנו על שימור כתועלת אז זה היה ברור מה זה אומר שימור כתועלת - המבנה יש לו ערכים שאנחנו יודעים להסביר אותם, תיק תיעוד, ערכים היסטוריים, ערכים תרבותיים, וכו' וכו' והוא היה נכנס למסלול של שימור מבנה. כולנו מכירים את זה כבר מצוין, אתם מכירים איך זה עובד. מה שאנחנו באים להוסיף כאן זה בעצם הרעיון שמגיע מתחם שיש בו עכשיו מספר מבנים ואנחנו אומרים רק רגע, אפשר להשאיר בניין אחד או שניים לאו דווקא בגלל שהערך השימורי שלו הוא ערך סופר גבוה, אלא בזכות התפקוד שלו והשימוש שלו אני יכול להשמש אותם תחת הכותרת שאנחנו לא בהכרח בכל מקום שאנחנו עושים פרויקט חדש צריך למחוק את כל הקוביה, את כל הבלוק ולחפור את כולו ולבנות מחדש. זה נותן לנו בניין קיים, נותן לנו פחות פסולת בנייה, נותן לנו הרבה פרמטרים ירוקים שאנחנו יכולים להתהדר בהם, זה נותן לנו שטח שהוא לא נחפר, שהוא מחלחל זאת אומרת יש ערכים נוספים שאנחנו חושבים שיש להם חשיבות.

גב' מיטל להבי: מה שאתה אומר שמדובר על שמירה, בפרויקט בלי ניוד ובמסגרת אותו פרויקט.
מר אודי כרמלי: באותו פרויקט.

גב' מיטל להבי: באותו פרויקט מחווה להיסטוריה תיחשב תועלת לטובת הגדלת הרחק.
מר אודי כרמלי: בדיוק. זאת אומרת שלעשות רה יוז למבנה ולא דווקא שימור המבנה אלא שימוש חוזר למבנה וכמובן אנחנו יודעים לעשות את זה מצוין.

גב' מיטל להבי: מה זה רה יוז?
מר אודי כרמלי: שימוש חוזר.

גב' מיטל להבי: הוא לא מתכוון שלא הורסים את המבנה הוא מתכוון גם שאפשר להעתיק את המבנה ולבנות אותו מחדש.

מר אודי כרמלי: משאירים אותו, בקיצור, אנחנו רוצים להכניס בשורה נוספת, **גב' מיטל להבי:** זה מה שנקרא שחזור.

מר אודי כרמלי: אנחנו מכניסים אינסנטיב לתכנית מתאר לא לאי-הריסה זו הכותרת.
דורון ספיר - יו"ר: יש לך פרויקט שיש שם 4 - 5 בניינים על המגרש אז במקום להרוס את כולם הורסים 4 ואחד משאירים. הבניין לא חייב להיות בניין עם ערכים אדריכליים גבוהים..

גב' מיטל להבי: הם רוצים להראות איך בנו פעם.
דורון ספיר - יו"ר: משאירים אותו לשימוש חוזר של אותו מבנה לתפקוד המבנה עצמו. זה אומר שלא יהיה מגדל שם, זה אומר שלא יהיה שהמבנה הקיים נשאר. יישאר שטח כפי שהיה קודם וזכויות בנייה לידו בבניינים שנשארו יגדלו.

מיטל להבי: טוב. תביאו את רשימת התועלות ותביאו גם את זה לרשימה בתועלת.
הדס נבו: בהחלט.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

גב' מיטל להבי: ואני נורא אשמח שתשמרו את הגינות ההיסטוריות יותר מאשר את הבניינים, כאילו את הגינות תשמרו.

גב' הדס נבו: טוב. אני ממשיכה. במסגרת השמירה על הזהות המקומית אנחנו מבקשים לתמרץ את שימור כמרכיב בעל חשיבות כלל עירונית, מנגנון השימור קיים במסגרת התכנית הקיימת ואנחנו מבקשים לבחון אפשרויות נוספות לתמרץ אותו. הגדלת היקפי הניוד זכויות מעבר לרחק המרבי - כמו שציינתי קודם נכון להיום יש 150 אלף מטרים אנחנו רוצים למצוא להם מקום בעת התחדשות עירונית. הגמשת התכנון במוקדי מסחר שכונתיים כעיר רק מוקדית תוך חיזוק זהות מקומית של השכונות, זאת אומרת שאנחנו רואים בחלק מהמרכזים המסחריים כבעלי ערך כחלק מהזהות המקומית, חלק אינטגרלי מהמרכז השכונתי ואנחנו חושבים שצריך לראות איך אפשר לחדש אותם אבל לא להרוס אותם. לבחון איך אפשר לחדש אותם, תוך שמירה. לדוגמה המרכז המסחרי ברמת אביב הירוקה הוא בלב השכונה הוא חלק מציר ירוק הוא תופר בעצם מערך של מבני ציבור הוא מרכז מאוד מאוד איכותי. יש לו ערכים היסטוריים ואפשר עדיין לאפשר עוד בנייה מאחור והתחדשות, להוסיף אפילו שימושים נוספים. אבל יש חשיבות לנוכחות של המרכז המסחרי ההיסטורי.

גב' מיטל להבי: לא תוסיפי עליו שתי קומות נגיד? או מאחורה יהיה מגדל?

גב' הדס נבו: יש מאחור מגרש חניה. הוא לא מספיק אגב כמגרש חניה אבל אם מאחור בודקים תוספת של בינוי אפשר לייצר גם את החניה בתת קרקע במידת הצורך וגם תוספת בינוי שתאפשר את החידוש של המקום הזה אבל עדיין תשאיר את האופי שלו.

גב' מיטל להבי: אבל מרכז החניה היא חלק אינטגרלי, החניה במקרה הזה היא חלק אינטגרלי ממערכת השירות שניתן למרכז כדי שיבואו מבקרים, קונים, פריקה וטעינה זאת אומרת את יודעת זה משהו שצריך כל פעם לשקול על חשבון מה הוא בא.

גב' הדס נבו: נכון, אנחנו כרגע מדברים באופן כללי,

גב' מיטל להבי: אז הבאת דוגמה שזה אוכל חניה זה יכול לאכול חניה, לא גינה אף פעם.

גב' הדס נבו: לא.

גב' מיטל להבי: וגם חניה זה צריך להיות בבקרה.

דורון ספיר: אין מניעה להוסיף על מבנה כזה קומות. אין שום מניעה.

גב' מיטל להבי: אוקי. אז כשזה יבוא אלינו, יבואו אלינו אפשרויות כאילו? אוקי.

גב' הדס נבו: לא במרכז ברודצקי, אלא במעון עולים. בבחינה מאוד מאוד ראשונה של צפונית לברודצקי.

מר חיים גורן: לא, איזה מגדל אישרנו פה תביע ישנה? על המרכז המסחרי ברמת אביב ג'.

דורון ספיר: אתה מדבר על רמת אביב ב' עם המעונות?

מר חיים גורן: כן.

דורון ספיר: מילמן.

גב' הדס נבו: בית מילמן. כן. בית מילמן למשל זה דוגמה שזהות הבניין - נשמרה

גב' מיטל להבי: אני אשאל רק עוד שאלה, הרי ב - תא/5000 בהתייחס למרכזים המסחריים אנחנו אפשרנו תוספת קומות. אפשר להוסיף קומות על כל מרכז מסחרי בעיר מתוקף תא/5000 מה ההבדל? שעכשיו נוכל להוסיף להם יותר קומות ולהעביר את הקומות לאיזה מגדל לידם? מה ההבדל?

מר אודי כרמלי: לא, אני אסביר, בית מילמן זה דוגמה מצוינת.

גב' מיטל להבי: לא, בוא נישאר בברודצקי, נתנו לנו.

מר אודי כרמלי: כשברודצקי יבוא עם פרויקט נתייחס אליו בדיוק כמו שהתייחסנו בבית מילמן. בית מילמן כל המבנה של המרכז המסחרי הוותיק בעצם היה יכול להימחק בקלות, כי היה יכול נבנה שם מגדל חדש לשיווק עם מרכז מסחרי שמה שיש שם סוג של מעבר פנימי וחזיתות והחצר הקטנה, היה בקלות אפשר להתעלם מזה. בטוח אם הייתה יד חופשית היזם היה מתעלם מזה. אבל יד מטפלת של השימור שהסתכלה קודם כל על המרחב הציבורי תחת בדיוק הכותרת הזאת 'הזהות המקומית' של המרכז עשתה את זה ככה שהיום בן אדם שהולך שמה הוא יהיה מחובר למקום הוא יזכור את מרכז ברודצקי שהיה, כנ"ל לגבי בית ברודצקי.

גב' מיטל להבי: אבל אם אפשר לעשות את זה מתוקף 5000 להעתיק את שתי הקומות שאתה מותר לך להוסיף על ברודצקי.

מר אודי כרמלי: נכון, אבל עד עכשיו זה לא,

גב' מיטל להבי: אז מה הבעיה? למה אני צריכה לעשות את זה? אני לא מבינה.

מר אודי כרמלי: כי ב 5000 השורה הזאת לא הייתה קיימת.

גב' מיטל להבי: השורה שמוסיפה זכויות.

מר אודי כרמלי: לא, זה לא מוסיף זכויות. יכולנו להוסיף זכויות.

גב' מיטל להבי: השורה שמוסיפה זכויות למרכזים מסחריים קיימת ב - תא/5000.

מר אודי כרמלי: נכון, אבל לא הייתה שורה שאומרת שאנחנו רוצים לשמור על הזהות שימו לב שיש כאן שתי פסקאות שמדברות על נושא של זהות מקומית.

גב' מיטל להבי: אבל אם באת וניסית לשכנע והשתכנענו כמו במילמן אז השתכנענו, לא צריך את השורה הזאת.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

מר אודי כרמלי: כן, אבל כשיש לי תכנית מתאר שוב, אני מגיע אליכם עם מוצר סופי אחרי שנה, שנתיים, שלוש של דין ודברים עם יזמים ותהליכים. כשיזם מגיע אלי ואני אומר לו אני רוצה לשמור את הזהות המקומית של מרכז מסחרי הוא פותח מילון ומנסה להבין על מה אני דיברתי אתו, על מה אתה מדבר אתי בכלל. כשאני כותב דבר כזה בתכנית מתאר והוא יודע את זה לפני כן כל הדיון נראה אחרת. עכשיו, מה מטרה, מה מגמה של תיקון השימור שאתם רואים כאן? בעצם מה שאנחנו ממליצים לוועדה לעשות זה להרחיב מאוד את המושג של שימור. עד היום תא/5000 הסתכלה על שימור מה שנקרא כהלכתו 1/0 כן לשימור לא לשימור.

גב' מיטל להבי: אודי, אני מאוד אשמח אם 5500 תבקש לשמר את הגריד העירוני. מה שאני רואה. **מר אודי כרמלי:** זה אנחנו עושים.

גב' מיטל להבי: בכל פרויקט שמביאים עם המגדלים לא שומרים את הגריד, מחברים לי. לא שומרים על, **מר אודי כרמלי:** תכף נדבר על הנושא של מרקם, אבל חד משמעית אנחנו עושים את זה. אבל אני חושב שהמטרה כאן.

גב' מיטל להבי: תעקוב מה נבנה ב - 20 שנים אחרונות.

מר אודי כרמלי: אני מוכן לעבור אתך פרויקט - פרויקט, יש כאלה שבהחלט הייתי משנה אותם, אבל אני חושב שמה שאנחנו עושים עכשיו אנחנו כן מנסים מאוד לשמור על גריד עירוני ועל פרופורציות עירוניות ועל קצב עירוני. ולא הכל תלוי בזה.

גב' מלי פולישוק: אודי, אני רוצה לשאול אותך ברשותכם, בוקר טוב. בבגין נדמה לי 14 היינו פעם בסיוור שם בניין שהוא לא לשימור ויש לו חזית מאוד מיוחדת. עכשיו, מכיוון שזה לא לשימור ולא בשום מקום,

מר אודי כרמלי: מלי, רק תעזרי לנו מה זה בגין 114?

גב' מלי פולישוק: לא 100. 14.

מר אודי כרמלי: מה זה בגין 14?

גב' מלי פולישוק: נדמה לי שזה בגין 14 ליד איפה שהיה פעם אמפה. אתם יודעים איפה זה היה?

מר אודי כרמלי: זה היה כשהלכת לסיור עם אסף זה היה?

גב' מלי פולישוק: כן. כן. אז אתה יודע למה אני מתכוונת?

מר אודי כרמלי: לא, עוד לא, אני מנסה להבין עם אסף ביחד למה את מתכוונת.

גב' מלי פולישוק: אוקי. אסף אנחנו היינו שם בסיוור.

מר אסף הראל: מלי, את מדברת על לא רחוק מפנינת אלנבי, נכון?

גב' מלי פולישוק: כן, כן.

מר אודי כרמלי: איפה שרצו להרוס אותו.

גב' מלי פולישוק: הורסים אותו.

מר אודי כרמלי: לפי דעתי זה שחזור החזית שם, אני לא זוכר אם שחזור החזית.

גב' מלי פולישוק: בדיוק, השאלה האם מקרה כזה שאז באנו לוועדה אחר כך אחרי הסיור ואמרנו איך אפשר לשמור אמרתם זה לא כתוב לא בתכנית שימור ואפשר לבקש אבל אי אפשר להכריח שום דבר. והשאלה שלי האם התיקון הזה שעכשיו אתם שמים פה יכול אחר כך במקרים דומים לחייב את הקבלן כן לשמר חזית מסוימת איך אתם אומרים זהות מקומית שהיתה פעם. האם זה יעשה את השינוי?

מר אודי כרמלי: לא, אבל אנחנו כן, הנושא הזה של זהות מקומית למשל תומך מאוד במה שאנחנו עושים עכשיו בשכונת פלורנטיין. מה אנחנו עושים והבאנו לכם את זה כאן ל - 77/78 הנושא של שמירת חזית, אנחנו לא משמרים את הבניינים, מאפשרים הריסה של כל הבניין, למעט החזית. עכשיו מאיפה זה בא? בדיוק בנושא הזה של זהות מקומית של מרקם ושל קצב ולא מערכי שימור של חומרי בניין וסגנון בנייה אלא רק משיקולי מרקם וקצב.

דורון ספיר - יו"ר: אוקי. אודי.

מר אודי כרמלי: אבל זה כפוף לתכנית, חייבים לעשות תכנית כזו.

דורון ספיר - יו"ר: זה קשור למה שהיה?

גב' מיטל להבי: כן, שאלה אחרונה, לזה. שתי שאלות למעשה - אחת אני לא ראיתי עוד מה הרחק שמוצע למרכזים המסחריים אז אני לא יודעת כמה זכויות יהיה לכם לניוד. וזה בנושאים הרחוביים. אני מוצאת כל הזמן, הנושאים הרחוביים יגידו לנו כמה רחוק יש לנו להעביר. השאלה אליך הדס.

מר אודי כרמלי: מה זה קשור לניוד? אני לא הבנתי.

גב' מיטל להבי: הרי אם נגיד בנושאים רחוביים שלמרכזיים מסחריים הרחק גדל מ - 2 ל - 4 אז יהיה המון זכויות להעביר בשם שמירת הזהות.

מר אודי כרמלי: זה ימומש באותו פרויקט, לא להעביר.

גב' מיטל להבי: באותו פרויקט מהמרכז המסחרי לחניה.

מר אודי כרמלי: זה באותו מגרש.

גב' מיטל להבי: אני מבינה, זה באותו מגרש. יש פרויקט ספציפי בברודצקי שבגללו מזכירים את השם של ברודצקי? הדס?

גב' אורלי אראל: אנחנו נותנים פה דוגמאות כמו שנתנו דוגמה על פרויקט ספציפי, כרגע בברודצקי אין פרויקט.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - - 0009-22

גב' מיטל להבי : אין פרויקט בקנה על ברודצקי?
גב' אורלי אראל: לא שאני יודעת. יכול להיות שיש מישהו שיש לו את זה בראש.
 גב' מיטל להבי : לא היה בפורום כבר איזה משהו?
 גב' אורלי אראל: לא.

מר אודי כרמלי : צריך להדגיש כאן שבעצם אנחנו מדברים כאן על הכנסה של רחק ממוצע. מאפשר לעשות במגרש הזה אני יכול לשחק עם הדברים ולא דווקא רק או הריסה או בנייה.

גב' הדס נבו : הנושאים שאני מעלה עכשיו שהם חלק בעצם מהחזון התכנוני של תכנית מתאר הם יוצגו בצורה מפורטת במסגרת נושא הרוחב. חשוב לציין שזה כרגע החזון התכנוני של המחלקה ועל איך ומה באופן מפורט יוצג בהמשך. אחד הנושאים הנוספים שאנחנו נותנים להם חשיבות בעדכון תוכנית המתאר זה עצמאות הוועדה המקומית ופישוט הליכים סטטוטוריים. כמו שצינתי בהתחלה כ - 23 אחוז מהתכניות המקודמות בסמכות ועדה מחוזית כוללים היבטים של שימור. חלק מהן תכניות הכוללות סוגיות מצומצמות שאין להם צורך בדיון מקצועי במסגרת הוועדה מחוזית ולכן אנחנו חושבים שהם יכולים להיות במסגרת הוועדה המקומית.

דורון ספיר - יו"ר: מה למשל ? זה אומר להעביר מקטגוריה לקטגוריה?
 גב' הדס נבו : כן, בדיוק. תכנית לשימור יצרה לנו ,

גב' אורלי אראל: כן, זה תכניות שלפני תכנית 5000 היו בסמכותנו והסתבר אחרי ש - 5000 אושרה הוועדה מחוזית מפרשת בצורה מצומצמת את הסמכויות שהיא נתנה לנו ב - 5000 בכל מה שקשור להתערבות בתכנית השימור. מצאנו את עצמנו עם תכנית לתוספת קומה שיכולנו לעשות את זה, עשינו, אישרנו , עכשיו תכניות כאלה מגיעים לוועדה מחוזית.

מר אודי כרמלי : כמובן שזה משהו שהוועדה מחוזית תצטרך לאשר במסגרת כל השינויים שהיא מוותרת. גב' הדס נבו: ברור. נושא נוסף זה החלת מנגנון לניוד בתוך תכנית מתאר. למעשה היום מנגנון ניוד הזכויות הוא חלק מתכנית השימור העירונית 2650/ב וכל ניוד של זכויות נעשה בסמכות הוועדה מחוזית. ניתן כאן לדוגמה את המבנה ברחוב איינשטיין 73-69 קידמנו את התכנית בידיעה שתהליך ניוד הזכויות ייעשה בסמכות מקומית שוב, כפי שהראלה ציינה זה בסמכות ועדה מחוזית וזה אומר שתושבים צריכים להגיע שוב למחוז.

גב' מיטל להבי : הדס, הוא נמצא בתכנית השימור הבניין הזה או מחוץ ?

גב' הדס נבו: לא בתוכנית השימור, הבניין הוכרז לשימור בתכנית נקודתית.

גב' מיטל להבי : הבנתי. אז אפשר להגיד שאלה מכוח תכנית שימור עירונית. זאת אומרת זה רק על מבנים מכוח תכנית עירונית .

גב' הדס נבו: בדיוק.

גב' מיטל להבי : זה אומר שעל כל בניין אפשר להכריז שהוא לשימור, נגיד גם על הבית שלי. הוא מקסים כאילו. ליד השוק.

דורון ספיר - יו"ר : מה הכתובת עוד פעם?

גב' מיטל להבי : אני בכלל הייתי מכריזה על כל הסמטה שאני גרה בה סמטה קסומה לשימור, זהות עירונית ומניידת את הזכויות למגדל חדש על גבול העיר הלבנה שמה עם פנטהאוזים וככה נשמר את הסמטאות הקטנות ליד שוק הכרמל, כי זה זהות מקומית ללא ספק, אני אשב אתך על זה.

גב' הדס נבו : הרחבת מנגנון לשימור כתועלת ציבורית במבנים שאינם בתכנית לשימור עירונית, שוב, זה על אותו בסיס. מבנים שאושרו במסגרת תכנית השימור אפשר להשתמש בהם כתועלת ציבורית ולהשתמש גם במנגנון ניוד הזכויות, זה בעצם יושב על אותו עקרון, ואנחנו מבקשים להרחיב את ההתייחסות הסטטוטורית לתכנית השימור ומבנים מכוח תכניות נוספות. למעשה תכנית 5000 מתאר עיגנה בצורה מאוד רחבה הרבה מרחבים ומרקמים לשימור. מדובר בסדר גודל של כ - 17 אחוז מכלל העיר שהוגדרו כמרקמים. השינויים שנעשו במסגרת התכנית הנוכחית בעצם הוצגו לכם במסגרת הצוותים וצוות מרכז שיוצג אחריו. שינויים שהיו בדרום כבר הוצגו ולכן אני לא חוזרת על זה פעם נוספת.

בהערכה רוחבית שלך כמה מטרים מרובעים או מאות מטרים מרובעים לניוד במסגרת תכניות מקומיות זה ייצר? כי כשהתחלת את התיאור סיפרת לנו על בנק ניוד שלא מתקדם הבנק, הוא מלא ואין לאן לנייד כל כך, ועכשיו אנחנו יוצרים עוד בנק, אנחנו יוצרים בנק לניוד.

גב' הדס נבו: הבנק נוצר בתוכניות קודמות,

מר אודי כרמלי: ירד רבע, בעשור ירד רבע ברור לנו שזה בנק שלעולם לא ייגמר, אין לי ספק שלא נגיע לאפס.

גב' מיטל להבי : אבל מה שאתה יוצר עכשיו אתה יוצר עוד בנק. נגיד שהיית רוצה,

גב' הדס נבו: מה פתאום?

גב' אורלי אראל : לא אמרנו שמוסיפים עוד זכויות לניוד.

גב' מיטל להבי : אתה מנייד את הזכויות באותה תכנית. זאת אומרת התכנית מקבלת רחק מקסימלי מזה שאת לא בונה על המרכז המסחרי אלא בונה על החניון לידו.

גב' אורלי אראל: מיטל, תפרידי בין מרכז מסחרי אנחנו לא קוראים למרכז מסחרי לשימור. ממש לא. אנחנו אומרים שיש מרכזים שבעצם ההריסה והבנייה שלהם מחדש באופן טוטלי זה הורס או בעצם משנה את הזהות המקומית של שכונות ואזורים מסוימים. המרכזים המסחריים האלה אם ירצו בעלי הנכס

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

לקדם תכנית או הוועדה המקומית לקדם תכנית במסגרת אותה תכנית תכנית מתאר מנחה אותנו כצוות מקצועי לבדוק את הבניין, לבדוק את המשמעויות שלו במרחב הציבורי, לבדוק את המשמעויות החברתיות שלו ואז נחליט מה לעשות. אני לא מייצרת לו עוד זכויות, אני לא מפחיתה לו זכויות, אני אומרת שבמסגרת הבינוי החדש אנחנו נבדוק גם את הנושא הזה. אבל הוא לא מקבל זכויות לניוד, הוא לא מעלים לו את הזכויות מעבר לכל מרכז מסחרי אחר ברחבי העיר.

גב' מיטל להבי: נותן לו זכות לרחק מרבי.

גב' אורלי אראל: כמו בכל מגרש אחר בעיר.

גב' מיטל להבי: אבל הוא מקבל את הזכות לרחק מרבי בגלל התועלת של לשמור את המצב as is של מישוהו.

גב' אורלי אראל: לא, לא, הוא מקבל במסגרת הבחינה התכנונית והבינוי התכנוני תכנית מתאר מנחה אותנו לבדוק גם ההשערה שלו, את חלקו, תוספות עליו, הריסה טוטלית שלו היא מנחה אותנו. כשיזם מגיע אלינו הוא מגיע בדרך כלל עם תכנית שהוא כבר עבד עליה בראש שנתיים הוא חייב לדעת ואז הוא בא ואומר מה עכשיו אתם נזכרים. לא, תכנית מתאר אומרת אנחנו לא עכשיו נזכרים, אנחנו מבקשים לעשות את הבחינה הזאת ביום שבו אתה מתחיל לחשוב על שינוי תכנית על תוספת זכויות, על להתקדם במסגרת תכנית מתאר. אז אנחנו אומרים לו תיקח גם את זה בחשבון, כי גם אנחנו ניקח את זה בחשבון. אתה לא מקבל על זה עוד זכויות. מעבר אם אתה הורס או בונה מחדש או משאיר את זה אתה לא מקבל עוד זכויות.

גב' מיטל להבי: אני ממה שאני הבנתי, אני אסכם, ממה שאני הבנתי ניתן להעביר זכויות על בסיס זהות מקומית במסגרת תכנית מקומית במסגרת תכנית שהיא על שטח נתון.

גב' אורלי אראל: לא. את מערבת שני נושאים שאין ביניהם קשר.

גב' מיטל להבי: קודם כל תני לי לסיים משפטים, כשאני מתפרצת למשפטים שלך את משתגע. תודה. אני עוד פעם רוצה להגיד ממה שאני מבינה במסגרת פולגון נתון של תכנית אתם עכשיו ניקח מרכז העיר נגיד שרוצים לשמר סמטה אם יש ליד איזה מגרש אפשר להעביר אליו את כל הזכויות מהסמטה מעבריים את הכל, זה איזה שהוא סוג של ניוד, שהוא לא ניוד מפולגון א' לפולגון ב' זה ניוד בתוך הפולגון עצמו. מה שמפריע לי זה לא ניוד בתוך הפולגון, מפריע לי שזה נותן זכויות אקסטרה. זאת אומרת שזה מעלה את הרחק לרחק מקסימלי על בסיס תכנית באותו מגרש. אף פעם לא נתנו על תכנון מיטבי עכשיו אתם אומרים לאדריכל על זה שתתכנן תכנון מיטבי שמתחשב בזהות מקומית אתה תקבל מאתנו רחוק מקסימלי שמאפשר לך בזכות זה שאנחנו נעביר את הזכויות מבניין א' בתכנית לבניין ב' באותה תכנית.

גב' אורלי אראל: מיטל, סליחה שאני אומרת, אבל זה ממש לא מה שאמרנו וזה ממש לא כך. אני מדגישה זה לא כך. קו כחול של תכנית אתה מייצר זכויות בנייה בתוך קו כחול של תכנית.

גב' מיטל להבי: בתוך הקו הכחול, אני לא אמרתי משהו אחר.

גב' אורלי אראל: זה לא.

גב' מיטל להבי: אני רוצה להבין במה אני טועה.

גב' אורלי אראל: אני מסבירה, קו כחול של תכנית אתה מייצר זכויות בנייה בתוך קו כחול של תכנית. אתה יכול ליצור את הכל כמגרש אחד לאיחוד וחלוקה, אתה יכול לחלק אותו לשני מתחמי איחוד וחלוקה, אתה יכול לומר מגרש הזה מקבל ככה ומגרש כזה מקבל ככה, בתכניות התחדשות עירונית למשל נקבע שבחלק מהמקרים יש רחוק ממוצע כך שאפשר שאם אנחנו רוצים במקום מסוים שיהיה בנייה של 9 קומות ומאחורי זה יהיה מגדל כל הרחק של כל המגרש יש רחוק ממוצע שאני יכולה לחלק אותו בין תאי השטח באותה תכנית. יש את זה היום בתכנית מתאר. היא אומרת רחוק ממוצע באזורים מסוימים. אנחנו באים ואומרים בוא נשתמש במונח הזה של רחוק ממוצע שמאפשר לנו לא לגרום לגורם אחד לתא שטח אחד להיות עם זכויות מאוד גבוהות, לתא שטח שני להיות עם זכויות נמוכות, ואז אין איזון בתכנית. להסתכל קודם כל מבחינה תכנונית ולומר באזור הזה ייבנה גבוה, באזור הזה ייבנה נמוך, אבל כולם יקבלו את אותן זכויות שיתחלקו שווה בשווה בין בעלי הקרקע. וכך הרחק ממוצע זה המצאה של תכנית מתאר ת.א. 5000/ שעובדת נפלא. אנחנו אומרים בוא ניקח את אותו מנגנון וניישם אותו באזורים נוספים בעיר. עכשיו, בצורה כזאת נוכל לומר במקום איקס אם יש לי מגרש בשכונת רמת ישראל, מרכז מסחרי ברמת ישראל בכונה אני לא הולכת למקום שאולי מישוהו חושב שימור. אם אנחנו חושבים ששם נקדם תכנית וזה הקרקע עירונית אז זה תהיה תכנית שלנו שבה כן נשאיר דופן מסוימת וכן נגיד זה חשוב לנו שנוכל ליצור באותה תכנית מקום שיהיה בניה גבוהה יותר בכל מקרה הם יקבלו את הרחק המקסימלי, כי במרבית התכניות כולם מקבלים את הרחק המקסימלי. אין קשר בין הרחק המקסימלי לזה שהבניין יישאר או לא.

גב' מיטל להבי: גם היום במסגרת פולגון נתון את יכולה להחליט שיהיה מגדל ויהיה בנייה נמוכה. מה שאת אומרת היום זה שהבנייה הנמוכה הוא הזהות המקומית מקנה זכויות לרחק מקסימלי. זה ההבדל הגדול.

גב' אורלי אראל: לא, בכל מקרה הוא היה מקבל רחוק מקסימלי.

גב' מיטל להבי: למה? הוא היה נותן תועלת ציבורית אחרת.

גב' אורלי אראל: לא תמיד יש תועלות ציבוריות.

גב' מיטל להבי: אוקי.

גב' אורלי אראל: בהתחדשות עירונית אין לנו תועלת ציבורית. יש לנו הקצאה לשטחי הציבור.
 גב' מיטל להבי: אוקי. זה תועלת ציבורית.

גב' אורלי אראל: לא. לא. הקצאה לצרכי ציבור זה לא תועלת ציבורית, זה הנורמה הנדרשת לתת מענה לצרכי ציבור עתידיים בעיר. זה לא קשור לתועלת ציבורית, זה שני דברים שונים.

גב' מיטל להבי: טוב. חגית יש לי בקשה אלייך, במסגרת הנושאים הרוחביים מאחר ואני חוששת שהכל יבוא ברחק מקסימלי מרבי לבניה בעיר אני מבקשת שתבדקו, בתכנית מתאר של חולון למדתי אותה, יש מה שנקרא קיבולת עירונית. מה קיבולת מינימום ומה מקסימום שהעיר יכולה לשאת. אי אפשר לדבר על קיבולות ולדבר פה שהכל יהיה בקיבולות מקסימום בלי לשאול את השאלה מה הקיבולת שהעיר הזאת יכולה לשאת בלי לדרדר אותנו, אז תתייחסו לזה בנושאים הרוחביים. תודה.

