

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 22-0002
מתאריך 13.7.2022, שעה 09.00

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:
1. תא/5500 עדכון תוכנית המתאר – דיון בהפקדה.

* * *

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

בוקר טוב לכולם. אני מתכבד לפתוח את מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ישיבה 22/0002, היום 13.7.22, אנחנו נמצאים באולם המועצה.
 על סדר היום: תא/5500 – עדכון תוכנית המתאר – דיון בהפקדה.
 השעה היא 9:40 ונוכחים איתנו:

- רון חולדאי
- דורון ספיר
- אופירה יוחנן-וולק
- גל שרעבי
- מוטי רייף (בזום)
- ציפי ברנד
- חן אריאלי
- אסף הראל (בזום)
- רועי אלקבץ
- מיטל להבי
- חיים גורן

יש לנו קוורום חוקי ואנחנו פותחים את הישיבה.

תא/5500 עדכון תוכנית המתאר – דיון בהפקדה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תא/5000 אושרה בשלהי שנת 2016, כשהעקרונות שהנחו אותה היו: חיזוק העיר, מרכז העיר והעיר כמרכז כלכלי ותרבותי, וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא. כך לדוגמא, אנחנו מדברים על הגידול הצפוי באוכלוסייה, ההתמודדות עם משבר הדיור, התמודדות עם שינוי תפיסת התחבורה, עם משבר האקלים. ובנוסף גם עדכנו בין לבין את התוכנית האסטרטגית של העיר וכנדבך לכך אנחנו בעצם מוצאים לעצמנו הזדמנות לבחון את עצמנו בכל מה שקשור לתוכנית המתאר, תוכנית תא/5000, ולראות מה השתנה ומה צריך לעדכן. וזה באמת המקום לציין שלא מדובר בתוכנית חדשה, אלא מדובר בעדכון לתוכנית המתאר, ולכן בעצם הנחת העבודה שלנו התבססה על שני עקרונות מרכזיים: אחד – זה לוח זמנים מהיר; והשני – שמירה על מבנה בשפת התוכנית המקורית.

אנחנו מדברים על 6 ראשי פרקים רחביים, שמקבלים ביטוי גם בעדכונים האזוריים. הראשון הוא – מגורים והתחדשות עירונית, עם דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד; קרן דב"י, שזה נושא חדש שאנחנו מקווים שהוא יצליח; ועוד נושא של שינוי קרקע של דיור להשכרה, שינוי ייעוד, שכל אלה יסייעו במידה זו או אחרת, לא להתגבר, אבל לפחות להקל על משבר הדיור. אנחנו מדברים על הנחיות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה של המבנים. אנחנו מדברים על הטמעת מערכת הסעת המונים והעצמת הזכויות שנובעות מ-תמ"א 70. אנחנו מדברים על תחבורה וניידות, הטמעת תוכנית המטרו. הולכי הרגל במרכז, לא רק במרכז העיר אלא גם בכל העיר. ואנחנו מתייחסים גם לתחבורה עתידית, לא רק לחשמל ולטעינת רכבים, אלא לנושאים נוספים.

שטחי הציבור – אנחנו משנים גם את שיטת חישוב הרח"ק ומבטיחים איזו שהיא ודאות תכנונית בנושא הזה. משפרים בצורה משמעותית את איכות שטחי הציבור המבונים ורוצים לראות הרבה יותר שטחי ציבור מבונים מאשר שטחים לא מבונים, על קרקעות ציבוריות וקרקעות פרטיות. אנחנו מדברים על עדכון רשימת התועלות הציבוריות, ביניהם חניה ארוכת טווח, קרן דב"י, קרן לשטחי ציבור וכדומה. תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים – אנחנו עושים שינוי מסוים ומוסיפים מגוון תעסוקות ומלאכות. בעצם אולי משאירים חלק גדול ממגוון התעסוקות והמלאכות כחלק מערוב שימושים באזורים מסוימים, ומחזקים את מוקדי המסחר והתעסוקה והצירים שלהם. וגם משפרים באופן די משמעותי את הנושא של סביבה, תשתיות והערכות לשינוי האקלים, הפחתת פליטות גזי חממה, איפוס פחמני כתועלות ציבוריות בתוכניות גדולות. ונושא שאני רואה אותו בחשיבות גדולה מאד – זה מימוש פוטנציאל תת הקרקע.

כמו גם בתוכנית הקודמת, גם התוכנית הזאת מרחיבה ומגדילה את עצמאות הוועדה המקומית ומפשטת את התוכניות שבסמכותה, ובעצם מחזקת את עצמאות הוועדה המקומית מול המוסדות האחרים.

תהליך העבודה שלנו כלל הרבה מאד שעות, אני מדבר על מאות שעות עבודה של הצוותים המקצועיים, פה אומרים לי אלפי אז אני מתקן. אנחנו בוועדה קיימנו 8 דיונים, בוועדת המשנה, 8 דיונים אינטנסיביים בחודשים האחרונים, בסביבות למעלה מ-40 שעות של דיונים, שבעצם ועדת המשנה בסופו של דבר המליצה למליאת הוועדה המקומית את המלצותיה שמונחות לפניכם. זו הזדמנות להודות לכל העוסקים במלאכה, הצוותים המקצועיים כמוכן בראשות מהנדס העיר וכמוכן חברי ועדת המשנה שהיו שותפים מלאים לאישור התוכנית והבאתה אליכם. לגבי מהלך הדיון היום – אנחנו נציג קודם כל את הנושאים הרוחביים לכלל העיר, ולאחר מכן נקיים דיון בנושא של הנושאים הרוחביים. אחרי דיון בנושא נציג את החלוקה לאזורים ונקיים אחרי הדיון הזה, אחרי הצגת הנושאים האלה, דיון בנושא של האזורים. במהלך הדיונים אנחנו ניתן לכל חבר מליאה רשות דיבור, על פי התקנון זה 5 דקות, אבל אם משהו ירצה לדבר יותר – באפשרותי לאפשר לו את זה. התכנון שלנו לסיים את הדיון עוד היום. אבל במידה ולא נסיים אותו היום, משורין לנו גם יום חמישי (מחר) ונוכל להמשיך את הדיון גם מחר. אני מודה לכולם ומאחל לכולנו שנגביר את הוודאות התכנונית בעיר גם לתושבים וגם לזמרים ולכל בעלי העניין. תודה רבה. אני אאפשר עכשיו למהנדס העיר ויסקם ראש העיר את החלק הראשון.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

בוקר טוב לכולם. אני לא אאריך בדברים, דורון סקר אני חושב את עיקרי העבודה. אני חושב שיעקר הסיפור כאן נמצא, יש לכם את החוברת העבה הזאת של תוכנית המתאר - שגרת תכנון באילוסטרציה שנמצאת בחלק התחתון של החוברת הזאת. והאילוסטרציה הזאת מראה את תהליך העבודה, שבעצם מדברת על שגרת התכנון בעיריית תל אביב יפו. אנחנו נמצאים בתוך תהליך שכל הזמן הולך, משתכלל, מחדד, מתעדכן, מברר דברים, הליך שהתחיל כבר לפני שני עשורים, מפרופיל העיר בשנת 2002 וההליך הזה כל הזמן הולך ומשתדרג. פרופיל, חזון, מתאר, תוכנית אסטרטגית, ועוד פעם עדכון תוכנית אסטרטגית, ועכשיו אנחנו נמצאים כנגזרת בעדכון המתאר. אני חושב שזה הליך תכנוני בריא, יש לנו במה להתגאות בו בהליך אורך כזה, שאנחנו כל הזמן נמצאים במצב של בדיקה, בירור, שינוי, תגובה לדברים שמשתנים. התוכנית הזאת בעצם לקחה לעצמה, אפשר להגיד, 3 משימות מרכזיות שתוכנית 5000 לא ראתה אותן:

אחת – אולי הראשונה במעלה שעשתה ותעשה כאן שינוי גדול מאד, זה הנושא התחבורתי. כל מערך המטרו שהולך לשנות בצורה משמעותית את צורת העבודה של העיר.

שתיים – זה הנושא של סמכויות – היו הרבה מאד שינויים בסמכויות, בצורה שבה אנחנו עובדים מול הוועדה המחוזית, איך אנחנו עובדים מול הוועדה המחוזית. את המספרים אתם מכירים. אנחנו נמצאים בסיוטש אדיר, של מ-80% תוכניות בוועדה המחוזית ל-20% תוכניות בוועדה המחוזית. היום 80% מהתביעות שמאושרות בעיריית תל אביב יפו מאושרות פה בסמכות הוועדה המקומית. גם את ה-20% האלה שמגיעים למחוז, אנחנו חושבים שאפשר גם בהם, יש דברים שצריכים להגיע לכאן, וגם יש דברים שהגבילו אותנו, שפשוט בחרנו להישאר במגבלות של הוועדה המקומית כאן ולא לגשת למחוז, כדי להשאיר את התכנון פה בתוך הבית.

והדבר השלישי – זה הנושא של עדכניות התכנון, עם הרבה מאד דברים. תזכרו שתוכנית 5000, אנחנו היינו הנחשונים. זו הייתה תוכנית המתאר הראשונה שנערכה בישראל. היו בה הרבה מאד חששות, היו הרבה לקונות, היו הרבה אי בהירויות. אנחנו בעצמנו ייצרנו לעצמנו כל מיני מנגנוני הגנה על מנגנוני הגנה על מנגנוני הגנה, שיצרו לא מעט תסכול בירוקרטי, גם מחוץ למערכת וגם אצלנו בתוך המערכת. היום אנחנו נמצאים במקום הרבה הרבה יותר בטוח, ברור. אנחנו יודעים איך עובדים עם תוכנית מתאר, איך צריך לעבוד עם תוכנית מתאר, והעדכון הזה שמובא כאן לפתחכם בעצם פורט את זה להרבה מאד תיקונים טכניים קטנים ולא משמעותיים, וגם לא מעט תיקונים משמעותיים מאד, כמו חישוב הזכויות, כמו נושא התחבורה, כמו נושא הדיור בהישג יד – מושגים שעד אז, שב-5000 עוד לא ידענו איך לתקוף אותם, גם חוקית וגם תכנונית אני חושב שאנחנו עם התוכנית הזאת מביאים למליאה מוצר תכנוני מהודק, מקצועי, שנחקר, ואין אבן שלא הפכנו במהלך השנה וחצי האחרונות בכל תחום ותחום, מהתחומים האזוריים עד לתחומים הרוחביים. אתם מקבלים כאן תוצר של עבודה משותפת של הרבה מאד גופים, לא רק אנשי התכנון כאן, אלא גם אנשי תכנון וצוותים מקצועיים בכל שדרות העירייה ומחוצה לה. וכמוכן שיתוף פעולה מלא עם חברי ועדת המשנה. חלק לא קטן מהשינויים והדברים שנעשו כאן, נעשו בהשראת חברי ועדת המשנה, שהעירו, שינו. הישיבה האחרונה שלנו בוועדת המשנה היתה בעצם תגובה לכל השינויים שנעשו והרבה מאד שינויים שהוכנסו לתוך התוכנית.

אני רוצה לברך את כולם. אני רוצה לברך את הצוות המקצועי ואת חברי ועדת המשנה. אני חושב שיש כאן דוגמא לעבודה משותפת נהדרת, מוצר מקצועי שאנחנו יכולים להתגאות בו. תודה לכולם.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה. ראש העירייה.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

שלום לכולם. זה בסך הכול לפי דעתי, עצם ההתכנסות הזאת היא אות כבוד למועצה הזאת ולוועדה לבניין ערים במליאה שלה. צריך להבין, לפי דעתי, או להצביע על כמה דברים, כי כולם מבינים ויש הרבה 'בלה-בלה' סביב כל הנושא. אני רק אגיד את הדבר הבא:

לפי דעתי, חלו שני תהליכים במקביל במדינת ישראל – הראשון הוא, בגדול, שמדינת ישראל הבינה, ברבדים שלא היו בעבר, את חשיבותו של התכנון ארוך הטווח. זה קרה, קורה ויש לפחות, אפשר להסתכל, בהרבה גופים, בהרבה מוסדות, איזה שהוא ניסיון לקחת ולעשות תכנון ארוך טווח. ומצד שני, יש תהליך שני, שמייצר בדיוק את התהליך הנגדי, והוא העובדה שמדינת ישראל כמדינה הופכת במהירות רבה מאד למדינה שונה ממה שהיא הייתה. השינוי הוא בקצב הרבה יותר מהיר מאשר במדינות אחרות שאנחנו מסתכלים עליהן, בעיקר במדינות אירופה, אולי ארצות הברית קצת. כי הרי אנחנו לא מסתכלים על אחרים, אנחנו רוצים להיות מדינות "מתוקנות". אבל קצב גידול האוכלוסייה במדינת ישראל, המשברים הביטחוניים, ההשתנות של האקלים, קצב שינוי הטכנולוגיה שמציב בפנינו שינויים שמאד קשה להבין אותם, לראות אותם וקשה היה לראות אותם לפני 10 ו-20 שנה. חברים, לפני 20 שנה אפילו זה לא היה מובן מאליו. ולכן, יש איזה פרדוקס מסוים.

מצד שני, ואני לא רוצה להאריך פה בדברים, אלא לבוא ולהגיד את הדברים החשובים בעיני לצורך הדיון עצמו, אבל מצד שני קרו כמה דברים מסביבנו, חלקם כתוצאה מפתרון בעקבות משבר ואחרים. פתרון בעקבות משבר, אני מתכוון לעובדה שמה שהיה לפני 20 שנה, בעיה קשה במדינת ישראל, בעיית מים, היום לא קיים. הוא לא נפתר בעקבות תכנון ארוך טווח, הוא נפתר כתוצאה מ'בורד' ואז השקעה ותיקון, אבל יצירת מצב שאנחנו לא חוששים היום כשאנחנו פותחים את המים במדינת ישראל, מה שהיה לפני 10 שנים, מי שמכיר את הסיפור הזה, נחל הירקון למשל, הצורך לפתור את הבעיה שלו וכן הלאה, עד כמה דבר כזה משתנה.

קרו גם דברים אחרים מאד חשובים מבחינתנו, כשאנחנו מדברים על העיר תל אביב יפו, שהפכו להיות עובדות שמאפשרות קביעות בצורת ההסתכלות. לפני 20 שנה לא היה קיים. יש לנו 3 קווי רכבת קלה ששמים את התחנות שלהם במקומות המסוימים בעיר, דבר שהופך את התחנות עצמן להיות כחלק ממה שבעולם הקדמוני קראו לו מערכת הנחלים, שלאורכם הייתה נבנית עיר, והם ששימשו מערכת התחבורה, ותעלות שהיו מעבירים בין נהר לנהר היו מאפשרות לעשות, לצורך העניין, כמו כבישי רוחב שמחברים בין האוטוסטרדות. היום הרכבת הקלה שמייצרת פה 60 או 59 תחנות למען הדיוק, מייצרות ודאות תכנונית מאד חשובה לגבי גם התמודדות עם היכולת של העיר הזאת להגדיל את אוכלוסייתה, אבל גם באיך תראה העיר מבחינת בינוי. ויש הבדל עצום אם אתה בונה משהו קרוב לרכבת או רחוק מרכבת, זה לא דבר אחיד.

יש התחלה של ודאות, שמבחינתנו, אחרי העברת חוק המטרו, חציו הראשון, לא חציו השני, שיש לנו איזו שהיא ודאות כבר איפה תהיינה תחנות המטרו בעיר שלנו. 19 תחנות מטרו, פחות או יותר איפה הן תהיינה. איפה פחות או יותר יעברו הקווים. יש לזה משמעות עצומה.

בעבר, כשעשינו את התוכנית, הייתה לנו מציאות אחרת, ואני אתן דוגמא אחת שמופיעה פה, ושזורים פה נושאים שבהם השתנות המציאות וההוויה מייצרת עלינו מול מציאות חדשה צורך לטפל בנושאים שבעבר לכאורה היו שונים לחלוטין. אם בעבר העיר הייתה מוצפת בחיי לילה והיינו צריכים להסדיר אותם ולייצר מציאות שבה הם באיזו שהיא צורה חיים עם העיר, נוצר מצב היום שבגלל אותם חוקים שאנחנו עשינו ואותן הגבלות של רעש וכן הלאה וכן הלאה, נוצר מצב שאם אנחנו לא ניקח ונטמיע בתוך תוכנית המתאר שלנו אזורים שבהם ניתן לקיים חיי לילה, כי חלק מזה מיועדים לחיי לילה, אז הם היו נדחקים החוצה כי לא טיפלנו בנושא היום.

אז נושאים כאלה שזורים בתוך הסיפור הזה ועל הנושאים האלה, לפי דעתי, הנושאים האלה הם הנושאים שהם נושאי מקרו, הם נראים מיקרו אבל הם מקרו, שהם קובעים בסופו של דבר האם העיר הזאת בעוד 20 שנה תהיה עיר שנעים, טוב וכדאי לחיות בה, והמשך הגירה חיובית לעיר תל אביב יפו, כפי שהיא היום ב-20 השנה האחרונות.

מה שאני רוצה אולי להסב את תשומת הלב, ובאמת לנסות, כי אנחנו עוסקים בתוכנית מתאר, זה לא לעסוק בעניינים של השכונה שלי והבית שלי, ולעסוק בתוכנית איך תראה העיר כולה, איך ייראו הדברים בעתיד, מהם הדברים החשובים. אפשר הרי לדון אם כל העיר אפשר לצבוע אותה בסגול, האם לחייב את כל האזרחים, אפשר לדון האם כל אחד יכול לצבוע בכל צבע. אפשר לדון בהמון דברים. אבל כדאי עכשיו לדון בדברים העיקריים שיקבעו בסופו של דבר את העתיד של העיר הזאת במובן המעשי של המילה, קרי, מה יודע האזרח כשהוא ניגש לתכנון, מה אנחנו עונים לו כשהוא מגיע עם התוכנית, ואיך אנחנו גם מקצרים את התהליך ומייעלים אותו, גם באיכות וגם בכמות, לייצר מציאות שהתכנון יהיה טוב.

תודה רבה. אני מודה לכל מי שמשתתף בדיון הזה, הוא חשוב מאד. שוב, העיר שלנו מובילה במהירות התגובה על השינויים ואני מאד מעריך את זה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה לראש העירייה. אני יכול לחזור על סדר היום – אנחנו נתחיל בנושאים הרחוביים, אחר כך נעבור לנושאים האזוריים. מול העניינים שלכם יש מספר מסמכים: יש מסמך, הגדול עם

הריבועים הצבעוניים, שבעצם מאקלם את כל החומרים שקשורים לנושא הראשון שנדבר עליו, שזה כל נושאי הרוחב, פרוגרמות, תפיסות רוחביות, תיקונים רוחביים. ובחלק השני של היום אנחנו נדון בנושאים האזוריים. יש לכם מפה לכל אזור, כל אזור עם מספור ספציפי לנקודה שבה יש שינוי, משינוי טכני קטן עד לשינוי טכני גדול. כל החומרים כאן, גם אם מישהו ירצה שנרחיב עליהם – נרחיב עליהם. אנחנו כמובן בדיון מליאה כי אנחנו לא נעבור כל 'פיפס' ו'פיפס', אבל כל החומרים וכל השינויים נמצאים לכם מול העיניים. כל הרחבה שתבקש, אנחנו ערוכים כאן לתת לכם הרחבה נוספת. יש לכם גם את כל החומרים אצלכם, נשלחו אליכם, אבל כך ננהל את היום. רועי, בסדר? ברור.

