מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 22-0005
י"ד אדר תשפ"ב 15/02/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	חיים גורן	מ"מ וסגן ראש העיריה
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
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
חסרים:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	רועי אלקבץ	חברת מועצה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
משקיפים	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

פרוטוקול 22-0005 מיום 15/02/2022 אושר בישיבה 22-0007 מיום 01/03/2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול מספר 22-0005
י"ד אדר תשפ"ב 15/02/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0003ב מיום 01/02/2022
.1	1		עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (3) - המשך דיון אזור צפון ומרכז

בכבוד רב,

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

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 בצפון ובמזרח העיר.

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 חלקותבחלקן
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

שטח התכנית: 52,000 דונם.

מתכנן: 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:

- <u>שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה</u> – לפי נתוני ארנונה[1], נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד[2] 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]
- <u>מגורים והתחדשות עירונית</u>
  - מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות[4], מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.[5]

---

[1] מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

[2] לא כולל דיור מוגן ומעונות

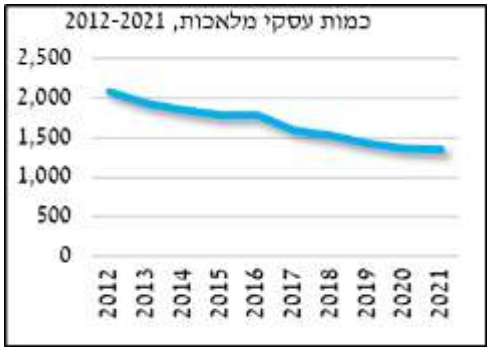
[3] סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא ניידי; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קימעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רוכלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות;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

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

- <u>תחבורה וניידות</u> – 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.
- <u>סביבה והיערכות לשינויי אקלים</u> – 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.
- <u>שטחים ציבוריים</u> – 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 מנגנוני ההקצאה של שטחי ציבור, באופן שיבטיח את איכות השטחים הציבוריים, כמו גם את התאמתם למציאות משתנה.
- <u>תעסוקה מסחר ועירוב שימושים</u> –
  - מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-3 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בתכניות מפורטות, 42% בצפון העיר, 27% במרכזה, 20% במזרחה 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.



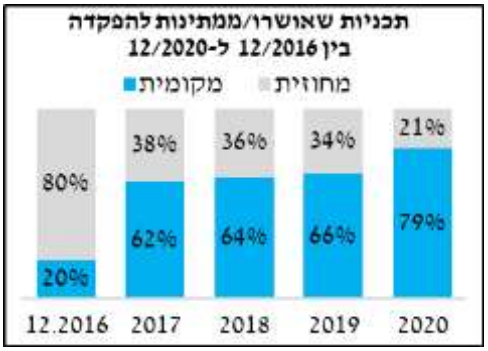
- <u>מלאכות</u> – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות[7] בעיר הצטמצמה משמעותית; בעוד שבשנת 2012 כמות עסקים אלו עמדה על כ-2000 נכסי עסקים סה"כ, בשנת 2021 היא עמדה על כ-1,350 בלבד (ירידה של 35%), זאת על אף שבאותה תקופה כמות נכסי העסקים בעיר עלתה ביותר מ-5%.
- <u>עסקי לילה</u> – ניתוח דומה שנערך ביחס למועדונים בעיר הראה כי בעשור האחרון כמות המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

[6] קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-12.
[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 העתידי 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 הועדה 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:

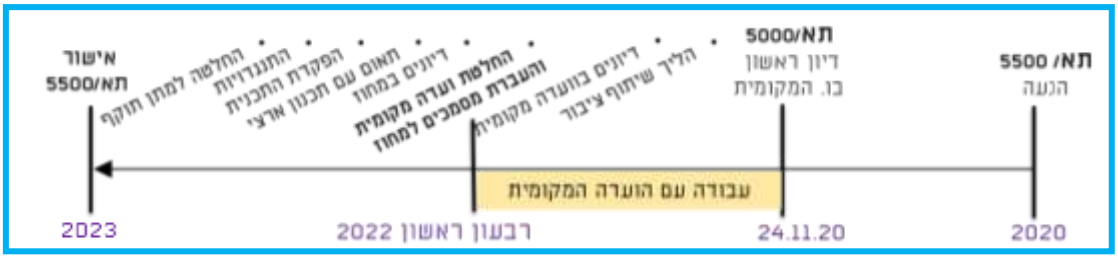
התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה 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 לו"ז 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; חידוד; ~~שינוי~~) ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, **בדגש על תכניות בנין עיר מפורטות**, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:

1. שימור וחיזוק מעמדה של ת"א-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, **באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מוטה צמיחה מכלילה**
2. קידומה של ת"א-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה **עם זהות מקומית** עירונית אטרקטיבית ובת השגה, **פיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון מוטה שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים** לשיפור איכות החיים של תושבי העיר
3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח ~~שטחי מגורים~~ דרום העיר ומזרחה
4. **נקיטת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור (עירוניים) מכילים בכל חלקי העיר**
5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים **וחיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר**
6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית ש**ממשת את הפוטנציאל הטמון בה לחיזוק העירוניות** ומייצרת העדפה **להתניידות בטוחה ומקיימת המבוססת על** הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים ~~והליכה רגלית~~
7. **פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומתחמי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיבים ופעילים**
8. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, **מחדש, משתף ועצמאי**, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית **והנגשת התכנית ופישוטה**

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרוחביים:

עדכונים רוחביים

מגורים והתחדשות עירונית	תחבורה וניידות	שטחים ציבוריים
▪ תשתית מתארית לתוספת וגיוון 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).	▪ 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.	▪ 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 וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית; ▪ שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבונים; ▪ הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה.

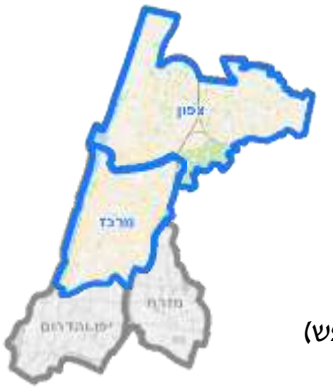
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים	תשתיות, סביבה והיערכות לשינויי אקלים
▪ עיר נגישה ("עיר 15 דקות") - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים חיוניים (ציבוריים ובעלי אופי ציבורי) במרחק הליכה; ▪ גיוון סוגי תעסוקה ומלאכות; ▪ סימון מוקדי פיתוח להעצמה בפריסה עירונית (תמ"א 70); ▪ מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים עיקריים, נוכחיים ועתידיים; ▪ הגמשת האפשרויות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים; ▪ עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים.	▪ 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.

צמצום חסמים, הנגשה, הגברת ודאות ועצמאות הועדה המקומית

- הרחבת עצמאות הועדה המקומית;
- שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי;
- דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע;
- פישוט התכנית.

עדכונים מרחביים

- **צפון העיר (עבר הירקון) – רובעים 1-2**



נתוני ארנונה אוגוסט 2021 :

- שטח - 22 קמ"ר (42% מהעיר)
- אוכלוסייה - כ-123 אלף נפשות (27% מהעיר)
- יח"ד - כ-47 אלף יח"ד (22% מהעיר)
- שטח ממוצע ליח"ד - 117 מ"ר (85 מ"ר ממוצע עירוני)
- שטחי תעסוקה ומסחר - 1.1 מיליון מ"ר (14% מהעיר)
- שטחי תעסוקה ומסחר לנפש - 9 מ"ר לנפש (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5000			
אזור	מצב קיים ארנונה, 12/2015	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון
צפון	43,738	8,373	35,562

תמונת מצב תכנונית טרום תא/5500			
אזור	מצב קיים ארנונה, 7/2021	תוספת בתכניות מאושרות	תוספת בתכניות בהליכי תכנון
צפון	47,487	10,340	37,265

הרקע לעדכון תכנית המתאר לאזור עבר הירקון:

תכנית המתאר תא/5000 התניעה שינויים מינוריים יחסית בעבר הירקון. פינוי שדה התעופה דב הוז, תכנון המטרו ומגמת העיר הנגישה שהתעצמה בעקבות הקורונה מתווים את הפיתוח העתידי של צפון העיר שמתבטא בעדכון תכנית המתאר תא/5500.

- צפון-מערב העיר – מימוש החזון העירוני ברובע עירוני רחב ממדים חדש

בשנת 2019 הפסיק לפעול שדה התעופה דב הוז. פינוי השדה איפשר לקדם את תכנון רובע שדה דב. בנוסף הוסרו מגבלות גובה בתכניות גובלות אשר נבעו מפעילות השדה, ואיפשרו לגבש קווים כלליים להעצמת הסביבה כולה בראיה עתידית לטווח הארוך.

- הטמעת תכנון רובע שדה דב.
- צפון מערב העיר (3700) - הטמעת התכנון כולל העצמה דו-שלבית עקב פינוי שדה דב.
- צפון נופי ים (תא/ 5091 לשעבר 3388ב').
- הפיכת צומת גלילות למוקד חדש נוסף וליווי תכנון דרום גלילות ברמת-השרון בשאיפה להתאים אותו לעקרונות החזוניים של תא/5500.

- פיתוח סביב מתע"ן

מערכות תחבורה עתירת נוסעים מהוות הזדמנות להעצמת הבינוי בדגש על עירוב שימושים, תוך פיתוח משלים שיאפשר מרחב ציבורי איכותי למשתמשי המטרו והעיר :

- העצמה בנווה שרת מזרח, אזור תעסוקה רמת החייל, עתידים, מרחב הארד.
- העצמה לאורך הרחובות פנחס רוזן ובני אפרים בחלקו הצפוני.
- יצירת מרחב תח' רכבת האוניברסיטה מועצם ואינטגרטיבי.
- העצמה לאורך הרחובות אינשטיין ואחימאיר.

- <u>עיר נגישה - "עיר 15 דקות" – עקרון עירוני רוחבי</u>

בתקופת הקורונה התחדד הצורך בהנגשת שירותים מקומיים מגוונים, כולל שב"צים ושצ"פים, מסחר, תעסוקה, ושימושים בעלי אופי ציבורי כך שאלה ימצאו במרחק הליכה של 15 דקות מהבית (בפריז קוראים לזה 'עיר 15 הדקות').

- העצמת מרכזים שכונתיים והוספת שימושים בזיקה לסביבה הקרובה.
- שיפור הקישוריות בין שכונות ורישות מוקדים.

מטרות עדכון תכנית המתאר לאזור עבר הירקון:

- תכנון סטטוטורי לאזורים שהוגדרו כאזורים לתכנון בעתיד
- הקמה והעצמת מוקדי תעסוקה, ציבור ועירוב שימושים בצפון מערב העיר רבתי.
- העצמת הבינוי וערוב שימושים בקרבת מערכות תחבורה עתירות נוסעים (מטרו)
- המשך התחדשות עירונית תוך שמירה על ערכי טבע ומורשת ועל מגוון אדריכלי, אנושי ונופי
- עיר נגישה: הוספת שימושים לשיפור וגיוון השירותים לתושב במרחק הליכה מהבית
- המשך פיתוח של צירי תנועה כרחובות פעילים, תוך עירוב שימושים וחיזוק קישוריות והליכתיות

- <u>הפיכת צירי תנועה לרחובות עירוניים</u>

שאיפה שעיקר התנועה תתבצע בתחבורה ציבורית, הליכה ואופניים ברחובות פעילים ולא בצירי תנועה, תוך סימון של הרחובות **פנחס רוזן, נמיר, רוקח, איינשטיין, חיים לבנון** כרחובות עירוניים.

