מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 20-0022
ח' כסלו תשפ"א 24/11/2020 14:00 - 18:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	שפירא ליאור	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	נורי מאיה	חברת מועצה
	ברנד פרנק ציפי	סגנית ראש העירייה
	אריאלי חן	סגנית ראש העירייה
	זבולון אלחנן	חבר מועצה
	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
	להבי מיטל	סגנית ראש העירייה
	הראל אסף	סגן ראש העירייה
	קשת שולה	חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	מירי אידלסון	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	איל רונן	מ. מח' תכנון מזרח
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

פרוטוקול מס' 20-0022 מיום 24.11.2020 אושר בישיבה 20-0024 ביום 16.12.20

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 20-0022
ח' כסלו תשפ"א 24/11/2020 14:00 - 18:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1		עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה - דיון פנימי

בכבוד רב,

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

מטרת הדיון: דיון עבודה ראשוני בתהליך עידכון תכנית המתאר העירונית תא/5000 שאושרה בסוף שנת 2016. מטרת העדכון הינה שמירת תכנית המתאר ככלי תכנוני מוביל, רלבנטי ועדכני למימוש החזון והמטרות העירוניות כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית.
מטרת הדיון להציג את תהליך העידכון, את המהלכים שנעשו עד עתה ואת הנושאים העיקריים בהם ניכר צורך בעידכון התכנית הנוכחית. תכנית המתאר הנוכחית מהווה כלי מרכזי, יעיל ואפקטיבי ליישום החזון העירוני וקיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית ולדייק את הרלבנטיות שלה למציאות משתנה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: כל שטח העיר תל אביב יפו

שטח התכנית : 52,000.00 דונם

מתכנן:, היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר ביחד עם אגפי עירייה נוספים ובליווי צוות יועצים מקצועיים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה.

בעלות: שונים.

רקע: במהלך השנים האחרונות מקדמת הועדה המקומית את התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה. שימור מרכזיותה של העיר במטרופולין ובמדינה והמשך פיתוח העיר עם הפנים לתושב היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים. ביחס למלאי התכנוני הריאלי שהציגה תכנית המתאר לשנת 2025 קיימים היום בעיר שטחי מגורים המהווים כ 75% מהפוטנציאל הריאלי. שטחי תעסוקה הפועלים כיום בעיר מהווים כ 65% מהפוטנציאל הריאלי.

מדיניות קיימת: תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מצפן תכנוני הן לעבודת הועדה המקומית והן לציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים : במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הועדה המקומית. במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני לתכנון ולפיתוח העיר.
במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני.

מצב תכנוני קיים : תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 נדרשת, בהתאם להנחיות החוק (סעיף 62א1) והוראות התכנית כפי שאושרו בועדה המחוזית (פרק 6.3 בתכנית) לדיווח תקופתי בנוגע למימוש מטרות ועקרונות התכנית ולבחון את הצורך בעדכון פרוגרמתי.

מתווה עידכון תכנית המתאר: מבחינת ההליך הסטטוטורי 'עידכון' תכנית המתאר הוא למעשה תהליך אישור תכנית מחדש, יחד עם זאת, בשונה מתהליך אישור התכנית הנוכחית, העידכון מתבסס על תכנית מתאר מאושרת שעברה תהליך ארוך מול כל מוסדות התכנון וברובה היא ממשיכה להיות רלבנטית.

מצב תכנוני מוצע: ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרות משני תהליכים:

- הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית
- שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי.

במהלך החודשים האחרונים נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היום-יומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים. להלן ראשי הפרקים ותאור קצר של הסוגיות המרכזיות כפי שעלו עד כה:

1. חיזוק היבטים ציבוריים בתכנית:

א. חיזוק ועדכון השלד הציבורי העירוני

- **גיבוש ועדכון השלד הציבורי העירוני** בהתבסס על מערך השטחים הפתוחים ומבני ציבור הקיים והנחיות לפיתוח עתידי.
- **צמצום הקונפליקט בין פיתוח להקצאת שטחי** ציבור וצמצום השימוש בהגדרות שפ"פ ו'זיקת הנאה' ע"י הנחיות ושינוי מנגנון חישוב זכויות.
- **טבע עירוני**, עצים ויער עירוני.

ב. מגורים והתחדשות עירונית

- **הגדלת מגוון סוגי המגורים בעיר:** דיור עירוני, דיור בהישג יד, דירות קטנות ומיקרו דירות, דיור להשכרה לצמיתות ולטווח ארוך, דיור שיתופי, תמהיל גודל יחידות דיור מגוון ועוד.
- **התחדשות עירונית בראייה רחבה:** הרחבת ההנחיות לעידוד תהליכי התחדשות גם להיבטים החברתיים והקהילתיים במטרה לעודד תהליכי התחדשות מוצלחים. הבחנה בין אזורי ההתחדשות השונים והתאמת הוראות רלבנטיות.

ג. תועלות והקצאות ציבוריות בתכנון

- **הרחבת מגוון התועלות הציבוריות** שניתן להפיק מתהליכי תכנון, לדוגמה: קרן שטחי ציבור, תוספת מגורים מיוחדים, שילוב תעסוקה ברת השגה, מתן מענה לתשתיות ולוגיסטיקה, מסופי תחבורה ציבורית, הקמה והרחבת גשרים ועוד.
- **הבטחת כמותם ואיכותם של השטחים הציבוריים** המוקצים בתהליכי התכנון.
- **השמטת מלונאות** מרשימת התועלות.
- **הסדרת תועלות באזורי מגורים** ואזורים מעורבים.

ד. איכות סביבה והערכות לשינויי האקלים

- מתן ביטוי מתארי לתכנית הערכות לשינוי האקלים, בנייה בת קיימא, פתרונות לאי החום, יער עירוני ועצים, שימור אנרגיה ושימוש באנרגיה מתחדשת, איכות אויר, טיפול במי נגר וכדו'.

2. תחבורה

הנחת חזון תחבורתי שישקף את הפיתוח הרצוי והצפוי במערכות ההסעה הציבוריות וייתן ביטוי לשינוי המשמעותי בסדרי העדיפויות העירוניים במרחב.