גב' חגית נעלי-יוסף:

בוקר טוב לכולם. שמי חגית נעלי-יוסף, אני מנהלת את התכנון האסטרטגי ואני אציג את התוכנית. אשתדל כמובן לא לחזור על דברים חשובים שנאמרו על ידי המכובדים לפני. אנחנו כרגע מציגים את נושא הרוחב.

דובר על שגרת התכנון, גם אודי התייחס, גם ראש העיר התייחס לנושא שגרת התכנון. אני רק מוסיפה פה – תוכנית המתאר, בעדכון שלה, נועדה לקצר, לעדכן בלוח זמנים מהיר, לשמור על מבנה ושפת התוכנית, וכמובן להבטיח את יצירת שגרת עדכון התוכניות. והעיר תל אביב, כפי שנאמר כאן, חשובה למגמות שינוי גלובליות ארציות ועירוניות שדורשות אותנו בתוך תהליכי התכנון והפיתוח העירוניים.

אודי התייחס לזה, מהנדס העיר, ואנחנו יכולים לראות את זה פה בנתונים, החל מ-2016 עת אושרה תא/5000, תוכנית המתאר הקודמת, אנחנו במגמת עליה משמעותית של אישור תוכניות בסמכות מקומית, ועדכון תוכנית המתאר הנוכחית אמורה לתת לנו את הכלים להגדיל את אותו חלק יחסי למעל 80% ולייצר חוזר ומשמעות לוועדה המקומית באישור תוכניות והשפעה על הפיתוח העירוני. אז אלה הנתונים. כמובן כל המידע נמצא מפורט גם במיילים הגיעו אליכם, גם באתר הוועדה, והתמצית נמצאת פה בתקציר המסמכים על השולחן.

יש כאן תיאור של לוח זמנים עד תחילת העבודה. גם אודי התייחס לזה. קיימנו 8 מפגשי תוכן מאד מעמיקים, עם התייחסות של החברים, עם התייחסות גם של הציבור בתהליך. אני אפרט את זה בהמשך. והיום אנחנו נמצאים בדיון מליאה, לפני העברת התוכנית למחוז והמשך קידומה הסטטוטורי.

התוכנית, חשוב להגיד, היא מבוססת ויושבת גם על מטרות, ערכים ועקרונות שאנחנו, כל עבודת הפיתוח וכל העשייה העירונית מבוססת עליהם, על התוכנית האסטרטגית של תל אביב יפו. כמובן הקווים האסטרטגיים המובילים, שמירה על מרכז כלכלי ותרבותי, מטרופוליני וארצי. עיר לכל תושביה. ממשל עם הפנים לאזרח, מחדש, משתף עצמאי, וסביבה עירונית אטרקטיבית ומקיימת. אלה עקרונות שהניחה התוכנית האסטרטגית ואנחנו מחזקים אותם גם בתוכנית המתאר, ושומרים עליהם בכל התוכן וההצעות התכנוניות שיוצגו בפניכם.

אנחנו מעדכנים גם את המטרות, כי השינויים בזמן, כפי שנאמר, מחייבים אותנו. אפשר לראות שאנחנו מתבססים בעבודה על עדכון המטרות של תא/5000. אנחנו מדברים בדגש על תוכניות בניין עיר מפורטות כמובן, עם תוכניות עתידיות, עם דגש על הנושאים הבאים:

עידוד של חדשנות, קיימות ופיתוח מוטה צמיחה מכלילה, לא רק צמיחה כלכלית אלא גם צמיחה חברתית, זה השילוב המחייב, ויש פה פעולות ועקרונות שאנחנו מניחים בתוכנית המתאר כדי להבטיח את המטרה הזו.

פיתוח שטחי ציבור איכותיים, מוטה שירותים, אורח חיים קהילתי ומקיים.

יצירת עתודה של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה.

נקיטה של גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור עירוניים, מכילים, בכל חלקי העיר.

וכמובן, חיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר – אנחנו חשופים לזה גם יותר אחרי הקורונה והשינויים התכופים יותר שהעיר מחויבת אליהם.

וכמובן, מימוש קידום מערכת תחבורה שמממשת את הפוטנציאל לחיזוק העירוניות, להתניידות בטוחה ומקיימת, עם היפוך הפירמידה תא/5000 לא הקדימה את הולכי הרגל, ב-תא/5500 אנחנו כמובן נותנים לזה את העדיפות, להולכי הרגל ולהליכה רגלית בעיר את העדיפות העליונה, ומבטאים את זה גם בהמלצות התכנון. וכמובן, התייחסו לזה גם, נושא של פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים.

כל אלה הן המטרות שיושבות בבסיס עדכון תוכנית המתאר.

הנדבך הנוסף מתייחס כמובן להנגשה של התוכנית והפישוט שלה, שתהיה קריאה יותר, זמינה לבעלי העניין, וכמובן לחיזוק, כפי שאמרתי והראיתי קודם בנתונים, לחיזוק מקומה של הוועדה המקומית כעצמאית, משתפת ומחדשת.

נתוני הפרוגרמה – העדכון של תוכנית המתאר מתבסס על צפי אוכלוסייה של כ-600,000 נפש. מדובר על ניתוח מגמות גידול אוכלוסייה. היעד התכנוני מבוסס על ניתוח מגמות האוכלוסייה, גם בתחזית העירונית שאנחנו עורכים וגם בצפי הארצי, עד 2035, אבל בצפי אוכלוסייה אנחנו מייצרים

את האיננוטר התכנוני, וזה יכול להיות גם מעבר לזה. הצפי הזה, צוות אוכלוסייה של 600,000, הנגזרת שלו מבחינת יחידות דיור שיידרשו בפועל עומדים על כ-273,000 יחידות דיור. גם, מבוסס על ניתוח מגמות עירוניות לגידול האוכלוסייה וליכולת ל-capacity העירוני לייצר יחידות דיור שנתיות, וגם ליעד הארצי, אנחנו עדיין נמצאים במסגרת מחייבת של משימה לאומית ארצית, של הגדלת היצע יחידות הדיור, ויש גם יעדים ארציים שאנחנו נתונים להם. וכמובן, התוכנית מחייבת אותנו לייצר מלאכי תכנוני שהוא יכול לאפשר לנו לעמוד בדרישות בפועל. המלאי התכנוני שאנחנו מדברים עליו הוא סדר גודל של 498,000 יחידות דיור, וזה ניתוח שמבוסס על הנחות מימוש שהיו לנו גם ב-תא/5000 ואנחנו מעדכנים אותם גם בתוכנית הזו.

זו הפרוגרמה. ניתן למצוא פירוט שלה באופן מלא בכל מסמכי התוכנית. אלה המספרים ומכאן אנחנו יוצאים לתוכנית עצמה.

חשוב להבין גם שאנחנו בוחנים את האיננוטר התכנוני העתידי על בסיס מגמות גידול של אוכלוסיית העיר, גם בתחזיות עירוניות שמדברות על עליה בגידול השנתי בממוצע הגידול השנתי מ-1.4% ל-1.6% ובהתייחס גם לגידול שצופה מאיתנו התרחיש הלאומי, ובהתאם לזה אנחנו מציעים פה את האיננוטר התכנוני העתידי.

עדכון של המתאר בהיבטים של יחס המלאי התכנוני בתחום של תעסוקה – מדבר על שמירת היחס. אנחנו שואפים להמשיך ולשמור על המגמה של שמירת יחסים בין אחד לשניים – אחד לתעסוקה, שניים למגורים, וזה אותו יחס שגם עבדנו עליו ב-תא/5000, בין שטחי מגורים לתעסוקה. אנחנו מראים את זה גם פה במגמות שהיו מאז תחילת העשור וכמובן עם שאיפה להמשך.

הסיכום הפרוגרמתי מונח לפניכם, הוא נמצא גם בסיכומים על השולחנות. אנחנו מדברים כאן על נותנים של צפי אוכלוסייה עד 2035, נגזרת של 600,000, נגזרת של יחידות דיור 273,000 שנדרשים לשם כך, ושטחי תעסוקה שעומדים על 9.1 מיליון. לצורך זה אנחנו צריכים להכין את המלאי, את המחסן התכנוני (במרכאות אפשר להגיד), כקיבולת נומינלית, ולהבטיח את השטחים שיתאימו ביחידות דיור לכ-500,000 יחידות דיור ו-20 מיליון של מ"ר לתעסוקה. זו התשתית הפרוגרמטית. התוכנית למעשה מבוססת עליה. כפי שאודי אמר, יושבת על הרבה מאד בדיקות, ניתוחים, ניתוחי מגמות, גם ביחס תל אביב יפו לעצמה, למטרופולין, לנגזרות הלאומיות, ומפה אנחנו ממשיכים.

אנחנו מסתכלים גם על המגמות בייצור ובהבטחה של איכויות השטחים מהשטח לקרקע למבני ציבור ושצ"פים, גם במגמות שהיו בין 2015 ל-2021, כמובן כבסיס. וגם בשטחי ציבור פתוחים, בין 2015 ל-2021, שתי נקודות ייחוס שאנחנו בוחנים את השינוי וכמובן את ההשקעה העירונית, ורוצים במסגרת תוכנית המתאר לגבש מנגנונים שהם גם כמותיים וגם איכותיים להבטחת ההקצאה לצרכי ציבור, בדגש על שטחי קרקע. גם בעולם השטחים עם מבני ציבור, אנחנו רוצים להבטיח תוספת שטחי קרקע למבני ציבור, לצד צמצום ושיפור השימוש במנגנון החלף לשטחים מבונים, מנגנון שאודי התייחס אליו קודם, חדש, שהנחו ב-תא/5000. הוא נותן רווחה משמעותית לעיר, אבל יחד עם זאת הוא גם מאתגר את הניהול של השטחים האלה ואת השימוש בהם, ואנחנו רוצים לעדכן אותו ולייעל אותו ולהבטיח יותר שטחי קרקע למבני ציבור. זה מה שמונח פה בהצעות גם בתוכנית המתאר. ובנוסף, בשטחים פתוחים, תוספת של שטחי ציבור פתוחים, לבטל את קביעת השפ"פים כחלף להקצאת שצ"פ, ויש לנו אפשרות לעשות את זה, הן בשיטת חישוב הזכויות שאני אציג בהמשך והן בסמכות לרישום תלת ממדי ככלי תכנוני שנמצא כבר זמין, לפחות בסמכויות המחוזיות כרגע. הנושאים שאני אציג אותם כרגע בקצרה, הם מאד מפורטים בחומרים. אנחנו מדברים על 6 הנושאים שגם דורון סקר – על מגורים והתחדשות, תחבורה והתחדשות עירונית, תחבורה וניידות, שטחים ציבוריים, תעסוקה ועירוב שימושים. סביבה, תשתיות והערכות לשינוי אקלים – נושא שלא היה ב-תא/5000 ואנחנו נותנים לו ביטוי פה ב-תא/5500. וכמובן, הרחבת עצמאות הוועדה ופישוט התוכנית.

בתחום של מגורים – הערך והעקרונות המובילים זה הגדלת מגוון סוגי המגורים, תוך דגש על הישגות ונאותות המגורים. לשם כך אנחנו מדברים על תוספת וגיוון סוגי המגורים, הגדלת מלאכי הדיור בהישג יד. תוכנית המתאר מניחה פה, העדכון של התשתית להרחבת מלאכי דיור בהישג יד, כך שהיא תיידרש בכל תוכנית שכוללת מגורים. בנוסף, תוספת של קרן דב"י, שתאפשר בשיקול דעת מהנדס העיר ובהחלטת הוועדה, מתן שווי כספי חלופי לפרויקטים בהם לא ניתן להקצות דב"י, בשיעור הנדרש. זה גם נושא שהוא בבחינה בהיבטים המשפטיים. אבל, הבסיס הראשוני הוא שכל תוכנית מספקת דב"י, ואם זה לא ניתן במגבלות כאלה ואחרות, תהיה קרן שתאפשר את ההבטחה הזו. בנוסף, הוספת דיור להשכרה למקבץ שימושי המגורים; הבטחת סמכות לקביעת ייעוד קרקע לדיור להשכרה – זו חדשה משמעותית; אפשרות לשילוב דיור בהישג יד בשטחים ציבוריים מבונים, שהם מעבר להקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, ורק לאחר שיהיו השינויים הרלוונטיים בתקנות החוק, אנחנו מבקשים כבר במתאר להניח את השינוי הזה.

נושא נוסף בתחום של מגורים והתחדשות עירונית קשור במנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה. הוראות בתוכנית המתאר לקביעת מנגנוני תחזוקה, בדגש על תהליכי התחדשות עירונית ומבנים מורכבים, שהם לרוב מבנים עם מערכות טכניות מורכבות ועם שילובי שימושים. לצמצום יוקר המגורים ולהבטחת איכות התחזוקה לאורך זמן. שילוב של היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות. עידוד ובחינת מתווה משולב בתהליכי התחדשות, דהיינו, שילוב של

מבנים קיימים ושדרוג שלהם ולא רק הריסה ובנייה. והוראות לשילוב סקרים חבריים והביטים חברתיים בתהליכי התחדשות.

ועוד בתחום של מגורים – הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המוונים, התייחסו לזה גם בראשית הדברים היום, הסדרה של פוטנציאל המגורים בסביבת הסעת המוונים – אנחנו לקראת תוכנית מתאר ארצית, תוכנית המטרו, שמעצימה זכויות, מוסיפה שימושים, ואנחנו מניחים כאן הוראות להסדרת פוטנציאל המגורים בסביבות תחנות.

זה עד כה ריכזו הנושאים בתמצית בתחום של מגורים והתחדשות עירונית.

אני עוברת לתחבורה וניידות – כאן אנחנו מדברים על יצירת תשתית למגוון אמצעי הניידות בעיר, על ידי עיגון מערכות תחבורה מקיימת, בדגש על הולכי רגל ואמצעי תחבורה עתידיים. גם כאן, הטמעת תוכנית המטרו זו המשימה הראשונה וגם הגדולה שנמצאת פה. ב-תא/5000 עוד לא היתה התוויה למטרו, כאן אנחנו מדברים על סימון מערך המטרו במסמכי התוכנית, על סימון מרחבי תחבורה משולבים בדגש על מעבר בין מערכות הסעת המוונים, והוראות לתוכניות בסביבת הסעת המוונים – שזה תנועה, בטיחות, נוחות וכו'.

מרכיב נוסף בתוך התחום – הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית. אנחנו מחויבים ומדגישים את עולם התחבורה הציבורית בתוך התוכנית, כמנחה לתוכניות מפורטות. בתוך כך מתייחסים לסימון מסופים באזורי חיפוש בהם זוהה צורך להבטחת מסופים. סימון רשת תחבורה ציבורית ראשית עקרונית והוראות לאבטחתה.

עיקרון נוסף – התייחסות לרמת שירות התחבורה הציבורית בתכנון מפורט. התייחסות התכנון המפורט למערך תחבורה ציבורית בתוכנית ובסביבתה, במטרה לעודד את השימוש בתחבורה הציבורית. והעדפת הולכי רגל בתכנון המפורט ומתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפות. כאן הביטוי של זה יהיה בקביעת כל שטחי העיר בהעדפה להולכי רגל, כולל דגשים לתכנון מפורט. הנחיות לציפוף רשת ההליכה והרחובות, והנחיות לבחינת רמת השירות להולכי רגל בדגש על אזורי פעילות אינטנסיביים, כולל הטמעת רשת האופניים הראשית בהתבסס על תוכנית אסטרטגית לאופניים. אני יכולה לומר שרוב הסעיפים פה הם סעיפים חדשים, שמבטאים את ההתפתחות העתידית של העיר, את המגמות שלה והעקרונות שלה, ובוודאי לא היו קודם ב-תא/5000.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

מי שרוצה לדבר, אני מציע שייצא החוצה וידבר. זה מפריע לשאר הנוכחים לשמוע ולהבין את הדיון. תודה. תמשיכי בבקשה.

גב' חגית נעלי-יוסף:

הרחבת התייחסות לתחבורה עתידית ולמגמות המעבר מבעלות לשרות – כאן אנחנו מדברים על הנחיות לקביעת הוראות לתשתיות תחבורה עתידית, בדגש על תת הקרקע כמשאב משמעותי עירוני בעיר מצטופפת, כולל התייחסות לרכב חשמלי ותשתיות טעינה, רכב שיתופי, מרכזי תחבורה אזוריים ומתחמים לוגיסטיים. ותוכניות בעלות מרכיב לוגיסטי משמעותי יידרשו למתן פתרונות במסגרת התוכנית המפורטת. גם עולם תוכן חדש ש-תא/5500 מתייחסת אליו, כל המערך הלוגיסטי וההשפעות שלו על הניהול העירוני ועל ההתניידות והתחבורה.

אני עוברת לנושא המשמעותי הנוסף – שטחים ציבוריים – התוכנית כאן מבקשת להבטיח מימד ציבורי באיכות והיקף שטחי הציבור, בדגש על שטחי קרקע. העיקרון המוביל הראשון הוא שינוי שיטת חישוב זכויות הבניה, כדי לצמצם את הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור. כאן אנחנו מבקשים לעודד הקצאת שטחי קרקע ציבוריים על ידי שינוי שיטת חישוב הרכ"ק, הזכויות, על ידי הבטחת שטחי ציבור איכותיים על פי פרוגרמה, מראש, ובמנותק מחישובי שטחי הבניה. הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשטחים פתוחים פרטיים ובזיקות הנאה. הפסקת השימוש בייעוד שטחי פרטי פתוח כחלופה לשטח ציבורי פתוח, וצמצום השימוש במנגנון החלף לשטחי ציבור מבונים על ידי סמכות לרישום תלת ממדי. זה מעגן למעשה את כל המרחבים הפרטיים הפתוחים, כל זיקות ההנאה, ונותן לנו חזקה ציבורית עליהם. לעת שימוש במנגנון החלף, אפשרות להגדלת השטח הציבורי הבנוי והנחיות להבטחת המימד הציבורי ואיכות השטחים הבנויים והפתוחים. למדנו הרבה מאז תא/5000 ואנחנו מקפלים את המשמעויות פה בעדכון. הרחבה וגיוון של רשימת התועלות הציבוריות, עדכון והרחבת הרשימה של התועלות ומנגנוני היישום שלהם, להבטיח אותם בצורה מסודרת בתוך הנהלים העירוניים. וקביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר. אנחנו משלימים ומעדכנים את הרשת הציבורית בהסתכלות כלל עירונית, שכוללת צירים ירוקים, רצפים אקולוגיים והידרולוגיים, חיבור בין אזורי העיר השונים וכדומה. והגדרת כל העיר כמרחב מוטה הליכה רגלית, בדגש על מרחבים מוטי הליכה אינטנסיביים, כמו המרחבים שהם סמוכים למוקדי מתע"ן או מוקדי תחבורה המונית. מה שעשינו, אנחנו בעצם מציעים פה הגדלה משמעותית ממה שהיה ב-תא/5000. בנוסף, שילוב של דב"י (דיוור בהישג יד) בשטחי ציבור מבונים, בכפוף לשינוי בתקנות וההקצאה המלאה. רק לאחר שהקצינו את כל מה שנדרש בשטחי הציבור בשטחים החומים, אנחנו נאפשר הקצאות גם לדיוור בהישג יד. וכמו שאמרתי, זה בכפוף לתקנות.