דורון ספיר - יו"ר: כן. קדימה. עוד מישהו רוצה להעיר? כן. בבקשה.

מר אסף הראל: אני רוצה להגיד משהו פה כללי קודם כל. את ההערכה שיש לי למנהל ההנדסה בעיר אני חושב שאתם יודעים. אנחנו הרבה פעמים רואים דברים עין בעין. אני חושב שמצב השימור בעיר לא טוב. אני קודם כל מאשים את שני החברים פה מאחורה המנכ"ל וראש העיר שלצד עיר חוששים מהמילה שימור וכל הזמן נזהרים רק לא להגיד שימור ו - 197 הזה לא שאין בסיס לחשש והוא חשש מובן וצריך לנהוג באחריות אבל בין זה ובין עכשיו לפחד משימור ולא להגיד שימור ורק שחייבים לשמר אני חושב שאנחנו הורסים הרבה יותר מדי בניינים בעיר ולא לצורך. סתם בגלל הפחד, סתם בגלל החשש מ - 197 מה יגידו, כמו שהתחלנו להגיד בתחילת הדברים - שימור זה דבר הרבה יותר רחב. זה לא רק הבניין זה המרקם, זה הרבה דברים זה החזית. את מה שאנחנו עושים נקודתית בפלורנטין בחזיתות את מה שאנחנו מתחילים לעשות אני חושב שאנחנו צריכים לעשות הרבה יותר בעיר, אני חושב שקודם כל מסלול ההריסה של בניין הוא לא בריא היום, זאת אומרת בניין נהרס הוא לא עובר דרך מחלקת שימור. מחלקת שימור מטפלת בגולת הכותרת השאר זה רישוי, אודי, כמעט אוטומטי. לא מתקיים הדיון בכלל האם אפשר מה שהיה לנו אז כשאני הלכתי בנווה שאנן בבניין מול חנוך לוין שרציתי שישמרו את המעטפת עם אותן זכויות, הדיון הזה בכלל לא מתקיים. ואני אומר אפילו על בסיס אותן זכויות אני הייתי מצפה קודם כל וזה היום אני חושב הדבר הכי מרכזי הבעיה הכי גדולה שלנו נהרסים בניינים על ימין ועל שמאל היה בניין נפלא בטשרניחובסקי אני לא זוכר 5 - 6 הבניין אני שמתי אותו באינסטגרם סתם, בניין נפלא, אפשר לעשות עליו תוספת סטייל שימור ב' בלי חניה, מה הורסים בניין כזה? למה? כי הם מפחדים 197 ורק ה - 800 בניינים האלה וסתם הורסים בניינים, זה לא מגיע לוועדת שימור ואין לנו את המנגנון. ולכן קודם כל אני הייתי דבר הכי בוער בעיניי זה לשנות את מסלול אישור ההריסה של בניין וזה חייב לעבור דרך מחלקת שימור. קודם כל שאנחנו נדע מה הורסים ויהיה דיאלוג שיהיה בניין כזה שלא יגיע בהיתרים כבר כשמאשרים ומאוחר מדי כל בניין לפני שנות בכלל כל בניין של הריסה לפי דעתי צריך לעבור דרך מחלקת שימור. עד שנקבל תשובות על 197 עד שבית המשפט זה כבר חצי עיר תהיה הרוסה ואז אולי יבטלו את התביעות האלה ומה נגיד? אה, חבל שלא שימרנו? זה נושא אחד שאני מצפה ואני מבקש שיהיה מנגנון בתכנית מתאר שיאפשר לנו בכלל להתדיין על הדבר הזה אין סיבה לא לעשות קו כחול לשימור חזיתות לכל העיר. אנחנו כשאני באתי לבניין כזה כמו בנווה שאנן אני רוצה לשמר חזית אין לי, אין לי שום דרך. אותן זכויות אין לי מה לעשות, הוא הורס מותר לו להרוס והם הורסים. אז זה אני חושב שלפני שאנחנו נכנסים למרכז כזה או אחר באמת הבעיה היא לא במקום ספציפי ולא במחלקת השימור הבעיה שידיה כבולות והיא צריכה להיות חלק מתהליך הריסה זה מה שאני אומר כל הזמן בוועדת שימור, ועדת שימור לצד מתעסקת במה שמשמרים ולא מתעסקת במה הורסים. זה תפיסה אחרת לגמרי למה צריכה לעשות ועדת שימור ומה צריכה לעשות מחלקת שימור ובדיוק כמו שאתה אמרת יפה אודי שימור לא צריך זה לא רק להתעסק בפנין שמקורות של המעקה, שימור זה גם המבנה הזה אוקי. בטח כשאנחנו מתחילים לברוטליזם במבואות יפו ובמונטפיורי, זה מן בניינים שבאמת ליאור שואל אותי בוועדת שימור למה לשמר את זה אין לי מאיפה להתחיל להסביר אפילו. במובן הזה אנחנו צריכים להבין שהשימור באמת זה דבר הרבה יותר עמוק זה לא קשור בהכרח לטיח ולמעקה זה משהו עמוק בזהות של העיר ולא צריך לפחד מהמילה הזאת. להפך, צריך להגדיל יותר ויותר את השימוש להרחיב אותה כמו שעשיתם פה, כמו שעשיתם פה ולדבר על שימור מרקמי ושימור ייעודים אבל זה אומר לתת לשנות את ההליך במקביל את הליך הריסה של בניינים, אי אפשר רק לדבר על הדבר הזה ובמקביל שבניינים ייהרסו כי אין לנו את המנגנון. אז זה ככה בגדול. ובקטנה אני חושב שספציפית ניסינו בזמנו לאתר לפני שהיה צמצום מיתולוגי של הרשימה של ניצה סמוק שהיו 2000 תרדו לאלף ניסינו למצוא את האלף האלה אף אחד לא יודע איפה הם. אז יש שתי אפשרויות או שעושים שוב סקירה עוד פעם אם תקבלו את המלצתי וכל מבנה עובר בשימור להריסה אז סבבה אין מה להתייחס לבקשה השנייה אבל אם לא אז כן אני חושב צריך לייצר איזה שהוא דרג ביניים גם בתוך העיר הלבנה, פה בפנים בכלל הזה סקר נוסף שנדע מה הורסים איך מתמודדים עם זה. אם כל העיר זה גדול עליכם אז תעשו לפחות רשימת משנה, כי אני חושב שאנחנו בבעיה אנחנו נתחרט עליה. אני כבר מתחרט על מה שקורה פה ואנחנו פשוט כל פעם בוועדת רישוי מסתכלים אוקי. הריסה ובנייה תמ"א 38 ורואים מה נהרס וכבר מאוחר מדי לעשות משהו בנדון. זהו.

דורון ספיר - יו"ר: תודה.

מר חיים גורן: נדיר שיש לנו הרבה מאוד אי הסכמות אבל בתחום הזה צברתי המון - המון ניסיון בתחום הזה אני לא מתעסק בשימור אני מסתכל על חוויותיי כולל אביבי זה אחד מהנכסים הגדולים ביותר של

העיר הזאת. בטח שהתחדשות עירונית היא כל כך דרמטית ב - 20 שנה הקרובות ואין ברירה היא חייבת לשמור את הנשמה, וגם פה בעיר תמיד אומרים שהתיירים תמיד אומרים שיפה כאן אבל בגדול יש מלא רחובות מכוערים ואני חושב שאנחנו צריכים לעשות הכל כדי לשמור את האיזונים את השימור ברמה גבוהה וכן אני חושב שחייב לצד הוודאות והדברים הרגילים שאנחנו מדברים עליהם לקצר גם את התהליכים. זה אחד האתגרים שלנו. כלומר אם לא יהיה, אם שימור ייקח 15 שנה אז הפסדנו. כלומר זה יישאר תקוע כבניינים עזובים וזה אתגר אדיר. אני חושב שאנחנו כן צריכים לשמור את השימור ומצד שני אני אומר אני ראיתי חלק מתחם ברמת אביב אני לא מבין איך זה לשימור וזה בניין כן לשימור כי יש שמה כל מיני דקויות שאני לא מבין בהם אז גם פה צריך לראות איך עושים את השימור שבאמת צריך עם אותם 15 אחוז לא להתעקש על אותם דברים שהם באמת לא, אז אלה הם דבריי ואני חושב שזה מאוד מאוד חשוב ואני מזדהה עם מה שאסף אומר.

מר חיים גורן: אז אני מזדהה בגדול עם מה שאמר אסף אבל אני רוצה להוסיף משהו כהערה כללית בנושא הזה. שזה שאלת התוכן זאת אומרת אנחנו מתעסקים עם שימור במובן הפיזי שלו בין מבנים נקודתיים ובין אם הצגתם עכשיו במרקמים שזה תהליך מבורך ואני חושב שהוא נכון מאוד, אבל אני חושב שצריך לחשוב גם איך עושים סיפור מהמקום. ולא רק משמרים את זה. עכשיו זה שיש שלטים על בניינים ספציפיים לפעמים היה כאן ככה וגרה משפחה כזאת זה נחמד אבל יש פה לדעתי הפוטנציאל הרבה יותר גדול מזה, בהגדרת מרקמים ומתחמים כאלה זה נותן לנו גם פתח להביא גם תוכן משמעותי ולחשוב איך משלבים את התוכן של הסיפור של המקום. בדברים האלה. איך מייצרים תהליך עבודה סדור מול למשל אני לא יודע איזה גורם בעירייה אחראי על דברים כאלה בתוכן יכול להיות שזה מנהלת עיר עולם ותיירות יכול להיות שזה יהיה עכשיו בתוך הסיפור של מוזיאון העיר שקם. צריך לחשוב איפה אנחנו עושים ממש תהליך עבודה מסודר שבא ומראה מרקם למול שימור פיזי של המרקם והמבנה איך משאירים את הסיפור את התוכן שלו ואיך הוא מספר ומשאירים מקום ציבורי כדי שישמר בדרכים כאלה או אחרות אם בשילוט עושים משהו כמו שאנחנו עשינו בשביל העצמאות למשל עם האבנים הצהובות הזה אפשר לעשות את זה בצורה לדעתי הרבה יותר גדולה ובתכנית שהבאתם אני חושב שזה נותן יופי של פלטפורמה ללכת על זה ולעשות את זה באמת ברמה של תכנית עירונית מסודרת. יש שכונות בעיר כתבתי לעצמי עכשיו רק ממש מה שנקרא ממה שאני זוכר כרגע שכונות בעיר כמו מונטיפיורי שיש לה סיפור היסטורי מדהים ומהמם ואיך משמרים אותו או סיפור של נחלת יצחק. הסיפור של שכונת תקווה אני לא רוצה להגיד שפירא שלא יגידו שאני נגוע. סתם אני צוחק. אבל נווה שאנן כמובן. זה שכונות שבאמת אני חושב שאפשר להביא להם בשורה של שימור סיפור ולא רק, על גבי שימור מרקמי ופיזי אז אני שמח שאולי נכניס את זה אפילו בתוך התכנית המתאר סעיף שידבר על זה וחשיבה עירונית שאומרת איך אנחנו עושים את זה כתכנית מסודרת. מול גורם מקצועי.

מר אודי כרמלי: את הפרק הזה אני רוצה לסכם גם בהתייחסות למה שאסף אמר, אני חושב שאין לנו ויכוח אני חושב שכולנו מסכימים ונמצאים באותו מקום. אבל לבוא להגיד שמה שנעשה כאן זה מעט מדי פחדני מדי וזה אני חושב שזה לקח את הדברים רחוק רחוק מהמצאות. כי יתקן אותי ירמי, אני לא חושב שיש עוד מחלקת שימור כמו מחלקת השימור שלנו בעולם. ואני אסביר למה. כי אין אנחנו מדינה יחידה כמעט שעושה שימור כל כך גדול בתל אביב שאין בה שום מעורבות של מדינה לא בתקציבים לא בחוקים הכל מעשה ידי עיריית תל אביב. נווה צדק זה הסיפור של תל אביב או של מדינת ישראל? שדרת הנצחון כאן בקפלן זה הסיפור של תל אביב או סיפור של מדינת ישראל? כל המוסדות הציוניים. מר אסף הראל: עזוב את זה, בית העצמאות חסר כסף.

מר אודי כרמלי: כל נקודה שאני יכול כל נקודה. דווקא בית העצמאות כן היה שמה כסף. ניסיון לפחות של המדינה ובאיזה שהוא שלב העירייה היתה צריכה להיכנס בנעליה. אבל אני רוצה להבהיר משהו מאוד חשוב, מה שנעשה כאן בעשרות שנים האחרונות בשימור זה מעשה חסר תקדים כי אין עיר שבתוך משאביה יצרה אלכימיה שמייצרת משאבים בתוך מערכת עירונית ומייצרת את הסיפור הזה כי בכל מקום שאתה הולך בעולם השימור לא מנוהל רק על ידי העירייה הוא מקבל תקציבים משרד החינוך ומשרד תרבות ומכל מקום כשאנחנו מדברים כשירמי הולך לכנסים והצוות שלו במגע עם אנשים בעולם לא מדברים רק עם אנשי מחלקת שימור בתוך העירייה, מדברים עם ממשל פדרלי, מדברים עם שרים ממונים, מדברים עם זה, פה אין. עכשיו, להגיד שאנחנו עושים מעט מדי ופחדני מדי אני חושב שאתה מפספס את גודל העשייה כאן, כי להבין תקציב ולהבין מה זה אומר 197 שאתה פותר אותו כלאחר יד זה ממש לא ככה, כי כשיש לך 197 זה לא איזה שהוא משהו שאתה אומר טוב. בסדר, נלך לבית המשפט נאבק ומה שיקרה יקרה. כל שנה ואני חושב שכדאי בגלל שהנושא הזה קרוב ללבך אני חושב שכדאי שתפתח את ספרי התקציב ותראה כמה השימור עולה בפועל לעיריית תל אביב כל שנה, לא בפוטנציאל עולה כסף שיוצא מעיריית תל אביב כל שנה גם בתקציב הרגיל וגם בתב"ר. ואני חושב שאתה תופתע לגלות. אני מדבר אתך על מימון של שימור אני מדבר על זה שכל תביעה שמוגשת יש בתקציב משוריין כסף היום אנחנו משלמים את הכסף הזה. זה שלא שילמנו אותו בפועל זה לא אומר אבל הכסף הזה הוא כסף ציבורי שאתה לא נוגע בו, אתה לא יכול לבנות אתו גן ילדים ואתה לא יכול לבנות אתו, הוא משוריין. וזה כסף שהיום אנחנו מדברים על עשרות רבות ומאות מיליונים מצטברים בתקציב עירוני שבסוף בן אדם שיש לו אחריות ציבורית הוא יודע להבין אחריות ציבורית צריך לעשות את התנועה הזאת כל הזמן. זה לא כסף שבא מהאוויר, זה לא כסף שאנחנו מייצרים אותו מהאוויר, מיליארד וחצי האלה שאנחנו מדברים עליהם

המשמעות המיידית שלהם, זה היקף תביעות שכרגע עומד נגד עיריית תל אביב צריך להבין המשמעות של 1.5 מיליארד במידה ואנא אולי הראלה תיתן מילה על איך רואה את זה השמאי הממשלתי ומה האמירות שהוא אמר רק לפני שבוע - שבועיים אנחנו ממש לא אאוט אופ דה קליר, ממש לא. 1.5 מיליארד כאלה אם הם מתקבלים המשמעות הפיננסית מיידית שלהם זה חורבן כלכלי של עיריית תל אביב יפו, חד משמעית אני לא מדבר, אל תעשה ככה.

מר אסף הראל: לא בבת אחת שצריך לשלם את זה, לא לכל התיקים.

מר אודי כרמלי: זה לא נכון, כי ברגע שיש החלטה אחת על מיליון ש"ח החלטה אחת שאומרת הטענות שלכם על זה ששימור משביח הן לא תקפות, על זה שהיעוד מפצה הן לא תקפות, על זה שהתכנית שימור לא מייצרת פגיעה כלכלית הן לא נכונות ברגע שיש החלטה אחת כזאת הגזבר, לא מנחם, הגזבר מכריח את מנחם לקחת את כל החבות התיאורטית הזאת לשים אותה בספרי התקציב, כי ככה מתנהלת רשות חוקית זה לא עניין של עומס חוקית ככה אתה צריך להתנהל לכן אני חושב בנושא הזה צריך קודם כל להבין את האיום הכלכלי ולהבין שלמרות האיום הכלכלי ואנחנו חיים תחת החרב של האיום הכלכלי הזה כבר עשור, אתה יודע טוב מאוד מה נעשה בעשור האחרון ומה ואיזה פריצת דרך תכנונית היו בעשור האחרון תחת האיום הכלכלי הזה.

מר אסף הראל: בפלורנטין מה אני אומר מצאנו שיטות לעקוף אותו.

מר אודי כרמלי: נכון.

מר אסף הראל: בוא נחיל אותן על כל העיר.

מר אודי כרמלי: נכון. עכשיו להגיד לך שכל שיטה כזאת היא נטול חשיפה כלכלית, להגיד לך ששימור חזיתות זה דבר שאנחנו מאמינים בו שזה דבר הכי נכון? אני לא יודע. גם בעיר, גם הדס וירמי אני חושב יש להם דעות לכאן לכאן על הנושא הזה, מה זה פסדה ומה שימור אמתי. זה דיון עומק שצריך לעשות תמיד.

מר אסף הראל: אנחנו בדיון עומק, מה שאני אומר.

מר אודי כרמלי: אני מגיב לאמירה שלך שאתה אומר שאנחנו שעיריית תל אביב פחדנית. אני חושב שזה רחוק מאוד מהמציאות. אני מסכים אתך מאוד שאפשר לעשות יותר, תמיד אפשר לעשות יותר. אני מסכים אתך.

מר אסף הראל: אז אני מקבל. אני מקבל את התיקון. אוקי. אני מקבל. תראה, זה נכון שעושים פה,

מר אודי כרמלי: עיריית תל אביב הלכה הכי רחוק בנושא השימור. הכי רחוק שיש, יש ביקורת מטורפת עלינו גם מבחוץ וגם מבית של בכירים מאוד שיש יותר מדי שימור.

מר אסף הראל: בסדר.

מר אודי כרמלי: אם יש ביקורת שלך כזאת אני יודע שאנחנו במקום הנכון.

מר אסף הראל: אני מבקש אוקי. תראה, אבל,

מר אודי כרמלי: הכיוון שאתה מייצר הוא כיוון נכון, אני חושב שתמיד גם חלק מתפקידכם כנבחרי ציבור זה למשוך אותנו קדימה. אבל יש הבדל בין למשוך אותנו קדימה ובין לשים את כל המערך הזה כמעריך פחדני.

מר אסף הראל: לא, בסדר, אני מקבל. סך הכל אנחנו ברור שאנחנו עושים יותר מכולם. מה שאני רוצה להגיד זה לא חוכמה, יש פה שאלה באמת מאיפה להסתכל, אתה אומר תשווה למקומות אחרים, אני מסתכל על בניין שנהרס כל אחד רואה את זה מפרספקטיבה מסוימת זה נראה באמת מאוד מאוד שונה אני מקבל מה שאתה אומר שנעשה פה הרבה מאוד בטח ביחס לשאר המדינה ובטח ביחס למדינות שבהם השימור הוא חלק מהמדינה ולא על העיר. ברור. ועושים המון עכשיו בהיתן המצב הזה אני חושב שאפשר לייעל את התהליך ולקחת את מודל החזיתות שהרבה פעמים עובד בפלורנטין, אני מבין שבפלורנטין קורה משהו מאוד מאוד מוצלח מבחינת השדרוג הטבעי של תכנית השימור מה קורה שם עם המרקם עם החזיתות זה מנגנון הרבה יותר מפותח מ-2650/ב ועכשיו אני אומר אוקי. בואו ניקח את הדבר הזה נעשה קו כחול לכל העיר, נאפשר את זה נכניס את השימור באישור כשיוצא לפני בתיק מידע, אני לא יודע אם כל תיק מידע שיוצא אם אתם רואים או לא, ניתן להם שם יכולת בתיק מידע להגדיר אוקי. ייתכן מסלול של שימור חזית, וזהו. וזה כל מה שאנחנו צריכים. ייתכן מסלול של שימור חזית אם יתקדמו עם הפרויקט יבואו למחלקת שימור הדס תחליט כן להרוס כן לשמר זה לא משנה מה אבל התהליך יהיה תהליך יותר בריא, על בסיס נפחים זכויות קיימות יכול להיות שזה יגיד בלי חניה או משהו כזה מהלך שבמילא אני חושב שאנחנו כבר בשלים לבחון. זהו, פשוט ייעול של תהליך התיק מידע כל הדבר הזה, מכניסים את מחלקת השימור מאפשרים השארת חזיתות ואנחנו בעולם אחר.

מר אודי כרמלי: אני אתייחס למה שאתה אמרת כן. תראה, שימור חזיתות אני חושב שזה דיון עמוק אני חושב שתשמע כמה אמירות מפתיעות מאוד גם מצוות השימור לגבי עמדתם לעניין שימור חזיתות ועד כמה זה באמת שימורית וכמה זה תפאורה מנותקת. זה דיון סמי פילוסופי לאן שימור צריך ללכת. בפלורנטין אחד השיקולים שהלכנו על זה זה לא שימור חזיתות זה שימור מרקם. יש הבדל גדול מאוד בין שימור מרקם לבין שימור חזיתות. כשאתה אומר שימור חזיתות ומה שכואב לך בבניינים שנהרסו זה החזית שלהם, מבחינה צורנית מורפולוגית זה מה שכואב לך. כשאנחנו מדברים על שימור חזיתות בדרך כלל אנחנו מדברים על מורפולוגיה אורבנית מרקמית של אזור והדרך שלנו לייצר את זה על ידי שימור

חזיתות וזה לא הפוך. זאת אומרת כדי לייצר את קווי האפס וקווי מבט ואת הפרספקטיבות הנמוכות יחסית בבלוק שלם השתמשתי בכלי הזה של שימור חזיתות לא בגלל הערכים ארכיטקטוניים.

מר אסף הראל: אני מדבר על ערכים ארכיטקטוניים גם. מר אודי כרמלי: בסדר, אני אומר זה דיון עומק שאני לא חושב שהאמירה גורפת שאומרת קח את כל העיר תייצר בה אופציה לשימור חזיתות היא נכונה בכל מקום. אני לא חושב ששימור חזיתות למשל ברובע שלוש יש לו איזה שהוא ערך. אני חושב שכן שימור חזיתות ואולי בתקווה יש לו כן ערך.

מר אסף הראל: מה שאני אומר כשתגיע לבניין שכן תרצה להשתמש בזה יהיה לך את הכלי. כי הוא בתוך הקו הכחול ויש לך את המנגנון. זה ברור שלרוב לא תשתמש בזה אבל היום אם יש אתה רוצה להשתמש בזה אתה לא יכול, אז הסיבה שאני אומר קו כחול על כל העיר זה לא עכשיו צריך להחיל את זה בכל העיר, ממש לא. ברור לי שברוב העיר לא תחיל את זה, ברור לי שלא נפסיק להרוס בניינים ולבנות חדשים במקומם. אבל כשיגיע בניין נקודתית שתרצה היום אתה אומר לי אין לי כלים, נכון, אין לי כלים ואז יהיה לך כלי. זהו.

מר אודי כרמלי: נמשיך לדבר על זה. וחיים, לעניין זהות שכונתית. אני חושב שאני חוזר על מה שאנחנו אמרנו קודם אני חושב שאתם יכולים לראות הנימה שעולה מהעדכון הזה בהיבט השימורי של תכנית מתאר זה בדיוק מה שאתה מדבר עליו. אנחנו מנסים למתוח את כלי השימור מהכלי שימור שמאוד מאוד בניינים לכלי שימור של מסורת, זהות, מורשת, מרקם. זה מאוד קשה לעשות חיבור בין אמירות כאלה של מהי זהות של שכונת שפירא, ואני בשקט מדבר על זהות שכונת שפירא ומה מורשת שלה, ואיך מתרגמים דבר כזה לתב"ע שמגיעה בסוף תב"ע לשלושה מבני רכבת שרוצים לעשות התחדשות עירונית בשכונת שפירא. איך עושים את הלינקש' הזה? עכשיו, זה מאוד מתקשר לדיון שאנחנו דיברנו עליו עכשיו על הנושא של חזיתות שאסף אומר. ברגע שאתה שם את זה כהצהרה ברורה בתכנית מתאר מה שלא היה עד היום אתה שם את זה כהצהרה ברורה וכבר ירדנו לרזולוציה של מרכזים מסחריים זהות מקומית של מרכז מסחרי כאילו מה, תהרוס תבנה חדש מה שיהיה יהיה תעשה קניון אבל כן מתחבר לזה שרוב השכונות בטבעת השניה של העיר בנויות סביב המרכזים המסחריים שלהם, ספוגים בזכרונות סיפורים וכל אחד שהיה בצופים יודע מה המרכזים האלה איזה חלק הם בסיפור שלו עם השכונה שלו. זה סוגיה שבדיוק תכנית מתאר אומרת אנחנו שמים את זה כאלמנט תכנוני, אנחנו שמים את זה על הנייר, יכול להיות שבסוף יהיה איזה שהוא פשרה אבל דיון מתחיל משם הוא לא נגמר שם. זאת אומרת הוא לא מגיע למצב שבו רק במצב של ויכוח ציבורי זה עולה, זה מתחיל מהתחלה שזה המקום הנכון להתחיל אתו.

מר חיים גורן: אבל צריכים לעשות איזה שהיא היררכיה בדברים האלה כי בסוף יש מצב בקיצוץ אחד שאתה אומר כל מבנה פה הוא מבנה שימור, צריך לשמר אותו as is ויש מצב שאתה אומר רק מבנים ייחודיים מאוד. עכשיו אני אומר בהיררכיה זהות של מרכז מסחרי ברמת אביב זה זהות מקומית ספציפית ואני מסכים שזה דבר ראוי ביותר שתושב שכונה בן 80 ילך ויראה את מה שהוא ראה ב - 50 שנה האחרונות זה מחבר למקום זה יוצר זהות מקומית זה בסדר זה מצוין. אבל צריך לייצר את ההיררכיה הזאת שיש את הדבר מעבר. אם אני אקח שכונה אני אקח את שפירא אבל אני אומר אפשר לקחת כמה שכונות כמו שציינתי גם נחלת יצחק או התקווה שיש להם סיפור קצת יותר משמעותי מאשר לאותם אנשים שגדלו בשכונה 40 שעות לזהות את המקומות שבהם הם הלכו ואיזה חוויה היתה להם בצופים שמה. יש פה גם סיפור שהוא קצת מעבר לזה, הוא סיפור עירוני. במקומות מסוימים גם כמו שציינתי יפה זה סיפור גם לאומי. אז בוא גם ננסה להטמיע איזה שהוא תהליך עבודה על התוכן ואני מסכים אתך זה מורכב לבוא לקחת את זה אבל דווקא אם אנחנו הולכים למהלך כזה שמגדיר מרקמים לשימור אז בוא נייצר לכל מרקם כזה גם איזה שהם קווי מסגרת אני לא אומר לרדת לרזולוציות בטח יש כל מיני. אבל יש כמה קווי מסגרת שאנחנו נותנים לסיפור וזה יכול לעזור לנו גם בהחלטה עד כמה לשמר מה לשמר. אתה מביין? בדבר הזה. שיש לנו גם איזה שהוא תוכן.

דורון ספיר - יו"ר: כן. ברור. אוקי. ירמי ביקש להתייחס.

מר ירמי הופמן: תראו, כדי שנצליח לשמר את מרכז העיר ואת העיר הלבנה נעשה עבודה מאוד גדולה של הסברה ושיתוף במרכז העיר לגבי מערכים של העיר הלבנה מה זה באוהאוס לקח הרבה שנים כמו שאסף אמר עד שאנשים התחילו להטמיע ולהרגיש לפתח תחושת גאווה ותחושת רוח וכל זה. זה כלי שבלעדיו אי אפשר לקדם שימור בעיר, אי אפשר רק על ידי חוקים שמגיעים מלמעלה. התפקיד של הקהילה ושל האנשים הוא חשוב הוא דרמטי, דברים לא יקרו. ככל שאנחנו מרגישים שאנחנו רוצים לחזק זהות של אזורים ושל מקומות העבודה עם הקהילה היא חשובה מאוד אנחנו רואים בזה ערך גבוה, אנחנו התחלנו לעשות עבודה בעניין הזה גם עם היחידה לתכנון אסטרטגי וגם עם אגף קהילה כדי לעשות מה שנקרא עבודה רכה, זאת אומרת בתוך המרכזים הקהילתיים לדבר על הדברים האלה זה מחזק מאוד את הקשר של האנשים לשכונה שלהם. למקום לעיר. להבין את התפקיד החברתי שלהם בהיסטוריה העירונית, להבין שיש הרבה חברות בעיר שהזהות העירונית לא תמיד הכירה לעומק את התפקיד של האנשים האלה או של החברות או של הקהילות האלה בסיפור של הקמת העיר. זה מחזק זהות וזה עושה טוב וזה מגייס אנשים לתוך תהליכים כאלה של שימור. שוב, לא רק על ידי חוקים ומצוות וחובות ותיקי מידע וכל זה מחלקת שימור כמובן אנחנו עושים מה שאנחנו עושים. אלא להגיע לאנשים מלמטה ובהחלט אנחנו רואים בזה חלק מהעבודה החשובה שנעשה בשנים הקרובות.

מר חיים גורן: טוב זה פן אחד שהוא חשוב פן שני במקומות בהם צריך לערב גורמים מקצועיים היסטוריים שיודעים אתה יודע לא תמיד תושב שבא וגר עכשיו 5 שנים 10 שנים גם אם הוא רוצה מאוד להתחבר לסיפור של השכונה וזה הוא יכול, הוא רלוונטי בסיפור המקומי הנוכחי, אבל לא תמיד הוא רלוונטי בלהגיד האם צריך לשמר את זה או את זה בסיפור ההיסטורי. פה אתה צריך לפעמים אתה יודע את גורמי מקצוע.