מוצע לשם כך:

- הוספת חיבורים מכל הסוגים בין שכונות ובתוכן, הסדרת צמתים וחציות שמשרתים גם להאטת התנועה והגברת בטיחות הולכי הרגל.
- העצמת הבינוי לאורכם והעדפה לחזית פעילה בקומת הקרקע.
- יצירת ענין להולכי הרגל באמצעות פיתוח אתנחתאות במרחב הציבורי ובינוי מגוון.
- יצירת תשתית נוחה להליכה ורכיבה על אופנים.
- איסור כניסה לחניות מרחובות ראשיים

<u>רובע 1: צפון-מערב העיר – מימוש החזון העירוני ברובע עירוני רחב ממדים חדש</u>

- הרחבת מרכז העיר צפונה ע"י יצירת רשת רחובות דומה לעיר המרכזית והמשך רחוב אבן גבירול
- תוספת של כ- 40 אלף יח"ד בצפון-מערב העיר
- פיתוח מעורב שימושים לתעסוקה, מסחר, מלונאות, מגוון טיפוסי מגורים- כולל דיור בר- השגה ומבני ציבור בכלל המרחב
- מוקד תעסוקה בצומת גלילות

<u>רובע 2: צפון-מזרח העיר - העצמה לינארית לאורך תוואי המטרו, ללא שינוי של מהות הרובע כסביבה קיימת מתפקדת מוטת מגורים.</u>

- הוספת חיבורים מכל הסוגים בין שכונות ובתוכן, הסדרת צמתים וחציות שמשרתים גם להאטת התנועה והגברת בטיחות הולכי הרגל.
- העצמת בינוי מעורב שימושים בעיקר לאורך רחוב פנחס רוזן-משה סנה והצירים המשיקים להם.

<u>פיתוח סביב מתע"ן</u>

מערכות תחבורה עתירת נוסעים מהוות הזדמנות להעצמת הבינוי בדגש על עירוב שימושים, תוך פיתוח משלים שיאפשר מרחב ציבורי איכותי למשתמשי המטרו והעיר:

- העצמה מוטת תעסוקה בתחנת הארד של קו M3 באזור תעסוקה רמת החייל, עתידים, מרחב הארד.
- העצמה מוטת מגורים בתחנות לאורך הרחובות פנחס רוזן ובני אפרים בחלקו הצפוני בתחנות של קו M3.
- העצמה מוטת מגורים לאורך הרחובות אינשטיין ואחימאיר בשכונות רמת אביב ורמת אביב ג' לאורך תחנות קו M1.
- העצמה במרחב תח' רכבת האוניברסיטה מוטת תעסוקה ושימושי בעלי אופי ציבורי בתחנת מחנה אביב של קו M1.

פירוט העדכונים לאור המפורט מעלה:

- **נוה שרת מזרח :** הצעה לפריסת יעודי קרקע ועקרונות תכנון לאזור שסומן כאזור לתכנון בעתיד. מוסד מטרופוליני חדש בנוה שרת מזרח – אצטדיון; מסוף אוטובוסים בתחום ת"א
- **אזור התעסוקה רמת החייל:** התאמת הפיתוח לסביבת המטרו משני צידי רחוב הארד בו התחנה. סימון רחוב הארד בו תחנת מטרו כרחוב עירוני; כיכר עירונית בדבורה הנביאה וראול ולנברג בתחנת קו ירוק של רכבת קלה;
- **אזור התעסוקה רמת החייל:** תכנון השטחים של חח"י לשעבר והתאמתם לסביבת המטרו בתכנית מרחב הארד הסמוכה לתחנה.
- סקר שספר הולכי רגל שביצעה חברתPLANET ברובע 2 כחלק מעבודת החקר של תכנית המתאר מצא שהפעילות העיקרית ליצירת הליכתיות ברובע היא מסחר, לצד כמובן חיזוק הקישוריות, כאשר הרחובות פנחס רוזן ומשה סנה, והצירים המשיקים אליהם הראו הכי פחות הליכה רגלית ברובע למרות שהם הרחובות הראשיים שבו.
- **קריית שאול:** העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. אזור בעל פוטנציאל פיתוח משמעותי.
- **משה סנה ובני אפרים:** העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. הוספת צמתים וחיבורים לאורך רחוב משה סנה.
- **משה סנה, בני אפרים ושלונסקי:** העצמה לאור תמ"א 70 ותחנת מטרו סמוכה. העצמת בניה לאורך רחובות ראשיים.
- **תל ברוך:** העצמת התכנון בקרבת מערכות הסעת המונים וחיזוק רחוב עירוני בקק"ל.
- **פנחס רוזן דופן מזרחית:** העצמה לאורך הרחוב הראשי ברובע, תיקון המתאר כך שיתאפשר מימוש מדיניות מאושרת לפנחס רוזן.
- **פנחס רוזן דופן מערבית בשכונת הדר יוסף:** העצמה לאורך הרחוב הראשי ברובע, תיקון המתאר כך שיתאפשר מימוש מדיניות מאושרת לפנחס רוזן ומימוש מדיניות הדר יוסף הנמצאת לקראת דיון בועדה. בניה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך מבצע קדש – תיקון התשריט בהתאם לטבלה 5; הוספת חציות וצמתים לאורך פנחס רוזן לקבלת רחוב עירוני
- **שיכון דן:** העצמה נקודתית בסמוך לתחנת הקו הירוק של הרק"ל.
- **תכנית שלד מרחב תחנת האוניברסיטה – חזון המרחב:**
  - שיפור הנגישות ברמה המטרופולינית מאפשר להעצים את השימושים הקיימים במרחב, וביניהם: כנסים ותערוכות, אקדמיה, ספורט, מוזאונים וטבע עירוני.
  - יצירת סינרגיה בין המוסדות במרחב ושילוב שימושים תומכים.
  - יצירת קישוריות בין כל חלקי המרחב- תחבורתית, תפקודית, פיזית, אנושית.
  - שד' רוקח כרחוב עירוני.
  - שמירה על אתרי טבע עירוני

- יצוין כי קיימת סתירה לתמ"מ 5

- **רמת אביב ב':** העצמת התכנון בקרבת מערכות הסעת המונים – מטרו וקו ירוק רק"ל ברחוב אינשטין בדופן הדרומית בין חיים לבנון לדרך נמיר. חזית מסחרית רחוב אינשטיין. העצמת קניון רמת אביב – מוקד תעסוקה ; כיכר עירונית נמיר-אינשטיין (תחנת רק"ל)
- **רמת אביב ג':** התאמת התכנון למערכות הסעת המונים, חיזוק רחוב עירוני ותכנון לעיר נגישה ברחוב אחימאיר.
- **דרום גלילות:** שמירה על אתר טבע עירוני (אקו-פארק), צמצום התחום לבניה למגורים רבת קומות לצד מערב, תוך גמישות לגבי המיקום המדויק, רוחב, תצורה וגודל "אזור מגורים בבניה רבת קומות", תמהיל 25-75 תעסוקה מגורים.
- **רובע צפון מערב (3700):** פיתוח צפון מערב העיר – עירוב שימושים, רחובות עירוניים. קישור לדרום גלילות ע"י בחינת ביטול שיקוע דרך נמיר ; העצמה עתידית לחיזוק מוקד תעסוקה בצומת גלילות ; ציר מעורב אבן גבירול
- **רובע צפון מערב (צומת גלילות):** פיתוח צפון מערב העיר – עירוב שימושים, מוקד תעסוקה בצומת גלילות.
- **רובע צפון מערב (3700):** שמירה על ערכים אדריכליים, ערכי טבע, נוף, ומורשת – דיוק הפיתוח בסביבת החוף
- **רובע צפון מערב (שדה דב):** פיתוח אזור לתכנון בעתיד - הטמעת תכנית רובע שדה דב. מוסד מטרופוליני חדש בי"ס ימי.
- **רובע צפון מערב (צפון נופי ים):** העצמת זכויות והגברת עירוניות בתכנית צפון נופי ים (לשעבר 3388).
- **רובע צפון מערב (רוקח אבן גבירול):** העצמת זכויות בסמוך למערכות הסעת המונים – מתח"ם רדינג בכפוף לתיקון תמ"מ 5.
- **יישום מסמכי מדיניות מאושרים מתוקף תא/5000:**
  - נוה שרת
  - פנחס רוזן
  - נאות אפקה א'
  - מעוז אביב
  - רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'
  - מעגנת רדינג
- **מסמך מדיניות חדש:**
  - מרחב תחנת רכבת האוניברסיטה, כולל אקספו והסביבה

<u>מרכז העיר – רובעים 3-6</u>

נתונים כלליים - מצב קיים אזור מרכז :

- **<u>שטח</u> - 13 קמ"ר** (24% מהעיר)
- **<u>אוכלוסייה</u> - כ-170 אלף נפשות** (37% מהעיר)
- **<u>יח"ד</u> - כ-91 אלף יח"ד** (43% מהעיר)
- **<u>שטח ממוצע ליח"ד</u> - 78 מ"ר** (85 מ"ר ממוצע עירוני)

- **<u>שטחי תעסוקה ומסחר</u> - 4.1 מיליון מ"ר** (52% מהעיר)
- **<u>שטחי תעסוקה ומסחר לנפש</u> - 24 מ"ר לנפש** (ממוצע עירוני 17 מ"ר לנפש)

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

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

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

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

המתארית 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 מטרופליני 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 הרוחבי 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 מטרופליני 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 הרוחבי 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 הרוחבית 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 ושאול 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 הרוחב המרכזיים במרכז העיר אך במצב הקיים הוא מתפקד כדרך שחסרה 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. 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 מ25 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.

שיתוף ציבור:

תהליך השיתוף עבור תכנית המתאר הינו יישום בפועל של החזון העירוני ושל 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.

מטרות 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 ווביינר בחלוקה ל-5 אזורי עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה יועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים.

חוו"ד צוות עידכון המתאר:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-22ב' מיום 15/02/2022 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : נתחיל עם אזור צפון עבר הירקון
עתליה רזניק : מציגה את השינויים בעבר הירקון במצגת.
חיים גורן : מוקדי תרבות ובילוי האם מסתכלים על כל אזור צפון העיר שיש שם מוקדי תרבות ולא שהכל יתרכז במרכז העיר.
עתליה רזניק : כרגע אנחנו ברמה המתארית וגם באזור תחנת רכבת האוניברסיטה והאקספו וגם נציג הצעה לאצטדיון בנווה שרת מזרח אבל יש חשיבה וזה יגיע לועדה. ממשיכה במצגת.
ממשיכה במצגת.
מיטל להבי : כשזה מסומן בצבע חום אפשר לבנות מעונות סטודנטים, למה צריך לגרוע שטחים? ההסבר למעלה לא יכול להינתן.
אודי כרמלי : אנחנו לא חושבים ככה ונרחיב על זה אחר כך.
עתליה רזניק : ממשיכה במצגת
אודי כרמלי : אני אתן כותרת, אני חושב שהיה חשוב שתראו את מכלול השינויים כדי שתראו שבצפון העיר אנחנו מציעים שינויים והדגש הוא משמעותי מאד בעיקר בצירים המרכזיים. כמו שראיתים רוב האזורים נמצאים על אזורי התפר בין השכונות הקיימות. אנחנו כן מתחילים מגמה שאני מקווה שתימשך לאורך השנים של נגיעה בצמודי הקרקע ונתחיל להעצים שכונות צמודות קרקע לשכונות צפופות יותר. אנחנו מתחילים מגמה. אנחנו רוצים לשים דברים שאנחנו יודעים שבתקופת הצפי של התוכנית הזאת הם אפשריים ולא דברים שהם לא ישימים. אנחנו מתחילים מאזור מסוים העצמה ותוספת זכויות ואם נראה שזה תופס נמשיך עם זה לעוד דברים. יש כאן העצמה משמעותית מאד מבחינת מספר יחידות דיור וכנגזרת אנחנו לא יכולים להוסיף יחידות דיור בחלל ריק ואנחנו צריכים להעצים שטחים חומים ובטח לא לפגוע בשטחים חומים קיימים. אנחנו חושבים שמעונות סטודנטים בשטחים חומים זאת סוגיה שצריך לחשוב עליה כמה וכמה פעמים כי הם צריכים לשרת את אותם תושבים שיגיעו לכאן. אנחנו עושים את זה במקומות הרלוונטים. כתפיסת עולם כל מטר שיבוא לתעסוקה יקבל גם מגורים, מלונאות, מסחר. צריך לזכור שאנחנו תמיד עובדים באיזון מאד עדין בין מלאי המגורים לכלל השירותים שסובבים אותו. אני מזכיר לכולכם שבצפון העיר מגוון האפשרויות שעומדת לתושב מצומצם לעומת תושב במרכז העיר וגם פה תוכנית המתאר באה לשנות ולתעדף את זה. אני חושב שפה באים לתת את כל מה שצריך, בילוי, מסחר, עבודה, חינוך. ברור וברור שאין כאן פתרון מושלם. אנחנו לא מאמנים במהפכות של 180 מעלות. מרבית השטחים בצפון העיר ימשיכו לתפקד כמו שהיו עד היום.
פרנסין דוידי : בסופו של דבר אנחנו מדווחים על 10 אלפים יחידות דיור קיימות. אנחנו מדברים על תוכניות מאושרות מתמשכות וכו' וזה בהליך של 52,000 יחידות דיור. הצפון תורם לאו דווקא בשכונות מגורים.
חיים גורן : מה השינוי בדלתא בין 5000 ל5500.
פרנסין דוידי : להכניס את כל המגורים החדשים לסביבה עירונית כפי שאודי אמר. לגבי הדלתא מה ששאלת ה-13,000 יחידות דיור שהיו נמדדו כבר ביעד של 5,000. אנחנו מדברים על 16 אלף יחידות דיור באזור שדה דב ותוספת של 11 אלף יחידות דיור מפוזרות. יש שני תהליכים שמתרחשים במקביל אבל בסופו של דבר אנחנו מקבלים תוספת ראויה דרך תמ"א 38 והיתרים וגם בעקבות תמ"א 70. אלה שני תהליכים שמובילים אותנו לתוספת מעבר לשטחים שמאושרים היום.
חיים גורן : אני שאלתי גם קודם אני חושב שאמרת שאנחנו נשנה את המגוון של מקומות בילוי ובסוף יש במקום הזה את היכל שלמה ואת הדר יוסף ואתה מוסיף עוד איצטדיון. מוזיאונים אתה מוסיף עוד אבל מוקדי תרבות משהו כמו במרכז העיר יש לנו דברים אלה :