התחום הנוסף – תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים – אנחנו מניחים כאן עיקרון של הגדלת מגוון השימושים, הנגישות אליהם וסימון אזורים להעצמה, כתוצאה כמובן מהפיתוח התחבורתי האינטנסיבי. העיקרון הראשון מדבר על גיוון סוגי תעסוקות ומלאכות; הוספת פוטנציאל רחובות פעילים בעיר והרחבת סמכות הוועדה; הרחבת עירוב השימושים בעיר והאפשרות לעירוב שימושים אינטנסיבי במקומות שמתאימים לכך; ושמירת אזורים ללא מגורים ואמצעים למיתון קונפליקטים בין שימושים. כמובן, כמו שנאמר כאן בהתחלה, איך אנחנו מבטיחים את כל המגוון ושומרים על העיר תל אביב כעיר אטרקטיבית, מגוונת, וכמובן כמוקד ארצי ומטרופוליני. סימון מוקדי פיתוח להעצמה בפריסה עירונית, על פי תמ"א 70; קביעת מוקדי פיתוח להעצמה במרכז העירוני הראשי, במע"ר, בהתייחס למערכות הסעת המונים. יש סימון ברור מהם המתחמים הללו. וכמובן, עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים, מוקדים שפרוסים בכל העיר, אתם מכירים אותם, תמרוץ להתחדשות מוקדי המסחר והתעסוקה, אותם מוקדים מקומיים, לחיזוק הנגישות, לשירותים חיוניים, תוך שימת דגש על הזהות המקומית ועל תפקידם ואופיים הציבורי. מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים מגוונים, נוכחים ועתידיים. הרחבה של מגוון השימושים שניתן להתיר בתת הקרקע, כולל הוראות, התניות ואפשרויות להסבה בשל השינויים הצפויים. אבל ניצול, כאן אנחנו מבטיחים ניצול של תת הקרקע באופן מושכל וכמשאב פיתוח משמעותי עירוני. וכמובן, הגמשת אפשרות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים, הגדלת הגמישות לעירוב שימושים באזורי מגורים ככל שהוגדרו האזורים הללו.

התחום הבא – תחום הסביבה, התשתיות וההערכות לשינוי אקלים – תא/5500 מניחה כאן פרק משמעותי בנושא הזה, שהוא צו השעה. הגברת החוסן העירוני על ידי תכנון בר קיימא, עיגון מערכת אקולוגית ושימוש מיטבי בתת הקרקע. שימו לב שכמעט בכל הנושאים, סוגיית תת הקרקע החשיבות שלה עולה. עיקרון של הערכות לשינוי אקלים והפחתת פליטות גזי חממה. שילוב שיקולי סביבה וחוסן עירוני בתכנון המפורט והגדרת תשתית מתארית לתכנון בר קיימא – זה כמובן יושב על תשתית תכנונית אסטרטגית שתתן את הכלים לתכנון המפורט. ניהול מי נגר בראייה עירונית כוללת. סימון אזורים רגישות למי נגר וקביעת הנחיות לתכנון מפורט. קביעת יעדים כמותיים לניהול נגר ושימוש בכלים מגוונים, כגון טיפול בגנות, קביעת אגני ויסות על ותת קרקעיים בשטחים ציבוריים, פרטיים ועוד. הפחתת העומס על התשתית הציבורית ועלויות תחזוקה – כאן אנחנו מבקשים להניח הנחיות להצגת הדירוג האנרגטי ולשילוב מערכות להפחתת העומס על התשתיות הציבוריות בתחום האנרגיה, מים ופסולת. והתרת שימושים יצרניים לאנרגיה, אגירה ותפקוד אקולוגי, חקלאות עירונית בכל העיר. הרחבת האפשרות לשימוש בתת הקרקע, בדגש תשתיות. הרחבת מגוון השימושים שניתן להתיר בתת הקרקע, נאמר כבר. והוראות לבניה תת קרקעית איכותית שתאפשר מגוון שימושים – היבטים של גובה, אורור ואיכות החללים הללו. הגדרת השלד האקולוגי העירוני. הסדרת הגדרות אתרי הטבע בהתאם לתפיסה אקולוגית עדכנית, לכדי יצירת רשת עירונית. זו גם שכבה משמעותית ש-תא/5500 מניחה. וסימון המערכת האקולוגית העירונית בתשריט וקביעת הוראות לתכנון תומך בטבע עירוני בתכנון המפורט.

הנושא הרוחבי האחרון מתייחס לחיזוק סמכות התכנון העירונית והנגשת התוכנית למגוון קהלים ובעלי עניין. כאן אנחנו מתייחסים להרחבת עצמאות הוועדה המקומית בתוכניות באזורי מדרגת רח"ק עליונה במע"ר, שיכללו לפחות 1 רח"ק מניוד לשימור. לאפשר לסמכות הוועדה המקומית לאשר תוכניות מפורטות הכוללת רישום תלת ממדי, כרגע זה נמצא בסמכות מחוזית ואנחנו מבקשים להעביר את זה לסמכות מקומית. סמכות הוועדה לקביעת מנגנוני תחזוקה, בדגש על תהליכי התחדשות ומבנים מורכבים, כדי להגדיל בעצם את היכולת העירונית. הרחבת סמכות הוועדה בנושא שימור, סמכות הוועדה המקומית לשינוי בינוי במבנים לשימור מחמיר, הטמעת מנגנון ייעוד זכויות למבנים לשימור שאינם מתוכנית השימור, והרחבת מנגנון השימור כתועלת ציבורית גם למבנים שאינם מתוכנית השימור. שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי, תיאום מול התכנון הארצי והמחוזי והחלת ההנחיות הרלוונטיות – אנחנו כל הזמן חשופים ונמצאים מול תוכניות מתאריות ומחוזיות. תיקונים נדרשים בתוכנית המתאר המחוזית, ודיגיטציה, קליטה של התוכנית ב-I view והנגשת המידע, כולל קביעת מדדי הערכה לצד התוכנית, מדדי הערכה המובילים היום בעולם של ה-SDG – sustainable development goals, שכל ערי העולם נשואות אליהם ואנחנו מתאימים גם את העקרונות האלה כאן. ופישוט התוכנית, ביטול הקלות אפשריות לגובה ועדכון מדרגות הגובה בהתאם. הרחבת גמישויות, כולל צמצום ומחיקת סעיפים, הרחבת האפשרות לרח"ק ממוצע גם בתוכניות באזורים מעורבים, בתוכניות הכוללות מבנים לשימור, בתוכניות הכוללת מוקד תעסוקה ומסחר קיים. אלה למעשה כלים שמגדילים את סמכות הוועדה ומאפשרים לה גמישות.

אני אציג בקצרה את כל תהליך שיתוף הציבור שהתקיים עד כה ועתיד להמשיך ומתקיים גם ברגעים אלה.

קריאה:

שיתוף או עדכון?

גב' חגית נעלי-יוסף:

שיתוף, לא רק עדכון, הרבה מעבר לעדכון. והדרך עוד נמשכת. אנחנו לא מציגים פה תמונת מצב שהסתיימה לה.

כמו שהצגתי בעבר, אנחנו מראים כאן, יש לנו כמה מרכיבי ראשה שאיתם אנחנו מנהלים את הליך השיתוף, גם מתעדים אותו וגם דואגים לייצר הזנה הדדית, מהציבור אלינו ובחזרה אל הציבור. יש כאן גם מידע שמתעדכן באתר העירוני כל הזמן ועומד על סדר גודל של 30,000 כניסות בחמשת החודשים האחרונים; גם מפגשים ציבוריים שקיימנו בתקופת הקורונה בזום, שכללו 3,000 משתתפים. התקבלו 400 התייחסויות והם יצאו במפורט ובמפורש עם מענה, לכל תושב ותושב מאלה שהעלו את הנושאים ועומדים כמובן באופן פומבי חשופים וניתן לעיין בהם. אנחנו נעזרים בפלטפורמת שיתוף עירונית שהוקמה לאחרונה, וגם בה אנחנו מעלים נושאים, והתקבלו עד כה 180 התייחסויות. כל התייחסויות עוברות לצוותי התכנון, הם מגיבים עליהם, ואנחנו מפרסמים דו"ח מענים מפורט. הוא התפרסם ונמשיך לפרסם. וכמובן מקיימים מפגשי היוועצות עם נציגי ארגונים מקצועיים ובעלי עניין. בהמשך אנחנו נקדם מפגשים יעודיים גם עם בני נוער, גם עם צעירים, וכמובן גם הפלטפורמה שהצגתי קודם תוצג כמובן, תיפתח עוד פעם לציבור. אנחנו בתהליך הזה גם אוספים מידע שוטף, גם ישיר וגם עקיף, אם זה צ'טים שעולים אפילו פה בדיון הזה, שיש מעל 200 משתתפים כרגע, ומנתחים גם נושאים ושאלות שעולים ברשתות החברתיות. ההמשך של תהליך השיתוף יכלול מידע הסברתי ומונגש על התוכנית, על ידי הפצת סרטונים וחומרי הסברה; תערוכה שתתקיים בבית ליבלינג ואחר כך תנדוד למוקדים בעיר, כדי לייצר גם מפגשים פנים אל פנים וגם הנגשה מירבית של המידע המקצועי, מהמידע של התוכנית. ויתקיימו גם מפגשי זרקור על נושא הרחוב, כולל פעולות להטמעת התוכנית בקרב תושבים פעילים ואנשי מקצוע. זאת מפת השיתוף, אין כאן רק יידוע, אני חייבת להדגיש את זה, והנתונים פה נמצאים לפניכם. זו המפה. המפה זה כל התמונה שהצגתי בפירוט, לזה אני מתכוונת, כל מרכיבי השיתוף שמתקיימים במשך כל התהליך ואנחנו ממשיכים לתחזק אותם ולקיים אותם עד אישור התוכנית כמובן.

הנושאים המובילים שזיהינו באותו תהליך שמתקיים עד היום עם הציבור – מגורים והתחדשות עירונית, תחבורה וניידות, תהליך שיתוף שחשוב לאנשים, נושאים של תשתית סביבה והערכות לשינוי אקלים. הציבור ערני, מעוניין, חשוב לו לראות שהתוכנית יודעת לקפל הנחיות בתחום הזה. היבטים שקשורים לשטחי ציבור, תעסוקה וכמובן אופן השימוש בתוכנית והמבנה שלה. אנחנו גם יודעים לייצר את החשיבות של הנושאים באבחנה בין אזורים גיאוגרפיים בעיר. אז גם ביפו, גם במזרח, גם בדרום יש דגש מאד מאד גבוה למגורים והתחדשות עירונית. במרכז זה התייחסות גם לתחבורה וניידות, גם בצפון, לתשתיות סביבה והערכות אקלים. אנחנו מנתחים כל העת את האפיון בין המרחבים הגיאוגרפיים ואת הדגשים שחשוב לציבור. אפשר להגיד אבל גם באופן אמיתי, שהרבה מאד מההתייחסויות של הציבור אינן רלוונטיות באופן ישיר לתוכנית המתאר, הן קשורות לדגש או להתייחסות להרבה מאד נושאים עירוניים שהם רוצים לקבל עליהם את הדעת, וההזדמנות לשתף דרך תוכנית המתאר מאפשרת להם להעלות מגוון רחב של נושאים. כמובן שכמו שאמרתי, אנחנו עונים על הפניות האלה ועל התייחסויות, ומציינים מה רלוונטי למתאר ומה לא. זה עד כה לגבי שיתוף הציבור ונושאי הרחוב.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה לחגית. בינתיים הצטרפו אלינו עוד חברי מועצה נוספים, חברי מליאה נוספים, עוד 7 חברים, ונמצאת איתנו גם מלי, בעלת הדעה המייעצת, מתחילת הישיבה. אני מצוין גם אותה, היא היתה שותפה לכל הדיונים בוועדת המשנה. חברי המליאה, בבקשה, מי רוצה לבוא לידי ביטוי, לדבר? על הנושאים הרחביים, נושאים שדיברנו עליהם עד עכשיו. לא מתייחסים לנושאים האזוריים, רק לנושאים הרחביים שדיברנו עליהם עד רגע זה.

מר רועי אלקבץ:

אני לא רוצה להאריך כי יש לנו יום ארוך וראינו את כל הדברים בדרך, ואני כן מאד מברך על התהליך הזה, מי שלא עשה תהליכים כאלה גדולים ורחבים כנראה לא מבין, אבל זה תהליך מאד רציני, איכותי, ותודה רבה גם על התהליך, גם על הדרך.

אני רוצה להגיד כמה דברים: א', העובדה שהתחדשות עירונית ודיוור הוא נושא ראשון, זה חשוב מאד. אני רוצה להגיד, אודי, הוא אמר את זה גם בשבוע האחרון, אנחנו כרגע, בהמשך למה שראש העיר אמר, 10-15 שנה בגל של התחדשות עירונית אדיר. הבעיה היא שאם לא נחשוב היום על החזקה, כלומר, איך מחזיקים את אותם בניינים חדשים, אני מדבר מנווה שרת ועד כל העיר, ולא נבנה גם ברמה העירונית חברות עירוניות שמתחזקות את הדבר הזה, חוץ מתחזוקת מבנים שזה צריך לחייב או לעשות תהליך עם היזמים, אנחנו צריכים כבר עכשיו לחשוב על הסיפור הזה. כלומר, להחזיק 250,000 דירות שתהיינה ראויות וטובות, וחלק גדול יהיה עירוני, צריך לחשוב על זה כבר עכשיו. כלומר, הגל הבא אחרי התחדשות עירונית – איך מחזיקים דיוור בהיקפים כאלה גדולים בעיר כל כך צפופה כמו תל אביב. ואנחנו יודעים שיש שונות בין מקומות וחלקים בעיר. זה עוד הרבה

זמן, אבל זה כבר היום. כלומר, צריך לחשוב על זה לא פחות מאשר על המטרו. על רשות עירונית של דיור, שעושה את זה, מאד חשוב.

לגבי עצמאות הוועדה המקומית – אני חושב שצריכים לנגוע בנושא התחבורה פה. כיוון שמתל אביב יוצאת הבשורה ועצמאות הוועדה המקומית זה דבר מאד חשוב, הריכוזיות של משרד התחבורה, שוב, חוצה שרים, הדבר הזה מאד מפריע לנו בתכנון העירוני, על כל דבר צריך את משרד התחבורה, הדבר הזה הוא לא הגיוני. ואם לא נסמן את זה כבר עכשיו כאחד היעדים, אז נהיה עצמאיים, אבל בסוף אנחנו פשוט נתפסים בתחום של התחבורה. ואני חושב שזה אחד היעדים העירוניים הכבדים ברמת הפוליטיקה הארצית, אבל זה קריטי.

תת קרקע דובר כאן. אני רוצה להגיד משהו גם לראש העיר. לא עשינו עדיין דיון, לא הספקנו, אבל בשבוע שעבר אישרנו מתני"ס ביפו, בלי תת קרקע. אני יודע שזה יקר וכו'. אני ממש מבקש שאנחנו נעשה עם זה מהלך. כלומר, מעבר לחייב את היזמים, במוסדות עירוניים שבהם באים עובדי עירייה, אנשים שמגיעים או אורחים שאנחנו כן נאפשר חניה, דיברנו על זה במועצה, וחניונים אני יודע שזה יקר, אני מכיר את הדילמה, אני חושב שהעירייה חייבת לתת דוגמא בסיפור הזה.

נושא של דיור בר השגה ושכירות ארוכת טווח – הדבר הזה בעיני הוא כיוון מאד מאד נכון. אתמול במקרה יצא לי לדבר עם איש מאחת החברות שמתעסקת עם זה. אני חושב שיש המון מה לעשות עם זה וצריכים להאיץ את זה קדימה. דיור בר השגה, דב"י, שלא ייקח לנו שנים.

תחזוקת מבנים – דיברנו.

אולי שתי אמירות אחרונות, מעבר לרק"ל ולמטרו וכל מה שדובר. אני חושב שאחד האתגרים שלנו, וזה דברים שאני יודע, אני לא אפרט אותם, אבל התוכנית צריכה להגיד אותם. אני אומר את זה לאודי וגם לחגית. כל הסיפור של התכנון העירוני והחיבור בין מנהל התשתיות למנהל ההנדסה. הדבר הזה הוא דרמטי. אני לא אכנס לפרטים. יש כאן צורך בסנכרון ותיאום ברמות הגבוהות ביותר. יש כאן מגה פרויקטים ואני חושב שזה אחד היעדים שלנו, להגיע לרמת סנכרון הכי גבוהה שיש. סנכרון בין גופים כל כך גדולים דורש משאבים וזה לא סקסי ואין בזה שום הילה, אבל הוא בלתי נמנע. ואני חושב שאנחנו צריכים לשים את זה כאחד היעדים התכנוניים ממש, שיתוף פעולה וסנכרון בדברים האלה.

לגבי שיתוף ציבור – אני מאד שמח על מה שנאמר. אני ראיתי כמה שיתופי ציבור צפון קוריאנים לגמרי. אנשים לא מדברים, אחד אחד, ממשטרים אותם, לא מדברים. ואם יהיה שיתוף ציבור כאן ויש דיאלוג עם הציבור, זה חשוב, קודם כל מהותית וגם כדי שהדברים גם בסוף יפורסמו. בגלל הקורונה, בגלל כל התהליכים שהיו כאן, חלק משיתופי הציבור שנכחתי בהם השאירו טעם לא טוב, וצריך לפחות לשים את הדברים לציבור, שתהיה שקיפות.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

דווקא בגלל הקורונה מצאנו דרך להעלות את רמת שיתוף הציבור ויצירת קשר דו-סטרי הרבה יותר איכותי והרבה יותר טוב.