מר ירמי הופמן: לגמרי אתה צודק, אנחנו מתחילים לעבוד עם גופים של היסטוריונים שכותבים ספרים, אנחנו מעודדים את זה. מוצרים כמו תערוכות כמו ספרים, תערוכה גדולה שהיתה עכשיו על כרם התימנים שעשתה הדים מאוד גדולים בעיר, על ההיסטוריה על האנשים שגרו שם. זה העבודה חשובה ואתה צודק זה בכל הרבדים.

מר אסף הראל: אני חושב אבל שמי שצריך לתכלל את זה זה מנהל קהילה, זאת אומרת אני חושב שזה משהו הזהות הסיפור שאתה מדבר עליו הוא כמו שאני מבין את המבנה זה משהו שמנהל קהילה צריך להוביל וצריך לפנות למחלקת השימור ולהגיד להם אוקי. בואו תעזרו לנו לספר את הסיפור של השכונה הזאת לתושבים כי הדיאלוג אני חושב של מנהל קהילה הוא הרבה יותר מתקשר לסיפור של השכונה, הוא מכיר את התושבים, זה דיאלוג עכשיו.

מר חיים גורן: זה בשכונות כמו רמת אביב וכאלה זה אני מסכים אבל בשכונות שיש להם ערך היסטורי קצת יותר משמעותי וישן.

מר ירמי הופמן: לא, ברור.

מר חיים גורן: נווה שאנן תביא את מנהל קהילה שידבר עם התושבים עכשיו הם יודעים לספר לך מי היה שם לפני 90 שנה איזה רפתות בנו שם לפני.

מר ירמי הופמן: בסדר.

גב' הדס נבו: יש מחקר היסטורי.

דורון ספיר - יו"ר: כן. חברים. אני מציע שנעבור לנושא הבא אזור מרכז. אנחנו מקבלים את אותה החלטה שאנחנו בכל אזור מקבלים שאנחנו רושמים בפנינו את עיקרי השינוי של זה.

מר אסף הראל: רק רגע, אבל מה עם הבקשה שלי, מתי?

דורון ספיר - יו"ר: כן. החלטה נפרדת לשימור והחלטה נפרדת למרכז? תגידו את ההצעה זה אותה החלטה שאנחנו מחליטים בכל,

מר אסף הראל: רק רגע, אבל אני ביקשתי להוסיף פה סעיף. אני ביקשתי. לנסח אותו? עם הגשת תיק מידע תתווסף שורה המציינת שעל מבנים או כולם או משנה מסוימת שתידרש בחינה של מחלקת השימור כי אולי תידרש בהמשך שמירה של החזית.

מר אודי כרמלי: תכנית מתאר היא לא מניואל להפעלה. מה שאתה אמרת עכשיו אני יכול לקבל כל יום בכל החלטה שאני רוצה מחר בבוקר באישור ועדה. אני לא צריך לזה תכנית מתאר. אני לא כותב תכנית מתאר וזה חלק גדול מעבודה שאנחנו עשינו כאן העפנו מתכנית מתאר את כל ההחלטות הניהוליות איך לנהל את הזה. אין נדרש אישור מחלקת שימור, נדרש,

מר אסף הראל: אז הנה אנחנו בוועדה. נאשר את זה היום במסגרת התכנית,

מר אודי כרמלי: אז בסדר, בוא נדבר על זה על מה אנחנו מדברים באיזה צורה, זה לא מונע מאתנו לאשר תכנית כזאת אבל מה שאתה מדבר עליו זה תכנית שצריך להעביר אותה בתיקי מידע שהיא כפופה להתנגדויות כי יהיו כאלה שמאוד לא יאהבו את זה ויהיו כאלה שיתבעו אותנו על זה, כי עדיין.

מר אסף הראל: על מה יתבעו?

מר אודי כרמלי: על שימור חזית יתבעו אותך כמו בפלורנטין יכלו לתבוע אותנו.

מר אסף הראל: כשאני אשמר אז אני אדבר אתך.

מר אודי כרמלי: אבל מה לעשות שאני הייתי מאוד שמח לכוח כזה שאני שם לי איזה שהיא הערה כזאת שמאפשרת לי לעשות הכל אחר כך, אבל זה לא מחזיק בבתי המשפט. אני צריך להגיד בדיוק מה אני עושה ומה אני לא עושה. כדי לתת הוראה כזאת, כדי לפתוח בתכנית הזו אין לי שום בעיה אני יכול מחר בבוקר, אני לא צריך תכנית מתאר בשביל זה.

מר אסף הראל: כן, אבל זה לא יקרה, אנחנו יודעים.

מר אודי כרמלי: יש לזה גם השלכות תקציביות.

מר אסף הראל: אני מבין אבל,

מר אודי כרמלי: תוספת כוח אדם.

מר אסף הראל: נכון, אבל זה אומר שזה לא יקרה. זה שאפשר מחר בבוקר, תראה, אני מדבר על זה כבר שלוש שנים זה לא קורה זה לא יקרה. אנחנו מדברים על תכנית זה כבר יש פה כבר היבטים אז יאללה, אז אני מציע להכניס את זה פה למה לא? ברור שאפשר אבל עובדה ששלוש שנים לא עושים את זה, זה לא קורה. אנחנו מדברים פה בסדר, לא המקום האידיאלי, אבל המקום הריאלי.

מר אודי כרמלי: זה המקום שאסור לעשות את זה בו. יש לזה השלכות הרבה מעבר.

מר אסף הראל: אני יודע שיש לזה השלכות.

מר אודי כרמלי: זה לא משהו שאתה מחליט.

מה שאתה אומר שאין שום בעיה לעשות את זה אם אנחנו מחליטים לעשות אותו ואני אומר לך כבר שאני לחלוטין לא שלם לגמרי עם מה שאתה אומר אני מבין את הכיוון אבל אני לא חושב שזה, אני בטח לא

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

רוצה להפוך את מחלקת שימור לתחנת חובה בכל הליך בניה בעיר. המשמעויות של זה הן מטורפות. מבחינת גם ככה אנחנו ידועים בזריזות היעילה שלנו. אנחנו צריכים להתמקד בהנחיות המנהליות פנימיות שלנו וזה אנחנו עושים כל הזמן, כל הזמן אנחנו עושים מדיניות אנחנו עושים נהלים פנימיים במנהל הנדסה. בין שלושת הדברים האלה שאני אמרתי כל אחד מהם יש לו את הכוח שלו ואת החולשות שלו. וזה אנחנו עושים את זה. לבוא להגיד עכשיו בתכנית מתאר משהו כזה שאנחנו לא מכירים אותו, לא בדקנו את זה.

מר אסף הראל: לא, אני לא אומר שצריך לקבל עכשיו את ההחלטה.
 מר אודי כרמלי: משמעות תהליכית קודם כל תפעולית ולא משמעותית תכנונית ארוכת טווח כחזון.
 מר חיים גורן: אני חושב שמה שאתה מציע זה יותר מתאים להנהלת העירייה או משהו כזה או מועצת העיר.

גב' מיטל להבי: זה מדהים, אתה יודע שלחת אותי לתאם עם מנחם אתמול היתה לי שיחה אתו. על כל הנושא של תת קרקע שביקשנו דיון אז בהתחלה הוא אמר לי שאין טעם לדיון אז אמרתי לו שלא יכול להיות שהוועדה שולחת אותי וזאת התשובה של מנכ"ל העיר.
 מר חיים גורן: בוודאי שיש טעם.

גב' מיטל להבי: התעקשתי שיש טעם אבל מה שאני באה לומר זה שלא יכול להיות שוועדה תכנונית יושבת פה מחליטה החלטות שהמשמעות שלה כלכליות, היא לא רואה את הדוחות של 21 או 25 היא לא רואה שמאויית, היא לא מקבלת החלטות פיננסיות כי זה מתקבל בהחלטת העירייה וכל מה שמגיע לפה מוחלט על ידי הצוותים המקצועיים שאנחנו מצביעים וזהו. אני חושבת שההצעה שלו ראוייה, לפני שמביאים את התכנית למליאה תבדקו אותה. תבדקו לתת לזה מענה ראוי כמו שאתם מחליטים לעשות מדיניות על משהו ואנחנו באים מקבלים את המסמך מדיניות מוכן, מה שנקרא על מגש של כסף לא שאנחנו מאשרים לכם שתעשו תכנית מדינית, אתם הולכים עובדים על מדיניות ואתם מביאים לנו אותם לאישור, זה לא שבאתם להתייעץ אתנו לפני שהחלטתם איפה לשים את הכסף שכן יש לכם בתקציב שאנחנו אישרנו אותו. אתם מחליטים לבד, אולי תביאו לפה את סדרי עדיפויות שלכם ואנחנו נחליט בתקציב הנתון שהנהלת העירייה הקציבה מה לעשות עם הכסף.
 מר אודי כרמלי: מי זה אתם ואנחנו?

גב' מיטל להבי: אתם זה אנשי מקצוע ואנחנו זה הנבחרים.
 מר אסף הראל: אני מציע דבר כזה, מכיוון שיש לנו עוד דיוני רוחב והשימור יהיה במסגרת דיון רוחב אתם בזמן הזה תבחנו את המשמעויות אם אתם רוצים אפשר לקיים על זה דיונים ואז נקבל את ההחלטה.

גב' הראל אוזן: סליחה, ברשותכם, אני רוצה לומר משהו רגע. אני קוראת את המשפט שביקשת להוסיף.

מר אסף הראל: אפשר לנסח אותו אחרת.
 גב' אורלי אראל: שני דברים, אחד אני לא רואה מה הרלוונטיות שלו לתכנית מתאר זה אחד, זה לא קשור בכלל לתכנית מתאר. אם האמירה שלכם היא כרגע אתם אומרים דנו, שמענו, ישבנו שעתיים שימור ויש לנו בקשה לא קשור לתכנית מתאר לבוא להכניס אמירה כזו לכלל תיקי המידע. נגיד לצורך השיחה שלנו שאנחנו מדברים על מבנים שנבנו עד 1960. נאמר שזה היה התאריך שבו עכשיו אנחנו נכניס באופן אוטומטי בכל תיקי המידע אמירה שלפני שאתה מגיש בקשה להיתר אתה צריך לעבור דרך השימור. אתה עובר דרך השימור והוא מסתכל על הבניין ואז מה, כשמדובר במבנים שהם לא נכנסו לרשימת שימור בהחלטה של ועדת שימור אין לנו שום כלים משפטיים תכנוניים לבוא להגיד.

מר אסף הראל: יופי, זה הזמן בתכנית מתאר לבוא לייצר את הכלי המשפטי, לייצר את המנגנון, זה בסדר, בגלל זה זה כן המקום כי זה מה שחסר לנו איך אני משמר חזית.

מר אודי כרמלי: זה לא שהמתאר עוצר ממני לעשות את זה, כשאני אומר לך אין לי כלים כשאתה בא ברישוי אתה רואה בניין שנחמץ לך הלב שהוא נהרס ואתה אומר לי למה אתם לא משמרים אותו אני אומר לך אין לי את הכלי אין לי תכנית. זה כי אין לי תכנית כזאת, זה לא שאין לי סמכות לעשות את זה. תכנית מתאר בסך הכל מה שהיא עושה נותנת לי את מנעד הסמכויות לצורה שבה אנחנו רואים את התכנון בעיר, איך אנחנו מתרגמים את החזון האסטרטגי של העיר לתכנית מתאר בסמכות הוועדה המקומית יש לי את הכלים האלה, מחר בבוקר אני יכול לעשות תכנית כזאת.

גב' אורלי אראל: השאלה היא אם אתה מכניס סעיף בתכנית מתאר שמחייב כל תכנית להתייחס לנושא אז אתה כבר מתעל את התכניות שיהיו בעתיד לכיוון הזה שאסף מדבר עליו. ברור שזה צריך להיות בתכנית עצמה, אבל התכנית מתאר צריכה לחייב את התכנית להתייחס.

מר אודי כרמלי: רגע, תעשו הבדלה בין תכנית לבין הליך רישוי ותיק מידע, אתם מדברים על שני דברים שונים לגמרי, כל תכנית בעיר תל אביב יפו שמנוהלת באגף התכנון מקבלת התייחסות שימורית. יש מי שמנהל את אגף התכנון היא מנהלת השימור העירונית, הראייה השימורית טבועה בהליכי התכנון בתוך אגף התכנון ומקבלת התייחסות שימורית. כן, לא, בכלל לא, מתקבלת התייחסות מה שאסף מדבר עליו הוא מדבר על הליך רישוי שאומר בא בניין רוצה לעשות איזה פעולה הריסה, בנייה או תוספת, אומר אסף אני מבין מאיפה הוא אומר את זה הוא אומר תעבור קודם כל במחלקת השימור. יופי, עבר במחלקת השימור, מחלקת השימור איזה כלי יש לה? זה לשים את מחלקת השימור במקום שהיא לא יכולה להיות

בו. מה? עכשיו, אלפי מבנים יעברו במחלקת השימור ירמי יסתכל על הבניין, הדס תסתכל על הבניין תגרד בראש תגידי יש כאן אחלה חזית בוא נשמר אותה.
מר אסף הראל: נו מה רע.
מר אודי כרמלי: ומה. מה היא עושה? מתוקף מה היא עושה את זה? כדי לתת לאדם סמכות שאומרת וואו יש כאן חזית יפה תשמר אותה אני צריך לעשות תכנית. תכנית שיש לה השלכה סטטוטורית בדיוק כמו שאנחנו עושים כאן לא מעט תכניות כאלה.
מר אסף הראל: אבל אני לא מבין למה,
מר אודי כרמלי: אנחנו הכרזנו כאן על עוד בניינים לשימור.
מר אסף הראל: אבל מה הבעיה? אני לא מצליח להבין מה הבעיה להגיד אוקי. הנה קו כחול של העיר בקו הכחול הזה במסגרת התכנית, גם תכנית מתאר היא תכנית.
עו"ד הראלה אוזן: תכנית מתאר אסף, היא תכנית כוללת היא מסגרת תכנונית שהיא בעצם מגדירה את הסמכויות של הוועדה המקומית. זה מה שהיא עושה. היא בעצם במקום הוראת חוק היא תכנית כוללת שאתה יוצק לתוכה את הסמכויות של הוועדה המקומית. היא מנחה את הוועדה המקומית איך להכין תכניות מפורטות בהתאמה אליה. כבר היום יש לנו את הסמכות לצורך העניין כל בניין שני לקבוע לשימור ולתפור לו חליפה ואיפה שאנחנו מוצאים שזה נכון ומתאים אנחנו עושים את זה. אתה כרגע מדבר על משהו הרבה יותר רחב, אתה מדבר על מתחמים, על רחובות על בניינים משנים מסוימות. זה אם רוצים לתת הנחיה לצוות המקצועי,
מר אסף הראל: היה לנו דיון טוב השבוע. שייכנס.
עו"ד הראלה אוזן: אני אומרת בשביל זה, המשפט שאתה כרגע הכנסת הוא בכלל לא רלוונטי לתכניות הוא רלוונטי לסיטואציה שאתה היית רוצה לייצר אותה, אבל אני אומרת גם אם מחר מכניסים את זה לכל תיקי המידע הלכה למעשה זה משפט בלי שיניים כי כשיגיע השימור ויסתכל על הבניינים האלה שעברו דרכו אין לו מה לעשות.
מר אסף הראל: למה אין לו מה לעשות?
עו"ד הראלה אוזן: מכיוון שבשביל שהוא יוכל לפעול הוא צריך תכנית.
מר חיים גורן: בפלורנטין נעשתה עבודה של שלוש שנים של שימור והצוות עם הרבה מאוד זה ועד בוועדה לפני שתי ועדות אנחנו היינו אצלכם ברשות רישוי לתקן את ה- 77/78 כי גילינו שם שזה מסתדר לא פשוט לבוא להגיד דבר כזה על כל העיר באבחה אחת. אבל אתה יכול לעשות את זה מחר בבוקר אתה יכול לעשות תכנית.
גב' מיטל להבי: זה בדיוק כמו שאני אמרתי שאנחנו יכולים לעשות את אותו דבר על,
מר חיים גורן: דרך אגב אתה עושה את זה כמו שאודי אמר, כל התכניות שבאות לפה אתה עושה את זה.
מר אסף הראל: כל רשות רישוי היתרי הריסה עוברים מתחת לרדאר.
דורון ספיר - יו"ר: המכשיר היחיד שאתה יכול להשתמש בו זה תכנית. בתל אביב עושים הרבה מאוד תכניות. כפי שנאמר פה בכל תכנית נושא השימור נבדק כחלק מהליך הרגיל השגרתי של בדיקת כל תכנית. כלומר בכל התביעות שאנחנו מאשרים פה נושא השימור נבדק.
מר אסף הראל: לא, כן בתביעות, אבל מה שאני מנסה להגיד לך שבתכניות הרובעים קח את תמ"א 38 ויש לך מסלול ירוק להריסה.
דורון ספיר - יו"ר: קח בחשבון שהתכניות האלה,
גב' מיטל להבי: תמ"א 38 לא נותנים בעיר הזאת כמעט בחיך.
דורון ספיר - יו"ר: תקשיב, כשמישהו מגיע לכאן היתר אתה אומר שזה מתחת לרדאר אתה אומר את זה כאילו הוא בא לכאן דופק בדלת ואומר אני רוצה להרוס ואומרים לו יוצא למחלקת מדור א' שמוציא לו ישר היתר הריסה. זה עובר כאן כל כך הרבה אינסטנציות וגם את אגף התכנון כי אין תיק מידע שאגף התכנון לא מזין עליו מידע ספציפי בתוך הדבר הזה מה שאתה אומר אני חושב שלא צריך להרוס את הבניין הזה.
מר אסף הראל: נכון.
דורון ספיר - יו"ר: בסדר, תעשה תכנית.
מר אסף הראל: אבל אני לא יכול כבר מאוחר מדי ואין לי כלים.
דורון ספיר - יו"ר: אבל אתה לא תוכל, תקשיב לא תוכל למנוע הריסה על ידי פרוצדורה תוכל למנוע הריסה על ידי תכנית. אבל התכנית כבר נעשתה, תכנית השימור נעשתה וכל הבניינים שאתה מדבר עליהם כבר נבדקו במסגרת תכנית השימור.
מר אסף הראל: לא, אבל אז אמרו יקר מדי תורידו.
דורון ספיר - יו"ר: נכון עברנו במסגרת ונשארו כך וכך בתים בתוך המסגרת הזאת. זה עבר וזה נבדק זה לא שהתעלמו מהמבנים האלה. רוב המבנים שאתה מדבר עליהם כבר נבדקו במסגרת התכנית.
מר אסף הראל: נכון ואני חולק.
דורון ספיר - יו"ר: אתה אומר בוא נעשה תכנית שימור חדשה. זה מה שאתה אומר.
מר אסף הראל: לא, אני אומר בגדול כן, נכון זה מה שאני אומר, אבל נכון, אבל אני אומר מכיוון שפה אומרים שאם שימור ישר כולם קופצים, אז אני אומר לא, לא המנגנון של הפחתת זכויות אלא מנגנון פלורנטין.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

דורון ספיר - יו"ר: אין לך, פלורנטין גם בתכנית.
גב' אורלי אראל: אנחנו עושים תב"ע בפלורנטין. אנחנו באנו לפה עם 77/78 כי עובדים על תב"ע זה לא נעשה לא להרוס בניינים.
דורון ספיר - יו"ר: עוד אין מנגנון שאתה מדבר עליו שאפשר לעשות את זה חוקית. אין.
מר אסף הראל: אוקי.
דורון ספיר - יו"ר: אומרים לך את זה, דרך אגב, כל ישיבת ועדת שימור.
מר אסף הראל: נכון, בגלל זה אני אומר בכל מקום שאני מנסה למכור את זה אומרים לי לא פה לא פה.
דורון ספיר - יו"ר: זה תכנית נכון. אומרים לך מה הכלי שאתה יכול לעשות את זה.
גב' מיטל להבי: אני רוצה עוד משהו להכניס לסיכום בבקשה. אני רוצה לוודא שתם שבתכנית התחדשות עירונית כשאנחנו מחליטים להשאיר בניין בגלל הזהות המקומית זה לא ישנה את אחוזי החתימות שהקבלן צריך להביא. אני רוצה להבהיר מה אני מתכוונת. הרי יכול להיות בתוך תכנית התחדשות עירונית בניין שתושביו מתנגדים דייריו מתנגדים להתחדשות העירונית. ואז הפתרון יכול להיות אותם נשאיר זהות מקומית ואת הזכויות ניקח למקום אחר, אני רוצה לוודא מהיועצת משפטית שאין כוונת הזהות המקומית לשנות את מניין החתימות הנדרשות בתכנית כדי לקדם התחדשות עירונית וזה לא המטרה שבניין של סרבנים יקבל הכרזה של זהות מקומית.
עו"ד הראלה אוזן: יכול להיות שאני פספסתי משהו. מיטל, את שואלת או אומרת את זה כתוצאה ממה שאמר היום בדיון?
גב' מיטל להבי: אני שואלת או אומרת את זה כי אני הראש שלי עובד תוך כדי הדיון ואני מכירה סיטואציות שבהם בניין בתוך תכנית התחדשות עירונית תוקע. אני לא רוצה שהבניין הזה יוכרז כזהות מקומית וידלגו על החתימות,
עו"ד הראלה אוזן: אבל את מדברת על תכנית מפורטת שתהיה,
גב' מיטל להבי: אני לא מדברת על תכנית מפורטת, אני מדברת על זה שהכלי של זהות מקומית לא אמור להיות כלי שיפתור יזמים מחתימות והסכמות של דיירים על תכנית.
עו"ד הראלה אוזן: לא, לא, הכלי של זהות מקומית הוא כלי תכנוני ותו לא, אין לו דברו חצי דבר עם הוראות החוק לעניין כמות ההסכמות שנדרשות לחתימה, עם כל מה שקשור להתחדשות עירונית. זה לא קשור, אנחנו כרגע בעולם של תכניות ותכנון. כל מה שנאמר כאן אנחנו מבקשים בנוסף להוסיף לארסנל הכלים שיש לנו היום ב- 5000 כלי נוסף שהוא אותה זהות מקומית שיאפשר לנו גם להעלות רחק למטרה הזאת. זה הכל.
מר אודי כרמלי: השאלה אומרת יש 4 בניינים בניין אחד זהות מקומית כל השאר מקבלים את הזכויות שלו. אבל יצטרכו גם את החתימות שלו כמו שיצטרכו את כל החתימות האחרות כי הוא נמצא במסגרת התכנית הוא אחד מארבעת הבניינים.
גב' מיטל להבי: לאור התשובה הזאת נחה דעתי שאין בהכרזה על בניין כזהות מקומית פותרת את היזם מלהחתיים את דייריו. תודה רבה. לאור הבהרת היועצת המשפטית נחה דעתי.
דורון ספיר - יו"ר: כן, עוד משהו? הכל הובהר. אני מבקש שיירשם שאסף הביע את ההסתייגות שלו בנושא הזה ויבקש לבדוק אפשרות.
מר אסף הראל: אני לא בעד הדבר הזה כמו שהוא, אני מבין כל מה שאתם אומרים אני חושב שלא ניתן.
דורון ספיר - יו"ר: אתה נמנע?
מר אסף הראל: לא, אני נגד. אני חושב שלא ניתן.
דורון ספיר - יו"ר: לא, בוא תצביע בעד ותן הסתייגות לגבי הנושא הזה.
מר אסף הראל: לא.
דורון ספיר - יו"ר: אתה בעד כל השאר לא?
מר אסף הראל: כן. אבל בסדר. מה לעשות.
דורון ספיר - יו"ר: למה להצביע על הכל נגד?
גב' מיטל להבי: קשה להצביע על דברים נקודתיים בלי התכניות הרחביות.
דורון ספיר - יו"ר: אני אומר אני נותן לו אפשרות להסתייג אני ארשום אסף מסתייג לגבי הנושא הזה והזה. אין בעיה, מה שתחליט, זה לא משנה לי. עוד משהו? זה סיכמנו?
גב' מיטל להבי: אני מסתייגת בגלל שאני לא יודעת מה הרחק של המרכזים המסחריים. כל עוד אני לא יודעת מה הרחק אני לא יודעת כמה יכולים להעתיק את הזכויות שלהם. אני לא יודעת כמה זכויות אתם יכולים להעתיק הרי לא הבאתם לנו, אמרתם שתביאו לנו תכנית רוחבית למרכזים מסחריים, אני מבינה שכל מרכז מסחרי יכול להיות היום זהות מקומית.
עו"ד הראלה אוזן: אבל מיטל, כשתגיע התכנית המפורטת יוצג לך בצורה מדויקת.
גב' מיטל להבי: אבל הוא רוצה שאני אאשר עכשיו. אני לא יכולה לאשר. אני קוראת גם את נוסח הפרוטוקול ואני תכף אעיר עליו.
דורון ספיר - יו"ר: את לא מאשרת עכשיו, את מאשרת מסגרת. כל מה שאת מאשרת כאן את האמירה הצהרתית לעניין מרכזים.
גב' מיטל להבי: אני מעדיפה לא לאשר הצהרות אנחנו עוסקים בתכניות ולא בהצהרות. בסוף כל הצהרה פה תתרגם לתכנית. מה? זה בעיה. לכן אני רוצה להעיר על הפרוטוקול גם מותר לי? תסגור עם זה ואז.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

דורון ספיר - יו"ר: אוקי. סיכמנו את הנושא הזה אפשר להמשיך? תודה.
גב' מיטל להבי: אני נמנעת.

דורון ספיר - יו"ר: טוב. מיטל נמנעה, אסף נגד, חיים ודורון בעד.
גב' מיטל להבי: עכשיו לגבי הפרוטוקול של פעם הקודמת אפשר?

דורון ספיר - יו"ר: כן.

גב' מיטל להבי: אני הסתכלתי רק על הדף האחרון בסדר? הוועדה מקבלת את עקרונות העדכון המוצגים שהוצגו לאזורי צפון העיר. זה לא צפון העיר, קודם כל זה דרום העיר, הדיון האחרון היה על דרום העיר יש פה טעות סופר קרוב לוודאי. בעמ' 20 של הפרוטוקול. דבר שני כתוב משתתפים, דורון ספיר - יו"ר: צפון דרום זה לא עקרוני.

גב' מיטל להבי: אבל אני מעירה שזה נראה לי עקרוני. דבר שני כתוב משתתפים וכאילו כל המשתתפים הצביעו אני לא הייתי בהצבעה הזאת אני נמנעת באופן עקרוני מלהצביע על עקרונות העדכון עד שאני לא אדע רחוק ואדע נתונים מוחשיים. גם עכשיו כשאנחנו מסתכלים על התכנית למרכז העיר אנחנו נעבור עמוד - עמוד אתם לא ציינתם רחוק, אתם ציינתם שהרחק ייקבע בעתיד. כשתביאו לי את הרחוק אני אדע על מה אני מצביעה. כרגע אני לא יודעת על מה אני מצביעה לכן אני מבקשת להוציא את זה ולכתוב מיטל להבי לא השתתפה בהצבעה, אני לא השתתפתי גם בהצבעה.

דורון ספיר - יו"ר: גם היום לא השתתפתי?

גב' מיטל להבי: לא השתתפתי בהצבעה שהיתה על דרום העיר כי יצאתי.

דורון ספיר - יו"ר: אז תקנו את הפרוטוקול. כן. בבקשה. אנחנו במרכז. כן.

דיון בנושא עידכוני תא/5500 לאזור מרכז העיר:

אלון מטוס: אנחנו מדברים על האזור שמבחינת יחידות דיור הוא עם צפיפות גבוהה ביותר וגם האזור שכולל בעצם את המספר המרבי של שטחי תעסוקה ומסחר. אנחנו מדברים על אזור שכונות היסטוריות של העיר. כאן צהוב וכתום לאורך בגין והמסגר כמובן עם חוף הים. תכנית המתאר מתווה את מדיניות התכנון לחזון תכנוני או אנחנו בעזרת תכנית מתאר מתווים חזון תכנוני שנוגע לאזורים האלה לגבי התחדשות תוך שמירה על המרקם הקיים או מרכיבים שלו, פיתוח אזורי המע"ר, פיתוח רצועת חוף הים, כל זאת תוך חיזוק הרחובות כדי לקשור את הכל ביחד. החזון התכנוני הזה שקיים בתכנית 5000 אני אדגים לפני שאני אעבור לעדכוני 5500 באיזה אופן הוא מומש, באיזה אופן הוא אושר כאן בוועדה מאז תכנית מתאר. אז לגבי ההתחדשות תוך שמירה על המרקם למעשה בשנים האחרונות נקבעה כאן המסגרת התכנונית במרכז העיר ההיסטורי אושרו כאן בוועדה הנחיות עיצוב מבנים לאזור הכרזה, תכניות רובע 3 ורובע 4 אושרו אמנם בסמכות מחוזית אבל הם מוטמעים בתכנית מתאר ותכנית רובע 5 - 6 נמצאת בהכנה.

גב' מיטל להבי: כמה שנים?

מר אודי כרמלי: כמה שנים מה?

גב' מיטל להבי: היא נמצאת בהכנה? כי השכנים שלי מתלוננים ואני לא יודעת מה להגיד להם. כמה שנים היא בהכנה?

אלון מטוס: אני חושב, לריסה את יודעת?

גב' מיטל להבי: 10 שנים להערכתי. משהו כזה אומרת לריסה, שיירשם בפרוטוקול התכנית בהכנה 10 שנים. ואנשים בקלישר תקועים ולא יכולים לבנות לא תמ"א ולא כלום.

דורון ספיר - יו"ר: אני מבקש, יש לי בקשה אחת, כל מה שאתם אומרים זה נכון וצודק וטוב אני מבקש לתת למציג להציג עד הסיום ואז להתייחס, זה אפשרי? תודה.