- **ביטוי עקרון הפיכת הפרמידה** בהנחיות התכנון העירוני ושימת הדגש על הולכי הרגל.
- **תחבורה ציבורית** כמרכיב אינטגרלי בתהליכי התכנון המפורט.
- **הכנת תשתית לפתרונות תחבורה מתקדמים** – רכבים שיתופיים, חשמליים, רחפנים וכדו'

- **הטמעת תכנית המטרו** על המשמעויות התכנוניות הרחבות הנגזרות.
- הקדמת התכנון המרחבי בתחום **תמ"א 70**.

3. תעסוקה, מסחר וערוב שימושים

- **ריבוד מרכז העסקים הראשי (מע"ר)** - איפיון אזורי המע"ר השונים בהתאם לייחודם ולתמונת העתיד הרצויה ומתן הנחיות מתאימות (סוגי השימושים, מאפייני בינוי, הקשרים סביבתיים וכדו').
- **שילוב מגורים במע"ר** - הנחיות לשילוב מגורים מוטי תעסוקה ומגורים מיוחדים במע"ר.
- **ערוב שימושים** – גיוון סוגי התעסוקות בעיר כולל מלאכות, תעסוקות low tech ושימושים הנדחקים מהעיר, חיזוק תעסוקות באזורים מעורבים.
- **חיזוק מעמדם של מרכזים מסחריים שכונתיים** – כחלק מתכנון מוטה קהילות ואוכלוסיות ויצירת חוסן עירוני.
- **הערכות לעולם העבודה בעתיד** והשפעת השינוי על מסחר הרחוב ומבנה שוק התעסוקה בפרוגרמה העירונית.
- הנחת התנאים ל**שימוש מיטבי בתת הקרקע**.

4. תשתיות מתקדמות

- תשתיות בים.
- תשתיות אנרגיה (גז, אנרגיות מתחדשות).
- תשתיות סייבר ותקשורת

5. שימור

- הרחבת הפעולות שבסמכות הועדה המקומית.
- הנחת מנגנוני תימרוץ ועידוד השימור גם מחוץ לתחום העיר הלבנה.

6. **שפת התכנית - בהירות ופשטות התוכנית.**

- פישוט הקריאה והשימוש בתכנית המתאר.
- **זמינות ונגישות טכנולוגית** – הטמעת מסמכי התכנית במערכות העירוניות.

7. תיקונים לתכנית התקפה.

התייעצות עם הציבור –
מתווה שיתוף ויידוע הציבור יובא לאישור הועדה לשיתוף ציבור ויקודם בהתאם להנחיותיה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0022ב' מיום 24/11/2020 תיאור הדיון:

רון חולדאי-ראש העיר: ההתכנסות הזו היא מיוחדת כי עיריית ת"א יפו רואה אחרת את המהות והמקצועיות בכל הקשור לתכנון ארוך טווח. התהליך שאותו עברנו במשך 20 השנים האחרונות ולהגיע בסופו שיש לנו תוכנית מתאר מוסכמת שעברה את כל האינסטנציות עם התושבים ועם מוסדות התכנון. יש לנו תוכנית מתאר מאושרת שמבוססת על מקצוענות שמירת ידע וניסיון לראות איך העיר הזו צריכה להתנהל ולתפקד, דבר שהביא לכך שהוועדה המקומית קיבלה סמכויות ויכולות לבצע בעצמה דברים.