מר רועי אלקבץ:

דורון, השאלה אם זה דו-סטרי. אני הייתי בכמה-

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

שמעת פה.

מר רועי אלקבץ:

הלואי.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

שמעת פה ש-400 נושאים קיבלו מענים.

מר רועי אלקבץ:

מעולה. אני רק אומר שבפורומים עצמם, דורון, לא תמיד הייתה הרגשה למי שיושב. זה מה שאני אומר. והנראות של זה היא מאד חשובה, בסוף זה מאות תושבים.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אתה צודק. לכן אנחנו מדגישים את זה.

מר רועי אלקבץ:

בסדר, אז אני שמח שזה עולה, אני אומר שצריך לוודא את זה. זה הכול. תודה רבה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה, רועי. ציפי ביקשה להרחיב על שטחי הציבור, אז נעשה את זה עוד מעט. ראובן, בבקשה.

עו"ד ראובן לדיאנסקי:

בוקר טוב לכולם. אני רוצה קודם באמת, כמו שקודמי הודה לכל העוסקים במלאכה, לחגית, לרן ברעם (שלא כאן, או שהוא בחוץ). חולה? אז רפואה שלמה. לבועז קידר מהתכנון הבר קיימא. זה לפחות בהקשר שלי, בנושאים שהם יותר סביבתיים ושינויי אקלים.

קיימתי עם הצוות המקצועי לפני חודשיים פגישה אצלי שעסקה בכל מה שקשור לנושאים שהם תחת האחריות הציבורית שלי בעירייה, הנושאים הסביבתיים. שינינו כמה דברים. אני חושב שאחד הדברים החשובים זה כל מה שקשור לעיסוק בשימוש בגגות ולא רק בגגות כגגות ירוקים וכחולים, היום אפשר להפוך כל גג למיני מרכז קהילתי, אפשר להקים שם בריכה, אפשר להקים שם אפילו מגרש כדורסל. אז זה דבר אחד מאוד חשוב, זה בהמשך גם לאמירות פה לגבי השימוש בתת הקרקע, שהוא מאוד מאוד חשוב. והכול ורסטילי, זאת אומרת שהיום אנחנו יכולים לקבוע שאנחנו בונים 4 קומות מרתף חניה וזה מיועד למכוניות פרטיות, ובעוד 5 שנים או 10 שנים זה יהפוך להיות למשהו אחר לגמרי. ולכן צריכים לעסוק בזה.

הנושא של החלחול – אני דיברתי עוד כשהייתי בוועדת משנה לא מעט על כך שאנחנו צריכים להגדיל בצורה משמעותית מ-15% כדרישה לשטח פנוי במגרש לבינוי. השאיפה שלי זה להגדיל את זה ל-25%. אנחנו משיגים או יכולים להשיג בכך 2 תועלות, או 3 תועלות אפילו: 1 – זה חלחול; 2 – זה צמחיה ועצים במגרש; 3-1 – זה באמת להתמודד עם העניין של פחות חניה פרטית. כי אם אתה מטיל, טוב, אני לא נכנס פה לענייני מי תהום וכו', אם אתה מטיל על היזם לבנות במקום 2 מרתפי חניה 4 מרתפי חניה, כי הגודל שלהם הוא מצומצם יותר, אז הוא יחשוב פעמיים אולי אם הוא רוצה לבנות עוד מרתפי חניה למטה, ויכול להיות שדרך זה נשיג את הפחתת החניה הפרטית, ובטח נשיג שחלק מהמגרש, חלק גדול יותר במגרש, יהיה פנוי, ואז נוכל גם להשיג את התועלות שדיברתי עליהן קודם. זה הדבר הנוסף.

שטחי ציבור או מבני ציבור, מה שנקרא תוכנית צ' – אני חושב שאנחנו צריכים והגיע הזמן שאנחנו נבנה הרבה יותר בשטחים או במגרשים שמיועדים למבני ציבור. אני חושב שהיום אנחנו צריכים לעבור להחליף דיסקט-

מגיב להערה 06: 03: 1:

רק שניה, לא תהיה אבן שאני לא אהפוך. היום אנחנו מגיעים, יש לנו את חוות הדעת או את הבדיקה של המרכז הכלכלי ואז הם אומרים לנו כמה אנחנו צריכים לבנות במגרש ציבורי מסוים בשכונה מסוימת, מה הצפי של הצורך הקהילתי בשנים כאלה ואחרות. אני אומר לא, אני חושב שאנחנו באופן ברור וחד משמעי, נכון, זה עולה כסף, אבל התועלת שיש בזה היא עצומה. אנחנו צריכים להיכנס לכל מגרש ציבורי ולבנות 10 קומות, טוב, עם המגבלות המתבקשות והקיימות, את המקסימום שאפשר לפי צ' וגם מרתפי חניה. ואם אנחנו צריכים בשנת 2023 רק 2 קומות ציבוריות ועוד 8 קומות פנויות, הרי שאנחנו יכולים להפוך את המקומות האלה למקומות שבהם אנחנו משכירים לציבור, על ראש שמחתנו זה עירוב שימושים, אפשר שבבניין ציבורי של 10 קומות אנחנו מייעדים חלק מהקומות באופן זמני (זה יכול להיות גם כמה שנים טובות) גם למגורים, לדירות קטנות שהעירייה משכירה לציבור בהנחה מסוימת, גם למשרדים, גם לקליניקות. אנחנו משאירים ככה את בעלי המקצוע בתוך השכונה. ובסופו של דבר היום, כשאני נוסע ברחובות העיר, וזה נכון שזה מבנים ישנים, תוכניות ישנות, אני נוסע לפעמים, ובדרך כלל אני נוסע באוטו פרטי היברידי. אני לא אתן לך להכשיל אותי ולא אומר דבר שאיננו אמת. כמוך כמוני. בכל מקרה, אני חושב שהיום, כשאנחנו רואים מבני ציבור חד קומתיים, רואים 2 קומות או 3 קומות, זה עוול גדול. לדוגמא, כשעוברים ברחוב רמז ארלוזורוב ורואים אשכול גנים של 3 קומות ומתני"ס של 4 קומות ועוד שבט צופים של 2 קומות, אז אני שואל את עצמי – האם לא יכולנו לשים בבניין אחד, עם תת קרקע, במבנה ראוי, את כל השימושים האלה בבניין אחד, ולפנות לעצמנו עוד ועוד שטחים חומים. ואגב, אני גם חושב שאת תוכנית צ' צריך לתקן. תוכנית צ' צריכה להיות בסמכות הוועדה המקומית, לא רשות הרישוי. מי שצריך להוציא את היתר הבניה זו הוועדה, זה ערך ציבורי. יש לנו פה אינטרס ציבורי להגן על הציבור, ואת תוכנית צ' צריך לתקן, גם לאפשר או גם לחייב במסגרת תוכנית צ' להציג ולהגיש חוות דעת מקצועיות, שהיום כמו חוות דעת סביבתיות, תנועתיות, זיהום אוויר, זיהום קרקע וכן הלאה, שהיום זה לא מחויב על פי צ' ובעיני זה מאוד חשוב.

אני חושב גם שהגיע הזמן לחייב או להכניס את זה כסטנדרט עירוני, את הבנייה הירוקה. היום גם אנחנו מבינים שהבניה הירוקה לא מייקרת את עלות הבניה ליזם, ההיפך, היא לפעמים גם מוזילה, בטח ובטח לאורך זמן היא מחזירה כסף והיא כלכלית. ואני חושב שאנחנו צריכים היום, כאקט עירוני, לקבוע – זה סטנדרט הבניה שלנו, בניה ירוקה, אם זה חומרים ואם זה כל מה שכרוך בזה, ולהקפיד על זה.

הדבר האחרון כרגע שאני רוצה לדבר עליו זה עניין המרכזים המסחריים – במסגרת תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים יש שוויון מלא בין מצבם של המרכזים המסחריים בצפון תל אביב ובדרום תל אביב, ואף אחד לא יכול לטעון לקיפוח. הם נראים הרבה פעמים אותו דבר. אותו דבר זה מטרים

ליפול. הם נראים באמת זוועה. ויש שם את הבעיות של שטחים פרטיים ושטחים ציבוריים, ולמה כסף ציבורי שייכנס לנכס שהוא פרטי וכן הלאה וכן הלאה. צריך למצוא או להקים מנהלת שבמסגרתה אנחנו ניכנס בצורה משמעותית לשיקום של המרכזים המסחריים. אני תומך נלהב של המסחר השכונתי באמצעות מרכזים מסחריים. אני לא חושב שבשכונות הפריפריאליות של תל אביב, גם בדרום וגם בצפון, זה ריאלי שיהיו רחובות מסחריים שבהם אנשים ייצאו מהבית ויילכו לקנות ב'שאנו אליזה' של הדר יוסף או של כפר שלם. ולכן, החיזוק של המרכזים המסחריים הוא מאוד מאוד חשוב. עד כאן בינתיים. תודה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה. עוד מישהו מחברי המליאה?

מר רועי אלקבץ:

עוד משהו לעניין החברתי קהילתי רוחבי. אני אומר את זה כאן לחגית וכל אנשי שרון מלמד שאולי לא פה, אבל צריך להבין, בהמשך לדבריי על הדיור ועל אתגר הדיור והאתגר הקהילתי שגם אודי דיבר עליו, שהוא נכון, האתגר החברתי קהילתי הוא אדיר בתל אביב. כלומר, אני רואה את זה בפגישות עם תושבים כל הזמן, יש שכונות שמשנות, שמתחלפות, ויש דינמיקה שהיא מאוד מאוד מאתגרת מבחינה חברתית קהילתית. העירייה, אנחנו, התחלנו במהלכים של עובדים סוציאליים קהילתיים ויחידה אצל שרון מלמד. אני רק אומר, הדבר הזה יצטרך בעתיד בהיקפים כאלה של בנייה ושל יחידות דיור וגידול כזה בעיר, מעבר לרשות דיור, גם רשות שתעסוק באופן קבוע בכל ההיבטים החברתיים קהילתיים. אני מזכיר לכולנו שגופים כמו עמיגור ועמידר וחלמיש וכו' בעבר עסקו בזה באופן אינהרנטי. הכול הופרט. אז כן בוני הארץ היום זה קבלנים ויזמים וזה בסדר גמור, אבל אנחנו צריכים להשלים את הדברים הציבוריים שבעבר היו מדינתיים והתחלנו איתם. כלומר, אנחנו בכיוון, שזה צריך להיות בסוף רשויות שמחזיקות גם את המגורים ובעיקר בעיקר את האנשים בכל המקומות האלה. זה מאוד חשוב. תודה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה. בבקשה, ציפי.

גב' ציפי ברנד:

חגית, אני מבקשת אם את יכולה להתייחס גם לכל הנושא של השטחים הציבוריים והגזרות והשצ"פים קצת להרחיב לנו. בנושא של המרכזים, המרכזים המסחריים-

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

ציפי, תחדדי, מה בדיוק?

גב' ציפי ברנד:

אני רוצה שם הרחבה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

שיטת החישוב?

גב' ציפי ברנד:

כן. לגבי שיטת החישוב ובכלל, וההשלכות של זה והמשמעויות. בעניין של המרכזים המסחריים בשכונות עצמן – במהלך אחד הדיונים אני הערתי, התייחסתי לזה, לגבי השילוב של מסחר ותעסוקה, איך אתם רואים את זה? איזה נתונים יש לנו לגבי זה? אני חושבת שהנושא הזה הוא מאוד מאוד חשוב ואני חושבת שאנחנו לא פיצחנו אותו, ובטח לא פיצחנו אותו ביחס למה שקורה בעיר, אפרופו הדיונים שהיו לנו על גן העיר ו'ויקסי' שם, שאתם יכולים לראות את ההתרחבות. ואתם יכולים לראות את מיקסר למשל שמציע כבר את גן העיר בכל אינסטגרם ובכל רשת חברתית, מציע היום למעשה את המתחם שהיה מתחם מסחרי כמתחם תעסוקה ב-100%. אני בנושא הזה לא מתכוונת להסתפק במה שכתוב פה ואני חושב, אודי, שאנחנו צריכים דיון יותר מרחיב בנושא הזה. תודה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה. מיטל, בבקשה. אחרי זה אסף הראל.

גב' מיטל להבי:

בראשית דברי, תודה לצוות התכנון. אני חושבת שלאורך הדיונים אפשר לראות שהיו שינויים נקודתיים ועקרוניים שבוצעו גם מתוך הדגשים שניתנו בדיונים של הוועדה המקומית, ועל זה תודה.

אני כן רוצה לומר שבעיני לא מדובר רק בשדרוג של התוכנית הקיימת, של תא/5000, עדכון זה דבר חיובי לאור מציאות דינמית, אבל אני בתחושה שמדובר פה ביותר מעדכון לאור ההטמעה של מטרו, תיכף אני ארחיב על זה. ועיקר התחושה של אי הנחות שלי זה מחיפזון יחסי. לא ממש אנחנו נוהגים כמו ב-5000 מבחינת יכולת העיכול וקבלת המשובים כפי שהיה נהוג מול תושבים. וההסבר לגבי חוק המטרו שמתדפק ו-תמ"א 70 המתדפקים על דלתנו, זה לא בדיוק, כי אנחנו יודעים שחוק המטרו מעוכב ובכל מקרה, בכל הדיונים ביקשתי שתהיה איזו שהיא קשירה ושלביות בין הדברים כדי שלא נמצא את עצמנו בונים את המגדלים סביב התחנות, אבל המטרו לא יגיע. אז השלבויות לא ראיתי אותה. השוואה וניטור של תוצרים של 5,000 לא ראיתי וגם דו"ח כלכלי שביקשתי, שכנראה לא נעשה.

העיר משגשגת ואין ספק שאנחנו נמצאים כרגע ברגע קריטי, וזה רגע קריטי שבו אנחנו חייבים לתת תשובות לגבי האפשרות להמשיך לחיות בעיר הזאת, עיר חשובה, תוססת במדינה, מתקדמת, חופשית, ולכן גם כל הנושא של הדיון בנושא של דיור בר השגה וכל הנושא של הדיון בדרכים שבהן אנחנו מתכוונים לעשות את זה, הוא דיון מאד חשוב וצריך לעבות אותו ולהיכנס אליו יותר לעומק. אני כן אומר שיש לי תחושה אי נוחות ביחס ליחס לשטחים חומים וירוקים. בעיני, בכלל, קיומו של דיון, לא על רקע של הוראות תוכנית ותקנון, ולא על רקע של תשריטים, הוא דיון חסר. אני מבינה את ההמלצות של אנשי המקצוע, אני מעריכה אותן מאד, אבל בסופו של דבר, מי שאמורים לקבל את ההחלטה ולהצביע ועל רקע של חומר, זה צריכים להיות אנחנו. ויכול להיות פער בין הצהרות שנשמעות טוב לבין הוראות, שבהן יש מרחב תמרון קטן יותר. ועיר שמגישה תוכנית מתאר ללא הוראות, כאילו מדלגת על הקריאה שלנו, על ההערות שלנו על תקנון שמייצגים את המדיניות של העיר, זה דבר כבד וקשה בעיני.

אני אחזור על התכנון התחבורתי – אני מאד מודה לצוותים שקיבלו חלק גדול מההערות. אני כן חושבת שצריך ליצור שלביות, במיוחד בכל הקשור לכניסה של המטרו, אל מול הציפוף ובהתאמה. וחלק מהמקומות שבהם מתבקשת צפיפות על בסיס תמ"א 70 צריך לראות איך קושרים את זה להגעת המטרו בצורה יותר מסודרת.

רח"ק מקסימום מול רח"ק מינימום – תוכנית המתאר 5000 קבעה טווחים בין מינימום למקסימום, ומה שאני רואה במקסימום זה כמעט רח"ק שהפך להיות רח"ק מוקנה, מקובל. רק 3% מהתוכניות לא קיבלו את הרח"ק המקסימלי. אנחנו דיברנו שיהיה מסמך של מדיניות על תועלות שנדרשות ביחס להגדלת הרח"ק, שכשהולכים לרח"ק מקסימלי אנחנו נדע להעריך את הנושא של התועלות בצורה טובה יותר.

עירוב השימושים זה נושא מאד חשוב, ושוב, זה לא קשור איפה שמים את כל הסגולים האלה בדיוק. אני לא רוצה להיכנס לדוגמאות שכונתיות נקודתיות. אבל אני אומר שוב, אם הוראות התוכנית נותנות איזו שהיא גמישות ביכולת שלנו להחליט החלטות כשמגיעה תוכנית, אז אנחנו צריכים לראות את זה. כי כרגע התחושה היא שאיפה שצבעו סגול, זה נצבע סגול ואז זו הופכת להיות הוראה מתארת. ואגב, זה שצובעים סגול וזה שצובעים אדום לדרכים, אני שוב חוזרת ואומרת, אני הייתי רוצה לראות את התשריטים שצובעים בהם גם ירוק וחום. אני יודעת שבתוכנית המתאר האחרונה, של 5000, התשריט הנכנס הכיל הרבה מאד ירוק, והתשריט היוצא מחק את כל הירוקים הקטנים כי זה מתארי. ואני רוצה לראות את התשריט של הירוקים. אני חושבת שהנושא הירוק והנושא החום הוא נושא נורא חשוב לעיר שרוצה להוסיף עוד חצי מיליון עובדים ועוד תושבים וכו'.

יש גם את הסוגיה של תכנון של שטחי ציבור מקומיים וכלל עירוניים בתוך שטחי בניה פרטיים ובמבנים מפורטים. אני הייתי רוצה להבין איך זה מהווה בסיס והתניה לאישור תכנון אזורי או נקודתי. אנחנו לא מדברים על תשתיות, ואני מסכימה עם ראש העיר שאמר קודם, שלמשל דיברנו בזמנו על מחסור במים ואני גם כן מאלה שזוכרים את הפרצוף המיושב של הדוגמנית בפרסומות, ובסוף הגיעה מערכת טיהור ופתרה את זה, אז יכול להיות שזה יפתור את בעיות החשמל בעיר, מישוהו ימציא מימן ויכול להיות שימציאו עוד דברים לגבי מים וביוב. אבל אני חושבת שכן צריך להתייחס לדברים של התשתיות קצת יותר לעומק, גם ראובן הזכיר את זה.

אני כן הייתי רוצה הבהרה חוזרת לנושא של הרישום התלת ממדי לקביעת זכויות בניה, בבקשה. יש פה איזה שינוי של הרח"ק ואני הייתי רוצה לראות דוגמא איך זה עובד מתוכנית ספציפית ואיך החישוב משפיע על היקפי הבניה. אני מבינה שיש פה ניסיון לגזור זכויות משפ"פ או משצ"פ ואני רוצה להבין מה קורה בדבר הזה. באותו אופן אני רוצה לומר שיש פה אפשרות באופן גורף להמיר שטח ציבורי ירוק לשטח מבונה, זאת אומרת, קרקע ציבורית לקרקע מבונה, במידה והקרקע היא קטנה מ-800 מטר. אני חושבת שזה דבר שפוגע בעתודות הקרקע שלנו. אני חושבת שלא צריך לתת המרה באופן גורף, שאם זה 800 מטר אז אפשר להמיר את זה לשטח מבונה בתוך בניין. אפשר להשאיר לנו 800 מטר כעתודת קרקע עתידית למה שנצטרך בעתיד.