אלון מטוס: מעבר לתכניות המרקמיות אנחנו גם מקדמים ואושרו כאן תכניות יותר ממוקדות, יותר נקודתיות גם בצפון אבן גבירול שיכון פועלי הנמל דרום כששיכון פועלי נמל צפון נמצאת בהכנה וגם השכונה במנשייה בתפר בין תל אביב ליפו. מבחינת מרכז עסקים ראשי אז לאורך בגין המסגר, המרחב הדרומי שבהם זה שלאורך רח' הרכבת, מרחב שבח - אושר כאן מסמך מדיניות ובהתאם לו אושרה כבר להפקדה תכנית אחת ושלוש נוספות נמצאות בהכנה. מרחב אחד צפונית לו, מרחב יצחק שדה מה שאנחנו מכנים חסן ערפה - כאן שתי תכניות אושרו בוועדה מקומית מתוקף המתאר ושתיים נוספות נמצאות בהכנה. גם ברוטשילד מרחב המע"ר ההיסטורי - אושרו כאן בוועדה 3 תכניות מתוקף המתאר ושתיים נוספות נמצאות בהכנה וגם במרחב המסילה - גם מסמך מדיניות שאושר כאן תכנית אחת כבר אושרה להפקדה ושתיים נוספות נמצאות בהכנה. לאורך חוף הים, גם בהתאמה למתאר - שני מסמכי מדיניות אושרו כאן בוועדה ובהתאם להם שתי תכניות אושרו כאן להפקדה ושלוש נוספות נמצאות בהכנה. במקביל לזה העבודה על חיזוק שלד הרחובות - אז נמצאות כרגע בשלבי הפקדה גם תכנית אבן גבירול וגם תכנית ארלוזורוב בשלבים השונים של אישורם הם בסמכות מחוזית וגם הם כמו תכניות הרובעים מוטמעות בתוך תכנית מתאר במקביל אנחנו מכינים מסמך מדיניות תכנון לרחוב נמיר, אני אגע בו כאן אני אזכיר אותו בהמשך כיוון שחלק מהעדכוני שאנחנו ממליצים הם כבר נעשים לאורו. ואנחנו עסוקים בהכנת מסמך מדיניות תכנון לרחוב אלנבי. שדרת הקריה תכנון לביצוע שנמצא ממש בהקמה בימים אלו. ואנחנו בתחילתו של תהליך תכנון גם לרחובות יפו אילת והרברט סמואל הירקון. יש כאן מספרים סך הכל

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22ב' - 1

אלה מספרים שמדברים גם מגורים תעסוקה מסחר מלונאות וציבורי שנמצאים בהליכי אישור ותכנון סמכויות ועדה המקומית אני לא עובר על המספרים אבל שימו לב הם מרשימים.

מר אסף הראל: כבר אישרנו את מה שהראית? זה אושר?

אלון מטוס: אני לא רציתי להתעכב, אבל, לא, אלה תכניות שנמצאות בהליכי אישור ותכנון אז אני כן אתעכב על זה. שימו לב אנחנו יצרנו כאן הפרדה בין מה ש,

דורון ספיר - יו"ר: זה חשוב שתראו את המספרים האלה זה מראה כמה את ההיקפים ועוצמות.

מר אסף הראל: רק תסביר את הסטטוס.

אלון מטוס: אז שוב, תכניות שנמצאות בהליכי אישור שעדיין לא אושרו קיבלו תוקף וכאלה שנמצאות בהליכי תכנון. בשלבי תכנון. אז אנחנו מדברים על כ - 4000 יחידות דיור בסמכות מקומית ויש כאן כמעט כפול יותר מכפול יחידות דיור שנמצאות בהכנה בסמכות הוועדה מחוזית זה בגלל אותן תכניות שהזכרתי בסמכות ועדה מחוזית. ארלוזורוב אבן גבירול ו - 5.6. הרוב המכריע של שטחי התעסוקה והמסחר 650 אלף מטר רבוע נמצאים בהליכי אישור או תכנון כאן בסמכות הוועדה המקומית יש כאן מספרים יפים של יחידות מלונאיות ושימו לב גם לשטחי הציבור הצפויים שאותן תכניות למעשה מייצרות כ - 70 אלף מ"ר בסמכות ועדה המקומית.

דורון ספיר - יו"ר: רק צריך לזכור שמדובר באזור מרכז העיר זאת אומרת באזור הכי צפוף הכי זה. שבו אין שום יתרת שטח ובגלל זה אנחנו מקבלים מספרים כאלה אני חושב שזה משמעותי מאוד. רק אזור מרכז העיר.

מר חיים גורן: שאלה. הבהרה נקודתית. למה יש אחרי תכנית מתאר עוד תכניות שאנחנו מביאים בסמכות ועדה מחוזית?

מר אודי כרמלי: בגלל שאנחנו כפופים לנושא הסמכויות. כשאנחנו עושים קו בתכנית מתאר והוא הקו ממוצע נקרא לו מטבי. תמיד יש חורגים מהממוצע. עכשיו כלל העיר יש לנו היום, אורלי, כ - 50 תכניות נכון? משהו כזה, 50 תכניות מול המחוז בסך הכל. מול בערך 400 תכניות שמקודמות ברחבי העיר. חלק מהן זה דברים אזוטריים כמו השימור כל מיני פרשנויות משפטיות כן בסמכותכם או לא, חלק מהם דברים עקרוניים ומשמעותיים כמו במגדל מעריב למשל שיושב על פיסת קרקע מאוד מאוד מיוחדת קטנה מאוד וכנגזרת מזה נתון הרחק שלו הוא בשמים. אבל אתה לא יכולת לעשות בתכנית מתאר לצבוע נקודה קטנה על המגרש הזה פה יהיה רחוק בשמים. כי אתה עושה קו רוחב ממוצע. אז היה אצלכם דוגמה בית קלקא לפני זה, אם אנחנו היינו לוקחים את מסה של בית קלקא ושמים אותה כקו מנחה על כל האזור אני חושב שזה לא נכון כי צריך תמיד להתחשב בעוד מאפיינים כמו גודל מגרש שבסוף בעיר אתה כהולך רגל כתושב תראה את אותו מופע אבל המספרים שמאחוריו יהיו מספרים חורגי מתאר. אז כן, בסוף יש גם מקום שזה. מה שאנחנו מנסים לעשות כאן. ברגע שתכנית משנה תכנית אחרת בסמכות מחוזית שנעשתה אנחנו לא יכולים לעשות אותה בסמכות מקומית וזה בדיוק הסיפור עם תכנית השימור. התכנית נעשתה ברגע שאנחנו רוצים להתערב בה ולשנות בה משהו המוחקק אומר לך למחוז. מה שאנחנו מנסים לעשות כאן במתאר הזה זה עוד להפחית את הצורך להגיע למחוז לדברים טריוויאליים. עדיין אנחנו נמשיך להגיע למחוז בדברים נקודתיים משמעותיים דברים שבאמת יש להם משמעות מטרופולונית זה תפקידו של המחוז לדון דברים רחבים.

גב' מיטל להבי: אתה לא הכנסת לתכנית של מתאר בגלל זה מאוד ברור שאתה תגיע אתו למחוז.

מר אודי כרמלי: נכון. נכון.

גב' מיטל להבי: מה שחיים שואל לדעתי, זה במקום שכן צבעת צביעה של המתאר בשביל מה הולכים למחוז אחר כך? אם מע"ר בן צבי הוא אזור לתכנון בעתיד, אם התחנה המרכזית בניגוד לעמדתני נניח אבל לא נכנסה במילה לתוך תכנית מתאר בדרום העיר אז אני מבינה שאחרי זה נלך למחוז. אבל למה ללכת למחוז על שכונה שאנחנו מגדירים לה את מה שצריך להגדיר לה עם אקסטרה? הרי תמיד הולכים למחוז עם אקסטרה לא עם מינוס.

עו"ד הראלה אוזן: תראו, יש לנו שני סוגים של תכניות, תכנית אחת שאנחנו בהחלט סבורים שהיא בסמכות ועדה המקומית ואז הוועדה מחוזית אומרת לא, זה לא בסמכותכם אנחנו רואים את זה שונה מכך, יש לנו כאלה 28 תכניות בנושא של שימור ויש לנו עוד תכניות מהסוג הזה. שהשירות המשפטי בעירייה אומר זה כן בסמכות הוועדה המקומית ועדה מחוזית אומרת לא, טעות שלכם אנחנו רואים את זה שונה ואז זה בסמכותנו. וזה עובר לדיון אצלם. יש מספר תכניות מועט שהגיע לפה עם חוות דעת שלנו לקדם תכנית בסמכות ועדה המקומית עם המגבלות של המתאר והוועדה הזאת החליטה שהיא רוצה להגדיל את השטחים פתוחים לצורך זה צריך לרכז זכויות למשל התחדשות בנווה עופר צריך לרכז זכויות ולהעלות לגובה במגדלים וזה היה מעבר לתכנית המתאר. עבר למחוז. נדון שם. יש תכניות שהתכנית מתאר בתוקף היום היה בהם מה שאנחנו קוראים סוג של טעויות סופר. קווים שלא עברו במדויק או דברים מהסוג הזה כשלפני שהתכנית אושרה למתן תוקף במחוז אמרנו יש דברים שצריך לתקן כי גילינו את זה בסוף כשתכנית בסדר גודל כזה בהיקפים אלה תמיד יש טעויות גרפיות בעיקר. המחוז אומר לא מתקנים אתם תבואו עם התכנית האלה אלינו למשל תכנית השומרון תחנה מרכזית הישנה. היה ממש טעות בקו איפה עובר הגבול בין תחום כזה של ייעוד קרקע לתחום אחר. היה לנו ברור שזה טעות גרפית של מי ששרטט את המפה, המחוז לא קיבל את זה. היה תכנית שכבר בהפקדה של תכנית מתאר אמרנו פה יהיה לנו אנחנו כבר ידענו מראש שאנחנו רוצים לקדם משהו שונה. הגשנו על זה התנגדות ועדה המקומית

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	9999-222' - 1

הגישה התנגדות בתכנית מתאר בשביל לתקן את תכנית מתאר אמר החוקר שבדק את ההתנגדויות ואמרה ועדה מחוזית לא, יש לנו כלל אצבע גדול על כל העיר, צבע אחד גדול על כל העיר ואם יש לכם דברים שאתם יודעים שהם חורגים מהמתאר מסיבות כאלה או אחרות תבואו למחוז. יש מקומות אבן גבירול למשל כשבעבודה מפורטת על אבן גבירול פתאום הבנו שבתכנית שאישרנו בקונספט שחשבנו שיהיה במתאר אנחנו הולכים לאבד את אבן גבירול כרחוב של עירוב שימושים, כי יהיה לנו מסחר בקומת קרקע ומעל זה הכל מגורים. וזה לא היתה הכוונה ולכן בגלל שאנחנו רוצים להכניס באבן גבירול שהקומה הראשונה מעל המסחר כן תהיה קומה שאינה לשימוש מגורים בעניין הזה זה שונה מהמתאר שהוא תא/5000 ולכן באנו והסברנו לוועדה מקומית שאנחנו חושבים שבשביל לשמור על עירוב השימושים של אבן גבירול כרחוב המרכזי והציר מרכזי בעיר ההיסטורית צריך לעשות שינוי מתכנית מתאר שלנו ולכן זה הגיע למחוז. בארלוזורוב אמרנו מראש שהתכנית תהיה בסמכות ועדה מחוזית כי תכנית הרובעים רובע 4 לא נתנה את היקף הקומות שבשביל שיהיה הפקעה של רחוב שתהיה בסוף יהיה בינוי כלכלי צריך לתת עוד קומה ולכן זה עבר למחוז. אז כל תכנית אני אומרת פה בצורה ברורה וגם בוועדה מחוזית יודעים העדפה חד משמעית של מהנדס העיר של אגף התכנון היא שהתכניות יהיו בסמכות ועדה המקומית. ככה היכולת שלכם להשפיע על התכניות האלה היא מאוד מאוד גבוהה. כשאנחנו מביאים לוועדה מחוזית יש שם הרבה מאוד גורמים מקצועיים של משרדי הממשלה שגורמים בסוף לתכניות להתעקם בצורה כזאת או אחרת, ותמיד זה לא לילד הזה פיללנו. אז לכן אנחנו במשורה תכניות, גבי מיטל להבי: את יכולה להסביר איך יד אליהו הגיע למחוז. כאילו גם כן הגענו למחוז עם יד אליהו. מה היה שם.

עו"ד הראלה אוזן: איזה יד אליהו?
 גבי מיטל להבי: יד אליהו היתה אמורה להיות התחדשות עירונית, היה לנו אפשרות של תמ"א 38, עו"ד הראלה אוזן: אה, כי זה התחיל הרבה מאוד לפני המתאר.
 גבי מיטל להבי: מה זאת אומרת?

עו"ד הראלה אוזן: הקידום של התכנית הזו התחיל לפני שתכנית מתאר הגיעה לתוקף ואז לא היה לנו את הסמכות של זה בכלל. היום עובדה היא שהתכנית הן בסמכות ועדה המקומית והתכנית היא איננה נגנזה. לא היה לנו מתאר אז.

מר אודי כרמלי: יד אליהו יש עכשיו אני לא רוצה להגיד עשרות אבל יש הרבה מאוד תכניות כולן בסמכות מקומית.

גבי מלי פולישוק: כל מה שאת תיארת בהרחבה רק מחזק את מה שנדמה לי חיים אמר וגם מיטל שכדאי להכניס כמה שיותר עדכונים ברורים לתכנית מתאר ולהחיל בתוכה הרבה מאוד מהסמכויות שקודם היו מועברות למחוז והיום יהיו,

מר אודי כרמלי: זה בדיוק הנקודה שאנחנו עומדים עליה כאן בכל מקום, גם בהנחיות האזוריות וגם הנחיות רוחביות אחד מגייד ליינס שלנו זה באמת לאפס כוונות בינינו ובין המחוז מה בסמכותנו ולעשות את המקסימום שזה יהיה בסמכותנו.

גבי מלי פולישוק: כן, כמה שיותר, בדיוק.
 מר אודי כרמלי: גם המחוז אין לו שום עניין לדון בתכניות עם השלכה מקומית צרה.

עו"ד הראלה אוזן: נכון, זו המגמה של החקיקה בשנים האחרונות להעביר כמה שיותר סמכויות למקומית. לפחות הכוונה היתה לא הביצוע.

אלון מטוס: אז לגבי העדכון של תל אביב 5500 במרכז העיר - אין שינוי בקווי מדיניות אותם קווים שתיארת קודם הם נותרים בעינם ולמעשה העדכונים שאנחנו ממליצים עליהם עוסקים בעיקר בשכלול הכלים להשגת אותו חזון, עדכון שלהם, לאור המציאות שמשנתנה. אנחנו מדברים על עדכונים שנוגעים על העצמת הבינוי ועירוב השימושים בקרבת מערכות תחבורה עתירות נושאים תוך המשך פיתוח מרכז העסקים המטרופוליני. אנחנו ממשיכים ומציעים עדכונים שעוסקים בשאלה של מציאת האיזון בין התחדשות ובין שמירה על איכויות קיימות של מרקמים קיימים. וגם ממשיכים ועוסקים בנושא החשוב הזה של קשירת כל מרכיבי העיר בעזרת העצמת עירוניות רחובות ראשיים תוך עירוב שימושים וחיזוק הקישוריות. אנחנו רואים פה מימין את תשריט תכנית מתאר 5500 ומשמאל את ריכוז העדכונים שאנחנו מציעים למעשה בעיקר לאורך מרכז העסקים הראשי, לאורך קווי המטרו שמשפיעים גם הם על התכנון ועל ההמלצות שלנו. אנחנו יכולים לראות מסביב לקווי המטרו את אזור ההשפעה, לפחות כפי שמסומן כרגע בתמ"א/70 ולמעשה רבים מהעדכונים שלנו נמצאים לאורך אזורי ההשפעה ועוסקים בהעצמת בינוי ועירוב השימושים. אלה העדכונים - בצפון במרחב ארלוזורוב תל אביב מרחב 2000 אזור שכבר היום בתכנית מתאר (אנחנו מימין רואים מה שמופיע בתכנית מתאר קיימת מאושרת ומשמאל את הצעת העדכון שלנו), אז כבר היום מדובר על אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למרכז תחבורה נפגשים כאן כל מרכיבי תחבורה. אנחנו ממליצים במסגרת העדכונים הרוחביים להעצמת רחוק באותו אזור ייעוד גם כאן להעצים את הרחק, כמובן בהתאם לתמהיל השימושים שייקבע במסגרת העדכון הרוחבי לאזור הייעוד, ואנחנו גם ממליצים להוסיף בטבלה 5 הערה לגבי צורך בסקר היסטורי שייגע בערכיות מבנה התחנה הקיים ובאופן ובחינת אפשרויות להשתלבותו בכל תכנון שיהיה כאן.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

גב' מיטל להבי: זאת אומרת הנה לנו זהות מקומית ראשונה שאתה לוקח אותה בחשבון. קודם אנחנו דיברנו על זהות מקומית.

אלון מטוס: זאת אומרת שאנחנו חושבים שיכול להיות שיש כאן פוטנציאל גם לפיתוח תוך כדי שמירה גם על משהו מהזהות מהמרכיבים המקומיים.

גב' מיטל להבי: אוקי. אני אעיר הערה למרות שזה לא הזמן ולמרות שהיו"ר ביקש ממני לא להעיר הערות זה הערה קצרה. לא יכול להיות שאתם מביאים לנו דברים לאישור אני לא אאשר שאין בהם רחק ואין בהם שימושים. רק שזה יהיה ברור. אוקי? עכשיו אתה יכול להמשיך ולדבר על רחק 3000 או בלי רחק, מה שאתה רוצה. לא ייתכן שמביאים פה משהו בלי רחק.

אלון מטוס: אני אמשיך.
גב' מיטל להבי: אתם מציירים לנו משהו שאנחנו לא יודעים לאמוד אותו.

מר אסף הראל: דורון, עוברים על הכל וחוזרים?
מר אודי כרמלי: תראו, המלצה שלנו היום באזור תעסוקה מטרופולוני סמוך למרכז תחבורה מטרופוליני. דורון ספיר - יו"ר: אתם רוצים עכשיו לעצור אחד - אחד? אין בעיה, אני רוצה שתראו את כל התמונה אבל אם אתם רוצים אחד - אחד עכשיו אין בעיה.

גב' מיטל להבי: הכל אותו דבר.

מר אסף הראל: אני בעיניי זה מייגע, לפי דעתי ברגע שהוא גומר להשיג נושא בוא נדבר עליו.
אלון מטוס: אז אני אציג את כל המקומות שבהם אנחנו ממליצים להעצים זכויות באזורי תעסוקה מטרופוליניים. אז אנחנו מדברים על אזור של מרחב 2000 שהיום הוא רק 14 ואנחנו ממליצים להעצים לקלוט כאן יותר זכויות מה שאנחנו קוראים זרוע במע"ר הצפונית זאת אומרת מפרשת דרכים דרומה ועד למעשה השלום היום בתכנית מתאר זה אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ומכיוון שהוא הולך להיות אזור שנמצא בין שני מרכזי תחבורה מטרופוליניים אז אנחנו ממליצים לשנות את הייעוד שלו לאזור תעסוקה מטרופוליני ובהתאם לכך גם לאפשר בו העצמת זכויות בנייה בהתאם לתמהיל שימושי מעודכן. כני"ל לגבי מרחב שפע טל שנמצא דרומית לשלום. גם בו באותו אופן אנחנו ממליצים לעדכן מאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סמוך למרכז תחבורה מטרופוליני בעצם בתכנית מתאר נוסף מרכז תחבורה מטרופוליני בשלום והוא משפיע כאן על ההמלצות שלנו להעצמה. מרחב המשולש - הזכרתי קודם שאנחנו עומלים בו על הכנת מסמך מדיניות, ואנחנו ממליצים לעדכן לא את אזור היעוד, אבל כן לאפשר כאן העצמת זכויות במסגרת זו שתתאפשר לאזור יעוד סמוך להסעת המונים. ובצומת מעריב...
מר אסף הראל: רק רגע, אתה יכול לחזור שנסיף לקרוא אחד אחורה.

אלון מטוס: אני אוסיף את ההערה התחתונה, במרחב המשולש אנחנו מכינים מסמך מדיניות ותכנון ייעשה כאן ורחק יתאפשר כאן תוך עמידה בהנחיות בינוי והנחיות תכנון שמסמך המדיניות ישים. אנחנו שמים כאן את הדגש גם על מגבלות בנייה לגובה שעדיין קיימות וגם מן הסתם תוספת הרחק תהיה תלויה במגבלות הבנייה לגובה. בצומת מעריב תהיה כיכר אדירה יש פה שני קווי מטרופוליניים שנפגשים ואנחנו כרגע, גב' מיטל להבי: בצומת מעריב יש קווי מטרופוליניים? עם כל הכבוד המטרופוליני הוא רחוק קילומטר משם.

אלון מטוס: צודקת טעיתי.
גב' מיטל להבי: קו ירוק וקו אדום לא קו מטרופוליני, תודה.

אלון מטוס: נכון. סליחה.

גב' מיטל להבי: כי כבר העצמנו את הזכויות ב - תא/5000 בגלל האדום וירוק לא צריך להעצים פעמיים.
אלון מטוס: אז א' - אנחנו ממליצים כאן לאפשר את הגובה של מעל 40 קומות גם בדופן המערבית בפינות מערביות של הצומת הכיכר הזו וב' - באמת גם לעדכן בו את הרחק. זה יש כאן אזור יעוד תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים אנחנו לא ממליצים לשנות אותו אבל כן להוסיף כאן רחוק שיאפשר תכנון בקנה מידה יותר גדול. לגבי רח' נמיר - בעצם עד עכשיו אנחנו דיברנו על אזורי תעסוקה.

דורון ספיר - יו"ר: אז בוא נעצור פה. יש הערות או התייחסויות? או שאלות?

גב' מיטל להבי: אני רוצה. כן. אני רוצה להעיר שבהיעדר תקנון ורחק ברור ואני ביקשתי גם שהוועדה תצא לסיור ונראה מה זה בניין של 12.8 אני לא יודעת לאמוד מה זה 12.8 אני לא מכירה שבנו בעיר 12.8 כשאני אומרת מעל 12.8 אני רוצה לדעת מה זה אומר. אבל אני אומרת שכל עוד אין לנו תקנון והוראות תכנית אני לא יודעת איך יבואו לביטוי השינויים בתכנית. עכשיו, אתה התחלת עם המטרות באזור מרכז העיר. ואני לא ראיתי במטרות שום התייחסות להיעדר ומחסור בשטחים ירוקים ובשטחים חומים. אנחנו יודעים שזה אזור שאין בו מספיק שטחים חומים ואין בו מספיק שטחים ירוקים, זה אחד האזורים המובהקים במחסור. אני שואלת במטרות התכנית אין תוספת שטחים ירוקים וחומים לטובת התושבים? תראה, אני גרה באזור, צר לי להגיד לכם זה הפך להיות אזור של מלונות בוטיק של צעירים, משפחות עוזבות. אני רוצה לדעת איך אנחנו משמרים את האוכלוסיות של האמנים, אלה שפעם עשו את שנקין למשהו לפני שרובם עברו לפרדס חנה. איך שומרים את השאריות האלה שישארו? איך שומרים עליי שאני אשאר תושבת העיר הזאת? אחרי שאני אגמור את כל הקדנציות שמחייבות אותי לגור פה? בגלל זה אני נלחמת כי אני רוצה לגור פה. אני רוצה להמשיך לגור פה. אני רוצה להמשיך ללכת עם הנכדים שלי לגינה. אני רוצה שתגידו לי מה עושים עם כל הנושא של שטחים פתוחים והירוקים. אני חוזרת על המושג כושר נשיאה אני חושבת במרכז העיר המושג הזה הוא הכי אקטואלי כמו שאמרתם אין לנו עתודות של שטחים, וכל מה שנבנה זה טלאי על טלאי על הקיים. ואם אני מבינה נכון את התכנית בעיר כרגע יש לנו בערך 200

אלף יחידות בנויות. 215 אלף בתכנית 5000 ותכניות מאושרות שניתנות לבנייה. אני רוצה לדעת על הכפלה שמייצרת לנו 5000 והתכניות המאושרות כמה תוסיף עוד 5500 ועם כושר הנשיאה של העיר מבחינת סביבה, מבחינת חברה, מבחינת כלכלה ואפילו מבחינת מנגנונים עירוניים יכול לשאת את זה ואולי תיתן לנו את התשובה על בסיס מרכז העיר. עכשיו לגבי מה שהראית - אתה אמרת מעריב אתה דיברת על הרחק כמובן לא פירטת מה השינוי ברחק כך שאני לא יכולה להבין מה אתה מבקש בכלל לאשר. אבל אין הבדל בהסעת המונים ביחס ל - 5000 אז אני לא מבינה מה ההצדקה להעלות את הרחק. אין הבדל בין 5000 ל - 5500 מבחינת מערכות הסעת המונים בצומת מעריב. יש לנו גם ב - 5000 את הירוק והאדום וגם ב - 5500. המטרו קילומטר ומשהו משם. צפונה. לא בכלל נוגע פה. אז אני שואלת מה ההצדקה להגדלת הרחק? ואם מגדילים את הרחק מה ההצדקה להגדלת הרחק בדופן השנייה? ואם כבר אתה מתייחס לצומת מעריב למה לא מתייחסים לסביבה, יש לנו את מתחם ציקלג עשרות פעמים עלה פה מתחם ציקלג תושבים וגם הוועדה הזאת ביקשו לעשות מסמך מדיניות על מתחם ציקלג לא הבאתם דבר כזה, לא מתייחסים לזה בתכנית, ואני חושבת שכשמתייחסים לכזאת העצמת זכויות שכל העומס שלה ייפול על גינת קרית ספר המסכנה שרבנו כדי שהיה תהיה אתה צריך להגיד לי מה כושר הנשיאה של הסביבה. עכשיו, זה לגבי ציקלג. הראית פה עברתי על התכנית ולא ראיתי את מתחם הדר דילגת עליו בדרך או הוא לא קיים, למה מתחם הדר לא? הוא לא משתנה, כלומר הזכויות שקיימות ב - 5000 הן הזכויות שקיימות כל מה שלא נמצא פה נשאר 5000.

אלון מטוס: כן, יש עוד שני נושאים שקשורים בתוספות אבל מבחינת אזורי תעסוקה מטרופוליני רק באלה אנחנו ממליצים על תוספת רחק.

גבי מיטל להבי: אבל אתה מבין על מה אני מדברת כשאני אומרת לך את זה? אתה מבין למה אני שואלת על הרחק? כשאתה אומר לי מעל 12.8 ומעל 40 קומות יכול להיות גם 36 מעל 40 קומות זה יכול להיות 120 אני לא יודעת.

גבי מיטל להבי: אתה לא נותן לי מספיק נתונים כדי לדעת ואי אפשר לאשר את הדברים בצורה כזאת. מבחינת. זה עקרונית יותר מדי פזורים ללא הוראות ברורים שמאפשרים לנו שיקול דעת אמתי בקבלת ההחלטות.

מר אסף הראל: כן, אתה יכול לענות לי בהנהון האם אני מבין שעקרונית הדבר המרכזי שהצגת לנו כאן הוא בעצם בהתאם לקרבה למקומות הסעת המונים פעם ההגדרה היתה מנוסחת ככה והיום אנחנו מרגישים שאפשר לעלות ברחק ולשנות את ההגדרה ובגדול במקומות האלה לאורך נמיר בגין אנחנו בעצם מנסחים את זה מחדש בהגדרה שתגיע לרחק יותר גבוה, הבנתי נכון?
 אלון מטוס: כן, אלה האזורים בהם אנחנו ממליצים על תוספת רחק ואכן יש קשר לקרבה למערכות להסעת המונים.

מר אסף הראל: טוב. אז קודם כל אני חושב שזה נכון, אני רוצה להגיד שעצם הדבר הזה הוא נכון. עכשיו מיטל, מה שהשתנה אני חושב שזה עניין טכני, גם ב - 5000 רצו למקסם ברצועה הזאת ועכשיו מבינים שבשביל למקסם צריך לנסח את זה אחרת. אבל המהות לא השתנתה.
 גבי מיטל להבי: אבל מקסמו ב - 5000.

מר אסף הראל: המקסימום השתנה, פעם חשבו ש - 40 זה המקסימום והיום אז,
 גבי מיטל להבי: לא, בתכנית, סליחה, בתכנית 5000 כתוב מעל 40. הרי מה שהוא מראה לנו בטור הימני זה מה שמותר ב - 5000. ב - 5000 מותר 12.8 ומעל 40.
 אלון מטוס: בסדר, אז חשבו שזה המקסימום והיום רואים,
 גבי מיטל להבי: אין בעיה, אז צריך להגיד מעל 80. שיגיד מעל כמה.
 מר אסף הראל: אני הייתי אומר, תראי, בגדול אם היה ניתן אני הייתי אומר מקסימום אפשרי בכלל, למה היום אתה קובע מספר.

גבי מיטל להבי: אבל רק רגע. בוא נדבר ברחק, לא בקומות.

מר אסף הראל: זה לא משנה, אני מדבר על מהות. אני מחזק אותך.
 דורון ספיר - יו"ר: זה מה שכתוב.
 מר אסף הראל: נכון.

דורון ספיר - יו"ר: חזרת על מה שנאמר.
 מר אסף הראל: כן. כן. רק רגע.

גבי מיטל להבי: אתה אוהב שהרחק פתוח והגובה פתוח שידחפו כל מה שאפשר. אני אומרת שזה צריך להיות קשור לכושר נשיאה וזה לא קשור למטרו.

מר אסף הראל: אבל אני אומר דבר נוסף, תראי, את אמרת שאת מוטרדת מהסיכוי שלך וגם שלי להמשיך לחיות פה בעיר. נכון. שנינו חרדים מהדבר הזה. הטענה היא שככל שיהיו יותר דירות נכון שכושר הנשיאה והחיים ופה וזה יהיה קיים אבל הסיכוי שלנו לחיות פה מבחינת יוקר המחיה וההיצע עניין של היצע וביקוש יגדל ולכן ככל שאת תבני יותר בתל אביב.

גבי מיטל להבי: אני חוששת מאוד, אסף, שמה שמשאיר אותך בעיר הזאת וגם אותי זה גם הרוח של העיר, לא רק המחירים, כי אם זה היה רק,
 מר אסף הראל: אבל רוח, נכון. אבל רוח,

גב' מיטל להבי : אנחנו היינו עוברים לעיר אחרת רק המחיר היה , אנחנו היינו עוברים בבאר יעקב אני לא רוצה להעליב אף אחד. חלילה. מה שמשאיר אותנו זה הדרך שבה אנחנו מסתכלים על זה שאין שימור של המרקם הקהילתי, אין שימור של סביבה ירוקה שלא מתייחסים לדברים של צרכי ציבור אני חוששת שבשבילי לא יהיה בית אבות כשאני אהיה זקנה, אני לא יכולה לסמוך על הילדים שלי שיטפלו בי. אני חוששת מה שאנחנו עושים פה זה זירוז דרכים לתכניות יזמיות פשוט מה שנקרא שטיח אדום דרך תכנית מתאר לקדם תכניות בסמכות מקומית. בלי הגבלת רחוק.