התהליך הסתיים בסוף 2016, ומאז עברו 5 שנים שבתוכם קרו דברים ומצאנו שחלק מהדברים השתנו, והמציאות השתנתה וצריך לחשוב מחדש. לדוגמא המחסור בדיור לא היה כל כך אקוטי לנגד עינינו כמו שאנו רואים אותו היום, גובה הבנייה, הצפיפות, התחבורה ציבורית כל אלו לא ראינו אותם אז כפי שרואים אותם היום.
לכן חשוב מאוד לקיים סדרה של דיונים שמלווים בעבודה מקצועית, מלווים בשיתוף פעולה עם כל הנוגעים בדבר. לכן חשוב שניצור תוכנית שמתעדכנת כך שבעוד 3 שנים 2023 תקבל אישור מחדש.
אני מודה מעריך מוקיר ומכבד את כל מי שהגה את הרעיון והביא לכך שאנו מתחילים את התהליך, מכבד ומעריך את אלה ששותפים למאמץ הזה, בדרג העובד ובדרג הנבחר ולכל אותם השותפים שלנו לחשיבה.
אז מברך את כולכם על תחילת תהליך מאוד חשוב, מבקש להתייחס אליו במלוא הרצינות, להגיע לישיבות בזמן, להשתתף כולם, ובמאמץ משותף נצליח ליצור תוכנית מתאר מפוארת.
דורון ספיר: תוכנית המתאר היא ריצה למרחקים ארוכים, היא מלווה ומנחה אותנו ונותנת את האפשרות לבנות את העיר בצורה מושכלת ומתוכננת מראש. היא תלווה אותנו להרבה זמן, היא חייבת להיות מצד אחד מאוד יציבה לתת וודאות תכנונית ומצד שני לתת את הגמישות בנקודות זמן שונות כדי לתקן אותה. לתת לה תיקון אחרי 5-6 שנים ותיקון גדול יותר ל-10 שנים, כך שאנו רואים לטווח יותר ארוך. אנחנו נמצאים היום בתיקון הראשון, לכן התוכנית נקראת 5500 כהצעתי ולא כפי שהוצע 6000 כי אנו עכשיו במחצית. יש הרבה מאוד פרטים, חלקם טכניים וחלקם יותר מהותיים. חלק מהתיקונים נשארים לתוכנית 6000 ויהיו נושאים שצריך לראות בראייה רחבה כמו הקורונה- שאנו לא יודעים את השפעתם עדיין. לא נתקן עכשיו את הכל נשאיר אותך לטווח היותר רחוק. יש נושאים בעידן הקורונה כמו שטחים פתוחים, חשיבות השטחים הפתוחים, חשיבות המרחב הציבורי ושימוש הציבור בשטחים הציבוריים באופן חדש שלא הכרנו עד עכשיו כל אלו אולי יתחילו לחלחל גם לתיקון הזה. יש להסתכל על ראיית ארוכת טווח ולא לטווח הקצר ולכן חלק מהם יבואו לידי ביטוי גם לטווח הארוך יותר.
אסף הראל: לכאורה, בתוכנית המתאר הזכויות לא מוקנות, אבל אם נעשו ובוצעו עסקאות כאלו ואחרות על פי תוכנית המתאר, האם אנחנו לא חשופים לתביעות 197? השאלה האם במסגרת הדיון הזה אנו בכלל יכולים להוריד זכויות.
דורון ספיר: אם הזכויות לא מוקנות איך תוכל להוריד? הזכויות של תוכנית המתאר אינן מוקנות נקודה.
אורלי אראל: אם יש מסמך מדיניות של הוועדה שאושר במסגרת תוכנית המתאר, במסמך החדש אנו לא יכולים להציע להוריד את זכויות הבניה מחשש לתביעות.
אודי כרמלי: המטרה של הדיון, רובכם מלווים כבר כמה שנים את תוכנית המתאר ואני יכול להגיד באחריות שרובן המכריע של התוכניות מקודמות מכח תוכנית 5000 . היזמים הבינו שכדאי להם לקדם את התוכנית, יש שקיפות וודאות. יזמים יודעים הרבה מאוד דברים לפני שהוא מציג את התוכנית שלו. יש כאן תהליך עבודה מסודר עם מסמכי מדיניות שנגזרים מתוכנית המתאר והועדה יכולה להתגאות בתהליך עבודה סדור וברור. יחד עם זאת יש דברים שמשתנים והשתנו. תוכנית המתאר היתה הראשונה שנערכה בהיקף כזה בעיר ובארץ, לקח לנו כמה שנים טובות כדי להבין ופרשנות של כל סעיף וסעיף והיום יודעים פחות או יותר איפה החסרונות והיתרונות והמטרה של התהליך הוא קודם כל לפתור את הלקונות. בנוסף צריך לדבר על הדברים שחסרים בה מבחינה תכנונית. נכון שתוכנית המתאר תעבור שלב עדכוני מאוד מקיף, ברמה הטכנית יש נושאים שאי אפשר להתעלם מהם ומעבר לזה יש דברים שקרו, לדוגמא הגיע מטרו, תמ"א 70 תמ"א 38 חדשה יש כמה מושגים שעוד לא עיכלנו אותם ואנחנו צריכים להטמיע ולהתמודד איתם בתוכנית המתאר. כשבאים עם דברים בדוקים שיודעים איך להתמודד איתם ולשפר אותם. הצוות שלי שומע ורושם הכוונה היא לעשות מיפוי יהיה עוד סיבוב כזה והדיון פה הוא דיון פתוח.
חגית נעלי יוסף: מציגה מצגת.
ראובן לדיאנסקי: בהתייחס לדברי מה"ע נושא שיתוף הציבור חשוב מאוד פה. צריך להתעמק יותר במה שהבאתם כאן. הנושאים המקיימים הסביבתיים חשובים לי והם מגיעים גם בפרק נפרד וגם בהטמעה בחלקים הנפרדים כי אי אפשר לבודד אותם. על מנת להיכנס לעובי התוכנית אני צריך ללמוד יותר את המצגת.
חן אריאלי: אנחנו עומדים לצאת לתהליך של שנה להעמיק ופורסים כאן תוכנית פעולה שבכל דיון נעמיק בנושא אחר.
אודי כרמלי: ככל שתתנו לנו יותר התייחסויות כך נוכל לתקן ולפעול בהתאם. גם אם יש לכם דברים מהפכניים תגידו אותם עכשיו כך יהיה יותר קל לעשות שיעורי בית ולבוא מוכנים יותר בפעם הבאה.
חן אריאלי: חסר דגל ירוק בתעסוקה. יש לדבר על שינוי התעסוקה לאור הקורונה, לא ראיתי התייחסות לכך במיוחד לגבי משרדים שמתרוקנים.
דורון ספיר: הדיון כרגע הוא טכני והמטרה בדיונים הבאים שהם יהיו חשופים לקהל.
ציפי ברנד: זהו צעד מבורך, מה טווחי היישום של הדברים בשטח? לגבי נושא התעסוקה בהרחבה והגדלת מגוון סוגי המגורים בעיר, בעבר התייחסתי לבנייני המשרדים שאחרי הקורונה ובקשתי לייצר אפשרות תוכנית שתתייחס להסבה אפשרית בהנחה שהמבנים ישארו ריקים. יתכן לדירות לצעירים או כל דבר אפשרי אחר ואני לא רואה התייחסות לצורך הזה. הנושא צריך להיות בראיה של איך אנחנו מכניסים