אני חושבת ששטח ירוק בלתי סחיר הוא משאב ציבורי חשוב. ואני זוכרת גם את הוויכוח שהיה בעניין הזה ביד אליהו ושם היתה לכם עמדה נוגדת לעמדה שעולה כאן.

אני חושב שהצרכים של שטחי ציבור, אמנם אנחנו לא מדברים על האזורים, אבל כשידברו על האזורים אז כדאי לאור הטבלה פה שמדברת על אזורים שבהם פחת אפילו קצת השטח הציבורי, וגם לאור העובדה שאנחנו מוסיפים אוכלוסיות בחלק מהמקומות, לראות באמת מה נשאר היחס

לנפש של השטחים הציבוריים והירוקים ולא רק בדונמים, כי בסך הכול בחלק מהממדים של הדונמים השטחים קטנו. אבל כשמסתכלים על זה גם זה גדל, אבל אם אתה תיקח את היחס של תושבים וכמה תושבים אתה מכניס, אז אני לא יודעת מה המטר מרובע לנפש. ובסוף, אני חייבת להגיד משהו על השיתוף ציבור. אני אומרת שהיו באמת דיונים, אנחנו עשינו אותם לאור הקורונה, אבל בסופו של דבר, אני לא יודעת על תהליכי התייעצות עם הציבור. היה עם גורמי מקצוע, עם אדריכלים ויועצים, ואנחנו מדברים על כ-200-300 איש. אני ראייתי את המענים שנתתם, הם חד כיווניים כאילו, זה לא מקום שאפשר להתווכח עם המענה, זה לא מקום שאפשר לדון במענה, זה מקום שהמענה ניתן והוא ניתן לפעמים גם במילים כלליות. ואני חושבת שזה משהו חסר כל העניין הזה. גם אם נסתכל על הכמויות של 3,000 תושבים בווינרים השכונתיים, 30,000 כניסות לאתר העירייה, אבל רק 1% כתבו הערות, זאת אומרת, אפשר להסתכל על הדבר הזה, וכשאת אומרת שיהיה המשך, ואני שמחה לשמוע שיהיה המשך, אז צריך לקחת את הדברים האלה בחשבון, כי אני חושבת שהרבה פעמים צומחים דברים פוזיטיביים מהשטח ותובנות, כמו שאני אומרת, שאני מודה לכם על התובנות שקלטתם מתוך השיח שהיה בוועדה המקומית והטמעתם בתוכניות, אני חושבת שבאותו אופן אפשר להבין מהציבור ולהטמיע תובנות. אז אני הייתי כן מצפה שהמשך תהליך השיתוף יהיה גם לאורה של גמר תקופת הקורונה, קצת יותר פתוח וקצת יותר דינמי ובמגע אישי. זה כל מה שיש לי להגיד. עמדתי ב-5 דקות?

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

לא, אבל הכול טוב.

גב' מיטל להבי:

כמה גלשתי? שאני אדע.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

13 דקות.

גב' מיטל להבי:

תודה רבה. אז דיברתי בשם שלושה.

מר אסף הראל:

אני אעשה את זה קצר. 3 שאלות והערה אחת. לגבי השאלות, לא הבנתי את המדיניות בנושא דיור בהישג יד על שטחים חומים. כי מצד אחד, חגית אומרת פה את מה שאמרנו בדיונים, שאם כמובן מילאנו את כל צרכי הציבור, זה יתאפשר. מצד שני, בדיון בהנהלת העירייה, ראש העיר דיבר מפורשות על החיכוך העתידי שיכול להיות ועל כן הוא מתנגד עקרונית לשילוב של דיור מכל סוג של שטחים חומים. הייתי רוצה להבין איפה אנחנו עומדים, כי אני קצת מבולבל בנושא הזה. זו שאלה אחת.

שאלה שניה – אנחנו עושים את זה בתוכניות פרטיות הרבה פעמים, שאנחנו מאפשרים שימוש להפוך חניות בתת הקרקע בעתיד לשטח עיקרי או לשטח שירות. האם אנחנו יכולים, הראלה, לתת הוראה כזאת כלל עירונית? זאת אומרת, שבכל חניון פרטי יתאפשר מעבר כזה, של חניון לשטח משני, שטח שירות או שטח עיקרי בהתאם למה שיתאפשר? כי אני חושב שיש פה, כל מה שאומרים על תת הקרקע, זה פשוט יאפשר לנצל אוטומטית המון בניה קיימת כבר בתת הקרקע. והשאלה השלישית שלי, לחגית, וגם לאודי – דיברנו גם בדיונים וגם בישיבות בשנתיים האחרונות הרבה פעמים על תעסוקה בת השגה. התחלנו לדבר על זה, דיברנו על זה בתוהא, האם יש לזה איזה שהוא ביטוי ב-5500 או שזה מחכה ל-6000? כי כמו שאנחנו רואים היום דיור בהישג יד, אני חושב שגם תעסוקה בהישג יד, שכירות כזאת לעסקים קטנים היא מאד מאד חשובה, ואם נוכל להכניס את זה - זה חשוב.

והנושא הרביעי שבעצם רק הערה – אני חולק עליכם, דיברנו כבר על החיכוך הזה בין מגורים לחיי לילה. שנינו מסכימים שיש חיכוך, אני חולק על הפתרון. אתם אומרים שבגלל זה צריך להפריד; ואני חושב שאפשר גם פשוט לתת הוראה לפיקוח ולהגיד – תשמעו, מי שגר במקומות האלה יודע את זה, הוא בא לזה והוא יחיה עם זה. אנחנו נרעשים וכל פעם, זה קרה לנו לא מזמן בשוק הפשפשים, לפני זה בשנקין, בכל מקום, בפלורנטין עכשיו, בכל מקום בעצם התושבים באים ופתאום מקימים משפחות ואומרים – רועש לנו, ואנחנו אומרים – נכון, בסדר, נסגור את העסקים. והעיר הולכת ונסגרת. ואנחנו אומרים – אוי, מה נעשה? אז בואו לא נכניס לשם תושבים, לאזורים שנשארו, במקום להגיד להערכתך לא. מי שבא לשוק הפשפשים, חביבי, באת למקום רועש וחי, וכן, ואם עכשיו יש לך ילדים ואתה רוצה לישון מוקדם וזה רועש לך מדי, אז טובת הכלל היא לא שעכשיו נסגור את שוק הפשפשים ב-11, אלא או שתעשה double glazing או שתתמודד או שתעבור למקום אחר ביפו. אני חושב שבמקומות כאלה טובת הכלל צריכה לגבור. וזה סיפור שחוזר בכל העיר ואנחנו פשוט צריכים להתייחס לתרבות ולחיי הלילה ולמסחר במקומות האלה כנתון כמו שאנחנו

מתייחסים לעבודות. ולא צריך בשביל זה תוכנית מתאר, פשוט הפיקוח יכול לפתור את זה ו-106 יכול לפתור את זה, ולהסביר להם מהי טובת הכלל וזה אופיו של המקום. מבינים אותם, אבל כמו בהרבה מקרים, מצפים מהם לספוג, כי זה אופייה של העיר. רשפון היא אף פעם לא תהיה, ומי שמחפש שקט ולשמוע ציוץ של ציפורים, לא בא לגור במרכזי בילוי. אני חושב שפשוט אחרת אנחנו כל פעם רצים לרצות תושבים במקום לעמוד על שלנו איפה שצריך לפתח תרבות וחיי לילה. תודה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה. שולה.

גב' שולה קשת:

אני רוצה לומר כמה דברים. קודם כל, אני מבינה שהמצגת באמת יפה, הנתונים הגרפיים מרשימים, אני רוצה לחזור ולומר – מדוע לא מראים לנו מסמכי תכנון אמיתיים? למה אין תקנון מסודר לתוכנית? למה אין תשריטים ברורים? האם אתם מצפים שנמליץ לוועדה המחוזית להפקיד תוכנית שאנחנו לא יודעים ולא יודעים בכלל איך היא נראית? מה שקיבלו פה זה לא מסמכים שאפשר באמת לעבוד איתם. אני פניתי, אני יודעת שעוד חברות מועצה פנו אליכם בנושא הזה, וחשוב שאנחנו נדע שמה שאנחנו קיבלנו לא מאפשר דיון. מדובר ב'ישראלבלוף'. אנחנו יושבות כאן בלי לקבל למעשה את מסמכי התוכנית.

אם כבר אתם מראים נתונים, אני רוצה להזכיר שאני פניתי לפני כמעט 4 חודשים למינהל ההנדסה, בבקשה לנתונים בסיסיים לגבי התוכנית הזאת, נתונים בסיסיים שהיו אמורים להיות בשליפה, כפי שהנתונים האלה באמת אמורים להכין לתוכנית החדשה. רק לפני שבועיים קיבלתי את הנתונים, וגם, חלקית, נתונים חלקיים. האם מכך אני אמורה להבין שהכנתם את התוכנית הזאת על סמך גחמות בלבד?

דבר נוסף שאני רוצה לומר, לגבי סמכויות והקלות והגדלת זכויות – אני לא מבינה באופן עקרוני, אתם אומרים את זה בעצמכם בתשובה שנתתם לי, אין לכם מושג האם תוכנית המתאר הנוכחית עובדת טוב או לא. אתם יודעים רק להגיד שאישרתם יותר תוכניות בסמכות מקומית מאז 2015, אבל לא יודעים להגיד אם בניתם יותר יחידות דיור בזכות זה. אתם יודעים רק להגיד שקיבלתם יותר סמכויות מאז 2015, אבל אתם לא יודעים להגיד אם בגלל זה יש לנו פחות עצים ופחות שטחי חלחול. אתם לא מודים למעשה ששטחי הציבור בקרקע לפי תושבים הצטמצמו משמעותית במרכז העיר. במקום זה אתם מראים לנו שקף שמראה שאפשר להמיר שטחי ציבור לשטחי בניה במגדלים. למה שניתן לראש העירייה עוד סמכויות?

לגבי שיתוף ציבור – כשמדברים על הנושא הזה, אני חייבת לומר, בנושא הזה הייתי רוצה התייעצות עם הציבור, אבל אני לא יכולה, כי אתם החלטתם שבניגוד לנוהל ההתייעצות עם הציבור, אתם לא תשתפו את הציבור בתוכנית הכי חשובה בעיר הזאת. אז זה נשמע לנו הגיוני? - לא. איך יכול להיות שהציבור לא ישתתף, ואני אומרת את זה שוב ושוב, כמה פעמים חזרתי ואמרתי, הציבור לא משתתף בתוכנית הזאת, זה לא יעלה על הדעת.

קריאה:

אין שיתוף ציבור.

גב' שולה קשת:

בדיק. אין שיתוף ציבור ואנחנו פה מדברות על תוכנית שהיא העתיד של כולנו, של כל התושבות והתושבים. אני רוצה כן לדבר על תחבורה.

קריאה:

למה סמכויות לראש העיר ולא סמכויות לוועדה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אני מבקש לא להפריע, לתת לה לסיים את הדברים.

גב' שולה קשת:

כי בסופו של דבר ראש העירייה מחליט.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

את יכולה להשלים את הדברים? אל תגררי.

גב' שולה קשת:

לא, אבל אני מבקשת, אני חושבת שכולנו צריכות לדרוש שיתוף ציבור וזה לא קורה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אנא ממך, השלימי את הדברים. אני מבקש, ליאור, לא להפריע.

גב' שולה קשת:

לגבי תחבורה – יש לי כמה שאלות בנושא התחבורה. ראשית, אני רוצה להבין שוב, למה שמים מסוף תחבורה ציבורית בתחנה המרכזית בנווה שאנן?

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אנחנו עוד לא הגענו לאזורים.

גב' שולה קשת:

או קיי, אז להשאיר את זה לאזורים? או קיי. חישוב רח"ק והקצאה לשטחי ציבור.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

זה נשאל כבר. שאלו כבר.

גב' שולה קשת:

בסדר, אבל אני רוצה גם לשאול את השאלה שלי בנושא הזה.

מר גל דמאיו- שרעבי:

דורון, 'זה צריך להיות כתוב בפרוטוקול שהיא שאלה'. יש מערכת בחירות עוד מעט.

גב' שולה קשת:

גל, אני מבקשת שתירגע.

מר גל דמאיו- שרעבי:

לא רוצה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

שולה, אל תיגררי אחרי פרובוקציות.

גב' שולה קשת:

לגבי חישוב הרח"ק – כיוון שלא נתתם כאן תקנון מסודר, כיוון שלא נתתם לנו תשריט מסודר, אני מבקשת שתדגימו על תוכנית אמיתית שאישרתם לאחרונה איך השינוי הזה בחישוב הרח"ק ושינוי ההקצאה לשטחי ציבור משפיע. יש לי חשש כבד שהשיטה הזאת החדשה טובה ליזמים מסוימים. לכן אני מבקשת שתדגימו את זה על תוכנית כיכר אתרים, ואני אומרת את זה לפרוטוקול. אני מבקשת דווקא שתדגימו את זה בכיכר אתרים, כי עורכת הדין של יזמי כיכר אתרים היא גם היועצת המשפטית של תוכנית המתאר, למרות שבסעיף 19 בהסכם ההעסקה שלה עם העירייה כתוב שלא יהיה לה ניגוד עניינים.

דבר נוסף – כשמדברים על מטרות או מתעין – מערכות תנועה עתירות נוסעים, או רק"ל, או תמ"א 70, אני רוצה לשאול – האם יש קושי בכך שמי שמייצגת את חברת נת"ע בכל מה שקשור למטרות ולתמ"א 70, היא גם מייצגת של יזמים, והמשרד שלה גם נותן ייעוץ לתוכנית המתאר. האם אותה עורכת דין היתה מעורבת בכל הנושא של התאמת תוכנית המתאר לתכנון של נת"ע? תודה. יש לי עוד מה להגיד, אני אומר את זה בהמשך.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה, שולה. מוריה.

עו"ד מוריה שלומות:

בוקר טוב. משהו קצר על העניינים הרוחביים. הנושא של עצירת הדחיקה של תושבים ותיקים מוחלשים אל מחוץ לעיר או מחוץ לשכונות, לא עלתה כמשימה פרו-אקטיבית של העירייה ושל העיר. אני באה מסיוור בבלפסט ואני רוצה לומר שזאת אחת המשימות שלקחו על עצמם, גינטריפיקציה נהוג לחשוב עליה שהוא כאילו 'מן אלה', שהיא דבר שאי אפשר להתמודד איתו ושהוא מאד מאד מורכב. צריך מדיניות שהיא פרו-אקטיבית כדי להשאיר את התושבים בעיר. כל התוכניות של דיור בר השגה, נפלא, הם מכאן והלאה לתושבים נכנסים או לילדים שגדלים. מה

קורה עם התושבים הוותיקים ואיך לגרום להם להישאר? צריך הרבה יצירתיות ובעיקר מחשבה וכוונה ותוכנית פרו-אקטיבית של העיר.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה רבה.

גב' ציפי ברנד:

שתי שאלות: האחת – אני רוצה להתייחס לדברים של מוריה--,

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אחזור: לא רק אוכלוסיות מוחלשות, אלא גם מעמד ביניים.

יעד אסטרטגי של הדב"י, מספרי.

את שואלת: מה המשמעות של אזור מוטת הולכי רגל?

גב' ציפי ברנד:

מה המשמעות, זאת אומרת, רוחב מדרכה, איזה תוכנית הולכים לעשות ביחס לזה?

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

ברור. תודה רבה. מלי, בבקשה.

מלי פולישוק:

תודה. מספר דברים. קודם כל לברך – אתם לא יודעים מה קורה ברשויות אחרות, או אני חושבת שאתם לא יודעים, אבל אני נציגה גם במקומות אחרים והייתי גם במקומות אחרים, אין מה להשוות. המקצועיות והרצינות, גם של חברי הוועדה וגם של הצוות המקצועי, זה פשוט בית ספר, וכדאי שתדעו את זה, תעריכו את זה, זה לא אומר שאי אפשר לעשות תמיד יותר טוב. זה ברמה הכללית, באמת כל הכבוד.

כשהגעתי הנה בשנה הראשונה, שניה, אני כזכור לכם דיברתי הרבה על תת קרקע. אני שמחה היום שכולם כאן מדברים על תת קרקע. ואני רוצה להציע הצעה נוספת. לא רק להגיד כמה זה חשוב וכמה זה טוב שזה יהיה ברמה העקרונית, אלא אולי הגיע הזמן לעשות תכנון כוללני לכל העיר לקומה נוספת לתל אביב. פשוט קומה נוספת לתל אביב. זאת אומרת, לראות, לא רק בחניות ולא רק בבית כזה ובבית אחר, אלא לראות את כל העיר כמרחב אחד תת קרקעי. למשל, רועי הזכיר נדמה לי-

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

עין אחת, לעשות ממנה עוד אחת.

מלי פולישוק:

בדיוק. אבל העין שלכם היא במרתפים, היא משהו אחר לגמרי. ואני מדברת על קומה נוספת לתל אביב, כהגדרה. זאת אומרת, למשל, אני אתן דוגמא, דבר שלא דיברו פה, למשל, מנהרת התעבורה. אנחנו מדברים הרבה על המטרו ועל הרכבת, אבל כבישים תת קרקעיים, פשוט כבישים. ארלוזורוב, אבן גבירול, הם יכולים לעבור למטה ככביש. אבן גבירול יש רכבת היום, אז זה כבר לא רלוונטי. אבל בערים רבות, קחו את פריס למשל, מרכז פריס שהוא צפוף לא פחות מתל אביב, יש שם עיר שלמה למטה וגם תחבורה של כלי רכב, לא רק רכבות. בהחלט כדאי. למשל, היתה כאן הצעה של תושבים, את כביש הכניסה לתל אביב, שמצד אחד יש את הבתים של דפנה וכל המתחם הזה בין שאול המלך לז'בוטינסקי או אפילו קודם, ויש מהצד השני את הגן הציבורי, יפהפה, שאם כביש הכניסה הזה היה מלמטה, בקטע לא כל כך גדול, של חצי ק"מ, 400 מטר, אפשר היה לייצר מרחב ציבורי פתוח, גן שהציבור שגר בצד המערבי של אותו כביש יוכל להנות מהגן ולתחבורה זה לא יזיק. אז נכון שיש כאן עלויות, אף אחד לא מתנער מהן וזה חשוב, אבל ראש העיר דיבר בצדק בתחילת דבריו על ראייה ותכנון לטווח ארוך, וזה בדיוק מה שצריך לראות בטווח הארוך. כי ככל שהעיר מצטופפת וקשה יותר, צריך למצוא פתרונות יצירתיים. וכבר היום צריך לתכנן. יש הרבה מאד תוכניות פה בעיר שמותר רק קומה אחת קרקע, 1- או 2-, רואים את זה בתוכניות מה מותר בתת קרקע. אין מניעה לחפור כמה שרוצים בעצם. אז אמרו לי שזה תוכניות ישנות. מצוין. אבל אנחנו יכולים לראות תוכנית כוללת לשימושים שונים ולא רק חניות כמובן. זה לגבי תת הקרקע. קודם כל, אני מברכת כל אחד שכאן מדבר על תת קרקע והראייה שגדלה, אבל כל ישיבה, בכל ועדה, וכבר דיברו על זה לפני, במבני ציבור אין תת קרקע. וזאת ראייה לא נכונה. ולא מסתכלים על החור שבגרוש של היום, צריך לראות בראייה עתידית, שזה יעלה הרבה יותר מאשר יעשו את זה היום.