מר אסף הראל : לא, אני לא סיימת. זה הפך לדברים של מיטל תוך כדי. עכשיו ספציפית אם אתה יכול לחזור רק מול סבידור בנמיר מעניין אותי מה קורה בדופן המערבית. כי.

אלון מטוס : אני אדבר על רחוב נמיר, ממש נעצרת לפני.
מר אסף הראל : אוקי. אז נמיר בהמשך. אתה יכול ככה יש עוד מקומות שיש שראינו משהו מעבר לשינוי הזה ברחק ?

אלון מטוס : קודם כל שינוי ברחק יכול גם הגדרות לשימושים, כמובן שזה יידון במסגרת הנושאים הרחוביים, אפרופו השאלה לנושא של מגוון הדיור - היכולת שלנו להעצים זכויות וגם להשפיע במסגרת התוספת הזאת גם על התמהיל וגם אולי על מגוון הדיור באופן הזה. אז ככה הערת ביניים בהקשר למה שאתה שאלת , אסף, אני אציג בנמיר.

למעשה מפרשת דרכים עד השלום בהמשך דרומית לשלום מרחב שפע טל על התפר של שכונת מונטפריורי.
מר אסף הראל : כן. כן.

אלון מטוס : מרחב המשולש זה כבר בין בגין למסגר. ואנחנו מניחים בשנים הקרובות ייעשה בו תכנון.
מר אסף הראל : אוקי.

אלון מטוס : חסן ערפה ומרחב שבח ובכלל שאר אזורי התעסוקה אנחנו לא ממליצים על תוספת.
מר אסף הראל : אוקי. רק במשולש. אוקי. אתה יכול להמשיך עוד? והעצמה גם בצומת מעריב.

אלון מטוס : כן.
מר אסף הראל : את שלושת הפינות.

אלון מטוס : דרך אגב צומת מעריב באמת אמנם שני קווי רק"ל אבל כן בתחום השפעת מטרו ועם פוטנציאל משמעותי ועם אולי הבנה יותר עמוקה שלנו מה המשמעות של המפגש הזה של הדרכים של הכיכר הזאת בתוך המטרופולין.

מר אסף הראל : האם כבר נפלה החלטה על הכיכר הזאת ? איך היא נראית ?
אלון מטוס : היא מתוכננת במסגרת תכנית שדרת הקריה .

מר אסף הראל : היא מגיעה לפה ?
אלון מטוס : מרצפים שם כבר את שולי הרחובות, אסף.

מר אסף הראל : הבנתי. אז אפשר אולי להציג שיציגו לוועדה צומת מרכזי כל כך בעיר. שנראה מה. שנכיר.
גב' מיטל להבי : אני רוצה באותה הזדמנות סיור על 12.8. תציגו לי בניין כזה. תראו לי מה זה.

מר אודי כרמלי : אוקי. אפשר להמשיך.
דורון ספיר - יו"ר : טוב.

עו"ד הראלה אוזן : אפשר לבקש משרונה שיציגו לכם מנהל בינוי ותשתית יציגו לכם תכנון שדרת הקריה.
דורון ספיר - יו"ר : כן. חברי הוועדה סיימו?

מר חיים גורן : אני מודה.
דורון ספיר - יו"ר : מודה ועוזב ירוחם.

מר חיים גורן : לא עזבתי שום דבר תירגע, אני מודה שגם אני קשה לי קצת עם העומסים האלה בעיקר כשבאמת נורא קשה לנו זה נורא אמורפי הרחק ייקבע בהמשך, בהתאם למה. כמה אפשר להעלות פה על איזה גובה, מה גבולות היזמים שהם עכשיו יכולים לבקש עד אין סוף, משהו פה קצת מרגיש.

גב' מיטל להבי : תראו, בקטע הזה,
מר חיים גורן : נורא, נורא עמוס על הציר הזה.

דורון ספיר - יו"ר : עוד מישהו? זהו.
גב' הדס נבו : אני רוצה בקטע הזה לענות.

גב' מלי פולישוק : אני ביקשתי לפני שאת עונה.
דורון ספיר - יו"ר : כן, בבקשה.

גב' מלי פולישוק : אפשר?
דורון ספיר - יו"ר : כן. בבקשה.

גב' מלי פולישוק : תודה. אני חוזרת לשטחים החומים והירוקים. נאמר לי גם בפעם שעברה אותה הערה שבתכניות המפורטות דואגים לשטחי הציבור לחומים וירוקים. אתם יודעים היטב שככל שמעלים את הזכויות בנייה לא נשאר הרבה שטח לציבורי ולפתוח אלא אם כן זה יהיה כתוב במפורש איך אחוז

הזכויות מתחלק בין שלושת המרכיבים האלה של מגורים חום וירוק.
מר חיים גורן : דווקא להפך ככל שמעלים זכויות בנייה גם אנחנו מקבלים יותר לתועלות ציבוריות.

גב' מלי פולישוק : אבל באופן יחסי,
גב' מיטל להבי : לך תראה את הגינה.

מר חיים גורן : אם אני אהיה יותר לגובה,

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - - 0009-222

גב' מיטל להבי : תהיה לך גינה בקומה 3 של הבניין.
גב' מלי פולישוק : לא, באופן יחסי אם אתה מדבר באחוזים הכמות שאתה מוסיף דירות היא תמיד פחותה .

מר חיים גורן : אבל זה לא דירות פה, זה אחוזים בעיקר לתעסוקה.
גב' מלי פולישוק : לא, אני מדברת כללית גם איך זה נקרא יש כאן עירוב שימושים יש גם מגורים, הרבה יחידות דיור רק לפני רגע אמרו לנו כ - 14 אלף יחידות דיור נוספות ברובעים האלה. של המרכז שאין שטח נוסף אז אני חושבת שכן צריך לתת את הדעת איך מוסיפים הנחיה ברורה לגבי תוספת חום וירוק באזורים האלה כל כך צפופים כדי שאחר כך זה לא יבוא לידי ביטוי רק בתכניות שהוויכוח עם הקבלנים היזמים הוא ברוב המקרים נוטה לזכותם כי כתוב שיש להם זכויות בנייה. ואי אפשר לקחת מהם זכויות קיימות וזה דיון שחוזר בוועדה כל פעם מחדש. יש להם זכויות אנחנו לא יכולים לגרוע מהם. אז צריך לעשות את זה בתכנית מתאר.

גב' מיטל להבי : בית מעריב יוכל להישאר כזהות מקומית ולא יהיה מקום לגינה זה פשוט מאוד.
גב' מלי פולישוק : הזהות המקומית זה הנחיה אמורפית מדי, איכותית מאוד, אבל היא גם לא כמותית, היא לא ברורה, מקודם אודי אמר יש 4 בניינים אז אחד יישאר שלושה לא. איזה יישאר איזה לא? זאת אומרת יש כאן הרבה דברים שהם יותר מדי אמורפיים ולא ברורים וגם לא מחזקים את השטח הציבורי. וזה חבל.

גב' מיטל להבי : מאחר ושמת את השקף שאומר העצמת הבינוי בקרבת מערכות עתירות נושאים ושמת בסוגריים את המילה מטרו אני חוזרת על הדרישה שבמהלך הנושאים הרוחביים שתציגו תהיה איזה שהיא קורלציה של שלביות בין החזון שיהיה מטרו בעוד 10 - 15 - 20 שנה ותאמינו לי שאני מחכה שיפתחו את הקו האדום ב - 21 אולי גם לא ב - 22 נחכה ונראה אמרו כבר רבעון אחרון נחכה ונראה. אני באה ואומרת צריכה להיות שלביות עם התפיסה של המטרו. אי אפשר לבנות הכל על מטרו שיגיע לא בימינו כבר. נהיה אחראים על מה שעומד להגיע בעתיד ונעשה שלביות בין אישורי התכניות האלה לבין קיומו של המטרו.

גב' אורלי אראל : אני רוצה לפתוח ולומר כמה דברים. א' - בשקף השני או השלישי שאלון הציג ראיתם את היקף השטחים הציבוריים שכבר היום מוסיפים לאזור הזה כתוצאה מקידום תכניות. אין אף תכנית שמקודמת בעיר וחגית פה יכולה להעיד על כמה אנחנו יושבים לה וליחידה שלה על העורק כדי לקבל תשובות לנושא הקצאת שטח ציבורי פתוחים / בנויים בכל תכנית שמקודמת בעיר. כל תכנית שמקודמת בעיר נעשית לה פרוגרמה לצרכי ציבור שמגיעה לוועדה בדרפט כתוב במפורש כמה שטח התכנית הזו צריכה לתת פתוח, סגור, בנוי, שטח חום וכדומה. אין תכנית שלא מגיעה לפה עם חוות דעת של היחידה האסטרטגית אלא אם כן זה תכנית שמניידת משימור וגם אז אם מניידים הרבה מאוד שטחים לשימור באזור שיש בו מחסור גם אז חגית אומרת לי אי אפשר. למרות שזה הזכויות שתקפות במקום אחד ואפשר לנצל אותן ואז בעצם אין לי חובה לתת להם הקצאה לשטח ציבורי כי הם זכויות מוקנות כבר היום בתכניות. זה דבר אחד. דבר שני לנושא המטרו והעצמת זכויות, המע"ר הזה הוא מע"ר מטרופוליני הוא המע"ר של מדינת ישראל. לא סתם שני קווי המטרו ועוד אחד בצפון מגיעים לפה, הם מגיעים לפה כי יש אני אומרת נפלה בזכותנו להיות העיר שיש בה את המוקד המע"רי של כל מדינת ישראל וככה גם תמ"א 70 שנמצאת בעבודה הולכת להעניק פה הרבה מאוד זכויות בנייה. עכשיו השאלה היא ואני אומרת פרקטית השאלה היא איפה התכניות תמ"א 70 תיתן איפה הם יקודמו האם יקודמו בסמכות ועדה המקומית כי אנחנו מראש נדע ונטמיע אותם בעדכון המתאר. או שזה ילך לות"ל זה לא יהיה אפילו בוועדה מחוזית. זה ישר ילך לות"ל זה הוויכוחים. האם זה יהיה בתכנית מתאר עדכון המתאר נכניס לפה את הזכויות כמובן שאנחנו כרגע בדיונים איתם על היקפים וכדומה אבל גם המטרה שלהם לאפשר לנו לתת את זה בסמכות.

דורון ספיר - יו"ר: אני אסביר לך חיים בלשון אחרת, זה כמו מרוץ סמכויות בגרושין. אנחנו רוצים להגיע ראשונים לקבוע עובדות בשטח כדי שמי שיבוא אחר כך יגיד אוקי. זה בסמכות שלהם הוספתם את הזכויות אתם הייתם שם נלך אליכם. שזה כנראה יהיה הרבה יותר מפוצץ. המדינה רוצה לפוצץ הרבה יותר זכויות.

מר חיים גורן: אני אומר בשביל לבוא לנצח את המרוץ ,

דורון ספיר - יו"ר: כמה אחוזים לוקחים המדינה?

מר חיים גורן : 35 אחוז לא? היטל השבחה .

גב' אורלי אראל : כן.

מר חיים גורן : אני יודע אבל אנחנו צריכים להיות מאוחדים סביב הסיפור הזה. אז בואו ננסה כמה שיותר.

גב' אורלי אראל: לכן אני אומרת. לכן כרגע הנושא של היקף זכויות בנייה במע"ר אין פה מספר כי אנחנו עדיין לא סיימנו לעשות את הבדיקות שלנו מבחינתנו נקודת מבט שלנו איפה אפשר להעמיס זכויות בנייה בזכות המטרו ואיפה אי אפשר ואיפה אפשר במדרגות כאלה או אחרות. עכשיו, תראו, אני אומרת פה התכנון של המתחם של המטרו בארבעת המתחמים הגדולים של תל אביב אין לנו סמכות לתכנן אותם, הסמכות היא של המדינה בות"ל זה ככה הם העבירו את זה בחוק המטרו. אין לנו את הסמכות. אנחנו

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - - 0009-222

חייבים שהתכנון של שאר אזורי העיר יהיה אצלנו. יהיה באחריות שלנו ובסמכות שלנו. ולא לתת את זה לרשויות של המדינה לתכנן כי אין לנו say שם אני אומרת את זה בצורה מאוד ברורה.

דורון ספיר - יו"ר: אנחנו מסכימים אתך עם העקרון,
גב' אורלי אראל: זה יבוא אליכם, כל תכנית מגיעה אליכם.

דורון ספיר - יו"ר: בוא נבין ביחד מה השלב הבא בתהליך, האם באיזה שהוא שלב לפני שמפקידים עדכון תכנית מתאר אחרי שמפקידים עדכון תכנית מתאר באיזה שהוא שלב נבוא לפה ותגידו לנו עשינו עבודה כלכלית אסטרטגית.

גב' אורלי אראל: ב - 03 לאפריל. זה מגיע לפה. מתחילים לדון בנושא הזה בנושאים רוחביים אחד מהם זה הזכויות בתחום המע"ר המטרופוליני העצמת זכויות החלוקה בין האזורים השונים לאן אפשר להגיע, זה עכשיו בעבודה.

דורון ספיר - יו"ר: בסדר, אז אני אשמח, בסדר.
גב' אורלי אראל: אי אפשר להפקיד תכנית בלי שתדעו את היקפי זכויות בנייה. זה ברור לא ניתן.

דורון ספיר - יו"ר: אוקי. בסדר גמור. חשוב שנבין כמה שיותר על מה היא מבוססת.
גב' מיטל להבי: הצגת קודם שקף שאני מבקשת שתחזיר אותו בבקשה. שזה שקף של מה נעשה מאז

המתאר תכניות בהליכי אישור ותכנון. הצגת לנו אני מעריכה כ - 14 אלף יחידות דיור שמאושרות כבר היום על בסיס תכניות מאושרות שמואצות במערכת ועל בסיס 5000. 14 אלף יחידות דיור אני מעריכה ב -

1.4 מיליון מ"ר ככה כולל שטחי שירות וכולל דירות של מיליונרים של אלף מטר, בממוצע 1.4 מיליון.
גב' אורלי אראל: סליחה, את המספרים את מוכנה לחזור.

גב' מיטל להבי: הנה בבקשה. אלה הנתונים שלך. סליחה. אורלי, לפי הנתונים שאתם הצגתם לנו 14 אלף יחידות דיור שמאושרות היום, זה לא 5500 אני לא יודעת עוד כמה תוסיפו לנו ב - 5500. על 14 אלף יחידות

דיור אנחנו מתגאים ב - 90 אלף מ"ר ציבורי תגידו על 1.4 מיליון אנחנו מתגאים ב - 90 אלף מטר ציבורי וציבורי זה חום איפה הירוק? זה הבנוי איפה ירוק, איפה השטחים הירוקים? למה זה לא כתוב? אני הייתי מתביישת.

דורון ספיר - יו"ר: כי זה בתכניות מפורטות.
גב' מיטל להבי: אני מתביישת לראות נתון כזה מול העיניים. אם אני אחשב את זה ואני מבקשת שמישהו

יעשה את החשבון עכשיו ויגיד לי כמה מ"ר ציבורי אתם שמים פה לכל יחידת דיור? אני לא סופרת את התעסוקה והמסחר, אני לא סופרת את המלונות. בני אדם שרוצים לגור פה עוד לפני ששינינו את האחוזים

בין מע"ר ובין מגורים שזה יבוא בהקלות אחר כך. עוד לפני 5500 אלה נתונים שאנחנו צריכים להיות גאים בהם? אני מתביישת בהם. זה דבר אחד. דבר שני אני מקבלת את ההיגיון שאנחנו צריכים להטמיע את

תמ"א 70/ ולא לחכות שהמדינה מה שנקרא תכופף לנו את הידיים ובגלל זה אני מבינה את ההיגיון של 5500. אבל אני חושבת שאנחנו עיר מובילה, שאנחנו היינו צריכים לארגן את כל הרשויות המקומיות כדי

למחות על העובדה שמתכוונים לממן את המטרו דרך תכניות בנייה שמוסיפות עצמה מעבר לכשור נשיאה של המטרו עצמו. המטרו בא לספק מענה.

דורון ספיר - יו"ר: השאלה אם את רוצה לריב עם השומר או לאכול את הענבים.
גב' מיטל להבי: אני רוצה שהשומרים יתאחדו.

דורון ספיר - יו"ר: אנחנו לא השומרים.
גב' מיטל להבי: זה לא בחוק תמ"א לא אושרה עוד.

גב' אורלי אראל: זה לא התמ"א חוק ההסדרים וחוק המטרו אושר, עבר קריאה שניה ושלישית. זה נקבע בחוק המטרו.

דורון ספיר - יו"ר: עובדה.
גב' אורלי אראל: היה נציגות של פורום ה - 15 המנכ"ל של העירייה היה בדיונים בכנסת יום יום

על הנושא הזה, זה היתה החקיקה שאושרה, זהו זה אושר.
דורון ספיר - יו"ר: אנחנו כבר אחרי זה.

גב' מיטל להבי: אני רוצה להבהיר לציבור למעט שמקשיב לנו, דרך אגב אני אשמח לראות את כל הטובקים כי אני לא מספיקה לראות ואני חושבת שחלק מהבנת הרוח הציבורית אנחנו צריכים לראות

מה הציבור כתב, כי לא קיבלנו את הנתונים מתהליכי שיתוף הציבור שהיו בזום. אני בטוחה שהיו תגובות קצת, אני לא יודעת מה התהליך ההמשכי של שיתוף ציבור. בנושאים רוחביים אנא תביאו גם פירוט

לתהליך שיתוף ציבור ואיך אנחנו יכולים להיות מודעים לרוח הציבורית. בכל אופן, מה שאני מבינה כרגע זה שאנחנו מטמיעים בכמה נקודות את תמ"א / 70 אבל יהיו 4 מתחמים שהמדינה תקבע לגביהם. תראו

לנו את זה. תסבירו לנו מה זה אומר אורלי אני לא מבינה מה זה 4 מתחמים שעוד יבואו לנו דרך הות"ל או ועדות לאומיות מה שהזכרת עכשיו. ואיפה אנחנו צפויים לתוספת נפחי בניה, למשל סתם אני אומרת אני

יודעת שיש מטרו על גל הכובשים ויש מטרו בשוק בצלאל אני לא יודעת ואת לא הוספת לי זכויות שם או אני לא ראיתי שהוספו זכויות שם ועכשיו יכול להיות שתמ"א 70/ תבוא ותכפה עליי תוספת זכויות שם

ואז כל מה שאנחנו רואים עכשיו זה איזה שהיא מצגת ראשונית לקראת התמ"א.
גב' אורלי אראל: א' כן, לצערנו. ב' אני חייבת להגיד אנחנו עובדים בשיתוף פעולה עם עורכי

תמ"א/70 זאת אומרת מנהל התכנון שמקדם את התמ"א הזאת עם עורכי תמ"א/70 נמצא אתנו בשיח רציף. יש איזון הדדי ודיונים מקצועיים רבים מאוד ויש הבנה ויש פתיחות למה שיש לנו לומר. אני אומרת

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - - 0009-222

את זה לפרוטוקול בצורה מאוד מאוד ברורה. בנושא המתחמים - בתחום העיר תל אביב יש 4 מתחמים אחד זה מאר בן צבי השני זה רכבת ההגנה, השלישי זה רכבת השלום שכולל את שפע טל, מגרש חברת חשמל והחלק הצפוני של איפה שעזריאלי בנוי היום. והרביעי זה סבידור 2000 מה שפה נקרא 2000. הקו הכחול של מתחמים לא סגור. צוות תכנון של מתחמים עובד כרגע מטעם המדינה צוות תכנון על כל המתחמים של כל קווי המטרו והמדינה תקבע לכל מתחם צוות תכנון מפורט. כרגע הם עובדים על תפיסת עולם כללית. הם יושבים אתנו יש ויכוחים דיונים מקצועיים. הם יושבים אתנו אין כרגע משהו עקרוני תכנוני שדנים עליו אלא כרגע דנים על עקרונות. מי שאחראי על זה הוא נטע שצוות התכנון תחתיה מי שמלווה את זה הוא מנהל התכנון. אז ארבעת המתחמים האלה התכנון בהם לא יהיה בסמכותנו גם לא יהיה בידנו אבל בהחלט יש הבנה שרוצים שיתוף פעולה אתנו. כי ברור לכולם שהידע על מה שנדרש ומה שצריך ומה שקורה בעיר מצוי בידים של הוועדות המקומיות ולא במי שיושב במנהל התכנון שהביא צוותים חיצוניים. אז יש רצון עז משני הצדדים לעשות עבודה משותפת. אני מניחה שיהיו חילוקי דעות. שיבואו ידונו בסוף בוועדה שתצטרך להכריע כרגע יש עבודה משותפת. אין תוצרים כי אין להם, הם לא הציגו לנו כלום, הם כרגע רק יושבים אתנו ולומדים. אז אנחנו מתמ"א/70 מבינים את ההיקפים שהם מדברים עליהם, שהם בגדול אין חילוקי דעות מקצועיים בגדול הם מקשיבים למה שיש לנו לומר, יש צוותי עבודה שיושבים ביחד לריסה וחגית מרכזים את העבודה על תמ"א/70, אדי מרכז את העבודה על המתחמים זאת אומרת יש צוותי עבודה עירוניים שיושבים מול צוותי עבודה של מדינת ישראל של מנהל התכנון. אין להם שום תוצר שאפשר לבוא ולהציג פה אנחנו יודעים רק בגדול באמירות על מה מדובר ולכן אנחנו אומרים שמאוד חשוב וגם עורכי תמ"א/70 וגם מנהל התכנון אומרים את זה, ככל שאתם בגדול תקבלו ותעדכנו את תכנית מתאר בזכויות של תמ"א/70 סמכות קידום התכנית מפורטת תהיה בסמכות ועדה המקומית. ולכן זה כל כך חשוב. כי בסוף זה לא משנה אם הבניין הוא 30 קומות או 45 קומות. מה שחשוב זה המרחב הציבורי והנגישות אליו והקישוריות לתחנות הרכבת, זה לא חשוב אם זה רק"ל רכבת ישראל מטרו תחנות אוטובוס זה מה שחשוב בסוף למי שהולך ברגל. אם הבניין יהיה 40 קומות או 50 קומות זה לא יישנה כלום למרחב הציבורי. היקף שטחי הציבור שנקבל הפתוחים בנויים כמגרש על זה יש לנו יכולת להשפיע. ולכן אנחנו כל כך רוצים שסמכות התכנון תהיה של הוועדה המקומית. כי פה בסוף האזרח שרוצה להתנגד לתכנית או בעד תכנית או רוצה לדבר פה יש לו זכות דיבור וזכות טיעון בות"ל אין לו כלום.

גב' מיטל להבי: שאלת הבהרה נוספת על ההסבר שנתת על המתחמים. האם העבודה שתיעשה עם המדינה היא נוגעת רק ל- 4 מתחמים או היא נוגעת לכל תחנות המטרו בעיר?

גב' אורלי אראל: בשלב הזה זה רק המתחמים המוגדרים.

גב' מיטל להבי: אז למה,

גב' אורלי אראל: בעתיד סביר להניח שיהיה עוד.

גב' מיטל להבי: אז אני שואלת ככה במתחמים אנחנו נוגעים את נוגעת עכשיו בשפע טל בכל הפינה הזאת גם בסבידור 2000 אבל תכף. אז פעמיים פעם אחת מתוקף תכנית שאנחנו עושים ב- 5500 אני לא ראינו את מע"ר בן צבי אבל אני אומרת לפחות 2 מתוך 4 ראיתי. אז פעם אחת אנחנו נוגעים מתוקף 5500 ואז תבוא המדינה בשביל 35 אחוז שלה כדי להשביח מעלינו.

גב' אורלי אראל: לא, אין קשר 35 אחוז זה כל תכנית על פי חוק מטרו זה לא קשור למתחמים. נפריד. זה שני נושאים שונים. 35 אחוז בתחום השפעת מטרו כרגע על פי תמ"א/70 זה 800 מטר מרדיוס מתחנה. יש מיפוי של הדבר הזה. התכנית שתופקד אחרי סוף דצמבר '22 זאת אומרת החל מ- 01 לינואר 2023 כל תכנית שתופקד תפורסם להפקדה, לא החלטה של ועדה המקומית או מחוזית אלא פרסום להפקדה.

גב' מיטל להבי: ברשומות אחרי התנגדויות?

גב' אורלי אראל: הפקדה, לפני התנגדויות, כל תכנית שתופקד אחרי ה- 31 לדצמבר 2022 הנושא של היטל השבחה יחושב אחרת. עד היום העירייה מקבלת 50 אחוז היטל השבחה מתכניות אחרי שהן מקבלות תוקף, זה ירד יפחת ל- 40 אחוז עד היום יזם שילם 50 אחוז היטל השבחה לעירייה החל מ- 01/01/23 היזם ישלם 75 אחוז היטל השבחה 35 אחוז למדינה ו- 40 אחוז לעירייה. זאת אומרת הוועדות המקומיות בתחום השפעת המטרו מפסידות 10 אחוז היטל השבחה והיזמים צריכים לשלם 25 אחוז יותר. זה המשמעות. זה על פי חוק המטרו חוק ההסדרים סליחה אחד מהאלמנטים שיממנו את המטרו יש בחוק הסדרים עוד איך המדינה משלמת איך כל רשות מקומית שעוברת בתחומה המטרו משלם מס מטרו. יש חוק הסדרים תקראו אותו מרתק בעניין הזה. אבל זה הנושא הזה. אז אין קשר בין תכנון מתחמים להיטל השבחה. אין קשר.

גב' מיטל להבי: שתי שאלות משלימות אני רוצה לשאול אותך אם בתמ"א/70 או במשהו כזה איך שהמדינה מתנהלת יש איזה שהוא קשר לא במתחמים, זה כמעט פאתי העיר, האם יש התחייבות? בין השלבויות של ביצוע של המטרו, האם יש התחייבות?

גב' אורלי אראל: לא.

גב' מיטל להבי: שום דבר? המדינה אומרת זה שעשיתי,

גב' אורלי אראל: כרגע לא, אולי בעתיד יהיה. אולי אבל כרגע אין.

כציר משמעותי גם כציר של מעבר תחבורה בדגש יותר על תחבורה ציבורית. אני לא רוצה להיכנס לעומק למדיניות, אנחנו מסדירים את חתך הרחוב ועסוקים גם בשאלות של תכנון תנועה בצמתים ושאלות של מעבר מצד לצד כדי לחזק את הקישוריות ברחוב. אנחנו ניכנס לזה לעומק כשנציג את המדיניות ומן הסתם מדובר בתפיסות רחבות שבסופו של דבר יתורגמו להסדרי תנועה אבל הכוונה היא ליצור איזון יותר טוב בין משתמשי הרחוב השונים הולכי רגל ורוכבי אופניים ביחס לתחבורה ציבורית. אנחנו מדברים על בינוי מלווה רחוב כמו ברחובות המרכזיים בעיר עם מסחר בקומת קרקע עם מסד שיכיל את אותו עירוב שימושים שאנחנו מבקשים לייצר כאן. אורלי קודם הזכירה את אבן גבירול אז כאן אנחנו בעצם מציעים חזון לרחוב עתידי. זה רחוב שעובר לאורכו קו המטר, רחוב עליו נמצא אותו מרכז תחבורה מטרופוליני של ארלוזורוב, הדבר הזה הוא בעל משמעות אדירה, הוא בעל פוטנציאל משמעותי ולמעשה אנחנו מציעים כאן רחוב עתידי שבמסד שלו נצליח לרכז יותר עירוב שימושים של תעסוקה מלונאות ומגורים מיוחדים.

מר אסף הראל: יש לך רחוב בעיר שהוא איזה שהוא רפרנס כדימוי?

מר אלון מטוס: התכנון מתפתח, קודם כל מבחינת גבהים 15 קומות אפשר אולי להתייחס לרחוב החשמונאים עם בינוי הדופן שלו בשוק הסיטונאי, מבחינת עירוב שימוש זה לא קיים עדיין. באבן גבירול התכנית כוללת קומת משרדים ופה אנחנו מבקשים ליצור עירוב שימושים רחב יותר. אנחנו מבקשים להעצים את עירוב השימושים ולהגדיל אותו. יהיו סכמות שונות של חתכי שימושים כי במסגרת המדיניות אנחנו מתייחסים למקטעי רחוב שונים, אנחנו בכל אופן מדברים על קטע אחד של רחוב נמיר הוא הרי ממשיך גם צפונה לירקון. אבל גם בתוך המקטע שעליו אנחנו מדברים בין רחוב ירקון ופרשת דרכים אנחנו מדברים על מקטעים שונים שהמדיניות תגדיר גם את המסגרת התכנונית את אופן מימוש אותן זכויות בצורה שמתאמת לכל אחד מהאזורים האלה.

גב' מיטל להבי: אפשר רגע להתייחס לנמיר?

מר אלון מטוס: בוודאי בגדול זה מה שאני רציתי לספר לכם. אני יכול לפרט בכמה מילים על החתכים הטיפוסיים השונים אם תרצו.

מר אסף הראל: אם אתה יכול רק להציג לאורך הרחוב את החתכים רק להסביר מה שאנחנו רואים. מר אלון מטוס: אז אני אסביר, קודם כל בחלק הדרומי יש מקטע דפנה בצד המערבי שלו תכנית בתוקף אבל אני מציג אותה כאן כי היא רלוונטית היא חלק מהרצף והיא נוגעת גם לרציפות החשובה מבחינתנו של המסד, עם מגדלים בגבהים של עד 25 קומות במקטע דפנה. במקטע אחד צפוני לדפנה, בין ארלוזורוב וגם קצת צפונית לז'בוטינסקי אנחנו רואים פה את החתך שלו, הדופן מזרחית מקבלת את תל אביב 2000 שאנחנו דיברנו עליו קודם, מרכז תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, רח' נמיר עם החתך עם השדרה ובדופן המערבית גובה קומות של עד 15 קומות שתיארתי קודם.

דורון ספיר - יו"ר: רגע, זה 15 ועוד 5?