עתליה רזניק: כן. יש את הרמה המתארית ויש את התוכנית.
אודי כרמלי: לכן אנו מקפידים על שטחים חומים בעיקר בצפון-מערב העיר כי יש שם שטחים חומים שיאפשרו תיאטראות ויאפשרו תרבות. תיכף נחזור לשינויים. התפיסה היא חד משמעית להעצים את תפיסת התרבות העירונית והיא נכונה גם למזרח העיר וגם לדרום העיר. לייצר מצב שאנו יוצאים מהמצב של הקילומטר המרובע. ברור שהעניין התרבותי יהיה האלמנט המרכזי אבל אנחנו מוסיפים עיר שלמה בצפון והיא תקבל מוקדי תרבות במרחב תחנת האוניברסיטה וגם מוקדים משמעותיים מאד. אנחנו שמים את הבלנס בין המרחב וכשאנו רוצים לפתוח אותו יש תוכנית אב זה לא עוד פקולטה ועוד מעונות אלא גם תעסוקה ובילוי. לדוגמא פרויקט שאושר כאן לא מזמן הפקולטה לאדריכלות שכמעט רבע ממנה היה פתוח לרחוב שימוש אודיטוריום. התפיסה הזאת של גם וגם ופה יש ולא ריבוע של הבימה ושם של האוניברסיטה. אנחנו מנסים לשבור אותה. אנחנו מנסים בכל מקום שאנחנו מתערבים בו לייצר את מה שניתן.
אלחנן זבולון: מה שחשוב שתערבו גם את בתי הכנסת כי זה לא עלה בכלל.
אודי כרמלי: יש לנו נורמות ציבוריות בכל העיר. אנחנו השתמשנו ונמשיך להשתמש. יש מצאי לכל ראש של בן אדם יש רשימת דרישות כולל גם מקווה. יש שטחים שהם כלל-עירוניים שהוא שימוש עירוני או מטרופולוני ושימושים שבהם מקוואות ובתי כנסת, גני ילדים שלא יכולים להתנתק מהרדיוס.
פרנסין דוידי: לגבי האיצטדיון החדש, כשבונים איצטדיון זה לא רק לספורט זה גם להופעות. אנחנו רואים את זה כמוקד מטרופוליני שנוכל לארח מופעים בינלאומיים. מתוכנן בקאנטרי לשעבר כמטלה ציבורית או תועלות לעיר אודיטוריום. אנחנו שוקלים כל פעם כשאפשר חלק מהתועלות הציבוריות הם עבור תרבות בהחלט. אנחנו יודעים שיש מחסור מסוים בנושא תרבות ומוסיקה אז אנחנו רוצים להשלים את החסר.
מאיה נורי: אני רוצה לשאול אתכם באופן כללי האם חשבנו על מה הולך להיות כאן בעשור הקרוב? אני ראיתי לפני כמה ימים פרסום בפייסבוק דירת שני חדרים בצפון הישן ב – 8600 ₪. האם אנו לוקחים את המצוקה הזאת שקיימת? למה שאדם יגור בשני חדרים ב – 8600 ₪. זה פשוט הופך להיות הזוי המצוקה והמחירים האלה. האם 11,000 יחידות דיור והולך להיות פה עוד הרבה מאד אנשים וכבר היום קיימת מצוקה.
עתליה רזניק: רק בשדה דב אנחנו מדברים על 16,000 יחידות דיור.
מיה נורי: אני רוצה להגיד שאני ממש אהבתי אבל האם נעשתה איזה שהיא מחשבה כמה אנשים יהיו ואיזו תחזית ואנחנו צריכים להוריד את המחירים.
פרנסין דוידי: מה שאנחנו צריכים לעשות זה להציע היצע מגוון. קודם כל התמהיל של גודלי הדירות. לפעמים אנחנו מבקשים 30-40 אחוז של דירות בינוניות מתוך כלל יחידות הדיור. בנוסף דיור בר השגה ודיור מיוחד. יש לנו משהו כמו 6500. בתוכנית התחדשות נקודתיות אנחנו מבינים שהמאזן של שטחי ציבור בצפון הוא בסדר. הרבה פעמים מה שאנחנו מבקשים הן יחידות דיור בני השגה. זאת אומרת שאנחנו לא מבקשים עוד שטח חום ועוד שטחים חומים בנויים אלא דיור בר השגה וזה מעבר לא קל מול היזמים אבל פה המדיניות של העירייה מאד ברורה.
מר אודי כרמלי: מאיה שואלת לגבי תחזיות נומינליות לשעת היעד ואנחנו כמובן מכוונים לשם.
חגית נעלי: חייבים לסיים את האזורים אז הדיון הבא אנחנו פותחים אותו עם המרכיב של מה הציגו גם במגורים וגם בתעסוקה. מה מימשנו וכמה ומה היעד בתוך תא 5500 גם הנומינלי וגם הריאלי שנותן הערכות מימוש כי זה לפי הספיקה של המערכת ולפי התוכניות של השוק וההצעות פה יושבות על אותו בסיס. אתם תראו את זה מאד מפורט ותקבלו את זה גם בגרף. ההיצע אמור לעזור מאד גם במחירים אבל זה לא מספיק. כל התכניות החדשות מחייבות דיור מוזל במינון כזה או אחר.
מיטל להבי: הפרוטוקול היחיד בנושא תוכנית המתאר הראה שהסוגיות שדנו בהן היו סוגיות מקרו ואף אחד לא ביקש להיכנס לדיונים לפני הסוגיות במקרו. אני מבקשת שתקראו את הפרוטוקול ותתייחסו לזה.
מר אודי כרמלי: באיזה הקשר:
מיטל להבי: לא קיבלנו תשובות על תחבורה, על עוצמות בנייה. תקרא את הפרוטוקול. אני נצמדת אליו. אני לא יודעת משהו אחר. הזיכרון שלי לא עובד. כל הדיון התקיים על נושא מקרו וגלשנו למיקרו.
מר אודי כרמלי: עבדנו עם הפרוטוקול. את הולכת לקבל עכשיו מענה במשך חודשיים לא בישיבה אחת.
מיטל להבי: היה תהליך.
מר אודי כרמלי: אני מסביר ואני חוזר לכך שהיה דיון שהתמשך במשך 3 שעות בפעם הקודמת. יש כאן מסה אדירה של מידע. מהניסיון שלנו אנחנו מבינים וראינו את זה גם בדיון הקודם שהדרך הטובה ביותר כדי לדבר על המספרים זה דרך התכלס. זה בדיוק מה שאת הולכת לקבל עכשיו.
מיטל להבי: יש שאלות שצריך להגדיר את האזוריות של העיר.
מר אודי כרמלי: רוצים שנעצור ונחזור לדיון הקודם?
מיטל להבי: במסמכים הכלליים שהצגתם בהתחלה ביקשתם לבטל את מסמכי המדיניות וביקשתם תוכניות ולא ראינו מסמך נקודתי. אני רוצה לשאול אחרי שהקראתם לנו כמה תוכניות.. אני חייבת לציין שאת מדיניות נאות אפקה א לא מצאתי. את רמת אביב א' מצאתי מ – 2014 אני רוצה להבין את העניין של מסמכי מדיניות. איפה אני מוצאת את כל המסמכים האלה בצורה מסודרת. אי אפשר להתנגד למסמכי מדיניות. לציבור לא היתה הזדמנות להתנגד ועכשיו בבת אחת אנחנו שמים הכל ביחד והופכים