הנושא השני זה הירוק בהיר – גם בנושא הזה יש שינוי דרמטי מאד בהתייחסות של הצוות ושל חברי המועצה, וטוב שכך, ומסתכלים על כל עץ, וזה נהדר, ועדיין אפשר לעשות עוד יותר. עדיין

אפשר לחשוב אולי חלק מהחניות פה אפשר לצמצם אותן, אפשר לקצץ אותן, את הכניסות לבתים אולי אפשר לבנות בצורה הנדסית קצת שונה, ואני מכירה את זה, אני פשוט מכירה את הנושא, ולכרות פחות עצים. כל עץ כאן כואב לכם בלב, כואב לי, וחבל שהירוק נעלם ממרכז העיר. הנושא של תעסוקה – יש דחיקה של מלאכות ותעשיות, גם על זה נדמה לי אסף דיבר, במיוחד מלאכות. מלאכות לא מזיקות, הן בדרך כלל לא כל כך מרעישות וגם לא מלכלכות, וחשוב מאד שיהיו מלאכות, תעסוקה של פעם ברחבי העיר. וזה הולך ונעלם. לעומת זאת, יש דגש ענק על מסחר. כל רחוב רוצים להפוך אותו למסחרי, לרב שימושי, ולא כל מקום מוכרחים מסחר. אז כדאי לשים פרופורציות קצת יותר נכונות בין מלאכות, מסחר, מגורים וכל שאר השימושים. והנושא האחרון – שאלה – חקלאות עירונית, את התייחסת אליה, מעניין אותי מאד איפה וכיצד והאם זה רק בשוליים. היה לכם שטח חקלאי ליד קרית שאול שנעלם, עשו שינוי ייעוד וזה חבל. והשאלה באמת, איפה אתם הולכים לעשות חקלאות, כי חקלאות היא ערך גם חינוכי, גם סביבתי וטוב שיהיה בכל רחבי העיר ולא רק בשוליים הרחוקים. אז טוב, המון תודה ואתם נהדרים.

גב' ציפי ברנד:

אני רוצה להתייחס לדברים, מלי הציפה עוד שני נושאים. כמו שאמרתי לך קודם – ההתייחסות ליעד האסטרטגי של הדב"י, זה דבר אחד. דבר נוסף – הנושא של ההליכתיות. ופה, מלי, דווקא אני רוצה להתייחס למשהו שכן צריך לקחת בחשבון, זה כל הנושא, ראש העיר התייחס לזה בקצרה, כל הנושא של השינויים הטכנולוגיים, בכלל, שאנחנו לא יודעים למצוא את עצמנו. למה אני אומרת את זה? כי אני אומרת שאנחנו עוד 10 שנים, מבחינה של איפה שנהיה, גם טכנולוגית וגם איפה שהעיר תהיה ואיך הרכבים יהיו פה, החשמול, הרי אנחנו רואים שרק השנה בעצם זו פעם ראשונה נדמה לי שקראתי שיוצרו יותר רכבים חשמליים מאשר רכבים ממונעים. זאת אומרת, שבעוד 10 שנים, כשאנחנו מסתכלים על תל אביב יפו, אנחנו מסתכלים על עיר שיהיו בה בעצם מוניות אוטונומיות שינועו בחשמול. זה המצב. זאת אומרת, יש פה באמת משמעות מאד גבוהה לכל השינוי הזה של ההליכתיות, לכן אני גם רוצה את הפירוט של זה. ולכן, אפרופו מה שאת אמרת הכבישים מתחת, אולי יהיה צורך בהרבה פחות. זאת אומרת, לא בהכרח שצריך עכשיו להכניס את העיר לעוד איזה שהוא מוד חפירות. אני חושבת שזה כן נושא שאנחנו צריכים להתייחס אליו פה בצורה ברורה, כי אנחנו, כשאנחנו מדברים פה, כל הדיבור פה על עיר כפי שאנחנו תופסים אותה כאן ועכשיו, ואנחנו רואים שטכנולוגיה זה דבר שנע בצורה אקספוננציאלית. וברגע שהיא נעה בצורה אקספוננציאלית, אנחנו לא יכולים לצפות אותה, אנחנו רואים את הקצב שלה ואנחנו רואים את קצב השינוי. אז זה נושא אחד שאני רוצה להעיר לגביו ואני רוצה התייחסות לגביו. דבר נוסף שאני כן חושבת שצריך להתייחס אליו, אנחנו היינו בסיוור בשבוע שעבר נדמה לי או לפני שבועיים, בשדרות ירושלים, ברק"ל, וראינו שם ויצא לי גם לדבר עם דובר נת"ע אבי פירסט, שראינו שם את הנושא הזה של החשמול העלי, של הכבלים שהיו. ושאלתי אותו, הקו האדום הוא עובדה מוגמרת, אבל מה עם הסגול והירוק מבחינתנו? האם יש איזו שהיא אפשרות, איפה אנחנו עומדים עם זה? עוד לא התחילו. והאם יש אפשרות איכשהו לדאוג למראה העיר? לא איכשהו אלא איך אנחנו דואגים למראה העתידי של העיר ולא מיישמים, כמובן שלא תוקעים גם את תוכניות הרכבת שהן סופר חשובות, אבל איך אנחנו מונעים בעצם מראה דומה. זה דבר נוסף. אמרתי קודם את השאלות שלי בנושא של מסחרי ותעסוקה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

הכול רשום. תודה רבה לציפי.

עו"ד ליאור שפירא:

מה שרציתי לציין, שבעקבות המחשבה המחודשת שלנו, או לא מחודשת אלא הטמעה של עניין הדב"י בתוכנית המתאר, אני חושב שאנחנו צריכים לשים דגש הרבה יותר גדול על מיקום של מוסדות ציבור על יד תחנות של רק"ל ועל יד תחנות של מטרו, גם על חשבון דב"י. זאת אומרת, אם יש לנו אופציה לבחור מטלות יזם, אני חושב שעדיף לנו לבחור את מטלות היזם בתור מבנים ציבוריים, על יד אותן תחנות. אני חושב שהעיר הזאת הופכת להיות, בעתיד אני מדבר, בעוד 10 שנים, הרבה יותר נגישה פנימית. אני מעריך שבערך במרחק של כמה מאות מטר בכל מקום בעיר תהיה לנו או תחנת רק"ל או תחנת מטרו או איזה שהוא אמצעי. ולכן, לשנע או לאפשר לתושבים לעבור, כמו בחו"ל, מתחנה לתחנה על מנת להגיע למוסדות הציבוריים, אני חושב שיש לזה חשיבות מאד גדולה, כי לפעמים אנחנו נצטרך לפנות כל מיני דברים שהם ייחודיים, וייחודיים אתה לא יכול לפזר אותם בכל העיר ולכן אתה צריך לשים אותם במקומות ספציפיים בעיר, ולכן חשוב שתהיה גישה אליהם. אני אסביר אם לא הבנת. יש לנו אפשרות במסגרת התוכנית לבקש מיזמים או לעשות לנו מוסדות ציבור, קחי לדוגמא את ה-TLV, את הפרויקט של גינדי בתל אביב, בנו בית ספר וקאונטרי. ויש לנו גם אפשרות באותה מסגרת לבקש דיור בר השגה. אם אנחנו יודעים שיש שם תחנת רכבת שנמצאת בדיוק בפרויקט הזה, אז אולי כדאי לשנות, נניח שהיה איזון של 50-50 אחוז,

במקרה הספציפי הזה לשנות את האיזון, לאפשר הרבה יותר מוסדות ציבוריים באותו מיקום, כי הנגישות אליהם הרבה יותר גדולה מאשר דירות דב"י, שזה מאד חשוב, אני לא מזלזל חלילה, אבל אני חושב שאפשר אותן קצת אולי להרחיק מהתחנה. זו היתה הכוונה שלי. אז א', היית שמח אם היינו עושים את הדבר הזה. הייתי מאד מאד שמח אם בתוכניות של המוסדות הציבוריים, בעיקר בתי ספר ומתנ"סים, מגרשי הספורט שלנו, הכדורסל, האולמות הסגורים, נתאמץ קצת יותר ונהפוך אותם לתקינים שנוכל לעשות מהם מגרשים על מנת לשרת את הקבוצות התל אביביות באימונים ובספורט בכל העיר. זה עוד מאמץ קטן ונראה לי שזה אחר כך מאד ישתלם עתידית לעיר. אני דווקא בדעה שונה לעניין שיתוף הציבור. אני כן דווקא שמעתי תגובות מאד טובות מהוועדים השכונתיים באזורים על שכן היה שיתוף ציבור ובאמת מתייעצים איתם, באמת 'שאפו' ככה לצוות על העניין הזה. אני חושב שצריך להמשיך את ההתייעצות הזאת. אני לא חושב שאם נחליט כרגע על קבלת או המלצה על התוכנית הזאת, אנחנו צריכים להפסיק. אני חושב שהמידע הזה, הקרבה של מנהל הנדסה לציבור, הוא דבר שמאד ישרת אותנו מעבר לתוכנית ואני מאד מברך על העבודה היסודית שנעשתה עד עכשיו.

גב' אופירה יוחנן וולק:

גם אני רוצה להגיד משהו שממשיך את הדברים של ליאור.

ליאור שפירא מחליף את דורון ספיר

שולה, תני לאופירה להגיד שהיא רוצה להמשיך אותי ואחר כך אני אמשיך אותה. אופירה, בבקשה.

גב' אופירה יוחנן וולק:

אני רוצה לדבר דווקא על מתקני הספורט, ברשותך. בזמנו גם לפני מספר שנים אני הייתי חברה בוועדה שבחנה את כל מתקני הספורט בעיר, גם אולמות, גם חדרי הכושר החיצוניים וכדומה. יש יותר ויותר דרישה לאולמות ולמגרשי כדורגל והייתי שמחה לשמוע איך אנחנו מוצאים, מאחר וגם 600,000 איש שיגיעו ב-2035 לחיות כאן, וכרגע אנחנו במצוקה, איך אנחנו נותנים את הפתרון הזה של מתקני ספורט לתושבים שלנו? תודה.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

תודה. שולה, בבקשה.

גב' שולה קשת:

אני רוצה להגיד כמה מילים בנושא של הדיור, אני העליתי גם הצעה לסדר במועצה האחרונה. אני עובדת עם מתכננים ומתכננות שעובדים איתי בהתנדבות ואני מבינה שאין מסמכים מסודרים ולכן זה לא תקין. לגבי ההצעה לסדר שהעליתי, אני לא הבנתי מהתשובה שמהנדס העיר נתן לי לגבי הנתונים שאני ביקשתי. לצערי, מינהל ההנדסה לא יודע להגדיר לעצמו יעדים ברורים – כמה יחידות הוא הורס, כמה הוא בונה. בינתיים אין לנו כלים להבין ולדעת אם אנחנו עובדות טוב או לא. לאור משבר הדיור הנוראי, אנחנו חייבות להתעורר. אני באמת לא מבינה איך תוכנית המתאר לא מתייחסת למשבר הדיור, אין התחייבות מפורשת-

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

שולה, דב"י לא מתייחס למשבר הדיור?

גב' שולה קשת:

תן לי רגע לסיים ואז תבין למה אני מתכוונת.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

או קיי. אבל אני לא מגביל בזמן, זה לא מועצה. כאן את יכולה לדבר.

גב' שולה קשת:

ממש שניה אחת. רשמתי לי בנקודות.

אין התחייבות מפורשת להגדלת מלאי הדיור הציבורי למשל. אין טיפול בקהילה הפלשתינית, שתנאי השוק בעצם דוחקים אותם מיפו. אין כלים לטיפול באלפי משפחות בדרום תל אביב, בארגזים ובכפר שלם, שעתידות להיות מגורשות מביתן בשנים הקרובות. אין התחייבות מפורשת ואין הנחיות מסודרות איך נגן על אוכלוסיות מוחלשות. אין יעדים למעונות של סטודנטים וסטודנטיות. אין יעדים כמותיים לדיור בהישג יד. יש רק איזו אמירה אמורפית שאולי אולי תהיה קרן כספית וגם השימוש בה יהיה לפי שיקול דעת מהנדס העיר. כלומר, אי בהירות ליזמים ואי שקיפות כלפי התושבות והתושבים. זה לא תקין ואנחנו חייבות לתקן את זה. תודה.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

התעלמת ממני. שאלתי אותך אם דב"י, שאנחנו העיר היחידה במדינת ישראל שעושה, זה לא פתרון של בעיות הדיור ולא יוקר המחיה.

גב' שולה קשת:

קודם כל, דב"י, מה שנעשה עד היום הוא קמצוץ.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

להבדיל מאיזו עיר?

גב' שולה קשת:

זה לא משנה.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

זה לא משנה שכל מדינת ישראל לא עושה?

גב' שולה קשת:

אני רוצה לומר לך שבתל אביב יפו רבתי יש לנו את דרום תל אביב ואת יפו.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

מה זה תל אביב יפו רבתי? שיכון דן?

גב' שולה קשת:

תל אביב יפו רבתי, יש בתוכה את דרום תל אביב ואת יפו.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

זה תל אביב יפו, זה לא גוש דן.

גב' שולה קשת:

שאלת אותי שאלה, תתן לי לענות?

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

כן, סליחה, אני אשמח אם תעני.

גב' שולה קשת:

תודה. וציינתי פה, במקומות האלה, בדרום תל אביב וביפו יש דחיקה ותהיה עוד דחיקה של תושבים ותושבות. אנחנו רואות שזה כבר הגיע גם למרכז העיר. אתה מדבר איתי על דב"י. בהחלט, אחד הפתרונות זה דב"י. אבל, בתוך המושג הזה, המונח הזה דב"י, אנחנו לא יודעות איזו כמות תהיה, כי בינתיים זה קמצוץ.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

מה זה, את אישרת ים של דירות מדב"י, איך את לא יודעת איזו כמות? את אישרת בוועדה, זה בא אליך לכאן.

גב' שולה קשת:

בתוכנית המתאר אין נתונים ברורים. אין מסמכים ברורים.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

אבל יש נוהל.

גב' שולה קשת:

אני גם ציינתי פה, אגב, דיור ציבורי, לא רק דב"י, דיור ציבורי, וגם ציינתי את כל הנושא הזה של הפינוי הכפוי של משפחות, גם מיפו וגם מדרום תל אביב, שבכלל אין לזה שום התייחסות בתוכנית המתאר. דב"י זה לא מספיק. דב"י זה מונח, אגב-

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

את רוצה להפסיק אותו? מה את מנסה להגיד? אני לא מבין.

גב' שולה קשת:

לא מנסה להפסיק, להיפך.

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

אז תגידי – כל הכבוד, עושים את הדבר הזה, אולי צריך להגביר, אולי צריך לעשות יותר. אגב, כולנו בדעה שצריך לעשות יותר.

גב' שולה קשת:

ליאור, כרגע כמה יש? כמה דב"י יש? אני יכולה לספור-

עו"ד ליאור שפירא- מ"מ היו"ר:

כמה יחידות את חושבת שיש?

גב' שולה קשת:

יש היום בשפירא ובנווה שאנן למורים.

דורון ספיר חוזר לנהל את הישיבה

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

חברים, תודה רבה לכולם. מהנדס העיר עכשיו ייתן מענים ואחרי זה הצוות ישלים אותו.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

קודם כל, תודה רבה על ההתייחסויות המקיפות. אני אעבור לפי סדר הדוברים ולפי סדר השאלות, יש כאן דברים, חלקם דברים עקרוניים, חלקם דברים נקודתיים. דברים נקודתיים, אני אבקש מחגית לתמוך בזה בנתונים מהמצגות שלנו.

אני אתחיל בהתייחסות למה שרועי אמר. קודם כל, עניין תחזוקת מבנים לאורך זמן, וזה מתקשר כאן להרבה דברים שאנשים אחרים אמרו. שולה, מתקשר גם למה שעכשיו בדיוק אמרת על דיור בר השגה. ואני מתייחס עכשיו לנושא של תחזוקת מבנים, אבל אני רוצה להתייחס לזה בצורת מקור.

עיריית תל אביב יפו עושה לא פעם דברים בתוכניות המתאר שכרגע אין לה את הסמכויות האלה. תחזוקת המבנים היא דוגמא, דיור בר השגה היא דוגמא, ואני לא יודע מי ראה וקרא את העיתונות הכלכלית בשבוע האחרון, אחרי מאבק של כמה שנים שהוביל אותו עוזי והראלה מול היועמ"ש לממשלה, עבודה שנעשתה כאן בעירייה במשך כמה שנים לעניין תחזוקת מבנים, המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס הודיעה שהיא בעצם אימצה את התזה שלנו לעניין הסמכות של הוועדה המקומית לקשור בין זכויות ותכנון לבין תחזוקת מבנים. ואני חושב שהייתה כאן פריצת דרך. שלא יהיה ספק לאף אחד, אני אומר את זה לפרוטוקול, זה לא היה קורה אלמלא העמדה הנחושה של עיריית תל אביב בנושא הזה במשך שנים. עלה בוועדות, בעבודות מקצועיות, עבודות שעשינו להן לובי בכנסת, וזה לא היה קורא אלמלא העבודה הזאת. וזה נכון לגבי עוד הרבה נושאים אחרים, בטח ובטח לגבי דיור בר השגה, שאני לא צריך להגיד לכם, אתם כולכם מכירים. אני אפרט. אני אומר את זה רק כאמירה כללית לגבי הנושא הזה, שתוכנית המתאר היא לא רק באה ומסדירה מטר לפה, מטר לשם, היא גם באה וקובעת איג'נדה ציבורית ארצית, היא באה ומייצרת תקדימים עירוניים. מה שאנחנו עושים כאן, מסתכלים עליו לא רק בערים אחרות, מסתכלים עליו בממשלה. והדוגמא הזאת, עכשיו, של השבוע האחרון, של קבלת הפרשנות שלנו לנושא תחזוקת מבנים על ידי היועמ"ש לממשלה, אני חושב שזו דוגמא מעולה בדיוק לנושאים האלה – של דיור בר השגה, של היפוך הפירמידה, של עוד נושאים תקדימיים שאנחנו מנסים להטמיע אותם כאן, לא תמיד בסמכות מיידיית שיש לנו לקבוע דברים כאלה. תחזוקת מבנים, לפי השאלה של רועי, בעצם מאפשרת לנו היום את היכולת כבר לקבוע בתב"עות קשר ישיר בין קרנות תחזוקה, דברים שעד היום בממשלה ובמחוז הורידו לנו אותם בצורה אוטומטית, לא נתנו לנו לשים סעיפים כאלה, היום אנחנו נוכל לשים סעיפים כאלה, מתוך התפיסה, ואני מסכים מאד עם מה שרועי אמר כאן, שחלק מהאתגרים של תל אביב יהיו לא רק בניה אלא גם תחזוקה.