לשוק עוד דירות למגוון אוכלוסיות. לא הבנתי איך תחבורה ציבורית תהיה כמרכיב אינטגרלי בתכנון מה התכוונת בדגל הזה? כמו כן הסבה של חנויות לטובת גני ילדים לדוגמא צריך לשים לנגד עיננו לא לקבע דברים אלא לאפשר מרחב תימרון וגמישות איך העיר תראה בטווח של מס' שנים.
אופירה יוחנן וולק: הנושא של כל מה שקשור לתסקירים חברתיים שיהיו חלק אינטגרלי מהדבר הזה. יש לחשוב איך לעשות את התסקירים החברתיים לאור השינויים שקורים בעולם. בנוסף היחס לרחובות שמוגדרים רחובות מסחריים, אני רוצה לראות מדיניות של תמהילים, קולונדות, שבילי אופניים וגם המרכיב הכלכלי שיהיה בצורה ברורה.
דורון ספיר: אנחנו נמצאים בתקופת הקורונה קשה לנו לדעת את המשמעויות בטווח הקצר או הארוך כי כל גמישות שנאפשר עלולה ליצור ציפיות. אנחנו לא רוצים שיזמים יניחו הנחות לא נכונות, אנחנו רוצים להישאר יציבים אבל לבחון את מה שאת אומרת ולראות מתי העיתוי הנכון. אולי בעוד שנה לדוגמא.
ציפי ברנד: אני מבינה את הצורך בוודאות תכנונית אבל גם אנחנו לא רוצים לייצר פילים לבנים.
דורון ספיר: יזמים יכולים לעשות ספקולציות, יש לזה משמעות. כל החלטה שלנו יוצרת בום בשוק ומשפיעה על כולם ויש לה השלכות רחבות.
אופירה: השאלה אם אפשר לעשות תוכנית מגירה? לשים בצד ולראות מה קורה.
דורון ספיר: אני חושב שכן. אני מצנן ואומר שתסתכלו ארוך ולא קצר.
ציפי ברנד: אנחנו צריכים לקבל יותר נתונים על דיור ועל משרדים.
אורלי אראל: הנתונים לא אמיתיים אנחנו רוצים שההמלצה בפועל תהיה שנה מהיום עד שלא נדע מה קורה עם הקורונה והחיסונים וכל מה שמסביב, רק אז נדע מה קורה עם המשרדים בעיר. אבל לא לאפשר את המשרדים למגורים בצורה קטגורית כי הדבר יוצר ציפיות ושיקול דעת של הועדה בעניין הזה, אם תוכנית המתאר תתן את האופציה יש לה משקל ויתכן שנמצא את עצמנו בועדות ערר. שיקול הדעת של ועדות הערר הם שונות לחלוטין, זהו פתח מסוכן ועדיין עוד שנה לא תהיה תשובה לסוגיה.
ראובן לדיאנסקי: הדעה הרווחת היא שעדין אנחנו לא יכולים להחליט כי לא ידוע איך שוק העבודה, המגורים התנהל בקורונה אבל כן צריך לבנות תוכנית בנייה לגבי אותם משרדים.
לגבי השצ"פים שהפכו לסוג של סלון עירוני ואחד הדברים המאתגרים לאפשר את אותו מרחב ציבורי פתוח במקומות שאין לנו שצ"פים. אני אומר בואו נרים 10 קומות. לכן יש לקחת בנין ציבורי ולהפוך אותו לקומפלקס, לדוגמא: קומה 1 מועדון ילדים קומה שניה מועדון לקשישים וקומה רביעית גינה ירוקה בגג. בתכנון ובתשתיות שאנחנו נחשוב באופן כזה להקים קומפלקס והוא על שטח חום שבתוכו יש ירוק והוא לטובת הציבור.
חגית נעלי יוסף: זה אומר מיקס של השימושים העירונים בקומפלקס אחד.
ראובן לדיאנסקי: כן וממקסמים את הקומפלקס הזה אין קסטה. יש הרבה מקומות בעולם שמפתחים באופן הקהילתי. לקחת בנין דירות קטנות והרבה מאוד חללים שהדיירים משתמשים בהם. אם לכביסה, סלון גדול שיכולים לעשות מסיבה וכד'. היום יותר ויותר יש מקום לבצע צורות מגורים מודולריות ונותנות מקום מעבר לקהילות להשתמש גם בחפצים כמו טולו במגיד. החלום שלי לגבי שטח מגרש פתוח במקום 15% להעלות ל-35% בעיקר צפון העיר זה משתלב מצויין עם הרצון והכוונה להוריד תקני חניה ולקרר את היזם ולבנות עוד קומת מרתף ולהשאיר 25-30% מקום פנוי. אפשר גם בלי חניות וכל הדירות מלאות. יש תוכניות אב לטבע עירוני.
אודי כרמלי: תוכנית המתאר היא מכוונת למסמכי מדיניות לאזור מסוים. שיש נושאים רוחביים כלל עירונים נכנסים תחת הכותרת תוכנית אב.
ראובן לדיאנסקי: האם אנחנו הולכים לתקן את מסמכי המדיניות לטבע עירוני חשוב לעשות להן עדכון. לדוגמא עשינו סקר ב2012 ומאז יש לעשות עדכון כי לא הכניסו את כל אתרי טבע וחשוב שייעשו עדכונים. אין בעלות למים בים – מה קורה בתוך הים זה נושא שחייב להיות בעדכון של טבע עירוני.
תוכנית צ' יש בה לקונות וחובה להטמיע את הצורך שהם בדיקות סביבתיות ושל זיהום אויר וזיהום קרקע אבל אני חושב שמבני ציבור צריכים להגיע בשלב של מתן ההיתר ולא רק בשלב העיצוב.
כתוב בסעיף 3 חיזוק מעמדם של מרכזים מסחריים שכונתיים – המרכזים האלה גם בצפון וגם דרום נראים זוועתיים. לא רוצים להיכנס בהכרח בחנויות שהם בבעלות פרטית ולא רוצים להתערב להם. גם קשה לאחר תושבים שנמצאים בתמ"א 38 לדוגמא אבל חייבים שתהיה אמירה ברורה ופרויקטור ושתהיה תוכנית ברורה מוסדרת ואנחנו חייבים להזיז את כל הנושא הזה כי לא מתאים וראוי שיראה כך.
מאיה נורי: תודה לצוות המקצועי שעושה את המיקוד וזה ראוי שנוסיף נושאים שנראים לנו כמו נושא של נגישות ובמובן איך רואים שהמרחב יכול להיות כזה שיכיל את כל האוכלוסיות בעיר. נגישות לכל מיני אוכלוסיות לבעלי מוגבלויות גם לעגלות ואנשים בגיל השלישי כאשר לא בטוח שהמרחב הציבורי היום מאפשר צריך להם להיות חלק מהמרחב לראות איך מממשים אותם . החוקים האלה טובים אבל צריך להראות איך מממשים אותם.
דורון ספיר: לכן הגדרתי את זה כנגישות שיוונית לא לפי התקנות אלא שהגישה תהיה שווה לכולם
נורי מאיה: תיכנון אוניברסלי .
מיטל להבי: מברכת על תיקון מספר התוכנית מ-6000 ל-5500. כמי שהשתתפה בדיוני תא/5000 מברכת על העדכון, הבקרה והבחינה גם אם היא נדרשת מבחינת החוק, טוב שעושים אותה. מבקשת לברר האם