את הכל לסטטוטורי. אני מבקשת שחברי הועדה או לפחות אני נקבל את כל מסמכי המדיניות כי חיפשתי ברשת ומצאתי רק את מה שאמרתי.
אודי כרמלי: השאלה השניה שלך היא גם על מסמכי מדיניות.
מיטל להבי: לא
אודי כרמלי: לגבי מסמכי מדיניות אנחנו ממשיכים באותה מדיניות. אנחנו רואים את מסמכי המדיניות כשכבת ביניים בין הכתם המתארי. מה זה אומר ומה המשמעות ? מסמך מדיניות נותן לועדה לציבור וליזמים מה הכוונות והמשמעויות באותו מקום. אני חושב שהקדנציה הקודמת היתה קדנצית שיא. עד לפני 5 שנים לא נתקלתם במסמכי מדיניות וזה כדי לייצר שקיפות לכל הנוגעים בדבר. מסמך מדיניות הוא לא משנה. אנחנו נמשיך עם מסמכי מדיניות. אנחנו לוקחים את המסמכים האלה צעד נוסף קדימה. אנחנו לא רוצים להגיע למצב שבשנת 2023 מאושרת תא/5500 , היא עושה רשימת מצאי ואז ברגע שאנחנו אומרים רגע רגע אבל מה שעשינו לפני כמה שנים לא רלוונטי בא היזם ואומר אבל פה יש מדיניות וזה גורר אותנו לויכוחים מיותרים אז אנחנו רוצים לשחרר את הפלאג הזה ולקבל בכל זמן נתון מתי שצריך. זה בדיוק התפקיד הציבורי של הועדה המקומית שחושבת שיש אי בהירות לראות מה קורה לגבי רובע או שכונה.
מיטל להבי: אני מבקשת לקבל את מסמכי המדיניות שמוזכרים פה. אם אני ההדיוט המצוי לא מצאתי אז תשאלו את עצמכם גם. אני אקבל הדרכה.
פרנסין: דווקא מה שחשוב זה שיתוף הציבור. בכל מסמכי המדיניות..
מיטל להבי: יכול להיות שיש לך מסמך מדיניות ואת עושה מגובה 10 לגובה 15?
פרנסין: דווקא המסמך הזה נתן את האופק אבל עם גמישות. מה שאת רואה המסמכים האלה אושרו כולם בוועדה. אבל השתמשנו בכלי ואת רואה את כל הרשימה הזאת.
אסף הראל: בעצם יחד עם זה שאנחנו נוכל לדרוש בכל מקום אנחנו יודעים שהוועדה צריכה רוב ולא נציג בודד. בעצם זה אומר שהייתם עד עכשיו מחוייבים ואתם לא רוצים להיות מחוייבים. אין מה לסובב את זה עכשיו. רציתם לעשות מסמך מדיניות בכל מקום ועכשיו זה לא טוב לכם.
אודי כרמלי: אסף לא זו הכוונה שלנו. אנחנו מצאנו שדווקא החיוב של מסמכי המדיניות החד ערכי שמופיע בנקודת זמן אחת הוא יותר מעכב מאשר מאפשר. אנחנו במקומות שבהם רצינו לעשות מדיניות חלקית על איזור מסויים ולא יכולנו כי רצינו לעשות ולא היתה דרישה ושאלו בשביל מה אנחנו מבקשים את זה. אני חושב בתור חסיד גדול שהחובה שלנו להציף את העיר במסמכי מדיניות.
אסף הראל: יש הרחבה על הרחבה על הרחבה.
אנחנו דנים בעתידים רמת החייל נוה שרת מזרח.
מיטל להבי: אתה הצגת לנו איזורי פיתוח וזה אמור לשנות משמעותית כמה דברים בעיר ואז איך אנחנו מתמודדים מול האפשרות שהמטרו תגיע רק בעוד 30-20- שנה. כל השינויים האלה חייבים לבוא עם הבנה על הקשר בין הקמת המטרו לדבר הזה. אני רוצה לשאול במסגרת זה שאנחנו מעצימים זכויות אנחנו מבקשים כל מיני דברים. איך מתמודדים עם שאלת התועלות ואיך מעצימים אותם בהקשר ללוח הזמנים של המטרו. הפכתם צירים לצירים מרכזיים. למשל כל רוקח בנוי עם הפנים לרחוב. אתם רוצים להפוך את רוקח לרחוב מסחרי, מה המשמעות של הפריקה והטעינה כשאתם יודעים שאי אפשר לעשות את זה ברחוב מסחרי. וגם אנחנו בכל מקום שאנחנו שמים רחוב מספרי על ציר מרכזי הכל דרך העורף ואיכות החיים נפגעת. לנושא של מבנה ציבור הייתי רוצה ראייה מרחבית. אתם מביאים לנו צרכים והייתי רוצה להיות יותר מודעת גם לביקושים. צריך לראות את נושא של מבנה ציבור גם בראיה מרחבית וגם בראיה אזורית וגם מעבר למטרופולוני בגלל נושא ההקשבה לתושבים לראות מה הצרכים שעולים מהשטח למרות שמדובר... איך נותנים שטחי ציבור ברמה השכונתית. לא ראיתי שמטמיעים תוכניות כמו חניונים רבי קיבולת. אנחנו אומרים שנוריד את התקן ל – 0.5 וכולם אומרים לי הם יחנו מחוץ לעיר. איפה החניונים ואיפה נוסעי האוטובוסים ואיפה כל המענה לחנייה ארוכת טווח. אתם לא מראים איפה. איפה יהיו האוטובוסים בלילה. יש נושאים שבגלל שהתפתחנו בין 5000 ל – 55000 אחת ההצדקות זה גם להטמיע את הדברים שקלטנו בדרך. אנחנו לא צריכים לדעת רק כמויות אלא להפנים גם איזה כלים. אני יודעת שדירה קטנה עולה פחות מדירה גדולה. תגידו לנו איזה כלים יבטיחו פה תוצאות בנות השגה. הרבה מהאוכלוסייה בורחת לנו. בסוף בסוף אנחנו רוצים את הוויב התל אביבי ותגידו לנו איך אנחנו שומרים עליו בעיר.
לא ראיתי שהתנועה נפתחת על כביש 5 ועל כביש 4. אז אנחנו לא מתחייבים על זה. ציינתם לנו כמה שכונות מנותקות. איך מחברים אותן לעיר ואיפה מקבלים את השירותים כשאנו בונים שכונות כאלה. לא הייתי מתנגדת אם שיקום נחל הפרדסים היה קודם לשכונה. יכול להיות שיהיה יותר קל אם נבין מה התוכניות הגובלות. הראיתם לנו מה הערים השכנות מתכננות על הגבול. אנחנו רוצים להבין איך אנחנו פוגשים את השכנים שלנו.
אסף הראל: יש קושי. בוא נתחיל בפרטי ואז נלך לכללי וזה מעלה קושי מהותי וזה מאיה ומיטל היו גם בדיון הקודם. לפי מה אני שופט את כמות יחידות הדיור. אנחנו מדברים על עיר של מיליון כי אם בעיניי זה צריך להיות מיליון וחצי אז אולי לא מספיק? אין לנו את הפרמטרים לבדוק כל אזור. בתחושה הכללית שלי אני מסתכל פה ואין לי את הכלים ולכן בכל מקום אני אשאל את זה ולכן אם צריך יותר כסף אז נלך שכונה שכונה?

חיים גורן: זה נשמע לי מנותק ממה שיש בשטח. בוא נלך על השטח ולפי זה נגיע למספר. אני מסכים שנמתח את זה כלפי מעלה. אבל אם לא מתחילים מהשטח אז אתה יכול לזרוק כל מספר לכאורה ולעשות מניפולציות ולהגיע אליו בעיניי זה פחות הגיוני.
אסף הראל: אני אומר שכל הטיעון של אודי הוא מהטיעונים המוזרים שנתקלתי בהם. טיעון תמוה אבל הוא מביא להתעסקות מאד ספציפית על כל שכונה בלי לראות את המקרו ואת העקרונות המנחים.
מסיבותיכם החלטתם ככה אבל אל תגידו שאנחנו הסכמנו אז נתייחס ספציפית. האיצטדיון זה דבר מבורך אבל אני מנסה להבין ספציפית והייתי שמח לראות רזולוציה קצת יותר מפורטת איפה הוא יכול להיות שם. חוץ מזה לא הבנתי למה תחנת המטרו שם.
עתליה רזניק: אפשר להתחיל עם זה, זה נווה שרת.
מאיה נורי: יש איצטדיון ממש קרוב לשם את איצטדיון רמת גן ויש את כביש 5 וגם אם הם לא פעילים זה הכל באותו איזור. למה צריך עוד אחד.
מלי פולישוק: צריך היה להציג גם מה קורה אצל השכנים. לא ראיתי שום שקף שמתייחס לשכנים מצפון. מבחינת האיצטדיון אני חושבת שזה לא המקום האידיאלי אבל יש מקומות יותר נדרשים לזה. אני מצטרפת לכל מי שאמר שאתה רואה שחסר פה איזור תעסוקה וקשה להתייחס לפרטני בלי לראות את התמונה.
מיטל להבי: בשקף הפרטני אני לא יודעת לתאר לעצמי כמה יחידות הוספנו פה ומה המשמעות של צביעת צבע כזה מבחינת מספרים.
עמי אלמוג: האזור של דרום גלילות ונווה שרת שני אזורים שהבעלות בקרקע שלהם היא של המדינה ואני מבקש שהתאום ייעשה איתנו. אני רואה את האיצטדיון אבל צריך לבדוק אם זה המקום לשים אותו.
באופן עקרוני זאת קרקע חקלאית שצריך לפדות אותה וזה סיפור מורכב קצת. הערה נוספת כללית כל מה שסמוך למטרו אנחנו רואים העצמת זכויות ברחוב הארד אבל לא רואים העצמת זכויות ברדיוסים של כל תחנות המטרו ומי שרוצה ללמוד מה אומר חוק המטרו הוא הולך לפי רדיוסים והם 300 ואחר כך 500 ויש לזה תחומי השפעה ואנחנו לא רואים בכל תוכנית המתאר את תחומי ההשפעה של תחנות המטרו מסביב.
למה שאזור 208 של נווה שרת לא יקבל העצמת זכויות או חשיבה על כך בעקבות הקרבה שלו למטרו וזאת נקודה למחשבה והיא נוגעת למה שהיה שבוע שעבר. כל מזרח תל אביב זה מה שיש שם. אני חושב שאתם צריכים חשיבה חדשה על כל נושא המטרו וחוק המטרו.
עתליה רזניק: מיטל בהמשך לשאלתך יש תוכנית של עתידים לקראת הפקדה והיא מסומנת כאן ויש את המשך ציר הברזל שממשיך צפונה. זאת תכנית שכיום מקודמת והיא תשפר את הנגישות של כל המרחב הזה. לכן היא נמצאת כאן ואני מתנצלת לא הצגתי את זה מקודם.
בתסריט תראו את זה יותר בבירור. אפשר לראות כאן את השינויים המוצעים. מציגה בשקופית במצגת. ברמת השרון יש מתחם.
אסף הראל: האיצטדיון הוא ברחוב ארד?
עתליה רזניק: כן.
אסף הראל: איך מגיעים אליו?
עתליה רזניק: הצגתי ציר עתידים וכרגע לא רואים את זה.
פרנסין דוידי: יש את תוכנית נווה שרת מזרח שתגיע אליכם ויש את ההמשך של דבורה הנביאה. יש שתי חציות של נחל הפרדסים ואנחנו לא רואים את כל התמונה השלמה יש לנו הצעה ויש תכנון. תדמת 2006 זאת התכנית שקוראים לה ציר עתידים היא אושרה בועדה המחוזית והיא עוד מעט תהיה מופקדת בפועל.
אסף הראל: אם יש מתחם של חנה וסע למה שלא שם יהיה האיצטדיון
פרנסין דוידי: כי זה לא תל אביב
אסף הראל: אז צריך לדבר עם רמת השרון, עמי אמר שזה המיקום האידיאלי? זה לא מיקום מייטבי.
עתליה רזניק: זה מיקום נגיש כי לא מדובר בארועי ספורט אלא במתחם שיהיה במרחק הליכה מתחנת מטרו עתידית וגם בנגישות לרכב פרטי וזאת התפיסה שעובדת.
פרנסין דוידי: אין היום איצטדיון יותר גדול מבלומפילד וצריך שיהיה איצטדיון יותר גדול שיוכל לארח מופעים גדולים ובינלאומיים. אנחנו חושבים שאין בתל אביב מיקום טוב יותר.
עתליה: הנגישות כאן מאפשרת הגעה גם ברגל ולא רק ברכב הפרטי. מעבר לכך סימון "מוסד מטרופוליני" בתכנית המתאר מאפשר אך אינו מחייב איצטדיון. יופיע הסימבול הכללי.
אודי כרמלי: קצת לגבי רקע על איצטדיונים בארץ. בלומפילד הוא 30,000 מקומות ואין היום איצטדיון בארץ בסטנדרט בינלאומי וגם מבחינת מיקום יכולת פוטנציאל להכיל אותו זה רעיון ניהולי. אנחנו לא רושמים כאן איצטדיון אלא מוסד מטרופולוני גם אם זה בתחומי תרבות. איצטדיון פתח תקוה לא מתקרב אפילו למספרים האלה. כעיר מובילה בארץ אנחנו חושבים שזה נכון. זה מכלול שלם של ארועים ולא רק כדורגל.
פרנסין דוידי: פתח תקוה 11,500 מקומות.
עתליה רזניק: ענינו על השאלות.
אודי כרמלי: היתה אופציה בזמנו איפה שהיו המגרשים של מכבי במע"ר בן צבי ובתוכניות שהיו כשעשינו בדיקות זה תפס כמעט את כל השטח כי זה כלל אזורי ספח ולא רק איצטדיון.
דורון ספיר: את יכולה לדבר על תוכניות גובלות?