מר אלון מטוס: לא, זה סך הכל. האמת היא שזה דבר שנעדכן אותו במסגרת עדכונים שניתן נסקור את כל אותם אזורים שבהם אנחנו נדגיש שהגבהים ייעשו כפי שאנחנו מציעים אותם כרגע. אנחנו מדברים על 15 קומות על זה אנחנו מדברים.

מר חיים גורן: אז כשאתה אומר הדופן המזרחית שם בקטע הזה בעצם אתה מושך את צמרות דרומה כחלק מאותה שכונה?

מר אלון מטוס: לא, סליחה. ממש לא. אני מדבר על המקטע הזה בטורקיה כרגע. הדופן מזרחית שלו לא נמצאת בתחום המדיניות שלנו מדיניות נמיר, מדובר כאן את מרכז התעסוקה המטרופוליני סבידור, ת"א 2000, שם מתאפשרות זכויות בנייה מאוד משמעותית. זה לא במסגרת מדיניות לרח' נמיר. בדופן המערבית של אותו מקטע זה דופן של מגרשים בין רח' נמיר לרח' קליי ואליהם אנחנו מתייחסים עכשיו בעדכון ונתייחס במסמך המדיניות.

דורון ספיר - יו"ר: איך זה ישפיע על הרחובות העורפיים?

מר אלון מטוס: אז בגלל זה אנחנו מציגים חתך שמציג גם את העורף כדי להסביר שיש כאן התייחסות הדרגתית.

דורון ספיר - יו"ר: עוד 4: עוד 2.

מר אלון מטוס: העורף במקרה הזה הוא לפי תכנית רובע 4.

דורון ספיר - יו"ר: עוד 4: עוד 2.

מר אלון מטוס: עוד 4: לדעתי מגיע עד 6 פלוס.

גב' מיטל להבי: אני רוצה להגיד.

מר אלון מטוס: במקרה של המקטע הזה אין צמידות, זאת אומרת יש את רחוב קליי גם. ז נראה עוד רגע מקטע אחר שבו יש ממש מגרשים גובלים ונושקים, במקרה הזה יש את הרחוב כאיזה שהוא 'באפר'. גבהים עד 15 קומות, יחד עם רחוב, ואז בינוי לפי רובע 4 עתידי - אנחנו חושבים שנוצר איזה שהוא חתך שכן מתייחס לעורף כמו שאני אציג גם בשאר המתחמים.

דורון ספיר - יו"ר: דופן אחת שהיא מאוד ארוכה של 15 קומות נניח ובצד השני יהיו בניינים של 4 קומות.

מר אלון מטוס: אם הם יישארו במצבם הקיים. יכול להיות שעל נמיר יישארו גם בגודלם הקיים.

דורון ספיר - יו"ר: אם אתה נותן 15 קומות סביר שיישארו פחות בניינים של 4.

מר אלון מטוס: אני לא יודע אנחנו מטילים הרבה מאוד מטלות על הדבר הזה. זאת אומרת האפשרות כאן גם לרחק שאנחנו מציעים אמורה לאפשר את אותו עירוב שימושים, הגדלת שימושים לתעסוקה למלונאות יבחרו אני חושב בעלי העניין אם הם רוצים בקו המדיניות הזה. גב' מיטל להבי: היום מותר 9 לפי המתאר תא/5000 נותנת רחק 4 ונותנת 9 קומות. אני רוצה להגיד כמה דברים על רח' נמיר בבקשה.

מר אלון מטוס: אני רק אשלים. אז זה מקטע של קליי אתם יכולים לראות פה את החתך שנוצר ובאמת סביב שאלת התייחסות לעורף אפשר לראות את המשמעות ברמת חתך, אנחנו חושבים שהיא לחלוטין סבירה. אנחנו מדברים פה על המקטע הבא, מקטע ויסוצקי שמסומן פה בסגול, זה מקטע ייחודי יש בו מגרשים גדולים יחסית יותר גדולים מהמגרשים שאנחנו דיברנו אליהם באזור קליי וקיים כאן פוטנציאל ליצור כאן פרויקטים שאולי יאפשרו גם קרקע ציבורית לא רק שטח ציבורי בנוי כחלק מהתכנית. זאת אומרת, אני חוזר רק רגע לחתכים, כל פיתוח לאורך נמיר כמובן צריך לייצר גם שטחי הציבור בהתאם לפרוגרמות שייכתבו ואנחנו מדברים על מקטע ויסוצקי ובכלל על השאלה של איחוד מגרשים לתכנית יותר גדולה נשאלת השאלה איזה שטחי הציבור והאם הם מסוגלים לייצר שטחי קרקע, ובמקרה של ויסוצקי אנחנו מוצאים שהדבר אפשרי ואנחנו מדברים על בינוי שיגיע עד 25 קומות. עם רחוב ויסוצקי בעורף שלו עם שורת מבנים שגם כיום הם גדולים מהמבנים מרקמים של רובע 4 אנחנו מדברים על האזור הסגול. בהמשך צפונה.

מר אסף הראל: מה יש ביניהם, בין סגול יש שם אזור לא צבוע. מצפונית לסגול. פה. מר אלון מטוס: יש כאן את עירוני ד' ויש כאן שני מבנים שכיום הם בנויים בזכויות בנייה מאוד גבוהות והמדיניות אני חושב לא מציעה להם פתרון. והמקטע האחרון הוא מקטע בבלי יהודה מכבי משתי הדפנות שלו שהייחודיות שלו היא שמדובר על מרקם עירוני משתי דפנות הרחוב, זאת אומרת החשיבות של הרחוב הזה והתחדשות שלו כדי לחבר את שני הצדדים של העיר במקרה הזה היא סופר חשובה, ובמקטע הזה גם יש מגרשים שנמצאים בעורף צמודים למגרשים החזיתיים, כמובן שההתחדשות שאנחנו מציעים על 15 קומות היא לאורך רח' נמיר. אנחנו כן במסגרת מסמך המדיניות נציע אפשרות להשתלבות של המגרשים העורפיים כדי לאפשר מעברים ציבוריים ואת התכנון לעשות בצורה מיטבית בחלק הזה. כאמור, זה מקטע יחיד שיש מגרשים שנושקים למגרשים על חזית רחוב נמיר, בכל השאר יש רחובות 'באפר' כאלה. אז זה אני סיימתי עם מה שאני חשבתי להציג לכם בעניין הזה.

גב' מיטל להבי: אז אני רוצה להגיד כמה דברים. אמרתי אותם בעבר. גב' אורלי אראל: אנחנו לא הגענו לפה עם מסמך מדיניות זאת אומרת אנחנו אומרים מסמך המדיניות הוא בעבודה אנחנו הראינו רק נקודות עיקריות אבל המסמך הזה עם כל הפרטים והעבודה יובא לפה לדיון בוועדה מקומית כמסמך מדיניות כמו שאתם רגילים לראות. גב' מיטל להבי: למה מטמיעים את זה במתאר?

מר אלון מטוס: המטרה היתה להציג לכם איזה שהוא רקע אתם מקבלים פה החלטה. גב' מיטל להבי: אז אנחנו עומדים להצביע על רחוק, על גובה, על חתך רחוב ועל עורף נכון? אנחנו עומדים להצביע גם על ויסוצקי ברגע שנאשר את המתאר יוכלו להביא תכניות נקודתיות מתוקף המתאר. גב' אורלי אראל: צריכים קודם לאשר את המסמך מדיניות. אם המסמך הזה הרי בכל מקום תכנית מתאר שקבעה רחוק וגובה וקבעה שצריך מסמך מדיניות בתכנית מתאר המסמך הזה מובא אליכם ואתם יכולים בהחלט לבוא לומר נראה לנו שהגובה גבוה מדי, שהיקף זכויות גדול מדי, למרות שזה המקסימום שמאושר במתאר. כאילו אתם יכולים לבוא לומר תעשו עבודה אחרת. גב' מיטל להבי: מאחר ואני לא ראיתי את הוראות התכנית ואני לא יודעת שזה יהיה כתוב על המשבצת הזאת בסעיף 5 נקודה אני לא יודעת כמה שזה כפוף למסמך מדיניות. גב' אורלי אראל: היום זה מופיע ככה.

מר אלון מטוס: לא, זה מופיע במסגרת העדכונים הקונקרטיים. גב' מיטל להבי: אני רוצה להגיד כמה דברים שתיקח אותם בחשבון. אמר יו"ר הוועדה לא אני והתייחס לנושא של העורף, ואני אגיד על העורף בכל פעם שתביאו רחוב ראשי שאתם רוצים לשנות אופי שלו. מה שקורה ואני רואה את זה בלה גרדיה ואני רואה את זה בכל מקום. שאנחנו מקבלים את כל הבעיות של פריקה וטעינה, של תנועה, של פינוי זבל, של כניסה לחניה ברחובות הקטנים מאחורה. אין לי כוונה לשנות את ההיררכיה של הרחובות. שנתביים ראשיים יהפכו להיות רחובות עירוניים ושכונתיים יהפכו להיות רחובות של שירות. אני רוצה שתגידו לי איך הדבר הזה נפטר, כי אי אפשר להפוך את כל הרחובות הקטנים ברובע 4 לרחובות שמובילים תנועה דרמטית. אני אתן לך דוגמה אני כבר שבוע ימים מותקפת ברמה בלתי רגילה בגלל שיקוע בקרליבך, עשינו שיקוע בקרליבך וכל התנועה זורמת קרית ספר בילו פקקים. אתה רוצה לעשות שינוי שהוא דרמטי לטובת משהו שהוא צינור ראשי אתה משנה את הצינור הראשי, אתה מנקז את הכל לצינורות המשניים. אני רוצה להבין איך אני לא גורמת נזק לצינורות המשניים כמו שאנחנו גרמנו נזק כרגע לשכונה ברובע 5 בעיר בגלל שכל התנועה זורמת דרך רחובות קטנים ויוצרת פיקוק וסכנות חיים ורעש של צפצופים. זה דבר ראשון. דבר שני תא/5000 כבר העצימה את הזכויות ולא יישמנו את זה תא/5500 אנחנו הולכים להעצים את הזכויות עוד יותר. אי אפשר לתת לנו תשובה שבמסגרת תכניות נקודתיות אתם תיתנו מענה לצורך בשטחים ירוקים ובצורך בשטחים חומים. אתם צריכים להראות לנו את זה, אתם צריכים להראות לנו אני לא יודעת יש כאן גן זינגר אני ראיתי בכל

המכתבים שהגיעו אליי, אתם צריכים להראות איזה שטחים ירוקים וחומים איכותיים יש כדי שינתן מענה לנפח כזה שמתוכנן. אני חיה במציאות ששביל אופניים של אופני דן שאני מנסה להביא מרוקח עד לבית ספר חדש אני לא מצליחה להעביר אותו בגלל שאין חתך רחוב ואין כלום. אני לא מצליחה להעביר מעברי חציה בין שתי דפנות הרחוב, גבי סליחה שאני קוראת לך גברת, אני מצטערת, חגית יודעת שבוויזין זירו בשביל להעביר מעבר חציה בין הפער בין תכניות שלכם בתב"ע ובמתאר לבין היכולת שלנו באגף התנועה לתת מענה הוא גדול. אני רוצה שתערבו את אגף התנועה ותיתנו פה תשובות איך אתם עושים את זה. שתי דפנות פעילות צריכות מעברים. ומעברים צריכים ויזין זירו ואין פה. עכשיו אני רוצה את הדבר הזה כדוגמה אמנם אורלי תגיד לי שאני טועה ואני אקבל את זה. ואם זאת לא דוגמה נכונה אבל בכל זאת. אני יודעת שעל נמיר יש לנו איזה עצומות של 300 - 400 איש שהגיעו לכל אחד מחברי המועצה. זה לא שהעצומות מנהלות אותנו ואני בהוכחה ששביל אופניים שאני תומכת בו אף עצומה לא מנהלת אותי. אבל בכל זאת אנחנו מדברים על תכניות של מדיניות ומתאר או מדיניות או מתאר ואני רוצה לשאול ואני מבקשת ברוחבי תביאו לי מענה לאיזה שיתוף ציבור אנחנו עושים. חבר'ה, אני הייתי פה ב - 5000 מה שאנחנו עשינו ב - 5000 לא דומה בכלל למה שעושים פה עכשיו. בעיניי הזומים היו השתקה. הם לא שיתוף ציבור אני לא יודעת גם מה עלה בזומים.

גבי חגית נעלי יוסף: אבל זה לא רק זומים.

גבי מיטל להבי: בסדר תגידי לי מה היה.

מר אלון מטוס: כאן אפשר לתת לך תשובה קונקרטיה לנמיר מעבר לשאלה הרוחבית.

גבי מיטל להבי: גם לגבי נמיר. אני אומרת אתם צריכים להראות לנו ועוד דבר, 5 מתח"מים שיש אחד זה בסבידור נכון? האם המתח"מים האלה לא אמורים לתת מענה לסבידור לנפחים הקיימים? היום באים ואומרים שיוצרים את המטרו כדי למנוע את הפקקים שיש היום. היום העיר פקוקה והקווים ירוק סגול ואדום לא נותנים מענה מספק אפילו עוד לא מחברים את יפו לעיריית תל אביב ולא לאוניברסיטה במעברים. המטרו בא לתת מענה נוסף אז אנחנו מייצרים נפח נוסף שיידרש מטרו נוסף כאילו תסבירו לי עוד פעם את כושר הנשיאה אני אחזור על הדבר הזה גם באופן אמיתי בלי מטרו וגם באופן כשהמטרו יבוא והתכניות האלה יתגשמו האם כושר נשיאה ואני חוזרת ואומרת בכל רחוב יש לכם כמה כאלה שאתם רוצים להפוך אותו לרחוב עירוני. צר לי להגיד שאני חייבת להבין את הפרקטיקה של החיים. גם ברחוב עירוני חדש איך הדפנות מדברות וגם מה קורה בעורף איך זה לא הופך להיות מקום לברוח ממנו. לברוח. זהו. שאר התשובות לגבי שיתוף ציבור תנו לנו בנושאים רוחביים וכמובן שבפרויקט כזה שבנפח כזה עם רחוב כזה שכתבתם בתכנית ויסוצקי עם בניה חריגה של 25 קומות ותביאו לנו פתרונות לירוק וחום. אי אפשר בלי ירוק וחום. אחרת כולם יצטרכו 1000 מטר של חצר פרטית.

מר אלון מטוס: זה ספציפית אני חושב שעניתי.

גבי מיטל להבי: לא ענית מה קורה ברחובות עורפיים ולא על ירוקים וחומים. לא ענית לי על שיתוף הציבור.

מר אסף הראל: משפט אחד, השאלה היא האם יש לנו בעצם איזה שהיא היררכיה של רחובות נגיד בסופו של דבר האם הרחוב הזה אמור להיות פחות או יותר מקביל מבחינת שימושים ותפקוד וכו' לרחוב כמו אבן גבירול או שהיום יש לנו בעצם שלושה צירים מקבילים - אילון, נמיר ואבן גבירול שכל אחד מהם הוא בסדר גודל של תנועתיות וכו'. השאלה אם אנחנו מבטלים את הדרג ביניים הזה של כמו דרך נמיר והופכים את זה בעצם להיות או אילון או רחוב בסגנון הזה.

גבי מיטל להבי: אם זה אבן גבירול למה הכפלת הגובה מעבר תעשה אבן גבירול למה אתה עושה את זה כבר 15 ו - 20 קומות? גם תשימו לב שבאבן גבירול מונית לא יכולה לעצור היא מקבלת רפורט, שימו לב לשילוט אין עצירה גם למוניות. אני אומרת לכם שהמוניות באות בתלונה. אפשר לעצור רק ברחובות הניצבים. אי אפשר אם תופס אותם הנץ הזה הם מקבלים רפורט כי אסור לעצור בזה. ולכן אני רוצה להבין מה יקרה בנמיר. החזון הוא מקסים אבל מה יקרה בפרקטיקה של החיים זה ממש סיוט אחרי זה לרחובות הניצבים ולרחובות האחוריים.

מר אסף הראל: יכול להיות שמה שאני שואל יתייחס לדברים של מיטל. אותי מעניין חתך הרחוב בהיבט התנועתי. זאת אומרת אם אנחנו מדברים וזה מתחבר גם למה שחיים שאל, איך נראה הרחוב הזה. אני חושב שהזכרנו את זה בדיון הקודם שאנחנו דיברנו על רוקח ועל השאיפה שלנו להפוך אותו לרחוב עירוני כמה שזה נראה מופרך כרגע. אם זו גם הגישה לנמיר ואני חושב שזה גישה טובה בוא נגיד אם אנחנו רואים את אבן גבירול כמודל אז השאלה למה אנחנו רואים שם שני נתיבים של רכב פרטי אם אני זוכר נכון מהחתך. זאת אומרת אם אנחנו מדברים על רחוב עירוני וזה כבר אנחנו מדברים על רחוב עירוני אם היה לנו שם שני נתיבים אחד נתצ אחד רכב פרטי ועוד מקום לתפעול שמיטל מדברת, עוד מקום למדרכה יותר רחבה אז אני מבין גם לא יהיה רחוב כמו רוקח זה יהיה כמו אבן גבירול. עם אותו חתך. זה נראה לי חתך יותר נכון, יותר רגוע, הוא גם הוא יפסיק להתייחס לזה כציר מעבר אני לא יודע באיזה מדרג והוא יגיד כן, זה כמו אבן גבירול כי הרי כל התכנית הזו מבוססת על זה שאנחנו יותר ויותר עוברים למערכות הסעת המונים. בגלל זה גם המסים שמה גם יותר מאבן גבירול שם המטרו מגיע לשם ושם אתה הולך ברגל מבבלי למטרו אז לכאורה יש הרבה יותר הצדקה אבל אז היה צריך לתמוך את זה גם בכבישים, לא גם וגם, לא גם רכב פרטי וגם להעצים מטרו או רכבת סבבה, אז נתיב רכב פרטי ותחבורה ציבורית מדרכות רחבות פריקה וטעינה אני חושב שזה חתך שהרבה יותר יהלום את ההגיון התכנוני.

מר חיים גורן: אפשר לתת דוגמה עיר אחת בעולם שהיא עיר מרכזית כמו תל אביב בעולם שיש בה לא מדרכות מקום שבו נוסעים כלי רכב שיש בו נתיב חד לרכב פרטי מה אתם שיכורים? כאילו איפה אנחנו נמצאים? אני מבין יש רחובות צריכים להיות מדרכות.

מר אסף הראל: רק רגע אתה שואל באמת? אתה אומר

מר חיים גורן: אני אומר שאתה חי בסרט בגדול. אני אומר לך בעת הזאת זה לא נורמלי לא ריאלי, באמת. לא תל אביב היום עם מצב תחבורה ציבורית כיום והרכבות כיום בעתיד הנראה לעין אנחנו לא מדברים על ניו יורק או פריז אני לא זוכר רחובות במרכז העיר עם נתיב אחד לרכב פרטי. אני אומר אני חושב שהדבר הזה הוא סובל מבעיה מתודולוגית וברור לי שאני מדבר עם אנשים כמעט בדת, זה לא קשור לידע או לאמונה, זה או שאתה יודע או שאתה מאמין יש אלוהים פה קשה להתווכח עם אמונה אתם בדת הזאת, אני חושב הפיכת הפירמידה מקובלת עליי, אני חושב שהיא לא מאוזנת זה מה שאני אומר. וזה מה שאומרים כל כך אנשים בעיר הזאת, ציבור, אנחנו מייצגים את הציבור. והדבר הזה גם ישפיע על הרבה מאוד דברים פוליטיים בשנים אחרונות כי ישנה כאן אי הסכמה בדיוק אני דיברתי עם רון בשיחה אתו על הנתצ הנטוש בקק"ל של כל המטומטמים שנוסעים בפקק. אני חושב שהדבר הזה הוא לא אחראי פשוט, יש כאן בעיה של ליקוי מאורות מבחינת איזונים אתם לא יכולים לצאת מזה, אין מה לעשות. זה משהו כמעט דתי אי אפשר לדבר הזה להסכים צריך שזה יהיה מאוזן ואני חושב שאנחנו צריכים לייצג את הציבור כאן. הדבר הזה הוא פשוט לא הגיוני. זהו.

עו"ד הראלה אוזון: אי אפשר להתייחס לנמיר כמו אבן גבירול, זה כניסה מרכזית של תל אביב. גב' מיטל להבי: כל המדרכה מבוססת על הפקעות או על זיקות הנאות של שטחים פרטיים. כל הרחבת המדרכות על זה היא מבוססת. יופי.

דורון ספיר - יו"ר: עוד מישוהו ?

מר אסף הראל: אני רוצה להזכיר פה רק,

גב' מיטל להבי: אני רוצה להגיד רק אסף, שמגיעים אליו תלונות על דוחות בבילו כל השבוע האחרון דוחות בבילו. מי שביקש לעשות את האדום לבן ואת גריעת החניה בבילו זה אתה, תתייצב ליד השכנים שלך ותגיד להם שירדו ממני. שירדו ממני שיבואו אליך.

מר אסף הראל: זה יפה, אני מקבל מגיעים אליי אומרים לי מיטל שלחה אותנו אליך, זה בסדר. אני מקבל גם ממקומות אחרים בעיר. הכל בסדר. נכון. אני נגד, אני אומר את זה בכל מקום בעיר שבו חונים על מדרכות אני נגד, כשהילד שלי היה עם עגלה אני כל בוקר הייתי צריך להתפלל שאני יכול לעבור עם העגלה בבילו שאנשים לא חנו מדי אז כן, מיטל. עכשיו הוא הולך ברגל. חצי מתושבי העיר אין להם אוטו. אל תדברו על הציבור אני לא מתיימר לדבר,

דורון ספיר - יו"ר: חברים, באמת, סליחה לא להתפרץ לכבד את הדברים. אתה מתפרץ כל הזמן. סיימת? עוד מישוהו מחברי הוועדה? חיים, אלחנן? אוקי. אז אני רוצה להגיד משהו ברשותכם. אני רוצה להעיר הערה אני לא השתתפתי במדיניות של דרך נמיר יש ירושה שלי ושל אח שלי ברח' קליי, היועצת המשפטית אמרה שאני יכול להשתתף בדיון הזה.

עו"ד הראלה אוזון: בהחלט מדובר בתכנית כוללנית.

דורון ספיר - יו"ר: והיות ואני מכיר טוב את הרחוב הזה אני אתייחס מה שאני יודע. אנחנו מדברים על רחוב של כ- 200 מטר לדוגמה, הרחוב הזה. היום ברחוב ממוצע 4 קומות בערך, חלק בודדים עשו תמ"א. אנחנו רוצים לעשות שם 15 קומות על נמיר שזה הצד השני ועוד אולי 5 קומות שאני לא שמעתי פה תשובה סופית זה אומר בערך עוד 800 יחידות דיוור תוספת לרחוב של 200 מטר פלוס יחידות מסחריות שהכל ייכנס לאותו רחוב קטן וצר שבעצם היחידות המסחריות אמורות להיות משורתות לא על דרך נמיר אלא לרחוב קליי אני מבין לרחוב הפנימי או לרחובות הפנימיים לכל אורך הציר. כלומר כל תוספת הדירות הכניסות לחניות, השירות של המסחר הכל בעצם יבוא מהרחוב הקטן והצר. אתם מדברים על תוספת של מאות יחידות דיוור כשאני אומר 800 יחידות דיוור לרחוב כזה השאלה אם באמת שקלתם את הדברים האלה.

מר אלון מטוס: אני רושם את העניין הזה גם כן.

דורון ספיר - יו"ר: בנוסף ברחוב הזה יש בית כנסת ויש ישיבה עכשיו עוד מעט ישיבה חדשה שהולכים לעשות שם, עם עוד אנשים שיבואו.

גב' מיטל להבי: הם בשבת לא צריכים אוטובוס זה מרגיע דווקא. פה נרגעתי.

דורון ספיר - יו"ר: כן.

מר אלון מטוס: אני אנסה לענות.

גב' אורלי אראל: רגע, אני רוצה להתייחס ברשותך, סיימת דורון?

דורון ספיר - יו"ר: כן.

זה לא הראלה אמרה, צריך לבדוק מי אמר את זה אי אפשר להתייחס לדרך נמיר כמו לרחובות אבן גבירול, זה ציר מרכזי של כניסה לעיר תל אביב מהצפון. אפילו שיש נתיבי איילון זה ציר מרכזי. אני כתושבת הצפון זה לא רק מישובים אחרים גם כל מי שמתגורר והולך ומתעצם עכשיו כמובן ביי פר בצד הצפוני של הירקון גם הוא עובר בציר הזה. אז אי אפשר לתת דין שווה לרחוב הזה לרחובות אחרים שרוצים להפוך אותם למסחריים. זה פשוט לא מציאותי. דבר נוסף אני רוצה פשוט לפרוטוקול כי אני

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222'

יודעת שלא תעשו עם זה ניתן. אני חושבת שלא יהיה מנוס פשוט מנהרת תחבורה שתכניס לעיר מתחת לרחוב הזה. תיכנס לעיר מתחת לרחוב הזה.

גב' מיטל להבי: אז יהיה לנו עוד שיקוע עוד קרליבך, מה קרה לך? **זה לא הראלה אמרה, צריך לבדוק מי אמר את זה:** לא שיקוע, לא.

גב' מיטל להבי: מנהרת את אמרת. מר אלון מטוס: יש מנהרה כזאת, מטרו שמתוכננת להסעת המונים.

דורון ספיר - יו"ר: לא להפריע.

זה לא הראלה אמרה, צריך לבדוק מי אמר את זה זה קיים לא בישראל בערים רבות בעולם למשל בספרד ראינו את זה במדריד. רחוב תת קרקעי שמוביל את התחבורה זה יחסוך המון שטח למעלה, זה יאפשר המון אתם רוצים לעשות כל כך הרבה שימושים ואני מבינה ובצדק וזה מה שיאפשר עוד מרחב תחבורתי חשוב. אז לא תעשו את זה עכשיו, יכול להיות שזה יהיה עוד 10 שנים עוד 15 שנה כשלא יהיה ברירה. רק אני רשמתי לפרוטוקול.

דורון ספיר - יו"ר: כן.

מר אלון מטוס: אני אנסה לענות כמה שיותר מהר על כל השאלות ובאמת אנחנו לא עוסקים בדיון במדיניות ולא ניתנה לנו הזדמנות להציג את כל הפרטים שאנחנו עוסקים במסגרת הכנת מסמך המדיניות, אבל כמה דברים. קודם כל רחוב נמיר הוא באמת רחוב ייחודי. זאת אומרת אנחנו כן חושבים שחשוב מאוד שהוא יהפוך לאחד מצירי האורך במרכז העיר בין השאר לטובת השכונות הוא היום דרך תנועתית אבל,

לדעתי אודי אמר את זה, צריך לבדוק רועי, אתה הראשון שצריך לעמוד עם זה, תפרידו בין חתך הדרך ואני מבין את החששות ואת הספקות ובין האמירה המשמעותית כאן התחדשות עירונית. בשולי השכונות. יש כאן הזדמנות אמיתית שאנחנו מציעים כאן להתחדשות עירונית לתוספת יחידות דיור משמעותיות, חזית מסחרית רחוב עירוני. לגבי הוויכוח אם זה שני נתיבים או שלושה נתיבים ויכוח במקומו ראוי ונכון. אבל אנחנו מדברים כרגע מתאריית. הרעיון המתארי זה קודם כל לאפשר את המכלול של הדברים. אחר כך מדיניות נדון על הדברים הקטנים כן נתיב כאן או לא, מדרכה גדולה לכאן וקטנה לשם. השאלה שנשאלת כאן ואם יהיו שם שלושה נתיבי תחבורה פרטית לכל כיוון זה בסדר? זה בדיוק מה שמציעים כאן. התכנית יודעת לאפשר שלושה נתיבי תחבורה פרטית לכל כיוון ויודעת לאפשר נתיב אחד ונתיב כזה ומדרכה רחבה. אנחנו במתאר. הבשורה האמתית שיש כאן ועל זה צריך לשים.

מר רועי אלקבץ: נמיר לא יכול ברחוב הולכי רגל, הוא לא יכול נוכח גודל המרכזיות שלו, עוברים שם מאות אלפי אנשים.

מר אלון מטוס: הוא יכול להיות גם וגם.

מר רועי אלקבץ: בוא תראה לי את זה.

לדעתי אודי אמר את זה: אין דבר כזה, אין דבר כזה רחוב שלא יכול להיות מוטה להולכי רגל. מר רועי אלקבץ: זה דרך בינעירונית חלקה הגדול.

לדעתי אודי אמר את זה: אם אתה בא ואומר שכל פיתוח של רחוב נמיר בעתיד צריך לכלול בתוכו מגרש חניה עילי שהחניות חונות על הדופן אני אתווכח אתך. אני חושב שגם אתה תווכח אתי, גם אתה לא חושב שזה נכון. אני בטוח. אני בטוח. תסתכלו.

גב' מיטל להבי: בנמיר לא חונים היום מכוניות על הדופן.

לדעתי אודי אמר את זה: כן חונים. היום כל הדופן של נמיר זה חניות פרטיות. מגרשי חניה לבניינים שנמצאים בדופן בבלי. על זה מדברים. אתם חושבים שחתך הרחוב צריך להיות 3 נתיבים נדון בזה במדיניות. אנחנו בדיון מתארי. המתאר בא ואומר וזה שאלה שצריכה להיות אצלכם על הזה. האם זה נכון לקחת את דפנות על הציר הזה ולהעצים אותם בצורה שבה אלון הציג בכשרון רב וזאת השאלה שצריכה להישאל כאן. מה שעוד מציעים לכם כאן שאנחנו כבר מראים לכם שיש כמה וכמה דרכים לפתור את העמסה הזאת של התחדשות עירונית במקום. האם השכונות האלה יודעות לשאת על עצמן את ההתחדשות או לא. זאת השאלה על הזה, אל תיתפסו כרגע אם זה נתיב לכאן או נתיב לשם.

מר רועי אלקבץ: תראו מה אתם רואים, תסתכלו על הכותרת. דרך לחיפה לשדרה בתל אביב. גב' אורלי אראל: לא שומעים אותך.

מר רועי אלקבץ: מדרך לחיפה לשדרה בתל אביב, בציר הזה. עם חלליות?