כשעושים את תא/5500 אפשר להפחית זכויות שקיימות בתוכנית תא/ 5000 או רק להוסיף על הזכויות שקיימות ב5000. אם אפשר להפחית מה זה אומר. אם אי אפשר להפחית ואנחנו רק מוסיפים האם אפשר להטמיע את מה שהחרגנו מהמתאר או מתכוונים לחרוג לגביו מהמתאר כמו תוכנית ידיעות אחרונות, בית מעריב ויש עוד כמה. ואם כן למה לא מגדירים במטרות של התוכנית קידום תוספת גובה תוספת מטרז' תוספת של יח"ד, מה המטרות הלא ציוריות, הפרקטיות והכמותיות שאנחנו מייעדים לתוכנית המיתאר?
חגית נעלי: את מדברת על גידור של תוספת גובה ומטרים 5000.
מיטל להבי: האם אנחנו מתכוונים לעגן את פריצות הגובה ב 5500 ולאפשר נוספות ב 5500 ואם זו המגמה ולא ניתן הפחתה רק תוספת \אז אחת המטרות שהיו צריכות להירשם במצב התכנוני המוצא זה לא רק הסקת מסקנות, שילוב נושאים חדשים וכו' אלא תוספת עוד 100 אלף יח"ד, 1.2 מליון מ"ר וכו'. יעדים כמותיים שכן אחרת אני יכולה לכאורה לבוא לדיון תאורטי עם סוגיות ירוקות חברתיות בשעה שהמטרה של תוכנית מתאר היא להוסיף 30 מגדלים לאורך ציר כזה או זכויות ומגדלים בתוכנית שדה דב או תוכניות אחרות. האם חלק מהיעד זה לבחון את הקיפי הבינוי ולשקול תוספות, פה ושם.
חגית נעלי: בוודאי אלא שאנחנו רק בשלבים ראשונים ותהיה התייחסות פרוגרמתית להיקפים.
מיטל להבי: אני מניחה שבאתם שלא באתם להגיד לנו רק אידאולוגיות מרחיקות לכת כמו כמו עדכון השלד הירוק הציבורי. שלד עירוני היה גם קודם ויפה שבאים לעדכן אותו. אני מניחה שבאתם גם כדי להגדיר את היקפי יח"ד, את משקי הבית המתוכננים, את המטרים לתעסוקה. תכלס בשורה התחתונה מהיא תוכנית מתאר – גובה נפח רח"ק וזכויות בניה. תוכנית מתאר היא גם מטרז' יישומי לבניה בעיר ומן הראוי שגם העיקרון הזה ירשם במצב תכנוני מוצע. מניחה שיש בתוכנית מתאר החדשה כוונה להטמיע לא רק מסמכי מדיניות חדשים כמו תוכנית החופים אלא להטמיע גם תוכניות חדשות כמו צ' וח' כחלק מתוכנית המתאר הבאה, קרוב לוודאי שגם זו מטרה של תוכנית המתאר. אז מבקשת תשובה אם ניתן להפחית זכויות או שסטטוטורית או שהכוונה היא רק להוסיף זכויות בתוכנית החדשה. אני רוצה לברך כל מה שנכתב בנושא עדכון השלד הציבורי העירוני ואני רוצה להציע לגבי הסעיף השני של צימצום הקונפליקט בין פיתוח להקצאת שטחי ציבור. אתם מדברים על צמצום שימוש שפ"פ וזיקות הנאה. מצויין אבל הייתי רוצה להוסיף הטמעת כללים לניהול ופיקוח של שפפ"ים. הסוגיה של סגירת זיקת הנאה מוצפת לפתחנו כל הזמן, אומנם אי אפשר לשנות רטרואקטיבית בעניין שינוי חישוב מנגנון זכויות אבל לדעתי לתוכנית מתאר עירונית צריך שיהיו כלים לפקח, לנהל ולאכוף את הזכות הציבורית לזיקת הנאה. אני מצטרפת לדברי ראובן על הצורך לאפשר בשטחים חומים עירוב שימושים. בהחלט בי"ס ובערב שבט צופים. אני רוצה להציע גם אפשרות של שימוש חורג זמני בשטחים חומים. נתקלנו בזה מספר פעמים ואפשר להגדיר שימושים זמניים לטובת עבודות. לדוגמא בזמן עבודות על המטרו יווצר מצב ליצור מעקף יש לך שטח חום שאין עליו כלום ואי אפשר לעבור דרכו אני חושבת לנוכח נסיבות אפשר וצריך לאפשר שינויים זמניים שיקלו על חיי התושבים בתקופת העבודות המסיביות שהעיר אמורה לארח ולייצר בעשורים הקרובים.
לגבי סעיף ב' - מגורים בהתחדשות עירונית – מבקשת לשאול איך מעודדים התחדשות באזורים מיעוטי יישום. איך מייצרים מנועי פיתוח בשכונות שהיישום בהם נמוך? דו"ח פסטרנק אמר שיש יישום יותר גדול בצפון מאשר בדרום. ונאמר שאם לדוגמא נשים מכללה במזרח אז אחוז היישום באזורים הסמוכים יגדל לכן אני שואלת איזה כלים אנחנו יכולים לייצר כדי להגדיל את יישום ההתחדשות במקומות בהם הוא נמוך. לכן אני רוצה סקירה איפה היישום גבוה ואיפה היישום נמוך ואיזה כלים אנחנו יכולים לייצר באזורים בו המימוש נמוך.
לסעיף ג' - הרחבת התועלות הציבוריות – האם אנחנו יכולים לייצר קריטריונים למדידת תועלת ציבורית. אני יודעת שבשימור ישנם ערכים שמאיים מסודרים שבהם ניתן לבחון תועלת מול תמורה. היום בעייני רח"ק מקסימלי הוא רח"ק אוטומטי. חושבת שבפער שבין רח"ק מינימום לרח"ק מקסימום עקב תועלות ציבוריות צריכים להיות כלים יותר מדידים בכדי לענות לשאלה מדוע אנחנו מעלים את הרח"ק במקום כזה או אחר ואין לנו כרגע כלים כאלה. כן יש כלים כאלו בשימור לניוד הזכויות. איזה כלים יש לנו להבטיח את יישום התועלות? בחלק מהפרויקטים הגדרנו שהקמת גשר היא תועלת ציבורית. כשהגענו למועד הקמת הגשר – לא הקמנו אותו! החלטנו לוותר על התועלת. לא מייצרים גשר כי רוצים קישוט על קו-רקיע אלא בגלל התועלת לציבור. לכן אני שואלת מה הכח שלנו ליישם את התועלת הציבורית? מה הכח שלנו שאם הוחלט שיש פה תועלת שכונתית שלא יקחו את זה לטובת תועלת מסחרית עתידית? איך מקבלים תועלות ציבוריות שלשמם הם נועדו?
לגבי תחבורה ציבורית- אני מברכת את עקרון הפיכת הפרמידה ואת עקרון הכנסת התחבורה הציבורית. מדברים על תקן נמוך לחניה או מבוטל לחלוטין במגדל תעסוקה לחלוטין בלי תקן וכאן נאמר הם יגיעו בתחבורה ציבורית. אז נשאלת השאלה איפה האוטובוס, איפה המסוף, תחנת העלאת והורדת נוסעים ואין תשובה כי זה נושא תפעולי. לדעתי עיר שרוצה לבסס את תנועת האנשים על תחבורה ציבורית צריכה לשאול בכל פרוייקט גדול ומשמעותי מה הוא תורם לתחבורה ציבורית. תחנה ציבורית ראויה מדרכה רחברה וראוי והגיוני שפרוייקט משמעותי של 80,000 מ' בנייה או של 200 אלף מטר. שהוא יכיל את התחנה עצמה ולא הווילה ליד. ושהוא יתן תשובה להעמדת האוטותל ותל אופן וכד'. במסגרת הפרוייקט ולא על חשבון הכחול לבן בשכונה. זה מה שצריך לצפות ולבקש מפרויקטים גדולים שבהם שנינו את