עתליה רזניק: כן. יש את החלק המזרחי עד לתכנית רצועת הנופש וזאת תכנית אחת עם ציר מזרח מערב משמעותי. יש את ציר עתידים שמחבר את זה לכל המרחב ויש את התוכניות של בני ברק 572 וציר עתידים שמתחבר אליהם ואולי בעתיד יחזור גם הקו הצהוב.
אסף הראל: תפתחו תחשבו תביאו משהו מגובש נראה לי מוזר להכניס לתכנית המתאר משהו כזה.
אודי כרמלי: זה ממש לא משהו ללא בדיקות. כשאמרתי יולי אני לא יודע להגיד לך היום מתי יהיה איצטדיון אך באופן אורבני הרעיון הזה נבדק בהרבה מאד זוויות. אם היום אנחנו לא נבוא ונסמן את המקום הזה כמקום שצריך לחשוב עליו היום למחרת נציג המדינה יביא לך תכנית ותמלית לעוד רקמה עירונית נוספת במקום. אנחנו צריכים לשמור על נכסים לפיתוח. אנחנו מתקרבים למיליון איש בעוד 20 שנה אנחנו צריכים לשים לב לדברים האלה.
אסף הראל: הקו הכחול הזה הוא כל כך סתמי לך 500 מ' קדימה יש את גלילות, אז מה אם זה מטרופוליני זה לא חייב להיות.
אודי כרמלי: לכן אנחנו שמים שם אייקון ואין תכנון מפורט. כאן בוועדה היו לא מעט אייקונים כאלה שהסתובבנו סביבם וזה נותן לנו הרבה מאד גמישות ואם נגיע להסכמה שזה צריך לנוע צפונה ולהשתנות עצם העובדה זה יאפשר את זה. יש לנו כוונה ברורה זה לא משהו שאנחנו חולמים אותו.
השאלה אם אפשר להציע לסיכום להשאיר משהו מסויים לאפשר נגישות בין הצפון של האזור לדרום שלו אם ירצו לשנות בעתיד?
עתליה רזניק: אנחנו לא מתכננים להשאיר שום שטח לשינוי בעתיד.
אודי כרמלי: אנחנו נוכל להעביר אותו צפונה אם זה יהיה שונה באופן מהותי מתכנית המתאר אבל יהיה קל יותר לעשות את זה ואם יהיה נכון להגיע למערך תחבורתי אחר למרות שאני חושב שיש מערך תחבורתי נכון מאד, עדיין נוכל וזאת בדיוק תכנית מתאר ואפשר לדייק אותם. ואם זה יצטרך לחכות לעדכון 6000 עדיין זה נראה אחרת לגמרי.
פרנסין דוידי: החומים האלה מופיעים כבר בתכנית מתאר מחוזית.
עתליה רזניק: זה במרחק הליכה של 600 מטר מתחנת ארד.
מלי פולישוק: אני חושבת שמה שאודי הציע זה מאד הגיוני
מיטל להבי: לא נתתם לי תשובה על כמות יחידות הדיור.
פרנסין דוידי: אנחנו מדברים על 3500 יח"ד עם חלוקה 50 50 לתעסוקה ומגורים.
אודי כרמלי: יש לנו הישענות גם על מרחב ירוק וגם על חום

העצמה ברח' הארד:
אודי כרמלי: העצמה היא לא מינורית בעוצמות אבל היא מינורית בשטח. דרומית לרח' הארד על תחנת המטרו, לעבור מ15 קומות ל25 קומות ולעבור מרח"ק 5 לרח"ק 8. יש תעסוקה מסחר משרדים בלי מגורים. כשעוסקים במתאר אני לא יודע להגיד שטח במונחים כמו 100 אלף מ' לתעסוקה אני כן יכול להגיד בגדול כמה רח"ק שאני יכול לעשות כאן. אני מחשב רח"ק על מגרש מפורצל אחרי שהפרשתי דרכים וכד'.
ב1.56 לבדוק מלל.
עמי אלמוג: בנוגע לנושא של הרדיוסים והמטרו, כאן הוא רדיוס מאד קטן של התעסוקה העירונית.
אודי כרמלי: בשטח של חב' חשמל רח"ק 12
אסף הראל: למה רח' הארד הוא לא חלק מהעוצמות הללו.
אודי כרמלי: אתה מדבר על ה50 קומות כתפיסה אורבנית אנחנו רואים את אזור תעסוקה רמת החייל. 25 קומות תעסוקה זה אינטנסיבי אנחנו לא רואים שהברזל יכול להיות ב50 קומות. אנחנו מאמינים בתעסוקה אנחנו רוצים לייצר תמהיל והעוצמה הגבוהה תהיה לכיוון השטח הפתוח ולא המבונה. ברמת החייל השטח לא השתנה יש שם 12 קומות. לייצר תמהיל של 50 קומות זה לא נכון ...
פרנסין דוידי: אזור התעסוקה הקיים אם נהפוך ל50 קומות לא נשמור על התעסוקה המקומית חשוב לנו שיהיו אזורים כאלה ואחרים.
בסופן של דבר מדובר ברח"ק ועוצמת בינוי גדולה יותר שעושים אותם על חלקות מסויימות שאני רואה צורה שנוגעת לחלקות ספציפיות וחוצה לי כביש.
פרנסין דוידי: זה חלק מתוכנית הארד שעוד לא הוגשה
מיטל להבי: איך עושים פוליגון של קו כחול של תוכנית כזו
עתליה רזניק: זה לא הפוליגון זה יהיה יותר ברור עם התשריט בהקשר התנועתי
מיטל להבי: צריך לתהות על הצורות שהם לא ברורים
אודי כרמלי: הכוונה של הפוליגון המסומן הקו שדרכו יעבור ציר התנועה וכל מה שקשור אליו מזרחה אנחנו מייעדים. והזווית שמסומנת אפור סגול זה שטח של חב' החשמל אבל אם חב' חשמל תגיע למסקנה של פינוי התחמ"ג הזה ברור שהשפה הזו תמשיך גם שם.
מלי פולישוק: אם תתן לחב' חשמל עוצמות בניה היא תזוז משם
מיטל להבי: רח' הברזל ישנה את התוואי שלו.
עתליה רזניק: יתוקן כל המרחב התנועתי בהמשך לציר עתידים.
אודי כרמלי: נתקן את התרשים והדרך המסומן תתוקן ותוצג בהתאם

מיטל להב: אפשר להגיד תעסוקה ומלונאות?
אודי כרמלי: אנחנו מסתכלים על מלונאות גם כעל תעסוקה.
מיטל להבי: אותה שאלה איך מבססים את השלביות?
מלי פולישוק: מה שטח התחמ"ג ?
פרנסין דוידי: התחמ"ג מתחילים רק לבנות אותה
אודי כרמלי: התחמ"ג לא יזוז בשנים הקרובות .
עמי אלמוג: היה הסכם משולש בין העיריה המדינה וחב' חשמל התחמ"ג צומצם 75 דונם חזרו למדינה ואת זה אנחנו מתכננים וזה מה שדובר קודם.
אסף הראל: שאלתי אתכם על צהלה ונראה לי שפספסתי. אני רוצה לשאול איך זה שאנחנו מעדכנים את תוכנית המתאר ושכונות וילות עם בריכות נתפסות לכם כדבר לגיטימי וחולפים על פי צהלה כאילו מה? מה עמדתכם על וילות בתל אביב בעוד 20 שנה? עמדה חברתית שלכם על מחשבה של שכונת וילות? על כמה מדובר פה ומה זה הבניה הנמוכה הזאת?
אודי כרמלי: ברמת המקרו 5500 לא שמה לה למטרה לקחת קלשון ולקחת את כל אזורי השכונות בעיר ולעשות שם רח"ק. אנחנו חושבים שהמבנה של העיר צריך להכיל את כל טיפוסי המגורים האפשריים מדיור צפוף עד דירות שיושבות על דונמים עם בריכות שחייה. אנחנו עיר שמציעה מגוון גדול של דברים אנחנו לא מייצרים דברים חדשים כאלה. אנחנו לוקחים את השטחים בצהוב בהיר והופכים אותו לסגול וכתום. המגמה היא שבפעם הראשונה אנחנו מסמנים ב – 5500. פה אנחנו כן עושים את השינוי הזה. לבוא עכשיו ולשפוך צבע כתום על שכונת צהלה העקרון שמנחה אותו כאן זה תחום הישים. אנחנו עכשיו ב – 5500 ואנחנו מדברים על עדכונים ב – 5-6 שנים הבאות ובמידה ואנחנו רואים שאנו ממשיכים במגמה הזאת שאני מניח שהיא תלך ותתרחב אז זאת החלטה עקרונית ולא הייתי מסמן את בריכות השחייה כאויב מספר 1 של העיר. יש לזה צדדים אחרים.
אסף הראל: אני יודע מה קורה בנווה שרת. אני לא מבין איך במקום אחד מצופפים פי שלוש ואז מעבר לכביש אנחנו מאפשרים נפש לרבע דונם.
פרנסין דוידי: בלי לעשות מהפכה אנחנו מוסיפים כ – 8000 יחידות דיור רק ברובע הזה.
אסף הראל: לא יכול להיות שבנווה שרת מוסיפים.
אודי כרמלי: אנחנו לא עושים את זה. אנחנו משאירים את המגמה של נווה שרת זה אפילו להרגיע קצת וזה בדיוק מה שאנחנו עושים. על צומת הפיל..
אולי כדאי לראות את השקופית הבאה ואת השקופית שאחריה. יש לנו העצמה על בני אפרים וכל הדופן של 206 וכל האזור הזה שנמצא על צומת הפיל ושימו לב שהמרחב הזה נתנו אקסטרה של התחדשות עירונית שמאפשר עוד עוצמות יותר גבוהות. בדופן הדרום מזרחית של בני אפרים.. יש שקף מסכם ואנחנו רואים כאן את שתי השלוחות ומרבית השטחים כאן הם צהובים שהפכו לכתומים. אנחנו משנים מצהוב בהיר או לצהוב כהה או לכתום וזאת הבשורה האמיתית. מרבית יחידות הדיור שאנחנו מדברים עליהם ברובע 2 תחת הדגשים של חזיתות מסחריות וכו' אנחנו לא נכנסים לתוככי השכונות. לבוא ולקחת שכונה קיימת כמו צהלה ולהעצים אותה פי 8 או 10 זה בעצם לבנות אותה מחדש כי צריך לקחת מערך שכונתי שלם ולשנות אותו. מה שאנחנו עושים כאן אנחנו מכינים את התשתית על מערך שיכול לשאת את התשתיות האלה.
אלחנן זבולון: הורוד הזה שהיה במגרש מה נקודות החיתוך
אודי כרמלי: זה על גבול בית הקברות.
אסף הראל: השאלה שלי היא יש שם את הצהוב הקיים ואז זה מפסיק למה
אודי כרמלי: כי זה מתחבר לצהוב קיים שהיה קודם.
אסף הראל: בהמשך שלו?
אודי כרמלי: זה אזור שאין בו בניה אינטנסיבית זה צהלה. זה חלקות גדולות שאם עכשיו אנחנו רוצים לסמן את כולם אנחנו נצטרך לסמן את כל הדופן. כל חלקה כזאת זה בית פרטי 1. מה אתה רוצה לעשות שם?
אסף הראל: לסמן את דבורה הנביאה כציר ראשי.
אודי כרמלי: לאורך דבורה הנביאה יש לך ציר שכדי לשנות אותו אני לא אסמן סתם קו על עשרת החלקות שגובלות בדבורה הנביאה. כדי לייצר שם משהו אמיתי צריך לקחת את כל הבלוק ואיתו לעבוד כי אחרת אני לא יודע לייצר שורה לאורך וילות. אני מזכיר שהצהוב הקיים שם אם אתה מכיר אותו זה שטח שנבנה מלכתחילה מבניה רוויה רחוב שינדלר שהיום קיים שם של 4-5-7 קומות וכדי לשנות את זה אתה צריך לייצר גריד אחר לגמרי. יכול להיות שזה יגיע ב – 6000. אנחנו השלמנו עכשיו חורים ברמת ישימות אפשרית. להגיד לך שלקחת את כולם ולייצר בצפי התכנית הזאת אנו חושבים שזה בלתי ריאלי.
אסף הראל: בואו נסמן את המטרה הזאת שגם הדפנות של שכונות צהלה צריכות להתרומם
עתליה רזניק: אנחנו באמת התמקדנו בצירים שגם זיהינו גם בתור התחום שמקיף את השכונות האלה וגם נמצאות לאורכו תחנות המטרו והקו הירוק בחלק הדרומי וזה הלב מכאן זה מתחיל ומתפשט מזרחה ומערבה.
מיטל להבי: עשיתי לי את הנושא של התעסוקה ונושא משה סנה אפרים על המטרו ואיך דרכי הגישה אליו. אני יודעת שהיום אני לא מאשרת במשה סנה אפילו גן ילדים. תסבירי לי איפה נכנסים למקום הזה