אני רוצה גם לקשור את זה למהלך גדול אחר שאנחנו עושים בשנה האחרונה – נושא של עידוד שיפוץ מבנים, שאנחנו מובילים בשנה האחרונה, עם יעדים מאד שאפתניים לגבי כמות השיפוצים, תוך כדי מתן הרבה מאד 'אינסנטיבים' ותמיכות עירוניות לשיפוץ מבנים. לא כל בניין צריך להיהרס, לא כל בניין צריך להוסיף לו 5-6 קומות מעליו. הנושא הזה של תרבות בניה, שמירה על בניה, תחזוקת מבנים, זה משהו שאנחנו שמים עליו דגש גדול מאד, מהשיפוץ הקטן של בניין בן 3 קומות בתוך המרקם העירוני, עד לנושא תחזוקה, קרנות תחזוקה במבנים מורכבים עם מערכות טכניות מורכבות. נושא משמעותי ותודה רועי שהעלית את זה.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אודי, אתה רוצה שאני אפרט רק את התכולה?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

בבקשה.

גב' חגית נעלי-יוסף:

או קיי. תנאי לדיון בהפקדה לתוכנית שכוללת מבנים מורכבים, יהיה התייחסות לנושא תחזוקה בהיבטים הבאים: הוועדה רשאית לדרוש מסמכים הנוגעים להיבטי תחזוקה בשלבי התכנון, כמו למשל נספח תחזוקה, שממש מראה את המשמעויות של כל מרכיבי התחזוקה ועלויות התחזוקה של המתקנים במבנים ובכלל. מנגנונים כלכליים לתחזוקה, מה שאודי התייחס – קרנות, שטחים מניבים, בניה חסכונית וכדומה. בדיקה תקופתית לבניין. צמצום קביעת שפ"פים כמו שאמרנו. וכרגע אנחנו גם משלימים מדיניות עירונית בנושא תחזוקה, אז אנחנו מנחים פה במתאר להפניה למדיניות עירונית מתגבשת לתחזוקת מבנים. המדיניות תבוא לאישור הוועדה ובהתאם לזה כל תוכנית תצטרך להתייחס להנחיות מדיניות.

גב' ציפי ברנד:

תני התייחסות למשך זמן?

גב' חגית נעלי-יוסף:

משך זמן למה? לכל חיי הבניין. כרגע למעשה אין לנו תשתית שמאפשרת התייחסות לעולמות התחזוקה. בניין שקיים יצטרך לעמוד בבדיקות תקופתיות, יצטרך להראות, כמו טסט לבניין. זה התוכן. כמו שאודי אמר, אני לא חוזרת על זה, זה ברמת מהפכה. אלה המרכיבים פה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אני אעבור לנושא הבא שרועי העלה – נושא התחבורה, לעניין יעדים עירוניים לתחבורה ואיך אנחנו רואים את מערכות התחבורה.

שוב, היה לי דיון לא מזמן לעניין אופי המסחר בעיר בעוד 20 שנה. איזה כלים יש לנו לקבוע היום איך ייראה המסחר בעיר בעוד 20 שנה? איזה סוג של מסחר יהיה? מסחר ברחוב, לא ברחוב, קמעונאי, לא קמעונאי, חזיתות פעילות, לא חזיתות פעילות - זה נושאים שדרך אגב עולים בוועדה כאן לא מעט. ואני עושה אנלוגיה, כי זו דילמה שאני חושב שכולם מתחברים אליה, זו דילמה שאנחנו יכולים להקיש ממנה גם לנושא התחבורה. כי דווקא בנושא הזה, יש לנו יתרון וחסרון. היתרון שלנו הוא שמערכות התחבורה בתל אביב ובמדינת ישראל מפגרות שנות דור אחרי מה שקורה בערים מפותחות אחרות בעולם. דרך אגב, גם אחרי ערים מתפתחות בעולם. גם ערים, מה שאנחנו קראנו עד היום מדינות מתפתחות, נמצאות במצב יותר טוב מאיתנו. ויש לנו אינדיקציות ברורות מה המשמעויות של פיתוח מערכות מתע"ן בכל ההיררכיות, מ"שאטלים" ועד למטרו, מה ההשלכות שלהם לגבי יעדים עירוניים, לגבי פיתוח. גם ראש העיר התייחס לדברים האלה בתחילת דבריו. אין לנו ספק שפני העיר ישתנו בצורה משמעותית, ואנחנו כאן כבר ב-5500 מנסים להתחיל להגדיר את מהות השינוי הזה ואיך הוא ייראה, בעיקר בדברים הגדולים, נקרא לזה באבנים הגדולות. ברור לנו שככל שהנושא יתקדם וככל שהנושא יעבוד, אנחנו מדברים על הפעלה של מטרו במקרה הטוב בעוד 10-12 שנים. ברור שהרבה מים יזרמו בנהר עד אז. יהיה עדכון 6000 ועדכון 6500. זאת אומרת, מערכת התכנון כאן לא באה ואומרת – זה זה ומכאן ל-100 השנים הבאות אנחנו מפסיקים לתכנן. כולכם מבינים כבר שלא. גם אני דיברתי על זה. המערך הוא מערך שוטף טבעי, זורם כל הזמן. אני חושב שכל הזמן המטרה שלנו לבוא ולקפוץ לפחות 2-3 מדרגות קדימה ממה שאנחנו נמצאים היום. אני חושב שתוכנית המתאר 5500 עושה את זה ב-big time, גם לגבי הנחיה לגבי היפוך הפירמידה, שעד עכשיו היתה סוג של, נקרא לזה, איזו שהיא אמירה עקרונית, ערכית, אבל עכשיו זה מגיע תכל'ס לביצוע בהוראות תוכניות ובהנחיות תוכניות ובצורה שבה כל הדרגים המקצועיים צריכים לטפס תוכניות. אני חושב שזה יעשה שינוי משמעותי.

הנושא הבא, שגם רועי התייחס אליו וגם מלי התייחסה אליו בהרחבה, נושא תת הקרקע. בינוי בתת הקרקע, הנושא של מהמיקרו של בניית מרתף למבנה ציבורי ועד לנושא המקרו, כמו שמלי הגדירה את זה, של בניית קומה עירונית חדשה לגבי כלל העיר. קודם כל, ברור לכם שנושא תת הקרקע, אנחנו תומכים בו בכל תוכנית ובכל שינוי אורבני שאנחנו מייצרים. צריך לזכור, אני מדמה כל הזמן את תל אביב שהיום אנחנו מנסחים בעצם את השכבה השנייה של מרבית שטחי העיר. רוב שטחי העיר, אנחנו פוגשים כאן את השכבה הראשונה שלהם, למעט במרכז העיר, ששם כבר יש את השכבה השנייה, הצריפים והוילות של קומה אחת שהיו בשנות ה-20, 30, 40, שהפכו לבינוי שאנחנו מכירים היום. והיום אנחנו מנסחים את השכבה השלישית שלו. בשאר שטחי העיר אנחנו בעצם מנסחים את השכבה השנייה. כל המרחב השיכונני, כל מרחבי הבניה המשמעותיים בשנות ה-60, 70, 80, הם

אלה שעכשיו נמצאים במוקד, אם זה מתמ"א ועד להתחדשות עירונית ועד למדיניות עירונית לגבי מרחבים אחרים. הנושא של תת הקרקע הוא נושא אקוטי בתוך ההתייחסות הזאת, ואני ארחיב. אין ספק שבניצול של שטחים ציבוריים, לתת קרקע יש תפקיד משמעותי, לא תמיד נקודתית תת הקרקע בשימוש מסוים, השימוש היחסי שלו לעומת ההשקעה הכספית מצדיקים את זה, ואין ספק כאן שבעולם מושלם תמיד היינו רוצים לראות בינוי מלא של תת קרקע בכל מקום על כל מקום, אבל בסוף צריך לעשות את הבחירה האכזרית הזאת שתמיד אנחנו נמצאים בה עשרות פעמים ביום, כל אחד מאיתנו, של סדרי עדיפות – לאן הולך השקל העירוני ולאן הוא מגיע. האם לעוד קומת תת קרקע? או האם לעוד מבנה על קרקע? וחד משמעית, הדילמה הזאת רודפת אותנו כל הזמן ובכל מקום שבו אנחנו חושבים, הסגלים המקצועיים וגורמי הביצוע בעיריית תל אביב, שיש הצדקה לתת קרקע ונכון לעשות את זה, אנחנו משתמשים בה.

כנגזרת, אני מוסיף את השוק הפרטי כאן, השוק הפרטי שיש לו incentive גדול מאד היום לבניית תת קרקע, בעיקר בגלל מחיר החניה. כי היום מחיר החניה כלכלי הוא מחיר שדוחף הרבה מאד יזמים לבנות תת קרקע בצורה כמעט ללא הגבלה. אז זה גם מתקשר להערה של אסף שדיבר עליה אחר כך, לעניין של המרת השטחים התת קרקעיים משטחי חניה לשטחים עיקריים. זו פרקטיקה שאנחנו גם מכניסים כבר עכשיו, חברי הוועדה המקומית, חברי ועדת המשנה מכירים את זה בשנתיים האחרונות, זו הנחיה שאנחנו מכניסים כמעט בכל בניין תעסוקה את האפשרות הזאת להמרה של שטחים. אני חושב שאנחנו, שוב, כל מה שצריך לעשות כאן זה להרים את הראש ממה שקורה כאן בריבוע הקטן שלנו ולהסתכל מה קורה בעולם הגדול, בערים ראשיות. לא בונים היום תת קרקע לחניות. משתמשים בתת הקרקע בעיקר לשימושי אחסנה, לוגיסטיקה עירונית, חוות שרתים, שימושים טכנולוגיים מתקדמים, מרכזי אנרגיה שזה גם כן נושא מאד משמעותי, אגירת אנרגיה. אלה הם הנושאים שהיום משתמשים בהם הרבה בתת הקרקע.

גם לנו, לתל אביב, ייקח זמן להיגמל כלכלית מהערך הכלכלי הגבוה מאד של מקום החניה התת קרקע. אני סמוך ובטוח שככל שהשנים יתקדמו, ככה הערך הכלכלי הזה יילך ויפחת, לעומת שימושים כלכליים אחרים. ובסוף, אנחנו כאן צריכים גם לתת איזה שהוא כיוון, איזו שהיא תפיסת עולם לגבי שימוש בתת קרקע, ואנחנו בהחלט רואים את זה בצורה הזאת.

לעניין המקור, אני כבר מנצל את ההזדמנות כדי גם לכסות את הנושא מהצד שמלי העלתה, לעניין קומה עירונית חדשה. גם פה, שוב, זה עניין אסטרטגי, שאלה מאד מאד נכונה. אנחנו מתעסקים בזה לא מעט, בעניין של תוכנית מדיניות לתת הקרקע העירונית, מעבר לשימושים נקודתיים במגרשים. להגיד לך שאנחנו רואים את מה שאת אמרת, לקחת את רחוב אבן גבירול ולהפוך אותו לרחוב תת קרקעי או התפיסה הזאת של הפרדת שימושים מוחלטת תלת ממדית, אנחנו לא אוהבים את זה. זה רעיונות מודרניסטיים שאנחנו מכירים אותם משנות ה-50 וה-60, של הולכי רגל למעלה, מכוניות למטה, חלליות באוויר. אנחנו למדנו על בשרנו שבסופו של דבר, ככל שהמערכת העירונית עובדת במישור אחד, עם הקונפליקטים, המערכת העירונית בסוף מייצרת מערכת רבודה מעניינת יותר, פורה יותר, וכמובן יש מקומות, אני אומר את זה בצורה מאד גסה, אבל יש מקומות שבהם, כשהדבר הזה נדרש אנחנו עושים את זה. אבל לייצר מערכת עירונית מקבילה בתת הקרקע, אנחנו עדיין לא שם.

מלי פולישוק:

סליחה, אני לא התכוונתי שכל העיר תהיה מרושתת.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

מלי, לא להפריע באמצע, בבקשה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אני בכוונה לוקח את זה כתפיסת עולם, אנחנו לא רואים את זה. וגם הנושא האקלימי כאן הוא נושא משמעותי, אנחנו כולם מכירים מערכות כאלה שנעשות בארצות מאד מאד קרות, שבהן הצריכה של המרחב הציבורי העילי כמעט בלתי אפשרית בהרבה מאד חודשים בשנה, ואז מכורח בונים בעצם עיר שניה בתת הקרקע. אנחנו לא נמצאים במקום הזה. יש לנו מרחב ציבורי נהדר על הקרקע שאפשר להשתמש בו, ואנחנו מאמינים בכמה שיותר ריכוז מאמצים בשכבה אחת עירונית. אני ממשיך עם מה שרועי אמר, אבל זה מתייחס לנושאים שגם שולה התייחסה אליהם וגם ציפי התייחסה אליהם וגם מיטל התייחסה אליהם וגם אוריה, וזה נושא של דיור בר השגה ואיך אנחנו, גם לעניין יעדים וגם לעניין תפיסת עולם. אני שוב חוזר ומדבר על הנושא התקדימי שאנחנו מנסים להקדים כאן.

אני אומר את זה בצורה ברורה – עיריית תל אביב יפו לעולם, בצורת המשטר הנוכחי ובצורת התקצוב הנוכחית, לעולם לא תוכל מכיסה ומתקציבה לייצר פתרון דיור בר השגה כלל עירוני היקפי שיענה על כל הצרכים בצורה גורפת. מה שאנחנו מנסים לעשות, אנחנו נוקטים בשיטת המעשר אנחנו קוראים לזה, גם אם מחפשים מספרים, מה שאנחנו בעצם מנסים להטמיע זה את התפיסה שאומרת – בכל מלאי דיור חדש שאנחנו מייצרים, מעשר ממנו יהיה מעשר שיש בו, אנחנו שמים

את זה תחת משפחת הדיור המכליל, כלומר, כל הפתרונות, מדיור ציבורי סוציאלי עד לדיור בר השגה שפונה לשכבות הגבוהות יותר, עד לדיור להשכרה שגם כן נותן בטחון לאוכלוסיות שלא יכולות לקנות יחידת דיור בתוך תל אביב.

הסוגיה כאן אבל, וזה משהו שאני חושב שמליאת המועצה חייבת להבין, זה שאנחנו כאן בעצם מתווים כיוון. לא יהיה כאן פתרון אמיתי ללא מעורבות עמוקה ממשלתית בנושא התקצוב והמימון של הפתרונות האלה. עד שלא תהיה רגולציה, בעיקר בנושא המיסוי, שתתן הטבות מס ותתן דחיפה כלכלית לפרויקטים יזמיים נדל"ניים בכל הארץ, לא רק בתל אביב, לאפשר פתרונות ברמה משמעותית, הפתרונות הנקודתיים שאנחנו מייצרים, הם לא אלה שיפתרו את זה בתוך מרכז העיר. המקום היחיד שבו אני מעריך שכן תהיה השפעה של מסה, זה יהיה בצפון העיר. מגוון הפתרונות והמספרים שאנחנו מייצרים בשדה דב 3700, אלפי יחידות הדיור שיהיו שם יחידות דיור על כל הסקאלה הזאת, מדיור ציבורי, דיור מוגן, סטודנטים, השכרה, דיור בר השגה, דירות קטנות, דירות ללא חניה – כל מכלול הפתרונות האלה שהם לא יחידת הדיור הקלאסית, 4-5 חדרים, חניה וועד בית, אני חושב שכן ייצרו איזה שהוא שינוי. ושוב, גם השינוי הזה יהיה יחסית מוגבל בהיקפו. הוא בטח לא יעשה את ההבדל האזורי הגדול שאנחנו מדברים עליו במרכז המטרופולי. ואני חושב שגם כאן, אני בטוח שגם מליאת המועצה מצטרפת לקריאה של ראש העיר ושלי למוסדות הממשלה, להקדיש לנושא הזה משאבים בצורה משמעותית, כי יש כאן עניין של חוסן קהילתי חברתי, לא רק של עיר, אלא של מדינה.

יעדים – יש מספרים שכולם מכירים אותם לגבי מספר יחידות הדיור ברות השגה בצפון העיר. יש מספרים שהוצגו במדיניות הדיור לגבי כמה אנחנו מתכננים לעשות בעשור הקרוב. אבל אני אומר, ברמת המליאה כאן, המפתח הוא מעשר, 10%. אנחנו היום מייצרים באופן ממוצע בכל שנה כ-4,000 יחידות דיור חדשות בעיר, זה משתנה בין 3,500 ל-5,000, שנה שעברה היה 6,000, הגרף זז, אבל כממוצע רב שנתי אנחנו באזור ה-4,000, אנחנו שמים יעד של מעשר, 400 יחידות דיור בשנה. המשמעות של המספרים האלה, אני מדבר על המשמעות של המספרים התקציביים, אתם ראיתם אותם בתוך מדיניות הדיור, מדובר על תקציב עירוני משמעותי מאד.

גב' חגית נעלי-יוסף:

כמו שאודי אמר, ההחלטה על דב"י היא החלטה גם עקרונית ערכית, גם תכנונית, אבל גם תקציבית. וכרגע ההגדרה היא, בכל תוכנית חדשה, אני לא מדברת על תוכניות שעדיין לא קודמו, או שאושרו, אנחנו מדברים על 15% דב"י, ובתוכניות עירוניות הפרשה לדיור עירוני עד 50% בקרקע עירונית. בסה"כ מדובר על סדר גודל, בסוגים השונים של הדיור המכליל או הדיור החברתי, כפי שאודי ציין, זה יכול להיות דב"י סחיר, זה יכול להיות דב"י עירוני, זה יכול להיות גם דיור ציבורי, בסה"כ האומדן הוא 10% מיחידות הדיור שאנחנו מאשרים, השוטפות. זאת אומרת, שאם תהיינה 4,000 יחידות דיור בהיתר בשנה, אנחנו בודקים את עצמנו לשמור על אותם 10% לסוגים השונים של הכלים שאנחנו נותנים בתוך מדיניות הדיור.