ההתניידות והפחתנו את החניה לרכב והגדרנו שיגיעו אליהם באמצעים חלופיים. אנחנו צריכים לדרוש פתרונות שיאפשרו אמצעי תחבורה מתקדמים במסגרת הרצון שלנו שהעיר שלנו תמשיך לנוע ועיר ללא הפסקה זו עיר שגם אפשר להזרים בה אנשים, תנועה וסחורות. יש קבלנים שמדברים היום על עליית ערך הנכסים של הזכויות בניה שלהם עקב שהם פועלים תחת תוכנית בניין עיר קודמת עם דירות מגורים שיש להם תקן חניה גבוה שיעלה את ערך יחידות הדיור שלו ואת הביקושים להם..מה שרוצה להציע שתעשה עבודה שתנסה לייצר ממוצע אזורי. למשל, באזור רובע 3, יש את הרק"ל הנת"צים ושבילי האופנים ויש לנו מיעוט חניה והפחתה משמעותית צפויה לנו ברחובות של חניה ותוספת גדולה של בניה ואז שניתן היתר בניה ניתן לו תקן חניה 0.5. אם נסתכל על הממוצע באזור נראה שכל בן יהודה הרוב עם תקן אפס. לכן, אם נעשה ממוצע נגיע אולי לתקן 0.01. לכן, רציתי להציע לבחון את סוגיית החניה בראיה אזורית. בראיה שמסתכלת בראייה כללית על גריעה לעומת כמה קיים במצאי הפרטי והפרטי העסקי כי לא בכל אזור אפשר למצוא פתרונות עיסקיים. לייצר ממוצע איזורי. יכול להיות בנין שקבענו 0.5 יקבל 1.5 כי צריך לתת מענה לאזור, זה נושא למחשבה כיצד ליצור מערכת איזונים שקשורים לא רק לבניין בודד אלא להסתכלות איזורית. אם לא רוצים להתייחס לתמהיל וממוצע איזורי אז יש לשאול את עצמנו על פתרונות פריפריאליים - אני מצפה שבתוכנית המתאר נשלב את מסופי התחבורה הציבורית לא באייקון ולא בסימבול אלא בהתחייבות למיקומם ואיפה שהם יהיו ונסמן אותם. הרי אין צפייה שהמסופים שלנו יהיו בשטח רמת גן כי הם גם לא יתנו לנו. צריך לסמן את המסופים וגם לגבי רכב פרטי, כשאומרים לאנשים אל תחנו 3 ימים ברציפות ליד הבית אלא במקום אחר, אבל איפה זה המקום האחר. איפה אנחנו כעירייה מספקים פתרונות חניה פריפריאליים. כשאומרים לתושב אל תחנה בלי לנוע אלא מחנה וסע, צריך לסמן את כל החנה וסע הזה ולפתור את העניין במסגרת תוכנית מתאר.
הנושא של הטמעת נושא תוכנית המטרו ותמ"א 70 - עלתה בי תהייה ולמשל דוגמא, תחנת מטרו עומדת להיות בחיים לבנון במקום שנמצאת בו וילה. נשים בצד את תביעות התושבים השאלה האם המשמעות שתחנת מטרו נופלת על הווילות אומרת ברדיוס של 500 מ' כל התוכנית משתנה. באיזור של בנייה נמוכה ומירקמית האם העובדה שתוכניות מדינת ישראל מכוונות שהמימון של המטרו יגיעו מהיטלי השבחה, האם זה יכתיב לנו תכנון
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שמכוונים אליו לקבוע אותן זכויות של תמ"א 70 איפה נכון יהיה ולפרוט אותם.
מיטל להבי: זה אומר שקו המטרו הוא לא בתחום הקו הכחול שיש בו הפקעה וכד' אלא מחוץ לקו הכחול בעוצמות הבניה כדי שאנחנו נממן את המטרו.
אודי כרמלי: מי שמחליט זו המדינה.
מיטל להבי: המדינה יכולה לאלץ אותי לבנות מגדלים בחיים לבנון כדי שהיא תוכל לממן את המטרו.
אודי כרמלי: כן, כמו שהיא אילצה אותך לעשות תמ"א 38. המדינה הצהירה שתמ"א 70 היא תוכנית שמטרתה לייצר כסף, היעד הכספי שלה הוא 37.5 מיליארד ₪.
מיטל להבי: לכן, אם יש משהו שעתיד לשנות את פני העיר מבחינת עוצמת בנייה ולהפוך מרקמים שלמים זו תוכנית המטרו ותמ"א 70 ויכול להיות שהיא תשפיע יותר מתוכנית המתאר.
אודי כרמלי: יש כאן שינוי אורבני משמעותי שצריך להחליט מה עושים איתו. השינוי המרכזי שאנחנו נתייחס אליו זו תוכנית המטרו יש עוד שינויים אבל זה המשמעותי מכולם. האם זורמים עם השינוי או מתנגדים
מיטל להבי: הנושא של תעסוקה מסחר ועירוב שימושים במסגרת הסעיף 4צריך לשאול אם שמתייחס לקורונה ולצורך להתאים את עצמנו להרגלי עבודה והגעה חדשים. אני רוצה להציע סעיף נוסף של בחינה מחודשת של סימון הרחובות המסחריים. אנחנו מסמנים סגול על רחובות מסחריים אנחנו יודעים שהפדיון למ"ר ירד והרגלי הקנייה השתנו ויכול להיות שאנחנו צריכים לצמצם את היקפי הסגול כי הפדיון למשלמי הארנונה השתנה בשל הקורונה והפדיון הוא יותר נמוך. צריך לבחון את זה גם על רקע הדפנות שמדברות אחת עם השניה, או לא. וכאן צריך לבחון את העבירות בין הדפנות של הרחוב. לא כל 600 מטר אלא בתדירות שמתאימה לרחוב עירוני.. בנוסף סימנו איזורי לתיכנון בעתיד ב5000 ושם יש דרישה בסיסית להשבחה. דוגמא בשוק הכרמל השוק המערבי מסומן לתכנון בעתיד כל מסעדה של 40 מ' נאלצת שלם היטל השבחה, כאשר רחובות שלמים של מסחר הופכים לרחובות מגורים בגלל שמי שעושה דירת מגורים לא משלם השבחה. תכנון בעתיד צריך להיות תואם מדיניות והסתכלות עתידית הוא לא צריך להיות רק מקור להיטלי השבחה. כי בסופו אנשים מחפשים שימוש הכי קל ומקלקלים את הקיים. אם רח' נחליאלי הופך לרח' מגורים בגלל היטל השבחה זו בעיה, יש לבדוק את תיחום הסגול ואולי לשים במקומות חדשים ויש לבחון את זה ביסודיות כי אם בבסיס קבענו יעוד סגול אז לרישוי עסקים אין כלים שלא לתת היתר.
אופירה יוחנן וולק: לאחרונה נשמעו ונעשו כל מיני דברים שקשורים לרחפנים שנוסעים בתוך הערים ומביאים שליחויות ורציתי לשאול האם אנחנו מוכנים לזה.
חגית נעלי: כן אנחנו עובדים גם על זה .
אסף הראל: חלק גדול מבעיות התכנון שאנחנו נתקלים בהן כאן בוועדה הן תולדה של הפער בין המציאות לפרי הדמיון של פטריק גדס. גדס דמיין את ת"א כשכונה, עיירה קטנה – לא כעיר מטרופולינית. אפשר