ואם זה רק לאחרי המטרו. בשקף השני הוספת כתום מפוספס וכתום לא מפוספס ולא ציינת מה בניה חריגה ומה לא. ולמה כתוב שמספר הקומות הוא 15.
עתליה רזניק: הפספוס הזה לא מחייב אלא מאפשר בניה נקודתית. היא חריגה זאת דרגת גובה אחת מעל – עד 25.
מיטל להבי: לא יכול להיות שמה שאני מבינה מהגרף כרגע זה שאין אבחנה בין החריג לסביבתו לבין הלא חריג לסביבתו. אני מתחילה ופותחת את השיחה היום ומסיימת את השיחה היום. התקרה שלכם משתנה לי בכל תמונה ואני לא מסוגלת.
חיים גורן: את צריכה להוסיף עם אפשרות להחרגה.
מיטל להבי: מה ההבדל בין השקף המזרחי לדרומי ולמה הוספת כתום למשה סנה
עתליה רזניק: זה לא תוספת זה קיים היום. מה שעידכנו זה בניה בדרגת רח"ק. זה גם באזור הזה בנאות אפקה ומשה סנה ושניהם עוברים את אותו שינוי.
מיטל להבי: לא ברור ההבדל בין המקווקו ללא מקווקו
עתליה רזניק: עם הסייג שזה חריג ונקודתי.
חיים גורן: הרק"ל עובר על משה סנה?
עתליה רזניק: במשה סנה יש את המהיר לעיר, הקו הצהוב שכולנו תקוה שהוא יחזור כרגע הוא לא מקודם.
מיטל להבי: לפעמים את שמה קיווקו ירוק האם יש הבדל?
עתליה רזניק: זה תמיד יהיה קווים וזה אותו קווקו שקיים זה פשוט נראה אחרת בגרפיקה.
מיטל להבי: הקומות זה 8 או 15.
עתליה רזניק: 8 אבל באופן חריג 15.
מיטל להבי: כשלוקחים צומת כזו ומבסיסים אותה על תחנת מטרו צריך לדעת מה התוספת של המסחר ומה אתם מציעים בעבודה. מה אתם מצפים שיקרה לתושבים, מה תהליך העבודה ומאיפה הודאות בנושא של המטרו?
חיים גורן: והאם גם פה אנחנו מנסים להגביל את מה שאנחנו חושבים שצריך להיות?
מיטל להבי: אם נחכה למטרו ונעשה אחרי המטרו צריכה להיות מאד ברורה המילה שלביות ומה קורה עם יחידת הביניים.
אורלי אראל: תמ"א 70 זאת תכנית מתאר ארצית שמעניקה מנקודת מוצא שזה מאושר היא לוקחת את תחום ההשפעה של תחנות המטרו ברדיוס של עד 100 מטר וקובעת שם היקפים של זכויות בניה. בעיקרון הזכויות בניה בתמ"א 70 ייקבעו על ידי מדינת ישראל. נרצה לא נרצה, מתואם איתנו או לא, לא רלוונטי. תמ"א 70 תאושר. יש הפריה הדדית, דיונים ביחד, באיזה היקפים לאיזה שימושים ואיזה ייעודים, חלק יקבלו את מה שאנחנו אומרים וחלק לא. היות שאנחנו יודעים את מה שתמ"א 70 רוצה אנחנו מנסים להכיל את היקפי זכויות הבניה האלה בתכנית הבניה שלנו כדי שהתכניות שנקדם יהיו בסמכות הועדה המקומית ולא ילכו לותל. יש בחוק המטרו שני חלקים. חלק אחד אושר בחוק ההסדרים. כל תכנית בתחום ההשפעה של תחנות המטרו ה – 800 מטר שתופקד עד ה – 31/12/22 חוק המטרו לא יחול עליה. היטל השבחה יהיה כמו שאנחנו מכירים אותו היום. נרצה או לא נרצה זה חוק בתוקף ולא קשור איזה תכנית ואיזה סוג תכנית. תכנית שתפורסם להפקדה אחרי ה – 1/1/23 ישלמו 75 אחוז היטלי השבחה מתוכם 40 אחוז לרשות המקומית ונוסיף על מה שמשלמים היום עוד 25 אחוז היטלי השבחה. התועלות הציבוריות כנראה שלא יהיו. כדי שיזם יבנה צריך שזה יהיה כלכלי עבורו וטוב לעיר וצריך ששני הגורמים הללו יעבדו ביחד. להטמיע את תמ"א 70 זה אומר שבעתיד נצטרך להכין תכנית חדשה ועד אז מה שתקף זה התכנית של היום. יכולים להוציא היתר בניה ולשפץ את הדירות אבל זה לא מגביל. זה מאפשר בעתיד ולכן בתור וועדה נבוא אליכם ונציע להגביל תנאים על פי סעיף 78 כתנאי לקידום תכנית חדשה שלוקחת את כל הזכויות מ – 5500 או מ – 5000. אין קשר בין תכנית המתאר, להיתרי בניה, לתמ"א 70. זה דברים שנעים כל הזמן במקביל והקשר ביניהם בסוף מגיע לפה מתוקף תכנית תקפה. תמ"א 70 לא מגבילה היא נותנת זכויות עתידיות.
חיים גורן: יש פה ערבוב של מליון דברים וגם אנחנו מתקשים לפעמים לעשות את הסדר ואנחנו צריכים שתעזרו לנו להבין את הדברים. מה קורה מי שרוצה רק להוסיף חדר. מי שרוצה לעשות תמ"א 38 ובסוף אם מישהו רוצה להוציא זכויות מכח תמ"א 70.
אודי כרמלי: כל הזכויות הקיימות בעיר וכל מה שאושר מבחינת השלביות מנותק מנושא המטרו. מה שהיה הוא שיהיה. חד משמעי. כולל תמ"א 38. המקומות שבהם מדיניות תמ"א 38 דיברה על תוספות נוספות גם אנחנו קצת בערפל אבל מה שהיה הוא שיהיה. כל התכנון הסטטוטורי החדש תב"ע חדשה שתיעשה במרחבים האלה תהיה כפופה לסט כללים חדש. אורלי שירטטה את הקווים של הסט הזה ואני מניח שניתקל בזה רק בשנה הבאה. אנחנו לא יודעים עד כמה יזם וכמה פרויקט יוכל לשאת על הגב שלו תועלות והסימן שאלה שלך נכון ובמקום ואין לנו תשובה. אנחנו פחות או יותר מבינים כתפיסת עולם על הגדלת עולם משמעותית תשלם יותר כי הנתח הוא משמעותי יותר כי יש בו מעמסה אורגנית. הקונספט הוא שהמעמסה האורגנית זה המטרו והוא חלק מהפיצוי.

חיים גורן: האם יכול להיות שנמצא את עצמנו בסיטואציה שהיזם ירצה שטח לגן ילדים. אם היזם יצטרך לתת כל כך הרבה כסף לטובת הפרויקט מטרו האם זה יהיה הגיוני וריאלי לדרוש ממנו גם מטראז' שגם הוא נמדד בכסף.
אודי כרמלי: שאלה טובה מאד. אנחנו בהחלט חוששים והגדלת הנטל הכספי כאן תגרום לפרוייקטים להיות פחות כדאיים ולא בטוח שהשוק העסקי יכול לעמוד בזה ויכול להיות שדברים יתמהמהו או ישתנו. המטרה שלנו להיכנס לעולם הזה מובילים ולא מובלים.
מלי פולישוק: אם אין מטרו או שהוא נדחה שווי הקרקע לא משתנה?
אודי כרמלי: שווי הקרקע משתנה בגלל התב"ע שתקודם שם או שלא תקודם. התכנית המפורטת צריכה לעבוד לפי הכללים של התב"ע שאורלי שירטטה לכם. המנוע הכלכלי שנקרא תל אביב הוא חזק וימשיך להיות חזק.
חיים גורן: רמת השרון שמה חניון של משאיות זבל.
אודי כרמלי: אלה משאיות כבדות שלא נמצאות בתחומי העיר ולא משאיות זבל. זה שימוש זמני והגדירו את זה כשימוש זמני.
אסף הראל: האם יש שקף על רוקח?
עתליה: כן.
אודי כרמלי: זאת עוד דוגמה לשטח צהוב בהיר שהופך לצהוב כהה וכאן יש לי נתח אורבני שמסתמך על דרכי גישה ואז אפשר לקחת רצועה שהיום היא צהוב בהיר ולהפוך אותה לצהוב כהה .
אסף הראל: למה קק"ל לא ממשיך כמו איינשטין?
אודי כרמלי: הוא הופך לכתום אחר כך.
אסף הראל: אז למה כשראינו בשקפים הראשונים בתחילת המצגת קק"ל לא היה מסומן כמו איינשטיין.
עתליה: כרחוב עירוני אנחנו באמת חושבים שהוא יגיע לשם. גם פה אנחנו חושבים בהדרגתיות ובמקומות שהכי מתאימים זה מקבל שדרוג מבחינת הרחוב וציר ירוק. מבחינת העצמה זה ציר בהיררכיה נמוכה יותר.
פרנסין דוידי: זה אומר הריסה של בניינים שלא סיימו את החיים שלהם.
אסף הראל: מה הקשר?
פרנסין דוידי: פה לסמן אחרת ממה שיש במציאות זה אומר ספקולציה וזאת הרבה אחריות. בטח בצפון אם אנחנו מסמנים פסיק זה אומר שהשוק מתחיל לעבוד ואנחנו נכנסים למערבולת. את שנות ה – 80 אנחנו מניחים במתאר 6000.
אסף הראל: גם בלוי אשכול אנחנו מסמנים אותו. מה שאני מנסה להגיד. זה בדיוק כמו איינשטיין מבינים שזה יחזק את העירוניות ואת ההליכה לים. קק"ל צריך להיות הרחוב הבא. שהעיר תתחיל להפנים את הרעיון הזה ושתבין שקק"ל הוא ציר שיחתוך מזרח מערב ויחבר את העיר.
מיטל להבי: מה זה אומר דופן עירונית
אודי כרמלי: 8 קומות
מיטל להבי: במקום קומה או שניים אפשר יהיה לעלות עד 8 קומות עם הפנים קדימה?
אודי כרמלי: חלק עם הפנים צפונה וחלק עם הפנים לעורף.
מיטל להבי: המטרו זה עדכון לעוד 15 שנה.
אודי כרמלי: תכנונית זה מתחיל כבר מ – 1.1.23 נכון שיבנה במקרה הטוב בעוד 10 שנים אבל אם לא נעשה את ההכנה היום. 5000 הסתכלה 25 שנים קדימה ועושים את התיקונים וכך נעשה גם עם 6000. זה טוב כדי לעצור ולראות מה עשינו או לא עשינו טוב ולעצור או ללכת.
מיטל להבי: מה החריג פה כמה קומות?
עתליה רזניק: מ 15-8.
מיטל להבי: אם היה רשום לא תאושר תוספת אז את משנה את כל הסד הירוק
עתליה רזניק: נכון.
מיטל להבי: כמה מתוך הכלל הוא חריג?
אודי כרמלי: עד היום אישרנו להגיע ל – 19 כל מה שהיה 15 אנחנו נעשה את זה 20 אבל לא יהיו הקלות.
עתליה רזניק:
מיטל להבי: מ 4 קומות זה הופך להיות 8 עם אפשרות חריגה והופך ל15 קומות. 15 קומות זה לא החריגה שאנחנו מדברים עליה.
אורלי אראל: היום ה – 15 זה בעצם 19. כשאומרים במתאר 15 הכוונה היתה שבמסגרת תכנית מפורטת ניתן לבחון 19 קומות. כל מקום שיש עליה נקודתית בגובה זה אומר שזה עולה בדרגה אחת ועכשיו אנחנו אומרים שלא יהיה הקלות והמספר שתראה זה המספר המקסימלי.
מיטל להבי: אבקש להגדיר את המדרגות. מה שכן הייתי שמחה לדעת כשאת אומרת נקודתית האם זה כל הקילומטר, מה זה נקודתית? או שתגידי לי שהכל מגדלי?
אורלי אראל: תכנית המתאר קנה המידה שלה מאד גדול ואנחנו מעוניינים לתת לוועדה כמה שיותר שיקול דעת ואנחנו אומרים אפשרי. אנחנו נותנים המלצות ורוצים ששיקול הדעת שלכם יהיה כמה שיותר רחב. לכן כשאת שואלת אותי פה זה יהיה 2 או 4 מגדלים אני לא יודעת להגיד לך. לכן אני אומרת המטרה שלנו.