לדעתי גם זה אודי אמר, בטח לא הראלה: רועי, איפה מתחילה הדרך הזאת? אני שואלת באמת איפה היא מתחילה בתל אביב? בחיבור.

מר רועי אלקבץ: זה לא משנה יש לו התחלה וסוף אני מכיר את הרחוב מצוין. אני יודע.

לדעתי גם זה אודי אמר, בטח לא הראלה: אז הוא מתחבר לבגין, בגין הוא כבר שדרה.

גב' מיטל להבי: הוא שדרה עם תחבורה והכל.

לדעתי גם זה אודי אמר, בטח לא הראלה: עם תחבורה והולכי רגל ושימושים אז למה נמיר צריכה להפוך לדרך מיד כשנגמרת בגין. אז זאת השאלה במיוחד כשגם המטרו וגם תחנת המטרו מייצרים פה מציאות חדשה.

מר רועי אלקבץ: אם אנשים נכנסים לתל אביב כל יום האם לא מובן לכל בר דעת שאנחנו כרגע בטרלול תחבורתי מטורף שדרך חיפה מצפון לדרום היא בינתיים המצב, אני לא מדבר על עוד 30 שנה.

לדעתי גם זה אודי אמר, בטח לא הראלה: פה יש משהו,

גב' אורלי אראל: זה חזון, זה לא קורה מחר.

מר רועי אלקבץ: אני ראיתי חזון הזה איך הם סוגרים אותו ככה. תכניות מתאר אתם חותמים ואנחנו עושים מה שאתם אמרתם. לא. לא. אנחנו אנשי מקצוע בחלק מהתחומים שלנו, אנחנו יודעים איזה יתרון יש לאנשי מקצוע עלינו, הוא מטורף. ואז לתת לנו לחתום ותגידו אתם החלטתם. אנחנו לא פראיירים אנחנו מקצועיים ומבוגרים מדי בעולם הזה. ועל הדברים האלה תחתום והחלטתם ואני לא יכול להיות מזה שהיום קובעים על דרך נמיר שתהיה שדרה בתל אביב. הלוואי שאפשר אבל תבינו זה ציר מטורף לתל אביב. זה ציר מאות אלפי אנשים.

לבדוק שדורון אמר: זה ציר מטורף ואכן אנחנו מדברים על תכנון. אנחנו מציעים חזון לרחוב שאנחנו לא מכירים עדיין, רחוב העתיד, רחוב שיוזע לערב עליו שימושים שונים עם מערכות להסעת המונים. מר רועי אלקבץ: לחנך יהודים 3000 שנה זה לא עובד. לחנך יהודים בכוח. תקשיבו, זה לוקח זמן לחנך יהודים. לוקח זמן פה לחנך אותם שאבא שלהם בטבעון לא יבקרו אותו בסוף שבוע. כי יש רכבות בסוף שבוע.

גב' מיטל להבי: אני אמרתי עוד פעם כל הרחובות הפנימיים יהפכו להיות רחובות של שירות. יהיה יפה בשדרה של הלחי ובית סוהר בתוך השכונה. תתחילו להיות פרופורציונליים לחיים עצמם. יש מציאות. גב' אורלי אראל: לא כל רחוב צריך להיות מסחרי. זה לא הכרחי.

גב' מיטל להבי: גם קונים באון ליין מה קרה לכם? כל הצעירים קונים און ליין.

מר אלון מטוס: אנחנו עדיין מאמינים שעירוב שימושים זה אחד מהכלים שלנו ליצור עירוניות לחבר את חלקי העיר ולעשות טוב דווקא לשכונות הסמוכות ולא לפגוע בהם. אני חושב אנחנו מאמינים שבעיר ככל שהזמינות לשימושים שונים יותר גבוהה למשתמשי העיר, כך אנחנו מאפשרים להם עיר טובה יותר וגם מוזכר כאן שאכן רחוב נמיר גם יש לו התייחסויות רחבות גם מעבר להתייחסויות של התושבים הסמוכים. מדובר על מערכות להסעת המונים שההזדמנויות והאפשרויות שמאפשרות מבחינת קיימות מבחינת העירוניות הן כאלה שחשוב לנו מאוד גם בהקשר של תמ"א/70 כפי שהוזכר ותחום השפעה שלו אבל גם בהקשר תפיסות העולם התכנוניות שלנו לממש ברחוב נמיר.

גב' מיטל להבי: במתחם 2000 תעשה עירוב שימושים מוצלח, אנחנו מאוד נתמוך בזה ונעזור לך לעשות את זה. אני רוצה להגיד לכם שאני כל יום כשאני מסתובבת בעיר מודה לזה שיש את ג'דס, שיש את תכנית השימור של אונסקו ושיש תכניות היסטוריות ששומרות על העיר שלנו. כשאני מסתכלת על נופי ים, על כוכב הצפון, על צמרות, על המשתלה, על כל מה שנבנה בשנים האחרונות, כל העקרונות שאנחנו מדברים עליהם שתי וערב, עירוב שימושים שטחים ירוקים זה לא בא לביטוי מספק. יש פער בין מילים מקסימות שרשומים באידיאולוגיה של התכניות כל תכנית מתחילה לשמור על השטחים הירוקים בסוף זה 200 מטר. תיכנסו לפרופורציה יש חיים ויש מציאות ויש פער בין המילים ובין התכניות ואני ממש חושבת שהתכנית הזו לא נכונה ובכלל, בואו ניתן כוח לרחובות עירוניים לפני שאתם הופכים צירים לרחובות. בואו נבנה קודם את שלבים. נעשה את שלבים רחוב ראוי, בואו, יש לנו מספיק מה לבנות בעיר, יש לך 200 אלף יחידות שעוד לא בנית. יש לך עוד 5 מיליון מטרים שעוד לא בנית לתעסוקה. לא צריך כל כך הרבה.

מר אלון מטוס: אני אולי כן אצליח לענות בעוד כמה סוגיות שעלו פה בהקשר של התכנית הזו. קודם כל, השילוב בין יכולת של הרחוב הזה של השדרה הזו להיות מעבירת תנועה באמצעים שונים ובין להיות באמת נעימה להולכי רגל ולהפוך לרחוב עירוני פעיל זה דבר שצריך למצוא את האיזון בו, זה אכן אתגר גדול וזה האתגר שניצב לפתחנו כי זה מה שהרחוב הזה עומד להיות אז עם הנושאים השונים צריך להתמודד. אנחנו עסוקים בעבודה ותוצג לכם בצורה מפורטת לגבי פריקה וטעינה, כמובן שאנחנו לא קובעים עכשיו הסדרי תנועה, אלה דברים שאכן נקבעים ברגע האמת. הלוואי ואנחנו היינו יכולים מיטל אנחנו לא יכולים במסגרת,

גב' מיטל להבי: אבל אתה לא מבין שאגף התנועה בא לכבות את האש אחרי שאתם מבעירים אותה? זה כמו אגף העסקים אני עושה טיול גם גב' איילת וסרמן. בשכונת הכרם ואני מסכימה בכרם צריך להיות עירוב שימושים וקומת קרקע מסחרית אבל לא בכל הרחובות, כמה רחובות לא צריך להיות. אבל אם אתם צבעתם הכל בסגול איילת לא יכולה לא לתת היתר, היא לא יכולה לתקן מה שהתבי"ע קבעה ולכן אי אפשר לתת לכם לקבוע דברים בלי קשר למציאות. אני מבינה שיש אידיאולוגיה ואני הייתי מוכנה לחלום שאני כל חיי אסע רק באופניים, גם לאמא שלי בהרצליה. עוד מעט יהיה אופני דן לצערי הוא לא יעבור בנמיר בזמן הקרוב אבל אני מוכנה לחלום את החלום הזה, גם יהיה לי כושר גופני עד גיל 80 הכל. אני מוכנה. גם את הילדים אני אקח מאחורה. הכל אני מוכנה לדמיין אבל מה לעשות שבסוף המציאות טופחת לנו על הפנים. אתם צריכים להיכנס לפרופורציה והתכנית הזו היא לא פרופורציונלית למציאות.

לדעתי גם זה הראלה לא אמרה, אודי אמר או אורלי: אני רוצה רק להעיר על זה. אני חושבת

שבאמת צריך להבדיל בין התכנון מפורט ובין החזון שמוצג פה. בין מה שאת אומרת בין המתאר ובין התכנון מפורט יש לנו באמצע גם תכניות מדיניות וגם תכנית תב"ע שצריך להכין, אבל מיטל, באמת אני חושבת, אנחנו לא רואים את נמיר כדרך, אנחנו חושבים שיש סיכוי לדרך הזאת להפוך לרחוב. ואנחנו חושבים מאמינים באורבניות שהרחוב נותן גם לשכונות הפנימיות. עכשיו השאלה היא באמת המינון. אבל תכנית רובע 4 חלה פה ותהיה פה התחדשות אז את רוצה שההתחדשות תקרה באותו אופן כמו מה שקיים היום שאנחנו הולכים יש לנו מדרכה צרה והולכים לאורך גדרות ומאחורי הגדרות יש לנו חניה?

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - - 0009-22

גב' מיטל להבי: מי הולך שם? למה את מכניסה לשם הולכים?
 עו"ד הראלה אוזן: כי יש שמה,
 גב' מיטל להבי: תלכו ברחובות הפנימיים בארלוזורוב.
לא נאמר על ידי הראלה: אבל אנחנו מדברים על כך שהציר הזה הופך להיות לציר מרכזי.
 גב' מיטל להבי: אבל אנחנו לא מסכימים. הנה תשובה. זה לא רק אני לא מסכימה שמענו פה עוד כמה אנשים שלא מסכימים. לא מסכימים.
 אלון מטוס: אני רוצה להתייחס אולי גם לנושא של שיתוף הציבור שעלה כאן שנראה לי שהוא גם קשור לדיון שמתפתח כאן.
 גב' מיטל להבי: תקשיבו טוב הם ממציאים לי את מתחם הרובע עם דרך נורא יפה באמצע מתחם הרובע. ממול הם בונים לי מתני"ס איזה יופי, מול דרך שביל הליכה. אבל מה, אגף תנועה מסרב לעשות מעבר חציה. אנשים מתפרצים לכביש ומסכנים את חייהם. למה? כי אתם לא מחברים את אידאולוגיה שלכם לפרקטיקה. את רוצה שאני אתן לך עוד דוגמה? את יודעת שלקח לי 5 שנים לעשות מעבר במשה דיון איפה ששדרות החייל מגיעים בדרך הולכי רגל עד למול המתני"ס והבית ספר ובתכנית היפה שעשיתם היה אפילו גשר, אבל גשר זה החלטה תקציבית אתם לא מחליטים אותה ולא אנחנו. אז אין גשר. בשביל מעבר חציה בזבזתי 5 שנות קדנציה להוציא מעבר חציה אחד מאגף התנועה.
 גב' אורלי אראל: מיטל, אם אנחנו לא נשים את החזון הזה,
 גב' מיטל להבי: צר לי להגיד לפרוטוקול רק אחרי 3 אני קיבלתי את זה. תשבו עם אגף תנועה ותבדקו מה אפשרי ולא תביאו דברים שלא אפשריים.
 דורון ספיר - יו"ר: טוב. חברים.
 אלון מטוס: אני אתייחס אולי רק לנושא של שיתוף הציבור שזה נושא שגם עלה כאן.
 דורון ספיר - יו"ר: כן, בבקשה.
 אלון מטוס: אני חושב שהוא רלוונטי מאוד לדיון שמתפתח פה. תראו, א' הליך עדכון הציבור נעשה לפי החלטה, היתה פה יש נוהל והיה דיון בתת ועדה לשיתוף הציבור שם הוחלט הליך העדכון אבל אני רוצה לומר שלא ניתן לטעון שמה שבסופו של דבר בפועל התקיים לא היה הליך שיתוף ציבור. המעורבות של גורמים שונים ותושבים שגרים סמוך היתה מאוד גבוהה גם אחרי תהליך עדכון הציבור שקיימנו לפי מה שהיינו נדרשים. זאת אומרת נדרשנו להליך עדכון ציבור הוא נעשה, ונעשה גם מעבר לו.
 גב' מיטל להבי: עדכון או שיתוף?
 מר אודי כרמלי: אז אני אומר נדרשנו להליך עדכון ציבור וכך נעשה, אבל בהמשך לתהליך העדכון בפועל נעשתה הקשבה.
 גב' מיטל להבי: מה זה משנה הקשבה? אתה מקשיב גם עכשיו ולא משנה את דעתך.
 אלון מטוס: לא, מיטל, אבל את לא נותנת לי להשלים וחבל. מה שאני התכוונתי להגיד שהמדיניות עברה שינוי מהשלב שבו הוצגה בשלב עדכון הציבור לאיפה שהיא היום. אני מדבר על זכויות בנייה וגבהים שצומצמו. בין אם מהסיבה הזאת ובין אם מסיבות נוספות אנחנו במקביל בוחנים את השאלות הפרוגרמטיות של שטח ציבורי פתוחים ובנויים זה גם כן השפיע על הדבר הזה. בפועל הליך השיתוף ציבור התקיים בישיבות עצמאיות מול צוות התכנון בישיבות מול מהנדס העיר של מי שביקש להביע את עמדתו, ישב מול מהנדס העיר והביע את עמדתו. הדבר הזה קיבל קול וגם השפיע על המדיניות כפי שהיא מוצגת עכשיו. המדיניות הזו היא מדיניות הרבה יותר מצומצמת מכפי שהיא הוצגה בשלב הראשוני שלה.
 מר רועי אלקבץ: ראינו לא מעט שיתופי ציבור, זה שיתוף ציבור צפון קוריאני סטייל. זו דעתי הנחרצת, אני אמרת את זה למי שצריך להגיד. שיתוף ציבור צפון קוריאני שעולים לזום מודיע לאנשים. לא נתנו לי לדבר מילה אחת חבר מועצה בתוך שיתוף ציבור. אתה לא יכול לדבר. הציבור לא קונה את זה.
 מלי פולישוק: אודי אתה אמרת שזה עניין של שלושה נתיבים אחד פלוס מדרכה. זה לא עניין רק של עיצוב זה עניין של מדיניות. האם זה רחוב עירוני או האם רחוב שמכניס את כל המכוניות האלה לתוך העיר רחוב שמוביל לתוך עיר. זה הבדל של מדיניות.
 אודי כרמלי: נכון מאוד, זה בדיוק השאלה. זה בדיוק השאלה.
 מלי פולישוק: מקום להחליט על זה זה בתכנית מתאר ולא בתכנית מפורטת.
 מר אודי כרמלי: נכון מאוד, זה בדיוק השאלה וזה בדיוק מה שמובא כאן. אנחנו לא מאמינים ברחובות שהם לא רחובות עירוניים. זה המחלוקת. העדכון שאנחנו מציעים כאן אין איזה מהפכה גדולה כמו שאתם מציירים אותה. בכל 5000 המגמה של הפיכת רחובות מדרכים לרחוב עירוני היתה קיימת. עכשיו יש שאלה פשוטה מגיעים אלינו עכשיו בימים אלה כבר הגיעו יזמים עם תכניות לאורך דרך נמיר. תביעות. עכשיו אני יכול להגיד להם חברים יקרים, דרך נמיר היא דרך אנחנו מתייחסים אליה כדרך וכל התשתיות השטחים תפעוליים וכו' פונים לכיוון נמיר והחזית הפעילה, אני מזכיר לכם שכל החזיתות פחות או יותר רוב הרחובות העורפיים זה בית אחד, זה לא שני רחובות זאת אומרת החזיתות של הרחובות שם פונות לקליי ושם הם מתנהלים ואנחנו גם מבחינת גבהים וגם מבחינת תפיסה של איך רחוב מתקשר עם חצרות אחוריות האלה ממשיכים האלה. זה המצב שיש לי היום. אני חושב שאף אחד מאתנו לא רוצה להיות במקום הזה. אנחנו רוצים לראות רחוב שלכל הפחות נותן חזית עירונית אמיתית לכיוון נמיר. עכשיו, השיח שיש כאן הוא שיח נהדר וזה בדיוק השיח שצריך לעשות במדיניות מה צריך להיות בחזית הזאת, צריך להיות שם חזית מסחרית לא צריך להיות חזית מסחרית. צריך להיות שם תנועת הולכי רגל לא צריך

להיות. צריך להיות שבילי אופניים או לא צריך להיות. צריך להיות נתיב או שלושה. אני מקבל את הדיון הזה באהבה. זה בדיוק הדיון ואני חושב שהדיון חשוב מאוד גם. אבל מה מתאר כאן באה ואומרת? התחדשות עירונית, רועי, זה אתה צריך להוביל את זה, היא אומרת פה יש פוטנציאל היחיד לדעתנו בכל המרחב הזה של רובע 3 - 4 בכל רובע 4 לקחת רחוב קיים ולתת בו העצמה. 800 אלף זה לא נטו זה ברוטו, יש שמה יחידות דיור ויש לא מעט יחידות דיור קיימות במקום הזה. זה כל הסיפור. עכשיו לבוא להעמיס על זה אגידות אם צריך להיות רכב אחד או שלושה רכבים וזה ויכוח שאני מקבל אותו ואני מסכים אתו והוא צריך להיקבע במסגרת מדיניות ויכול להיות שאתה צודק, יכול להיות שהעיר לא בשלה למדיניות הזאת מחר בבוקר, יכול להיות שהמדיניות הזאת צריכה להיות בעוד 5 שנים כשמערך הרכבות יתחיל לעבוד, יכול להיות. יכול להיות.

מר רועי אלקבץ: הבעיה היא שזה נכתב במצגת. אודי. שהיה כתוב בכותרת.
מר אודי כרמלי: רגע. בסדר. וזה בדיוק הכותרת וזה בדיוק הדיון שצריך להיערך כאן, האם דרך נמיר צריכה להישאר בעשור הקרוב דרך מובילה בלבד של רכבים או צריכה לעבור איזה שהיא אדפטציה לרחוב עירוני כמו שאנחנו עשינו את זה בשדרת הקריה בארלוזורוב ובעוד הרבה מקומות אחרים. אני מזכיר לכם לפני 10 שנים הדיונים.

גבי מיטל להבי: השתמשת בחתך רחוב נתון. אני רוצה.
מר אודי כרמלי: רק רגע, מיטל, את דיברת כל כך הרבה ואני לא אמרתי מילה ואת אמרת דברים קשים. קשים מאוד, אבל שדרות הקריה כשהתחלנו את הדיון עליהם אתם זוכרים איך הם התחילו? מיטל זו את. איך שדרת הקריה התחילה לפני 10 שנים את זוכרת?
גבי מיטל להבי: תכף אני אענה לך.

מר אודי כרמלי: שדרת הקריה התחילה כדרך היי WAY באמצע העיר, היום כולם מחבקים אומרים יפה וחשוב ונכון כשמתחילים לראות מציאות מול העיניים ואני חושב שבעוד שנה כולם ידברו אחרת לגמרי. אין לי ספק תרשמו מה שאני אומר עוד שנה כולם ידברו אחרת לגמרי על דרך הקריה כבר היום כולם מדברים אחרת. אבל דרך הקריה היתה תכניות לביצוע של נת"ע 4 נתיבים לכל כיוון פלוס עוד 2 נתיבי גישה לכל כיוון זה היה תכניות, מדרכות של מטר וחצי, זהו. זה מה שהיה בשדרות הקריה.

מר רועי אלקבץ: מה קרה עם מחלף שלום הכי ארוך במדינה? זה לא קשור? זה לא קשור.
מר אודי כרמלי: מה הקשר למחלף שלום?
מר רועי אלקבץ: בטח שזה קשור, הכל פקוק שמה.
מר אודי כרמלי: אבל אתה מבין שאתה מדבר על מחלף שלום פקוק כשהוא 6 נתיבים לכל כיוון.
מר רועי אלקבץ: לא אבל יש גם צוואר בקבוק.

מר אודי כרמלי: הוא 6 נתיבים לכל כיוון עדיין. אז מה? אם יהיה שם 10 נתיבים אתה חושב שזה ייפתח? השאלה כאן זה סדר עדיפויות ברמה האורבנית איך אנחנו מתייחסים לדרכים בלב העיר. גם דרך בווליום תנועה גבוה מאוד ואני מסכים שדרך נמיר היתה ותישאר דרך בווליום תנועה גבוה מאוד יודעת לקבל מאפיינים עירוניים טובים יותר בפיתוח חדש. אני מזכיר אנחנו עושים מנואל לתכניות חדשות. מגיע מחר בבוקר יום וכבר הגיעו אלינו, יושבים אצלנו במשרד יזמים שרוצים לקדם. שמקדמים תכניות על הבניינים הקיימים היום.

גבי מיטל להבי: אני אמרתי קודם שזה מסלול מהיר.
מר אודי כרמלי: זה לא מסלול מהיר, להפך עשינו להם מסלול קשה כי עשינו 77/78 ועכשיו הם מקללים אותנו למה אנחנו תוקעים את הפיתוח שם. איך תיראה תכנית כזאת על דופן נמיר. זה לא דופן בעוד 10 שנים. מחר בבוקר יום מגיע וזה תושבים שגרים שם מקדמים את זה, זה לא איזה כוכבים מבחוץ. איך התכניות האלה ייראו, האם הן ייראו עם בניין שיודע לקבל חזית עירונית או עם בניין שמפנה את אחוריו אל לחזית העירונית. יש לנו אחד כזה, לכו תראו אותו שאושר כבר לפני כמה שנים. מפנה את אחוריו אל החזית העירונית. אל רח' נמיר, האם זה מה שאנחנו רוצים לקדם? אלה התכניות שאנחנו רוצים לקדם? שכל רח' נמיר הבניינים יברחו ממנו? יפנו רק לרחובות פנימיים? ודרך נמיר תישאר איזה שהוא וויד שחור שכל מטרתה זה העברת תנועה מאי לבי? אני חושב שכולכם לא רוצים את זה ועם זה אנחנו באים לכאן נטו. זהו. עכשיו, מכיוון שאנחנו באים אליכם וברור לנו שאם אנחנו היינו באים אליכם רק עם האמירות האלה אתם הייתם אומרים בצדק אנחנו לא יודעים על מה אתם מדברים אתנו, תנו לנו תמונת חזון תראו לנו למה אתם מתכוונים. אז הבאנו תמונת חזון העקרונית. אבל עדיין, התפיסה האורבנית היא תפיסה מאוד מאוד ברורה, וזה מה שנמצא כאן בדיון כרגע. זה הכל.

גבי מיטל להבי: אודי, מאחר והזכרת היסטוריה אני אזכיר לך כי אתה היית בצוות מזרח. בתא/5000 אני מיטל להבי יחד עם סיעת מרץ הצבענו נגד תכנית מתאר. בין השאר בגלל דרך שלבים. שאנחנו טענו שהיא צריכה להיות דרך רחוב עירוני מוטה הליכתיות בנינו רחוב חדש ופה עשו אותה 6 - 8 מסלולים וכו' ואני במזל מחזיקת תיק התחבורה היום הצלחתי לצמצם לשני נתיבים לכל כיוון ולהוסיף.

מר אודי כרמלי: רק את, כי אנחנו לא היינו צד בכל המהלך הזה.

גבי מיטל להבי: סליחה, אתם אמרתם התכנית לא סגורה,

מר אודי כרמלי: זה לא נכון, אל תעוותי את ההיסטוריה.

גבי מיטל להבי: אני אומר ככה, בזכות נתיבי איילון,

מר אודי כרמלי: בזכות הצוותים המקצועיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

גב' מיטל להבי : אתם לא הייתם מעורבים.
מר אודי כרמלי : את לא יכולה להגיד את זה.
גב' מיטל להבי : סליחה, בצמצום הנתביים ובתוספת מעברי חציה ובתוספת רמזורים מי שהיה מעורב זה אגף התנועה,
דורון ספיר - יו"ר : אנחנו נגררים למקומות.
גב' מיטל להבי : אז הנה לנו משהו שהתווכחנו עליו בתכנון מתאר קודמת ולא כל התבונה היתה בידי הצוותים המקצועיים. והיום בדיעבד זה שהתעקשנו על רחוב עירוני צדקנו. לגבי דרך בגין.
מר אודי כרמלי : על אחת כמה וכמה זה בדיוק. את מביאה את ההוכחה.
גב' מיטל להבי : לא. אני מביאה את ההוכחה.
מר אודי כרמלי : את אומרת ששלבם לא נכון היה להיות צינור תנועה אבל נמיר כן?
גב' מיטל להבי : נמיר היא צינור תנועה, אנחנו לא יוצרים רחוב חדש ואני מבינה היום שכל פעם שאני עוצרת רחוב מלהיות צינור תנועה אני מנקזת את התנועה לרחובות קטנים. ולכן במקום כמו שלבים שלא היה שום דבר חשבנו שנכון לבנות רחוב עירוני עם עוצמות בנייה בצמתים 75/25 במהלך הרחוב בעיקר מגורים וכל הסיפור הזה. ועל זה נלחמנו בשלבים. וחלקית גם הצלחנו לתקן את התכניות בתהליך ארוך כולל בעזרתה צוותים שבעצם תיקנו את התכנית של המתאר. ועוד אנחנו נגיע לנווה צדק ונראה מה יקרה שם. לגבי דרך בגין שהזכרת השדרה זה תכנית ביצוע מלווה עם אדריכל העיר של תכנון רחוב אבל הדפנות הגיעו בתכניות נפרדות. לא עירבנו בין הדפנות ובין הרחוב. הדפנות קיבלו את העוצמת בנייה שלהם. את אחוזי בנייה שלהם אנחנו מדברים על מאר. אנחנו מדברים על אזור שרובו תעסוקה וגם העורף שלו ברובו הוא תעסוקה, ולכן לא אכפת לי שבדרך קלקה נבנה 200 קומות כי בין כה כשהולכים אחורה זה תעסוקה. זה לא מגורים. אבל כשהולכים אחורה בנמיר.
מר אודי כרמלי : גם פה את לא אמרת מדייקת. כי הדפנות לאורך בגין ברגע שהוחלט שהולך להיות כאן רחוב עירוני השתנו בהתאם לזה, כולל עזריאלי שהחליט שיהיה שם קניון. אני מזכיר לא היה שם קניון עם דופן לדרך בגין, היה קניון עם דופן לשרונה לא לדרך בגין ולמה הוא שינה את זה? ולמה התכנית השתנתה בגלל שהפכנו את זה לרחוב עירוני. כולל כל הפרויקטים החדשים לאורך בגין עכשיו.
גב' מיטל להבי : אולי בגלל שהוא קיבל תחנת רכבת שמתחברת לרכבת הכבדה ומאוד משתלם לו שאנשים יעברו דרך הקניון שלו.
מר אודי כרמלי : לא, לא נכון.
גב' מיטל להבי : מקו רכבת אחד לקו רכבת שניה למעברים.
מר אודי כרמלי : פשוט לא נכון. את יכולה להגיד את זה אבל זה לא הופך את זה לנכון.
גב' מיטל להבי : דרך אגב מי שהתנגד לתכנית ויצר אותה קצת כזאת זה גם האדריכל של הרכבת אני לא זוכרת איך קוראים לו. תכף אני אזכר.
מר אודי כרמלי : מה שהפך את כל השפה של עזריאלי שרונה עם שפה תקשורתית לדופן היה תכנית שדרת הקריה. וזה מה שמייצר מציאות. כי תכניות שלפני כן, תסתכלי על בניינים ישנים יותר הם בניינים שלא מתקשרים עם שדרת הקריה, אין בהם חזית מסחרית. אין בהם. רק תכניות חדשות מהשנים האחרונות once הוחלט על שדרת הקריה הוחלט שיהיה שם מדרכות ונתיב שירות לתחבורה ציבורית ויהיו שבילי אופניים פתאום כל התפיסה השתנתה. עכשיו מה מפתיע אותי? שאת כהנת הרחובות העירוניים התנועה ציבורית באה ואומרת על רחוב מסוים בעיר הוא לא במשחק.
גב' מיטל להבי : על רחובות שהם צירים מנוקים אתה לא יכול להפוך את כל הרחובות בעיר לנחלת בנימין.
מר אודי כרמלי : אבל אני יודע למנוע את זה, את יודעת את זה טוב מאוד. את יודעת למנוע תנועה ברחובות. זה בדיוק הטיעונים שאני מקבל אותם בדיון על מדיניות. כל הדיון כאן עכשיו זה דיון עקרוני ואני חושב שבעקרון את מסכימה ורועי אני לא יודע לאן הוא נעלם אבל אני חושב שהוא מסכים גם העקרון.
גב' מיטל להבי : אני מצטערת אם לא הובן, אני אומרת שאני לא מסכימה ואני לא רוצה לדבר על זה יותר. מותר לי גם לא להסכים.
דורון ספיר - יו"ר : אז מה הוחלט?
מר אודי כרמלי : אתה רוצה להצביע על זה?
דורון ספיר - יו"ר : אני לא חושב שכדאי להצביע על זה.
מר חיים גורן : אני בעד להעביר את זה במקום מדרך לחיפה לשדרה עירונית בוא נשים בחזון שלנו נקרא לזה משהו כמו דרך עירונית משולבת אני לא יודע משהו, אני כן מתחבר לחזון לאמירה שאומרת זה יכול להיות גם וגם. לפחות בשלבים בדרך. זה יכול להיות גם בשלב הראשון כרגע להמשיך עם עומסי תנועה של דרך אבל לאט - לאט לפתח גם את העירוניות ואת ההליכה. בלי לחתוך את זה בפעם אחת בצורה חדה.
דורון ספיר - יו"ר : אנחנו לא אומרים את זה.
מר חיים גורן : לא, בסדר.
מר אודי כרמלי : ברור לך שמה שאנחנו אומרים כאן תראו אותו במקרה הטוב בעוד 10 שנים את התחלה שלו, במקרה הטוב.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-22

מר חיים גורן: אני אומר אם אנחנו קוראים לזה משהו כמו דרך עירונית משולבת או שם אחר כלשהו שתבחרו לקרוא לזה ששם את זה באמצע ומחבר את הדברים האלה ביחד ונדון בצורה פרטנית במסמך מדיניות.

מר אודי כרמלי: אני מקבל את ההצעה שלך, אני חושב שהיא הצעת פשרה טובה. לקרוא לזה דרך עירונית משולבת כרגע במתאר לתת הגדרה שיודעת לקבל את כל השימושים גם השימוש הקיים היום של דרך בהיררכיה ראשונה עירונית. ואת כל שאר הדברים נעשה במדיניות. אנחנו לא קובעים כאן במסמרות שום קביעה לגבי אופיו של הרחוב.