לראות את זה ברוחב הרחובות באזור ההכרזה. בגודל הבתים. המדרכות. החצרות. עיירה קטנה שנועדה לתת מענה למספר לא גדול של אנשים. עכשיו בבסיס תוכנית המתאר ת"א 5000 נמצא מספר גדול בהרבה מהמספר המקורי – נגיד מיליון תושבים. זה שורש רוב הקונפליקטים התכנוניים – המחסר בשטחים ירוקים, שטחים חומים, ציבוריים, רחובות צרים מדי מכדי להכיל מספר תושבים כה גבוה. ונשאלת השאלה מה קורה אם התכנית ממומשת כולה ופתאום יש שוב צורך במקום לעוד מיליון?
לכן עוד לפני שבאים להתייחס לתוכנית המתאר צריך לשאול האם מיליון הוא המספר הסופי, וכשנגיע אליו נגיד לתושבים הבאים – "מצטערים, מלא, תעברו לבת ים" כי זה מה שת"א יכולה לספוג, או שזה הזמן לתכנן למיליון וחצי. לדוגמא ב-3700 התכנון מבוסס על מיליון תושבים וזה מטריד אותי שאנחנו מנצלים את כל עתודות הקרקע על בסיס תוכניות של מיליון.
כי השאלה מה יקרה כשנגיע למיליון. האם נשאר עיר יקרה וב-2040 נפסיק להתפתח ולא נתרחב ובת ים תתפתח וחולון תתפתח ואנחנו לא? אם כן צריך להגיד את זה. כי מה שמאפיין את תל אביב בסוף זה לא השימור אלא החיים. האנשים. ההתפתחות. ואם את 3700 מקדמים לאור המיליון ואם את אזור מורשה מתכננים לפי מיליון, אנחנו נהיה בבעיה אם נטעה וזה לא מיליון.
לסיכום, החשש שלי הוא שאנחנו מתכננים לטווח קצר מדי. אנחנו צריכים לבנות על מגרש חום תיכון עם 20 קומות ולא 4. צריכים להכין תכניות ולדעת מה עושים עם 2 מיליון תושבים. איך נערכים לזה.
דורון ספיר: לוקחים את המגדלים של 10, 12 קומות ועושים פינוי בינוי ל40 קומות.
ראובן לדיאנסקי: כוחות השוק, והרבה יותר חשוב ליצור את אופי העיר אני לא רוצה שהאופי של העיר תהיה תל ברוך צפון, או שבפינוי בינוי נכנסים אנשים ברמה סוציואקונומית בגוון מסויים ואין גיוון ואת האנשים הנוספים שעושים את העיר. אם נמשיך לבנות באותו שטנץ במרכז העיר וזה באותו שטנץ נאבד מאופי של העיר. לגבי ההיקפים והזכויות מעבר למיליון אם העיר תהיה מספיק אטרקטיבית כוחות השוק יניעו זאת לבד.
אודי כרמלי: אנחנו אומרים בטווח התחזית שלנו 20-10 שנה שאנחנו יודעים לצפות אותם ברמת וודאות די גבוהה. האיזון בין התחבורה, שירותים הציבורים, תעסוקה מגורים פחות או יותר מגיע ל X, אבל הוא תמיד משתנה. יש מאסה מדהימה שאמר אפרים קישון. הסיבות למה לא יוכלו מיליון אנשי הם סיבות בדיעבד העבודה שלנו היא מה הם התנאים למיליון או לשני מיליון ואנחנו צריכים להגיד מה הקיבולת כי אין כושר ספיגה. יש שיפור תחבורתי אני אדע לעשות בי"ס תיכון ב-50 קומות אנחנו לא יכולים לעשות תוכנית המתאר עם הנחות מסוימות, אני יודע 335 אנשים יש להם מענים. אנחנו נמצאים במקום הרבה יותר ודאי. השיח השתנה בצורה רדיקלית ב10 שנים האחרונות.
אסף הראל: אם רוצים להישאר עיר עולם ולהגיע גם ל-2 מיליון תושבים, צריך להסיק את המסקנות ולתכנן בהתאם.
מיטל להבי: כן צריכים להחליט על זהות ומהות לכל איזור בכל מקום. אנשים בוחרים לגור בגלל הדמות השונה של השכונות. בנוגע לתמ"א 70 יהיו הרבה הפקעות למטרו. יש כמה מכשולים שתמ"א 70 לא נותנת פתרון ולפני שזורמים איתה צריך לקבל תשובות כדי שלא נשלם מחיר כבד על כך.
אודי כרמלי: זו בדיוק הכוונה.
ראובן לדיאנסקי: איך מבטיחים שהעיר לא תהפוך לתבנית קבועה כמו פולג. ונאבד את האיפיון של מקומות מסוימים ומאבדים את עיר העסקים הקלאסית. איך החברה מראש פינה ודימונה מגיעים לת"א ויוצרים סביבם קהילה.
מאיה נורי: מדברים הרבה על המצב של הקורונה וזהו מצב מבלבל ולכן צריכים לזכור שלא בהכרח הדבר צריך להשפיע על ההחלטות שלנו כי דברים יכולים לחזור כפי שהם היו וגם אם לא אנחנו לא יודעים איך. לכן צריך לחשוב על כך לעומק והדבר יכול לגרום לכך שלא נתכנן בהתאם למציאות שתקרה כאן.
אסף הראל: האנשים שגרים בפריפריה ועוברים לגור בעיר הגדולה – הם בסופו של דבר אלה שמייצרים את האופי של ת"א. כשרואים מה קורה בעולם, הדינמיקות בין עיר למדינה, בהן לרוב העיר מנקזת ערכים שיותר גדולים מעירוניות כמו פתיחות, דמוקרטיות, חילוניות, ליברליות. כל עוד העיר מנקזת אליה את האוכלוסיות האלה החשיבות שלה ברמה הלאומית מייצרת דימיון גם לערים אחרות בעולם. כרגע ת"א היא כזו. החשיבות להמשיך לגדול זה אומר להמשיך לאפשר לה להיות העוגן התרבותי והחברתי, הליברלי והדמוקרטי, בהקשר של המדינה גם אם זה יעמיס עלינו.
דורון ספיר: בחרתי להעלות את נושא תת הקרקע שלא מייחסים לו חשיבות אבל לא תמיד מיישמים אבל מדובר על המשאב הכי גדול שנשאר לנו בהיבט התכנוני ויצבור תאוצה גדולה בעקבות הסעת המונים שאנחנו מייצרים, הפחתת החניות והאפשרות של חניות להסבה לשימושים עיקריים, המחסור בשטחי ציבור. אם אנחנו חושבים קדימה אנחנו מדברים על שטחי ציבור במיוחד אם נגדל למיליון אין לנו את שטחי הציבור. לכן אנחנו צריכים לשנות גישה ולקחת חשיבה עמוקה ולתת במה יותר גדולה בתוכנית המתאר. חשוב שזה יעשה כבר עכשיו כי אנחנו מכוונים את הסעות ההמונים וחייבים לסנכרן ולשאוב מהתוכניות האלה וליישם אותם בת"א יפו כי זה חלק מהעתיד העיר.
חן אריאלי: אפשר גם להחליף חניות לשימושים אחרים.
אודי כרמלי: יש תמ"א חדשה שעומדת לצאת. אנחנו כבר היום מכריחים לבנות גובה קומות גבוה יותר כדי לעשות את ההמרות הללו.