עתליה רזניק: הדר יוסף במגוון תיקונים תואמים לתיקונים שממליצה עליה מדיניות להתחדשות השכונה שתגיע לועדה.
אודי כרמלי: גם פה אנחנו שומרים על התיקונים על פנחס רוזן, בכור שטרית ובני אפרים.
אסף הראל: אני זוכר שהיה לנו עניין ואז אני הצעתי שאולי נעשה על הפינה מגדל יותר גדול כי יש הגבלה של 15 קומות.
עתליה רזניק: זה יוצג לכם.
אודי כרמלי: אנחנו נבדוק ונחזיר לך תשובה על זה.
אסף הראל: מתי הפתיחה המתוכננת של רחוב מבצע קדש?
עתליה רזניק: לא מתוכננת כרגע פתיחה.
דורון ספיר: במוסך דן יש התנגדות חזקה מאוד לנושא של בניה גבוהה עד 40 קומות לתעסוקה וצריך לקחת זאת בחשבון.
אודי כרמלי: הנקודה שאתם רואים בשפיץ של מוסך דן זה נכון על תחנת רכבת קלה בנקודת הזאת להכניס שימושי תעסוקה. התרגום של זה יהיה בניין אחד בלבד בתוך אזור שכולו יעלה בצורה די משמעותית אבל גם שם עשינו עליה מתונה תואמת את המתאר של היום. אנחנו לא מעדכנים את זה אבל כן מבקשים לעדכן את הפינה. חשבנו לשים תעסוקה אבל לא רצינו לקחת סמכות מחוזית וזאת הנקודה שאנחנו מבקשים לעדכן כאן.
דורון ספיר: יש כאן אזור ברמת החייל שהוא אזור תעסוקה משמעותי עם מיליוני מטר מרובעים במרחק הליכה מפה.
אנחנו צופים שעקב עליית האוכלוסיה יהיה נכון לפרוס את זה על כל הרובע של שימושי תעסוקה. רמת החייל משרתת X ורק המספרים שאתם רואים היום מדברים על X + 8000 יחידות ואם היינו יכולים היינו מוסיפים עוד נקודות תעסוקה אנחנו מאמינים בזה מאד. זה חלק מהקסם של העיר.
מיטל להבי: מה קורה בהדר יוסף שאנחנו מוסיפים זכויות כי כבר היום קשה לצאת ולהיכנס?
עתליה רזניק: בעצם התפיסה היא ללכת לרחוב שחוצה את השכונה. הכל מסומן כבנייה עירונית במצגת שאני מראה. אנחנו לא פוגעים בירוק בשכונה. פה זה השלמה של הרצף שנראה. יושב על שטרית בכור ומבצע קדש מצטרף ומשלים אותה קצת. הם יוצגו בהרחבה בקרוב.
מיטל להבי: אז את אומרת שיהיה עוד מסמך שנעשה בהסכמה ושעוד לא ראינו אותו.
עתליה רזניק: נכון.
לאחר תחנת רכבת האוניברסיטה אסף בהמשך לשאלה שלך זאת ההתייחסות לשדרות רוקח בין איילון לשטרית בכור.
אסף הראל: רוקח אתגר מאד גדול אם היינו יכולים להפוך אותו לרחוב עירוני. זאת ממש דרך שחותכת את העיר בצורה מאד גסה. אני חושב שצריך פה מדיניות לקפל לכל האורך זה בתים שכרגע מפנים גב לפארק אבל יש שם תוכן של משהו עם תיקון נכון. יש פוטנציאל אדיר. יש את הגשר שאישרנו. רוקח הוא אחד האתגרים הכי גדולים וצריך לראות איך אנחנו. אני רואה במקטע אחד יש פה תיקון.
עתליה רזניק: זאת התפיסה ומה שאתה אומר זה מה שאנחנו רוצים ואנחנו מתחילים לממש את זה איפה שאנחנו יכולים גם בחלק המערבי של רוקח עם שדה דב. בשלב הזה אנחנו לא מציעים שינוי באזור כוכב הצפון. יש כאן בנייה חדשה.
אסף הראל: יש לנו פה את אותה מחלוקת עקרונית לגבי קק"ל . ככל שנקדים ונגיד לתושבים ונסמן את זה עירונית דווקא במקומות שיש בעיות זה יקל עלינו בעתיד.
עתליה רזניק: נשאר לנו סמינר הקיבוצים ולכן כל הרחוב הוא רחוב עירוני.
אסף הראל: אם רוצים שרחוב עירוני יעבוד צריך שיהיו בו אנשים.
מיטל להבי: אני נתקלת בשאלת הרחובות העירוניים ואני מציעה להתחיל לסמן מעברי חצייה. אנשים מתנגדים למעברי חצייה. בכל מקום שאתם מציעים לרחוב עירוני צריך להיות תכנית למעבר חציה כל 200 מטר וכך אני אדע שזה רחוב עירוני. אתמול היה מפגש בשכונת כוכב הצפון והוא מדבר על הגינה שנמצאת מערבית לכוכב הצפון ובמסגרת המפגש אמרו לו להפוך את הגינה לגינה קהילתית ומה שהציגו להם שכל המתחם הופך להיות כביש או דרך ואני לא רואה את זה בתוכניות שלכם.
חיים גורן: יש רחובות עירוניים שאין עליהם שאלה ופה ספציפית אם אתה הופך את רוקח לרח' עירוני האם זה אומר שדרך השכונה נכנסים כל השימושים הנלווים?
פרנסין דוידי: אין שכונה בקטע המזרחי. יש שני קטעים מאוד מובחנים, אסף דיבר על כוכב הצפון ופה אנחנו מדברים על מרחב מטרופוליני.
אסף הראל: מה האפשרויות לגבי החניון בגני יהושוע?
עתליה רזניק: במקטע שתחום בין שד' רוקח לקו הירוק אנחנו מציעים להפוך לאזור פעילות מיוחד שישמש כדופן פעילה לרוקח וגם לפארק לשימושים ציבורים פנאי ובילוי. יש שם פביליונים של מסחר.
אסף הראל: למה את לא רוצה מסחר, זהו מקום מרכזי.
פרנסין דוידי: החניון הוא תת קרקעי בתוכנית המאושרת אבל כרגע אי אפשר לעשות מסחר בפארק הירקון. נוצרה רצועה שאולי אפשר להפוך אותה פעילה אבל זה יוצג בתוכנית אחרת.
אסף הראל: רוצים רח' עירוני ודופן פעילה אבל מבחינת השימושים אלו המקומות
עתליה רזניק: היא לא יכולה לסתור את תמ"מ 5

פרנסין דוידי: צריך לבוא עם תוכנית מוסכמת
אודי כרמלי: אנחנו בודקים את כל הר' של שטרית בכור ורוקח אנחנו צריכים להגיע לתובנה כזו וניקח את זה למחוז כתיקון תמ"מי כדי להסתכל על כל הרצועה.

איינשטיין ברמת אביב

אודי כרמלי: גם פה הגישה לוקחת מרחב שהוא אנטי רחוב עירוני ולקחת את האזור ולייצר לו צבע עירוב שימושים זה יהיה מקטע תחבורתי גם תחנת מטרו, כבר שם בקווים הסגולים שתי החזיתות המסחריות כבר הכנו תוכניות שידעו לעשות חזיתות מסחריות והכרחנו את היזמים לייצר תשתית בינוי שתאפשר חזית מסחרית וזהו מקטע אורבני חשוב שצריך להיות ברמת אביב.
אסף הראל: איינשטיין הוא בעל הסיכויים הכי גבוהים הולך להיות רחוב עם פוטנציאל אדיר.
מיטל להבי: אני מזכירה על קניון רמת אביב ודרך תוכנית המתאר לקדם את התוכניות שמתנגדים בסביבה וגם שזה הובא נקודתית התנגדתי. אני מתנגדת זהו חזית של רח' רחב ואנשים צריכים ללכת הרבה כדי להגיע לתחנת אוטובוס. צריך לעשות צירי חיבור , צריך להכניס את הצירים חלק מהמתודולוגיה הזו. אצבעות ירוקות.
דוידי פרנסין: אנחנו מקשרים את המוקדים השכונתיים עם הצירים הירוקים.
ברמת אביב אין תעסוקה ויש מגדל מגורים אחד ואחד תעסוקה.
אודי כרמלי: לא ברור אם תתקדם תוכנית אחת או כמה
דורון ספיר: באזור של שיכון דן יש מיליון וחצי מ"ר תעסוקה וכאן אין תעסוקה הייטק משרדים כל אזור רמת אביב אין לה מטר של תעסוקה. זו לא תעסוקה שאנחנו מדברים עליה
אורלי אראל: זהו אזור משורת.
אודי כרמלי: ברור שזה מייצר הרבה שאלות במיוחד לתושבים והדעות מגוונות. זה משנה צביון של המרחב ואנחנו זהירים ומודעים לכך. אתם רואים מה קורה בברזיל וכד' ותוכנית 5000 מתממשת.
האמירה כאן ברורה הוספת שימושים יצירת רחוב עירוני ואולי הרחוב הראשון שיעשה את הקפיצה הזו בעשור הבא
אורלי אראל: השטח של הצפון וכמה תושבים נמצאים לעומת שאר העיר אז תראו שאם באמת יש מקום שאפשר להכיל את התוספת זה בצפון העיר. כי שם כרגע המצב מאוד דליל מבחינת תעסוקה. גם הצפון צריך להיות כמו מרכז העיר מבחינת תעסוקה ומגורים.
אודי כרמלי: למה המיקום של הסימבול בקצה האייקון
עתליה רזניק: נתקן את זה
אודי כרמלי: כל הנתונים יהיו לפי המדרגות
עתליה רזניק : ממשיכה במצגת רח"ק לתעסוקה ומסחר
אודי כרמלי: העצמה על אחימאיר יש 3 יוזמות גדולות להתחדשות עירונית שתואמות מתאר. נוסיף כאן עוד רח"ק 1 למסחר ותעסוקה כי המרחב הזה לא זוהה כמרחב רציף לתעסוקה ולתמוך בעירוניות שבמרחב.
המדרגה שקיימת ב15 השינוי ללא שינוי יכול להיות שנקרא לה 20.
מלי פולישוק: כתוב ללא שינוי חייב להיות התאמה
עתליה רזניק: זו הערה נקודתית בלבד.
אודי כרמלי: צריך לסמן את המקסימום האפשרי. התוכן הוא אותו תוכן אבל בהצגה זה צריך להיות שקוף וברור.
תמי ג'וסטו: היום אין זכויות בניה בשכונה רק במוקדי התעסוקה.
אודי כרמלי: ברור.
עתליה רזניק: בדרום גלילות הכוונה היא להזיז את הבניה לחלק המערבי. היום יש סימון גם במזרח וגם במערב. את זה נבטל. הבניה למגורים תרוכז בחלק המרכזי. המטרה היא לשנות את התצורה ואת הרוחב.
פרנסין דוידי: היום יש דירות למגורים שאושרו לפני יותר מ – 10 שנים. לכשרמת השרון תגבש תכנית חדשה לגלילות אז אנחנו נשתלט על התכנון. זה חלק מהפארק המרכזי.
אודי כרמלי: זה סימון סכמתי אבל יש מגמה ברורה והיא שמבחינת תל אביב אין משמעות אך ורק לבניה בקשת אלא לבניה של כל מרחב גלילות. כחלק מההסכמות שהיו לנו וגם בעקבות תושב האזור ראינו לנכון לציין את הדגש הזה אומר שאנחנו רוצים לסמן מטרה של שמירה על הערכים שלו ויש שם שלולית חורף שהשנה נחנכה וכל המרחב שם צריך להישמר. כל מה שהתכנית אומרת זה שאנחנו בעצם משנים את המיקום. הכפר הירוק נמצא מהצד השני של איילון.
מלי פולישוק: זה מה שחוות המיכלים היתה?
אודי כרמלי: גם לא. זה אזור שצמוד לדופן בג'.
מיטל להבי: כתבתם בגדול ואולי הנתונים נמצאים ב – 5000 ואולי אני לא מכירה או לא זוכרת ואין שום נתון בדבר הזה. אני שואלת למה זה לא מוצמד לדופן רמת אביב. אנחנו יוצרים פה שכונה מנותקת כאילו והשאלה שלי נושא של קישוריות במקום כזה מאד חשוב. אני לא יודעת מה אתם רואים שם ואיך להעריך את השטח.
אודי כרמלי: אנחנו לא חושבים שיהיה כאן פיתוח אך ורק לתחומי תל אביב. אני מניח שיהיה הסבר. זה לא יכול להתנהג כשתי ערים נפרדות. גם כאן אני מעריך שבסוף יהיה פתרון שיצרו מזה רקמה עירונית