דורון ספיר - יו"ר: גם לא לגבי הגובה בעצם.

מר אודי כרמלי: לא, לגבי הגובה אני צריך לתת את האפשרות. במדיניות אני יכול להגביל כמו שהגבלתי במקומות אחרים אני יודע להגביל.

מר אסף הראל: אתה לא יכול להפלות במרכאות את הדרך הזאת.

מר אודי כרמלי: נכון. אני עושה את זה בהרבה מקומות אחרים.

מר חיים גורן: ארלוזורוב זה 9 קומות.

מר אסף הראל: אבל יש מטרו פה יש פה זה, אתה לא יכול להגיד פה אני לא נותן 15 קומות.

גבי מיטל להבי: 3 תחנות תמקמו בוא נראה איפה הם נופלים.

גבי אורלי אראל: כל הרחוב נופל בתחום השפעת המטרו.

מר אודי כרמלי: אנחנו נעשה שם קו גובה מתארי אחיד, תחת הנחיה שאומרת וזה יכול להופיע בהחלטה היום כדי שלא תחשבו שעוקפים אתכם תחת החלטה שכל ספציפיקציה של איך הגובה הזה תיפרט לפרוטות תיעשה במדיניות מפורטת. בתוך תחנות ליד תחנות בהתחשבות בתנועה.

מר אסף הראל: איזה גובה מה תעשה? אני לא מבין יש לך 15 קומות.

מר אודי כרמלי: אני צובע בצבע אחד.

מר אסף הראל: מה צבע אחד? אתה צריך שם יש לך יותר גובה מ- 15 במקטע מסוים.

גבי אורלי אראל: מתחם מסוים יש 25. מתחם 2000 זה לא קשור. זה משהו אחר לגמרי.

מר אודי כרמלי: המקטע היחיד שהמלצנו בו מחשבה על גובה גדול יותר זה מול מתחם צמרות שמה היום יש לך בניינים בגובה 30 ו- 35 קומות ואפשר לעשות 25 קומות אז לעשות. אני אומר להשאיר.

מר אסף הראל: עשיתם עבודה טובה, למה לשנות?

מר אודי כרמלי: לא לשנות. אני לא אמרתי לשנות. אני אמרתי רק להוסיף את ההערה שהוועדה לא מקבלת כרגע את כל עקרונות התפיסה של רחוב נמיר לא מסכימה עם העקרונות הזה אבל כן מסכימה עם המסגרת העקרונית. זה הכל.

דורון ספיר - יו"ר: יש הסכמה?

גבי מלי פולישוק: זו היתה אמירה מעניינת היא לא מסכימה והיא כן, אני לא הבנתי על מה כן ועל מה לא.

מר אודי כרמלי: מסכימה על המסגרת לא מסכימה על התוכן מה הבעיה?

מר חיים גורן: הוא הסביר במפורש, מסכימה על מסגרת הרחק שהוא ביקש להגדיר.

דורון ספיר - יו"ר: הוא אומר שהמסגרת יכולה להיות 15 קומות ובמדיניות יכול להיקבע 10 קומות.

מר אודי כרמלי: המדיניות העירונית תפרט באופן ספציפי את המקטעים כמה כל מקום.

דורון ספיר: אחרי זה תנסחו את זה כמו שצריך, הלאה, נושא הבא.

אלון מטוס: הנקודה האחרונה שקשורה להעצמת נפחי בניה קשורה לדיון שנערך כאן בעניין תכניות שמסמכות ועדה מחוזית ואנחנו היינו רוצים שהם יבואו לאישור כאן, שתי תכניות שאושרו פה להפקדה במחוזית וזו הסיבה שאנחנו מציעים לאפשר את השלמת האישור שלהם ומתן התוקף במסגרת תכנית 5500. יש כאן כמה פרטים שאנחנו נצטרך בטבלה 5 להגדיר אותם כדי לאפשר את הדבר הזה. וזו כוונתנו. לנושא אחר נושא שקשור בשימור המרקמי.

מר אסף הראל: רק תסביר, זה אושר פה ו- ?

גבי אורלי אראל: זה אושר פה ועכשיו אנחנו בשיח מול הוועדה מחוזית, אם תכנית מתאר תאושר קודם אפשר יהיה למשוך את זה לסמכותנו.

מר אסף הראל: אוקי. הבנתי.

דורון ספיר - יו"ר: כן. הלאה.

מר אלון מטוס: לגבי מרכיב שגם דובר פה עליו לא מעט היום וזה החשיבות שאנחנו מייחסים למציאת איזונים בין התחדשות ובין שמירה על איכויות של מרקמים קיימים. שכונת מונטיפיורי אז השכונה עצמה בדפנות שלה היא באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ואנחנו לא מבקשים לשנות את זה אני מזכיר שלא דיברנו על העצמת זכויות אפשרית על הדופן הזו, זאת אומרת כאן אנחנו לא ממליצים על תוספת יש כאן איזה שהוא עדכון נקודתי בין גרשון שץ וישראל בק שלמעשה תיקון נקודתי כדי להחזיר חתיכה לאזור תעסוקה מעורב. אז זה איזה שהוא שינוי נקודתי, אבל לגבי החלק המרכזי של השכונה, אנחנו מבחינים בין החלק היותר צפוני של האזור שבו נמצאים יותר מגורים במצב הקיים ובין החלק הדרומי שזה אזור שיש בו שימושים נוספים שימושי מלאכה ותעסוקה 2 מה שנקרא. כדוגמה, גבי אורלי אראל: היום אין שם מגורים.

מר אלון מטוס: מוסכים, אין שם כיום מגורים. במצב הקיים בתכנית 5000 יש הערה שמציינת בחלק הדרומי, אני מדבר מישראל בק ודרומה, עד 30 אחוז מגורים והמלצה שלנו היא למחוק את ההערה הזאת

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222'ב'

מתכנית מתאר לקבוע תמהיל לשימושים במסגרת מסמך מדיניות. אנחנו יודעים לומר כבר עכשיו שהכוונות התכנוניות שלנו להמליץ על מגבלה של הכנסת מגורים כאן כדי , גב' מיטל להבי : אבל כבר נכנסו מגורים לשמה.

גב' אורלי אראל : אין מגורים בהיתר, יש תכנית אחת בתוקף ואחת, יש שם מגורים שלא בהיתר. גב' מיטל להבי : אני עברתי אפילו תשאול על הדבר הזה.

גב' אורלי אראל : אני רוצה לעדכן שני דברים.

גב' מיטל להבי : אולי תעדכני עוד שאלה אני אשחיל פנימה ותעדכני גם עליה. אחת הבעיות בשכונת מונטיפיורי זה מחסור בשטחים חומים וירוקים. ניסינו לעשות הפקעות ולא צלחה דרכינו בהפקעות. אני חושבת במסגרת תכנית מתאר צריך לתת לנו תשובות ביחס לנושא הזה הרי יש לנו שטחים בשפע טל .

גב' אורלי אראל : אז אנחנו אומרים דבר כזה,

גב' מיטל להבי : גם מה זה העיגול, מה זה מרכז של מה?

גב' אורלי אראל : אני אתחיל במענה אלייך. היה לנו בשבוע שעבר בוועדה מקומית עדכנו את הוועדה המקומית לגבי החלטת ועדת ערר לגבי התכנית של הפקעות שטחים הציבוריים כשהחלטה של ועדת ערר בעצם לא קיבלה את העמדה של הוועדה המקומית וביטלה הפקעות של מגרשים בדרום שכונת מונטיפיורי שאנחנו חשבנו שצריך להפוך אותם לשטחים הציבוריים ואנחנו אומרים שבעקבות ההחלטה של ועדת ערר אנחנו באים עם המלצה לשנות את עדכון תכנית מתאר את האמירה שבדרום שכונת מונטיפיורי ניתן יהיה לקדם תכניות שמוסיפות מגורים. כרגע יש לנו תכנית אחת בתוקף שקידמה שם גם שימוש למגורים ועוד תכנית בהכנה שכבר עברה אינסטנציות של פה ואנחנו אומרים התכניות האלה כבר יש אחת בתוקף ברור שלא מבטלים והשנייה יש לה הסתמכות של החלטות של ועדה שגם אותה אנחנו לא מבטלים. אבל התוספת מגורים שהיא מינורית בשתי התכניות האלה. אבל בתפיסת עולם של לקחת דרום שכונת מונטיפיורי ולאפשר שם 30 אחוז מגורים אנחנו אומרים בצורה חד משמעית שהיות וועדת ערר ביטלה את השטחים הציבוריים שהיה צריך לתת באזור הזה אנחנו חושבים שלא צריך לקדם שם תכניות עם שימוש למגורים והנושא הזה עלה בדיון בוועדה הקודמת שעדכנו לגבי תכנית שלנו על שטחים הציבוריים בשכונת מונטיפיורי. אז אנחנו אומרים שהעדכון שלנו במתאר אומר לא לאפשר.

גב' מיטל להבי : לא דחו את זה בגלל שלנו יש שטחים שאותם אנחנו יכולים להפוך לירוקים?

גב' אורלי אראל : לא. לא.

גב' מיטל להבי : אבל יש לנו שטחים שמה.

גב' אורלי אראל : לא, זה לא קשור, מה שיש לנו ידוע וברור אבל הם לקחו 3 מגרשים שרצינו להפוך אותם לשצ"פ והם ביטלו את זה. עכשיו לגבי נושא של שימור אנחנו עשינו סקר שימור בכל רחבי שכונת מונטיפיורי, הוצג בוועדת שימור ואושר ויש לנו היום מבנים שמיועדים לשימור בשכונת מונטיפיורי. שבמסגרת תכניות הסקר אושר, תפיסת העולם והשימור המרקמי של השכונה שאומר זכויות וגובה שיש שם למעט כמו שאתה רואה בשוליים שאפשר בתכנית מתאר נוכחית מתייחס לזה כאל מע"ר מטרופוליני הלב ליבה של שכונת מונטיפיורי זה לא חשוב כרגע גם בחלק הצפוני וגם בחלק הדרומי זה אזור שהוא לא עולה לגובה, זאת אומרת אנחנו לא רוצים לשנות לא את האופי ואת חתכי הרוחב לא משנים את גובה הבנייה שמותר בתכניות תקפות. אנחנו רוצים לשמר על האופי של השכונה שזה קראנו לזה עוד במתאר הראשון היא בלב המע"ר והתפיסה הזאת נשארת כמשהו נמוך מרקמי בתוך המע"ר מטרופוליני. בתכנית מתאר היה ויכוח בתוכנו זאת אומרת היה דילמה האם לקחת להעצים את כל הזכויות בשכונה הזאת להפוך אותה למע"ר מטרופוליני כי היא ממש בלב המע"ר המטרופוליני. והיתה החלטה שהשונות הזאת המגוון שיש אנחנו יכולים להחיל אותו אנחנו רוצים להשאיר אותו ותכנית מתאר של היום לא משנה את זה, העדכון לא משנה את זה למעט הביטול של מגורים בתחום דרום מונטיפיורי.

מר אסף הראל : מלונאות מותר לעשות?

גב' אורלי אראל : כן מלונאות זה תעסוקה. תפיסת העולם מלונאות זה תעסוקה.

מר אסף הראל : הוסטלים גם מותר.

גב' אורלי אראל : הכל, שימוש שאינו למגורים. שכמובן חלק מהמבנים ייעדנו לשמירה, לא בדיוק שימור. מר אודי כרמלי : אני רק אוסיף שאנחנו מוסיפים פה שימושים כדי לאפשר גם לשימור של באמת השימושים ולאפשר תוספת בעצם הדבר הזה לתפיסתנו הוא יאפשר כניסה גם של שימושים נוספים שצריכים למצוא להם.

גב' מיטל להבי : למשל הדופן בצד השני על איילון שהיא דופן סופגת גם זיהום אוויר וכל זה, האם לא נכון קצת להגביה אותה כדי להתרחק .

גב' אורלי אראל : החלקות שם כל כך קטנות לעשות את, זה חלקות של 300 מטר, 500 מטר זאת אומרת את מחייבת אותם לאיחוד.

מר אודי כרמלי : אין שום סיבה שמרקם לא יגיע עד דופן איילון, הכל בסדר.

מר אסף הראל : אוקי. היה לנו דיון ארוך על זה בשבוע שעבר. אז אני לא אחזור פה על כל הנקודות. התהליך אני לא חי אתו בשלום עם התהליך הזה שהצגתם מסמך מדיניות אחד אישרנו אותו פתאום בגלל מה שקורה במחוז אני לא מבין איפה כל הדברים האלה שאתם אומרים ביחס למסמך המדיניות שאישרנו. כאילו שאתם ראיתם שם אזור,

מר אודי כרמלי: המדיניות מתפתחת אסף. אנחנו מעדכנים אותה ונבין עדכון שלה לפי הסברים ברורים שאנחנו נותנים.

מר אסף הראל: אוקי. מה לא הבנתם לגבי האזור הזה שצריך לשנות מדיניות? השטחים החומים אני לא, מר אודי כרמלי: התשובה הסוגיה של שטחים הציבוריים והתשובה הנוספת היא העיסוק שלנו בשאלות איפה אפשר לאפשר לשימושים שלא מוצאים את מקומם במקומות אחרים בעיר למצוא את מקומם. והדבר הזה הוא הזדמנות נדירה אתה יודע את זה היטב.

מר אסף הראל: עד עכשיו לא ידעתם את הדבר הזה?

מר אודי כרמלי: לא, המדיניות לא מצאה לנכון, בזמנו זה לא היה נושא שעלה, אבל אני חושב שאנחנו כרגע מאוד ברורים עם ההסברים שלנו. כלומר אנחנו לא יכולים המדיניות מתפתחת.

מר אסף הראל: בסדר גמור, אבל אתה יודע, זה מעלה שאלות. אוקי. אם עכשיו אנחנו מאמינים שבכל מקום, תגיד בשדה דב ו - 3700 גם יש אזורים ללא מגורים?

מר אודי כרמלי: לא.

מר אסף הראל: דרכים שצ"פים?

מר אודי כרמלי: שטחים הציבוריים ושטחים לתעסוקה.

מר אסף הראל: תראה, אנחנו בלב העיר פה לב העיר. שדרות הקריה. בלב העיר לעשות שטח ללא מגורים מר אודי כרמלי: אתה חושב שצריך לעשות שם מגורים?

מר אסף הראל: כן.

מר אודי כרמלי: באמת? פה?

גב' אורלי אראל: למה מבואות יפו הסכמת לעקרון שיש אזור,

מר אסף הראל: באמת לא אהבתי את זה, כשהוא הציג לי ואני ראיתי ספציפית במתחם איך זה מחולק, זה לא אזור, יש פה רחוב ללא מגורים. הבנתי אני ראיתי ב,

גב' אורלי אראל: אנחנו מדברים על אזור כאן קטן.

מר אודי כרמלי: שלושה רחובות תסתכל על מה אתה מדבר.

מר אסף הראל: אני רואה, אני מכיר את האזור הזה.

מר אודי כרמלי: והמעטפת שלו מלווה בבנייה אינטנסיבית למגורים ותעסוקה. כולה אתה מדבר על 3.5 רחובות שבהם אתה רוצה לאפשר מגוון גדול יותר של שימושים ממה שאתה יכול לעשות במקום שבו יש מגורים. מה הבעיה?

מר אסף הראל: אז למה הכנסתם שם מגורים במסמך מדיניות?

מר אודי כרמלי: אני מסביר לך,

גב' אורלי אראל: כי לא חשבנו על זה. מותר לנו לטעות. מה? מה לעשות?

מר אודי כרמלי: גם המגורים שהיו במסמך המדיניות איזה מגורים היו שם? היה קומה מסחרית, היה עוד קומה.

מר אסף הראל: סבבה. אני עושה פה רק דירות לסטודנטים בסדר.

מר אודי כרמלי: היה עוד קומת תעסוקה והיה עוד 3 קומות לסדנאות וכאלה.

מר אסף הראל: אם עושים מסמך מדיניות אני חושב שאתם יושבים לעומק חושבים לא עושים מסמך אחד.

גב' לריסה קופמן: היום אנחנו מבינים גם את נדידת העסקים וגם את המשמעות הפיזית של עירוב שימושים שזה אומר שיש בפועל לא ניתן לאשר מגורים מעל עסקים מסוימים פשוט לא ניתן בהיבט של כביש אש, בהיבט של בטיחות. המון דברים זה מורכב מהרבה פרטים קטנים. זאת אומרת בוודאות בבניין שיש בו כל סוג של מגורים אנחנו מיייתרים את התעסוקה 2 בוודאות.

מר אסף הראל: אבל לריסה, מתי אישרנו את המסמך מדיניות הזה?

גב' אורלי אראל: הראשון?

מר אסף הראל: האחרון.

גב' לריסה קופמן: המדיניות הוכנה ב - 2013 ועודכנה ב - 2019.

מר אסף הראל: מתי דנו בה?

גב' לריסה קופמן: לפני שלוש שנים.

מר אסף הראל: לא, עוד קודם.

גב' לריסה קופמן: רק על השימור דנו, לא על תפיסת עולם.

מר אסף הראל: כל המוסכים שם.

גב' אורלי אראל: אנחנו הצגנו לך את זה לא במסגרת הוועדה, כי הוועדה כבר אישרה את זה. אתה ביקשת שנציג לך את זה והצגנו.

גב' לריסה קופמן: נעשה שם סקר שימור, אבל מעבר לזה איש שם מרקם קיים, עסקים קיימים, מצב קיים מאוד נדיר במרכז העיר הולך ומתמעט. אז אני חושבת בהחלט אפשר להפעיל על זה מחשבה נוספת.

מר אודי כרמלי: אני לא מצליח להבין לגמרי את הסיבות להתנגדות שלך.

מר אסף הראל: אני אומר יש לי קושי בתהליך קודם כל. כי לא מזמן אני קראתי את הזה, זה דבר שאני זוכר שקראנו ודנו בו. אולי אני מבלבל ואני טועה.

גב' אורלי אראל: רגע, יכול להיות ככה, ב - 2013 לפני אישור המתאר אישרנו מסמך מדיניות לשכונת מונטיפיורי שהוא הבסיס. אחר כך עשינו עדכון, הוועדה דנה מספר פעמים אחר כך במסגרת שטחי הציבור של שכונת מונטיפיורי ואולי במסגרת הדיון בהתנגדויות ביקשתם שניציג לכם את המסמך מדיניות מה שאושר בוועדה והעדכון שלו שהיה. אז זה כל הזמן הוצג במקביל, זה היה בפני הוועדה ביחד. כי לא דנו שם בתכניות אחרות. ואז הדיון על בית מלון שאישרתם בתביעה של מלונאות ומגורים שגם שם רציתם לראות את היחס למסמך המדיניות אבל מסמך מדיניות עצמו הוא מאוד ישן.

מר אסף הראל: אני לא זוכר ואני לא יודע מתי הוצג ואיך הוצג אני לא מתייחס לזה. בחווייה שלי אני זוכר את כל השימור של המוסכים ואת השימושים שם.

גב' אורלי אראל: זה היה בוועדת שימור לא פה.

מר אסף הראל: איזה תחושה הסתכלות אני זוכר כי מאוד אהבתי אותה אני לא זוכר מי הציג לנו אותה, אבל מאוד התרשמתי דווקא מהניתוח.

גב' אורלי אראל: זה היה בוועדת שימור.

מר אסף הראל: לכן אני אומר זה מוזר לי כשחולף פרק זמן כל כך קצר וכבר משנים משהו שהעבודה של משהו,

מר אודי כרמלי: היה היתה החלטה שאנחנו לא היינו מוכנים אליה ואתה יכול לזלזל בה אבל אנחנו ממש לא מזלזלים בה ששמטה את הקרקע מתחת לתזה הזאת. וזה ההחלטה לא שלנו זה ההחלטה של ועדת ערר. שהחליטה בניגוד להמלצת ועדה המקומית לשמוט את כל מערך השטחים הציבוריים החומים במקום הזה. יש לנו מחויבות לספק בסוף פתרונות אמתיים לאוכלוסייה אם אני לא יודע לתת שטח ציבורי אני לא יכול לאשר שם מגורים. ואתה יכול לקרוא לזה מקרו ואתה יכול לזה קטן את כל האגדות האלה כבר קראנו. מחקנו מזמן. אין דבר כזה. כולם צורכים שטחים הציבוריים. מגיל אפס ועד גיל 100 כל אחד בשלב אחר בחיים שלו צורך שטחים הציבוריים ברגע שנתון כל כך מהותי ועדת ערר באה ושינתה אותו אנחנו צריכים להגיב אליו וכן, זה מתחבר גם למגמות אחרות שאנחנו דיברנו עליהם. אבל זה הנתון המהותי וזה נתון מהותי אי אפשר לזלזל בו. בתוך מרקם כל כך קטן שמוקף בשטחים לחסל כל רעיון של שטח ציבורי הם השאירו לנו את השצ"פים יופי, טוב. תודה רבה. אבל איפה אני שם את הילד בגן? איפה אני שם את הקשיש במרכז יום? איפה אני שם תחנת חלוקת עדולן שצריך, כל הדברים האלה בסוף צריך לשים אותם לא יעזור כלום. הורידו לנו את זה ואני לא יכול לבוא להגיד כן, תוסיפו כאן מגורים ויהיה בסדר. לא יהיה בסדר, אין שטח ציבורי. יש לזה מחיר.

גב' מיטל להבי: זה בדיוק השאלה על כל תכנית שאתה מביא.

מר אודי כרמלי: זה שאלה שנשאלת תמיד.

גב' מיטל להבי: אבל התשובות לא מספקות כל כך.

מר אודי כרמלי: אותך.

גב' מיטל להבי: כשאתה עושה בית קלקא כזה ומראה לי גינה באמצע בניין אני לא מבינה דבר כזה בקושי גינה מעל חניון שורדת.

מר אלון מטוס: אז לגבי כיכר גבעון - אנחנו מציעים לעשות פעולה דומה - מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים כשבעצם בנייה גבוהה מתאפשרת פה רק בחלק המזרחי, בנייה שכבר מומשה ואנחנו מבקשים לא לאפשר כניסה של מגורים גם לשאר חלקי כיכר גבעון כדי לאפשר למקום הזה להמשיך להתפתח עם הפוטנציאל שהוא מגלם. מאוד סמוך לשם בעצם על דופן של כיכר גבעון אותה צומת מפגש חשמונאים קרליבך אנחנו רואים כאן פוטנציאל לא לצומת אלא לכיכר, זה נקודה משמעותית במפגש ובחיבור בין מרקם מגורים בואכה אזור המע"ר עם קרליבך והחשמונאים. אפשר לראות כאן בתצלום אוויר יש פוטנציאל יש כאן חלל אורבני קיים בעל ערכים. שאולי מעולם לא קיבל את מקומו ואנחנו מבקשים להבטיח שמירה על החלל העירוני, בנק חקלאות זה השפיץ שלו הזה, המרקם הבנוי לשימור מגיע ממש כולל את בנק חקלאות ואנחנו מבקשים להרחיב את המרחב הבנוי לשימור גם לשאר דפנות הצומת כדי להבטיח שכל התחדשות של פרויקט בהיקף שלה ישמור על איכויות שאנחנו מבקשים לשמר וגם על בסיסם לייצר פיתוח עירוני עתידי. זה תיקון נוסף. טעיתי היו לי ארבע נקודות. בית חולים איכילוב - אנחנו לא מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע המתארי ולא את מערך הגבהים. כן לעדכן את מסגרת הרחק מ - 4 ל - 6 זה ייעשה במסגרת טבלה 5. עוד מספר קומות פה מעודכן ל - 30 אבל למעשה זה יתאפשר כבר במסגרת העדכון גבהים מתארי כולל.

מר אסף הראל: באיכילוב?

מר אודי כרמלי: באיכילוב, כך יתאפשר מימוש של תפיסת עולם תכנונית.

מר אסף הראל: אני אמרתי את זה בוועדה הקודמת שהיה שם מגדל. למה אתה מגביל?

מר אודי כרמלי: קודם כל רק היחסיות בין הרחק לגבהים נראית,

מר אסף הראל: אבל אתה לא יכול נקודתית בעדכון תכנית מתאר דווקא זה המקום שאתה אומר,

מר אודי כרמלי: אתה אומר למה לא העצמת זכויות יותר גבוהה.

מר אסף הראל: בטח.

מר אודי כרמלי: לריסה את רוצה להתייחס לזה?

גב' לריסה קופמן: אין לי התנגדות עקרונית לזה, רק שאני רוצה לציין שיש שמה מנחת אז יש להם גם מגבלות.

התוכן	מס' החלטה
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	15/03/2022
דיון בהפקדה (5)	1 - 0009-222

מר אסף הראל: בסדר, במסגרת המגבלות. אבל דווקא איכילוב זה מקום שלפי דעתי אני לא הייתי שם הגבלה. איכילוב אני אומר זה מקום שאם יש לך יכולת להעמיס שם, עוד פעם, אם הוא צריך, כאילו זה מקום.

דורון ספיר - יו"ר: אני מסכים אתך אבל בוא נחשוב הגיונית מה נשאר לו הוא הולך לעשות תכנית שהוא כבר הבין נכון? התכנית האחרונה. זה נגמר.

מר אסף הראל: אני לא יודע בכל המתחם הזה אתה חושב שהאינטרס שלנו מבחינת שירות רפואי שהתושבים מקבלים באיכילוב זה אני אומר תעלו גובה כמה שאתם יכולים זה מקום, אתה נותן להם פה כמה שהם רוצים אל תגביל אום.

מר אודי כרמלי: זה מה שהם צריכים כנראה אבל.

דורון ספיר - יו"ר: תן להם כמה שהם רוצים.

מר אודי כרמלי: נכון. אני גם בעד.

גבי מיטל להבי: אם אני מבינה אנחנו הגדלנו את השטח.

מר אודי כרמלי: אני אבדוק את זה.

מר אסף הראל: אוקי.

גבי מיטל להבי: אפשר לשאול שאלה?

דורון ספיר - יו"ר: רק רגע, אני רוצה להבין את אסף, אתה אומר להכניס מדרגה שאומרת ללא מגבלת רחק וללא מגבלת גובה.

מר אסף הראל: כמו שאתה אומר זה מקסימלי.

דורון ספיר - יו"ר: טוב. נבדוק את זה קדימה.

גבי מיטל להבי: אפשר לשאול? מה שאני רוצה לשאול אותך 5500 זה השמאלי אנחנו רואים שהסכום הופך לכחול ועוד כמה שטחי קרקע מכחילים אז אתה יכול להסביר את מה שאנחנו רואים בעצם?

אלון מטוס: רק רגע, מצד ימין את רואה את תשריט ייעודי הקרקע הקיים ומשמאל את נספח העיצוב העירוני, שניהם קיימים - תשריט ייעודי קרקע ונספח עיצוב עירוני שהוא בעצם מייצג את הגבהים המתארים הקיימים ב- 5000 שניהם יהיו ללא שינוי.

גבי מיטל להבי: אתה אומר אין שינוי בתשריטים. אוקי.

דורון ספיר - יו"ר: בוא נתקדם.

אלון מטוס: תוספת הרחק תיכתב בטבלה 5 יתאפשר כאן להגיע לרחק כך אנחנו עושים.

גבי מיטל להבי: זה לא הכתום הפך לכחול אלא זה ייעוד קרקע והכחול תכנית עיצוב הבנתי.

אלון מטוס: נספח העיצוב. הנושא האחרון נוגע לרחובות אנחנו דיברנו על רחוב נמיר ציינתי גם קודם אנחנו ממליצים להוסיף במסגרת תכנית מתאר ציר ירוק לאורך החלק של נמיר שנמצא דרומית לפארק הירקון. אנחנו גם ממליצים להמשיך את אותו ציר ירוק אל שדרת הקריה שבפועל מממשת את הפוטנציאל שלה כשדרה ולכן אנחנו חושבים שראוי ליצור את הציר הירוק הזה גם ברמה המתארית יש לו משמעות מאוד גדולה, שימו לב הוא התחבר למעשה לפארק המסילה ישלים חיבור מאוד משמעותי. אנחנו יכולים לראות ברקע את רשת הרחובות עם טבעת השדרות ההיסטורית של מרכז עיר, אולי מדובר פה באמת על טבעת ירוקה לאורך הרחובות המטרופוליניים המשמעותיים של העיר. זה העדכון האחרון שאנחנו מציגים באזור מרכז עיר. תודה רבה.

מר אסף הראל: מה זה נמיר? על נמיר לא דיברנו.

דורון ספיר - יו"ר: יש לכם חומר על נמיר משהו? אפשר לקבל את ההחלטה. עשינו תוך כדי הערות.

גבי מיטל להבי: אני למקומות שאין רחק ואין גובה אני לא מצביעה. נמנעת.

דורון ספיר - יו"ר: אז נרשום שמיטל נמנעת כל השאר בעד. והערות שנשמעו פה. בסדר גמור. עוד משהו?

מר אסף הראל: יהיה לנו עוד דיונים רוחביים, מה צפוי לנו אתם יכולים להסביר?

מר אודי כרמלי: רק רגע, איך אתה רוצה ייבדק הרעיון או תיבדק האפשרות לא להגביל. בלי הגבלות זכויות בגובה במרחב איכילוב.

מר אסף הראל: כן.

בישיבתה מספר 0009-222 מיום 15/03/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

החלטה לאזור השימור:

לאחר הצבעה בעניין 3 בעד דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, 1 נגד אסף הראל, 1 נמנעת מיטל להבי הועדה מחליטה לקבל את עקרונות העדכון המוצעים שהוצגו לאזור השימור ותמשיך לדון בעידכונים המוצעים בדיונים הבאים.

החלטה לאזור מרכז:

מס' החלטה	התוכן
15/03/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - - '22-0009	דיון בהפקדה (5)

הועדה מקבלת את עקרונות העדכון המוצעים שהוצגו לאזורי המרכז העיר ותמשיך לדון בעידכונים המוצעים בדיונים הבאים.
הועדה מקבלת כרגע את המסגרת הכללית של הגובה בדרך נמיר, אבל אין הסכמה על האופן בו ייפרטו הזכויות, הפירוט יהיה במדיניות.
תיבדק המשמעויות להצעה של אסף הראל לאי הגבלת זכויות גובה ורח"ק באיכילוב .

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי ואסף הראל.