אסף הראל: אם כבר מדברים על העתיד, יגיע היום שבו מדינת ישראל תאלץ גם לתעדף בין שטחים פתוחים לאנשים חיים לבין בתי קברות לאנשים מתים.
אודי כרמלי: יש עכשיו עבודה מדהימה של עיר קבורה תת קרקעית לפי כל ההלכה.
אלחנן זבולון: הבעיה היא של התחזוקה של זה
שולה קשת: לא ברור מהמצגת איך התפזרו מתחמי התעסוקה והמגורים בעיר. מה אחוז מימוש של האזורים למשל שטחי ציבור בנויים ולפי איזה תיבדק התוכנית החדשה מלבד היקף השימוש. בהקשר הזה כדאי שתוכנית המתאר תציג לפי מתחמי תיכנון כמה עצים יש במרחב הציבורי והפרטי ומה היעד להוספת עצים בכל מתחם ומתחם. אותם דברים לגבי שטחים ירוקים ציבורים ומוסדות ציבורים בנויים. יש להעביר לחברי הועדה מסמך עדכון מה השתנה בתוכנית החדשה לעומת הקיימת. תוכנית המתאר צריכה לכלול הוראות לגבי שיתוף ציבור. כל תוכנית מפורטת שכוללת שטחי ציבור חייבת לעבור שיתוף ציבור מלא ולא רק יידוע. חשוב שבתוכנית המתאר יהיו הוראות שיובילו לעדכון תוכנית צ' ותוכניות כלל עירוניות אחרות. תוכנית המתאר צריכה לקבוע את אופן הקצאת הקרקע לשטחי ציבור פתוחים ובנויים לעומת המצב הקיים. יש לנסות לצמצם את המע"ר אשר חוסם את העיר תחבורתית וחברתית וגם רציפות עירונית. התוכנית צריכה לקבוע יעדי סוגי מגורים וגם דיור ציבורי. יש לבדוק איפה מציעים לעשות התחדשות עירונית? מה המדיניות לגבי התחנה המרכזית בנווה שאנן האם תוכנית המתאר תקבע התניות שיזרזו את פינוי התמח"ת.
מלי פולישוק: בהתייחס לדבריו של אסף לגבי מיליון או שניים. לא צריכים לספק ל2 מיליון איש מגורים בעיר ת"א אבל כן צריך לראות איך נותנים שירותים ל2 מיליון וזה הייחוד של העיר ת"א במדינה כאשר היא נותנת שירותי תיירות בריאות וכד'. יש כאן הזדמנות של עירית ת"א לעשות שינוי תפיסתי כהלב הפועם של מדינת ישראל. דבר נוסף, אם מוסיפים את רשת הרכבות המטרו הכבישים התחבורה הציבורים שאמורים להיות ב20 שנה הקרובות בישראל כל תפיסת המגורים תשתנה. ואין בעיה לנסוע חצי שעה מת"א. לא כולם צריכים לגור בת"א זה יכול להיות יותר רחוק מבת ים כמו אשקלון וכד'. נושא תת קרקע הגיע לראות זאת ברמה יותר מקצועית.
אודי כרמלי: נאמרו כאן מגוון גדול של דברים ויוצאים עם הרבה שיעורי בית וזו היתה המטרה. היו כמה דגשים גם ברמת מקרו שלא התעמקנו בהם ולחזור אליכם בתשובה. בחצי שנה הקרובה יהיה בשביל לעבד ולחזור עם משהו שמדבר שפה מתארית וחוק.
דורון ספיר: יש לנו 2 תחנות הראשונה בעוד 2 ויכול להיות שמה שדיברנו היום חלק נעשה בתחנה הראשונה והשניה בעוד כמה שנים. אנחנו מדברים על תיקון ועידכון וחשיבה ארוכת טווח. לא משנים תוכנית מתאר כל 5 6 שנים.
דורון ספיר: סיימנו 14.20

בישיבתה מספר 20-0022ב' מיום 24/11/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לדיון נוסף

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אריאלי חן, ברנד פרנק ציפי, הראל אסף, לדיאנסקי ראובן, שפירא ליאור, מאיה נורי, אלחנן זבולון, מיטל להבי