אחת עם דרכים. אנחנו לא יודעים כרגע איך. מיטל כל מה שאמרת קדוש. אנחנו תל אביב חושבים שעיקר הבינוי צריך להיות בצד המערבי ולא בצד המזרחי. היה כאן קמפיין שלם וגדול וגם את היית חלק ממנו ועלו כאן על נקודה מאד חשובה. היה כאן משהו שחבל היה לאבד אותו וצריך להתחשב בזה.
אסף הראל: זה שמשאירים קרקע גדולה זה לא קצת יכול לעורר את התיאבון של המדינה שתכפה עלינו.
אודי כרמלי: התאבון של העירייה כבר גדל. יש לדעתי היום מאבק פוליטי מקצועי בממשלה לגבי מי תהיה הסמכות שתקדם את התכנון בכל המרחב הזה. אין ספק שכל מאמצי המדינה לייצר מקומות דיור בתל אביב תביא לזה שתהיה כאן תכנית. המדינה היתה כמעט עם תוכנית מוכנה שנעצרה בדקה האחרונה.
עתליה: הגענו לרובע צפון מערב. תכנית 3700 עד 25 קומות למגורים ועד 40 לתעסוקה ועירוב שימושים.
מיטל להבי: נתקלתי בכמה פעמים שהחום נצבע בצבע אחר. במתאר 5000 היו סימנים על מצב נכנס ומצב יוצא. היו סימונים ירוקים ועוד סימונים. אני רוצה דגש מאד חזק על שמירה של זכויות הציבור.
אודי כרמלי: אין צורך להגיד את זה. זה ברור באופן כללי. זה עוד דבר שהשתנה מאז 5000. היום אנחנו יודעים לסמן אותו ויודעים מה ההיקפים.
מלי פולישוק: עשיתם טוב בטבלה שעשיתם רח"ק מירבי הבחנתם בין תעסוקה ומגורים וזה מה שצריך לעשות בטבלה הקודמת.
מיטל להבי: במקום כזה למשל יוניצמן הרי יש שם את וויקס. אני עובדת עכשיו על הנגשה של 3 גשרים יש ביננו לבין רמת השרון להרצליה 3 גשרים לא מונגשים ואני חושבת שמדברים על אזור תעשיה כזה וצריך להתייחס מאד ברצינות בשאלת הליכתיות ותחבורה ציבורית שיתופית ואופניים.
אודי כרמלי: אנחנו שמים דגש גדול מאד ואנחנו חושבים שזה מסתדר נכון ואנחנו מאמינים בתפיסה הזאת וחושבים שהיא נכונה.
אסף הראל: אני חושב שפה יש את שורש השאלה העתידית שדיברתי עליה בהתחלה ואם זה היה תלוי בי הייתי מקפיא לגמרי את העניין. יכול להיות שנכון לקדם ויכול להיות שזאת תהיה דחיה. אנחנו לא יודעים ובונים עכשיו עוד עיר בשדה דב. יש לנו תכנון אחד עם מספר יחידות דיור מסוים אבל הוא רחוק מלמצות את הפוטנציאל.
פרנסין דודי: עוד מעט אנחנו נחזור אליכם כדי לפרסם את השינוי וההמלצה היא להמשיך את הקידום של כל התכנית כאשר ברגע שאנחנו מגיעים למתן תוקף אנחנו מבקשים 78-77 . כל הקטע הדרומי יהיה לתכנון מחדש וככה מתאים לכם ומתאים לנו. אנחנו מציעים תמהיל של 50/50 וזה ישנה את התמהיל. התכנון שהיה ב – 10 שנים האחרונות הוא נותן להרבה יחידות להיות בנות השגה. הוא מהווה מענה לכל הצרכים. אם רוצים את כל הביצוע ב – 40 קומות ובצפיפות של 50 יחידות כמו בשדה דב צריך לבחון את זה והועדה תאמר אם היא מסכימה או לא כי אנחנו תמיד אוהבים שכל דור מביא את מה ששלו. גם לשדה דב יש ערך לדורות הבאים וזה דבר טוב לתל אביב ובכלל לכל עיר.
אסף הראל: אני מסכים לגבי איכויות. גם אם העיר יוצאת מנקודת הנחה שהיא תגיע למספר תושבים מסוים וגם אם מחר נצטרך לתת מספר יכול להיות שלא נוכל להרשות את זה לעצמנו למרות שאני מאד אוהב את זה.
עתליה רזניק: ממשיכה במצגת בהמשך להערה של אסף יש תכנון חדש
שקופית רוקח אבן גבירול
מיטל להבי: את רוצה להפוך חום למשהו אחר? אני רוצה מאזן שטחים חומים
אורלי אראל: אנחנו מוסיפים שימושים וזכויות שיבנו על התחנה של הקו הירוק שיהיה אפשר לעשות עירוב שימושים במתח"ם של קו ירוק.
מיטל להבי: אז תסמנו את הקו הירוק כמו שסימנתם במקומות אחרים. הטבלה לא מלאה ואם זה עולה מ8 ל30 זה לא בדיוק בניה קלה. אז תאספו את כל הנתונים של הרח"ק.
אורלי אראל: מגדל תעסוקה ומלונאות מעל התחנה.
מלי פולישוק: כתבתם שימושים ללא שינוי
אורלי אראל: היות שזה סותר תמ"מ 5 . אנחנו בדיונים עם הועדה המחוזית עם שינוי תמ"מ 5 בשני מוקדים של המתחמים הראשון מע"ר בן צבי שבתמ"מ זה אזור מגורים וצריך להיות מע"ר מטרופוליני והשני שמעל תחנות רכבת להכניס עוד שימושים מעבר לזכויות שיש היום.
מיטל להבי: תוסיפו את הסימונים של הקו הירוק. זה לא שאמרת שיהיה מגדל אחד. היה אתגר לרשום 75% והמפוספס 25% אבל לא נותנים לנו את הבלאנס בין הציבורי למניב וצריך כן לתת שמחום הופך למשהו אחר.
פרנסין דוידי: מדובר על מגרשים חומים מטרופוליטניים היות ואלה שטחים חומים כלל עירונים זה לא מאזן שטחי ציבור. מדובר על מוזאונים אולי מלונאות כי זה מקום מצוין מול נחל הירקון והים וזה בנוסף לשטחים זה לא במקום.
מיטל להבי: יש שם אזור גדול של חום מטרופוליני ואם את לוקחת זכויות בניה צריך להסתכל על הצרכים של בית הספר.
אודי כרמלי: דיברנו על שלביות וכל מה שקשור אך ורק מתוכניות חדשות. אבל בגלל שחוק ההסדרים עבר כל מהלך תכנוני שנעשה הוא בהתאם למהלך שהמטרו קיים . מבחינה נכסית וקניינית לוקח את ההנחה שיש שם מטרו.

מיטל להבי: קח את צומת של פנחס רוזן יש שם תוספת היקפים שלא הצלחתי להעריך אותם. אלפי יח"ד דיור ואלפי מטר תעסוקה והאם מישהו יכול לבנות את הדבר הזה לפני שהמטרו מגיע?
אודי כרמלי: עד שהמתאר תאושר עד שיקדמו מכוח תב"עות שמכוחן יקודמו היתרים תקופת זמן של לפחות 7,8 שנים.
מיטל להבי: יכול להיבנות לפני המטרו ואז בעוד 5 שנים תבוא המדינה ותגיד שזה קטן לנו. אתה אומר שעל זה לא תהיה תוספת
אודי כרמלי: זה בדיוק הטיעון זה מה שאנחנו שואפים. תבוא תמ"א 70 ותסמן פוליגונים הרבה יותר גדולים ויבואו תכניות שאם אני אסרב הם ילכו לות"ל ויקבלו אותם. המטרה שלנו כאן לייצר.
מיטל להבי: תמ"א 70 עוד לא אושרה
אורלי אראל: אבל הם בשלבים מאוד מתקדמים
דורון ספיר: יש כאן מירוץ ביננו לבין המדינה ועדיף שאנחנו נהיה ראשונים. זה לא רק בתכנון
אודי כרמלי: למדינה יש אינטרס לייצר תכנון שהעיר יכולה להכיל ואנחנו אומרים למדינה שאנחנו יודעים לעשות זאת. אנחנו עובדים יחד עם עורכי תמ"א 70.
מיטל להבי: אני מבקשת להתייחס למרחב של רוקח אבן גבירול
עמי אלמוג: התראתי כי נושא המטרו יהיה לא טוב אם לא תדאגו לנושא גם בתוכנית המתאר הזו.
אודי כרמלי: אני דוחה את הטון אנחנו עובדים בשיתוף פעולה הדוק ויש אינטרס ברור למינהל התכנון והאוצר שמה שיתוכנן כאן יתפקד כרקמה בריאה.
עמי אלמוג: דרום גלילות יש שם תוכנית בתוקף 2812 מתאר שאישרה ל300 אלף מ"ר 3000 יח"ד כל הציורים שציירתם כבר נדחו ע"י המועצה הארצית ואתם שוב מציירים אותם. אתם משתלטים על השטח הזה ותופסים חזקה ופלישה על השטח מימין לדרום גלילות. הולכים לתקשורת וזה לא יעבוד מבחינתנו אנחנו מתנגדים מאוד לכפי שזה הוצג פה ונגיד זאת בהתנגדות שתוגש. אין תמיכה כפי שהצגתם
אודי כרמלי: הערתכם נרשמה
דורון ספיר: אם אין הערות ניגש להחלטה.
בעד: דורון ספיר, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, חיים גורן
אסף בעד אבל מסתייג מאי הציפוף של צהלה ושל 3700 צריך להקפיא.
אודי כרמלי: אלפי משפחות מחכות למימוש התוכניות
אסף הראל: יכול להיות שבעתיד נצטרך להעצים זכויות
אודי כרמלי: לנושא של 3700 אני מציע לגבי אסף הוא מסכים למעט ציפוף שכונת צהלה לארך דבורה הנביאה ולמעט המשך פיתוח 3700 בתנאים הידועים.
בעד: ציפי ברנד, חיים גורן, דורון ספיר, זבולון אלחנן,
נמנעת: מיטל להבי - לאור העובדה ששלביות תמ"א 70 עדיין לא ברורה.
דורון ספיר: עברנו את האזור הזה

בישיבתה מספר 0005-22ב' מיום 15/02/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את עקרונות העדכון המוצעים שהוצגו לאזורי צפון העיר ותמשיך לדון בעידכונים המוצעים בדיונים הבאים.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי ברנד.