גב' מאיה נורי:

יכולה להיות תוכנית שלא יאושרו?

גב' חגית נעלי-יוסף:

תוכנית חדשה לא תהיה כזו שלא יאושר בה. ואם אי אפשר יהיה לתת דב"י, אז יהיה קרן דב"י, שזה מה שאנחנו עובדים עליו עכשיו.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

צריך לזכור שמרבית יחידות הדיור שאנחנו רואים אותן, אותן 4,000 יחידות דיור, זה יחידות דיור שאנחנו מוציאים אותן מכוח תוכניות ישנות שעוד לא ידענו לאיית את האותיות דב"י.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אנחנו גם נביא את זה מאד מפורט לוועדה לאישור. כרגע התקצוב השנתי, האישור השנתי הוא ל-5 שנים. האישור העירוני הוא ל-5 שנים. מה שעירוני יהיה לצמיתות, ומה שלא עירוני – עד 25 שנה. תלוי בפרויקט.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

חברים, תנו לאודי להמשיך ואחרי כן חגית תשלים אותו.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לגבי הסוגיה של סנכרון בין גופים גדולים – מדינה, עירייה, חברות ממשלתיות – רועי העלה. גם כאן, מה שנעשה ב-5500 נעשה תוך שיתוף פעולה עם כל מנגנון קיים ולצד לא הרבה כאלה קיימים במדינה, שרואה איזו שהיא ראייה אסטרטגית ארוכת טווח, גם לגבי צפי אוכלוסייה, גם לגבי

תשתיות וגם לגבי מערכות, נקרא לזה תחבורה ארציות שאנחנו מדברים עליהן, הציבוריות. שבעיקר דיברנו על נושא של מטרו, דיברתי עליו כבר, לא נחזור עליו. אבל לא רק זה, גם נושא חשמל למשל, הספקת חשמל לעיר, מתקשר, ציפי, מה ששאלת לעניין חשמול רכבים. גם פה יש לנו דין ודברים עם חברת החשמל לגבי מה צריכת החשמל העתידית של העיר, איך מספקים את החשמל הזה, איך אנחנו מייצרים מקומות חדשים לתחמ"שים ותחמ"גים בתוך הגריד העירוני. איך אנחנו מייצרים את התשתית הזאת בתוך התוכנית. אני מזכיר, אנחנו בתוכנית מתאר, תוכנית מתאר מייצרת בעיקר תשתית ומרקם שאנחנו יכולים לבוא ולהגיד – היום העיר יודעת להכין את עצמה ל-600,000 תושבים, גם מהצדדים האנרגטיים וגם מהצדדים התשתיתיים. אנחנו מפתחים מאד את הנושא הלוגיסטי, של איך מייצרים לוגיסטיקה עירונית ל-600,000 תושבים. כבר היום אנחנו רואים שינויים בנושאים האלה ואנחנו מעריכים שבעשור הקרוב אנחנו נראה המשך של שינויים כאלה. איך לא מכניסים משאיות לתוך העיר, איך מייצרים חלוקה חכמה של סחורות ומוצרים בתוך העיר. גם זה נושאים שעסקנו בהם עוד לפני 5,500, ב-5,500 עגנו את הנושא הזה. כל תוכנית היום מתייחסת אל הדברים האלה. תבינו את החשיבות של זה, זה מעבר לכותרות, זה בסוף אומר – בכל תב"ע ותב"ע. הרי בסוף, מה זו תוכנית מתאר? תוכנית מתאר זה הוראות הפעלה לוועדה המקומית ולצוותים המקצועיים איך לאשר תב"עות בעיר. זו תוכנית מתאר, זה הוראות הפעלה. ברגע שאנחנו מכניסים הוראת הפעלה כזאת – תבדוק את עצמך מהצד של תשתיות לוגיסטיות, תבדוק את עצמך מהצד החשמלי, תבדוק את עצמך מהצד של תשתית תנועתית – הדברים האלה נכנסים למערך השיקולים, מקבלים תשובות – כן, לא, שחור, לבן, בערך, חצי, רבע – אבל מקבלים תשובות, וזה משמעותי מאד, כי אנחנו רואים על ציר הזמן את שינוי התשובות בנושאים האלה. וכבר היום יש לנו אני חושב כיסוי הרבה יותר טוב בתוכניות חדשות לנושא הזה של הסנכרון בין גופים גדולים.

שיתוף ציבור – נעשה התייחסות מסודרת לכל הדברים האלה. והנושא האחרון, רועי, שדיברת עליו, זה אתגר חברתי קהילתי מול אתגר הבנייה. אני חושב שהיתה עוד התייחסות לזה, של מוריה, נושא של גינטריפיקציה, מה המשמעות של גינטריפיקציה, איך שולטים בגינטריפיקציה, האם אפשר לשלוט בגינטריפיקציה. גם פה, אני חושב שיש כאן אתגר מאד מאד גדול, אני חושב ששמנו לעצמנו בתוכנית האסטרטגית, עוד הראשונה מ-2006, אחד מהקווים האסטרטגיים היה עיר שקראנו לה 'עיר לכל החיים'. התוכנית האסטרטגית הראשונה, החזון האסטרטגי של תל אביב. כבר אז הציב את הנושא הזה של 'עיר לכל החיים', מתוך התפיסה שתושב יכול להיוולד, להתבגר, להזדקן ולהשלים את כל מעגל חייו בתוך העיר, לבחירתו, ולא להגיע למצב שבו בשלב מסוים ב-cycle הוא נדחק החוצה. גם פה יש לנו אתגרים מאד גדולים, יש לנו בעיה מאד גדולה עם צעירים שרוצים להישאר בעיר ולהקים בה משפחה. ואני חושב שחלק גדול מהתנופה הגדולה שהיתה כאן בשנים האחרונות לעניין מדיניות דיור, ההובלה של הנושא הזה, יש לזה השלכות תקציביות מערכתיות מאד מאד משמעותיות. אני חושב שזה בא בדיוק לענות על הנושאים האלה. ואני חוזר ומסייג את הדברים שלי – גם פה לעיריית תל אביב יש כוחות מוגבלים לשלוט בנושא הזה, גם של מחירי דיור וגם של היכולת של תושבים להישאר בתוך הדירה. זה מאד עזב לשמוע את זה, אני חווה את זה על בשרי. גם אני תושב העיר, חברים שלי, שאני שומע את הדברים האלה ביום יום אצלי בסלון, ואני חושב שזה אחד מהאתגרים המשמעותיים שלנו. מה ש-5500 באה ומשרטטת, זה בדיוק לתת את כיווני הפעולה לוועדה המקומית, לתת לה את הסמכויות ואת היכולות לשלוט בדברים האלה. ופה נכנס גם הנושא התקציבי והמשלולי. עד שמדינת ישראל לא תבין את החשיבות ואת המשמעות של הדברים האלה, כוחנו ימשיך להיות מוגבל. אנחנו חושבים שעיריית תל אביב היא כל יכולה בדברים האלה, היא לא כל יכולה, יש לנו תקציבים מוגבלים, הכסף כאן מאד צבוע מוגדר לכל מטלה עירונית. תמיכה במערך הדיור באופן גורף שיאפשר לכל צעיר וצעיר כאן שנולד בעיר להישאר בעיר, לצעירי זה משהו שעירייה לבד לא יכולה לעשות. כיעד אסטרטגי, אנחנו מאד מאמינים בזה ועושים כל דבר שאנחנו יכולים כדי לאפשר את זה, בתכנון עתידי ובתכנון נקודתי של מחר בבוקר.

אני עובר להתייחסויות של ראובן. ראובן דיבר לא מעט על הנושא של תשתיות. דרך אגב, גם פה זו דוגמה אני חושב יפה מאד לשיתוף פעולה בין אנשי ועדת המשנה לצוותים המקצועיים, בקביעת סדרי עדיפויות לנושאי אקלים, משבר האקלים, התמודדות עם משבר האקלים. ראובן הדגיש את הנושא של גגות פעילים. תשימו לב שלפני 5 שנים כשדיברנו על גגות ירוקים זה היה כאילו איזו שהיא פנטזיה, היום גגות ירוקים זה כבר משהו שכולם מכירים. גגות כחולים, מי שלא מכיר את המושג, זה גגות משמרי נגר, כאלה שיוצרים לפזר את נגר המים בצורה יותר מדורגת בזמן מכת שיטפון מים. היום אנחנו מדברים הרבה מאד על הנושא הזה של גגות פעילים. כבר היום, בתוכניות התחדשות עירונית, יש לנו תוכניות כאלה שהגיעו לוועדה, כמו למשל בלה-גרדיה, תוכנית שהגיעה, שהגדירה את כל הגג כמרחב פעילות ציבורי. לא מרחב ציבורי פתוח לכלל האוכלוסייה, אלא לתושבי המתחם. אני חושב שלמדנו הרבה מאד מהקורונה בנושא הזה. במהלך הקורונה ראינו מה חשיבותם של השטחים הציבוריים הפרטיים, החצר הפרטית, הגג, הגיעו אלינו הרבה מאד סיפורים, אני מניח שכולכם מכירים את הנושאים האלה. וכבר היום יש לנו סט הוראות שאנחנו מכניסים בתוכנית המתאר שמאפשר לקבוע את הדברים האלה בתוך התוכניות המפורטות.

לנושא של חלחול שראובן הציף – גם פה יש אינטרס משותף. הבקשה של ראובן לעבור מחלחול של 15% ל-25%, אנחנו בודקים את זה מכל זווית אפשרית, בכל מקום שבו אנחנו יכולים להגדיל את שטחי החלחול אנחנו עושים את זה. להגיד לכם ש-by default אנחנו יכולים לעמוד בנתון מינימום כזה, העמדה המקצועית שלנו היא שאנחנו לא יכולים לעמוד ב-25% חלחול by default בכל תוכנית כנתון מינימלי, משלל סיבות. בגלל בדיוק מה שראובן אמר כאן, שאם אנחנו רוצים להקטין שטחי חלחול, אז בואו נעמיק את המרתפים. יש כאן give and take, העמקת מרתפים, מעבר לעלויות הכלכליות שלה, יש לה פגיעה לא קטנה במשטר המים, לפעמים הפגיעה במשטר המים של העמקת מרתפים יותר משמעותית מאשר הגדלת שטחי החלחול. ברגע שאנחנו יורדים עם בטונים בקומה 4, 5 ו-6 מתחת למים, אנחנו מייצרים לא מעט הפרעות למי התהום, שלא מעט פעמים, כשבאנו לכאן לוועדה עם בקשות לירידה בשטחי החלחול, מגובים בחוות דעת הידרולוגיות מקצועיות שמסבירות למה ירידה בעוד קומה, הנזק השיעורי שלה הרבה יותר משמעותי מאשר עוד 3% בשטח לחלחול קרקע. הנושא של חלחול קרקע הוא אחד, אבל הנגזרת, יש נגזרת הרבה יותר חשובה, זה הנגזרת של בתי גידול לצמחיה בוגרת, לעצים בוגרים, עצים שגדלים מעל אדמה נקיה מה שנקרא, שאין לה בסוף איזה שהוא בטון ששורש העץ נקווה בה וכתוצאה מזה מפתחת עלווה משמעותית. זה נושא שעשינו בו מהפכה גדולה מאד. היום בכל העיר אין יותר דבר כזה של בניה בתכסית ל 100%, גם בהיתרים הקיימים, גם בתוך מרקמים, אנחנו מפנים את השטחים האלה בעיקר לאזור השטחים הציבוריים, בחזית המבנה אנחנו רוצים לראות עצים בוגרים, עצים משמעותיים, וזו מהפכה גדולה מאד שעשינו. אנחנו מקפידים מאד על הנושא הזה היום של חלחול ושמירת בתי גידול.

הנושא הבא שראובן התייחס אליו, וזה גם כן נושא שהתייחסו אליו כאן - נושא של שטחים ציבוריים, הניצול המקסימלי של בניה ציבורית, וכנגזרת לאשר תוכניות ברשות רישוי, שהיום עוברות ברשות רישוי, לאשר אותן בוועדה המקומית – אז הנושא הטכני הזה, זה לא מעניינה של תוכנית מתאר איך מאשרים את זה, אבל לנושא של ניצול מקסימלי של בניה ציבורית, אני חושב שגם פה יעידו חברי המליאה על המהפכה הגדולה שהבניה הציבורית עברה בשנים האחרונות. היום לא מגיעה לוועדה בניה של קומה אחת או שתי קומות. וגם אם מגיעה בניה שלבית שמציעה לבנות 2-3 קומות, תמיד אנחנו מייצרים גם תוכנית עיצוב וגם הנחיות פיזיות בשטח שמאפשרות הרחבה של בניה של לפחות 4-5 קומות, אם לא 6 קומות. כבר הגענו גם לבניינים של 7 ו-8 קומות ציבוריים. זה דברים שלא נעשו בשנים האחרונות ואנחנו ממשיכים לעשות אותם. ואין ספק שככל שהזמן יעבור, אנחנו נלך ונגביר את השימוש. יש כאן הרבה מאד חסמים. לנהל בניין ציבורי בגובה של 8 קומות, בית ספר שמשתרע על פני 8 קומות, זה אתגרים תפעוליים מאד משמעותיים שאנחנו מתמודדים איתם היום. בלק מהמקומות בעיר שבהם אין ברירה, לא תהיה ברירה אלא לתפעל מקומות כאלה בניצול שטחים כזאת ולשם אנחנו שואפים. היום כל בניה ציבורית שמגיעה אלינו בתחילתה, עוד לפני בכלל שאנחנו מדברים על העיצוב ועל ההעמדה, הדבר הראשון שנבחן זה הפרוגרמה – כמה שטחים לעומת מה פוטנציאל השטחים במקום, ולראות איך אנחנו מנצלים בצורה המיטבית את סך השטחים הציבוריים ולא מייצרים בניה דלה בניצול הזה.

לגבי ההערה של ראובן לבנייה ירוקה, סטנדרט עירוני – אני חושב שפה כולכם מכירים, גם פה היה לנו הישג משמעותי מאד מבחינת אימוץ תקני בניה ירוקה. יש לנו גרף מאד מאד אחיד בעשור האחרון. כל כמה שנים אנחנו מעלים את הרף גם בבניה הציבורית וגם בבניה הפרטית. אני חושב שהשאיפה לדחוף את הגרף הזה למעלה כל הזמן, היא שאיפה נכונה, בטח שלא רק מטעמים ערכיים ואידיאולוגיים, אלא גם מטעמים של נוחות של משתמש, של איכות הבניה, בניה יותר הוגנת, בניה יותר מקיימת, כלכלית משתלמת יותר. אבל הסיפור הגדול כאן בסוף הוא משבר האקלים והתפיסה הסביבתית שלנו, שאומרת שענף הבניה העולמי מייצר חלק ניכר מאד מהנזקים האקלימיים והסביבתיים. ופה כל מדרגה שאנחנו עולים בה, ואנחנו עלינו מדרגה כזאת רק לפני 3 חודשים, מדרגה משמעותית מאד. דרך אגב, אנקדוטה, המדרגה הראשונה שעלינו, ראש העיר יזכור את זה, היתה תרעומת גדולה מאד של גופי בניה עולים בה, שאנחנו משיתים עליהם עלויות ומייקרים את הבניה וכו' וכו'. בעליית המדרגה האחרונה קיבלנו רק שבחים, כי אני חושב שגם הגופים היזמיים והביצועיים במשק מבינים את המשמעות של זה. ושוב, זה מראה את החשיבות בקביעת סטנדרט, בקביעת קו מגמה ובקביעת חזון משותף שאנשים מבינים אותו ומבינים את הערכים שלו.

נושא מרכזים מסחריים שראובן העלה, נראות ופוטנציאל – גם פה תוכנית המתאר הולכת צעד אחד קדימה מ-5000. ב-5000 בעצם הגדרנו את כל המרכזים המסחריים כאזורים שאנחנו מאפשרים לבנות בהם תעסוקה מעל המרכז המסחרי בעוד 3 קומות. אנחנו ראינו שזה לא עבד. זה מסוג הדברים ש-5000 לא הצליחה לייצר שינוי אמיתי בנראות של המרכזים המסחריים, בעיקר השכונתיים. ב-5500 אנחנו משנים את זה בצורה משמעותית. אנחנו מאפשרים תוספת זכויות, כמו בדרך של תוכנית שתבוא לוועדה, אבל מאפשרים תוספת זכויות משמעותית יותר, לשימושי תעסוקה ומסחר בתוך מרכזי השכונות, גם מתוך התפיסה של ביזור שימושי התעסוקה ברחבי העיר, לאפשר לשכונות גם מוקדים תעסוקתיים קטנים, מינוריים. אנחנו לא מדברים כאן על מגדלי הייטק של חברה שלמה, אבל כן לאפשר למקצועות חופשיים, לתעסוקה מקומית, מקום בתוך השכונות לעבוד בו, לתת את איכות החיים שנמצאת במרכז העיר, שבה אתה יכול לנצל את כל חייך ברדיוס

של פחות מקילומטר, לצורך כל מה שאתה צריך, מעבודה ועד גן לילד, גם בשכונות העירוניות, לייצר בהן את הנושא הזה של שימוש תעסוקה, שהיום ברובן הגדול הוא מאד מאד חסר. וזה קו מגמה שהתחלנו אותו ב-5000, 5500 מעצימה את זה בצורה משמעותית.

לגבי שיטת החישוב של השטחים הציבוריים, ציפי, את העלית את זה, אני חושב שגם מיטל העלתה את זה, גם שולה העלתה את זה. אני אסביר את הבעיה ואני אסביר את דרך הפתרון.

הבעיה שלנו בחישוב שטחים, מה ש-5000 הגדירה, שזו היתה פרקטיקה נהוגה לאורך שנים, של חישוב הזכויות מסך שטחי המגרש. וסך שטחי המגרש זה סך שטחי מגרש הנטו. כלומר, אם בן אדם מגיע עם מגרש של 10 דונם, ואנחנו באים ואומרים לו – חביבי, תן לי בבקשה 4 דונם כאן, חלק לשצ"פ, חלק לשב"צ, חלק לדרך, זאת אומרת שנגזרת הזכויות שלו היתה מ-6 דונם ולא מכל ה-10 דונם. כתוצאה מזה, נוצר מאבק מתמיד בכל תוכנית ותוכנית בין היוזמים שרוצים כמה שיותר להגדיל את מגרש הנטו, לבין הצוותים המקצועיים שכל הזמן רוצים להגדיל את השטחים הציבוריים. והקונפליקטים האלה היו קונפליקטים שיכולים לקחת לפעמים חצי שנה, שנה, שנתיים, ולפעמים גם תוכניות שלא יצאו לפועל בגלל הקונפליקט הזה. כי אם אנחנו לא רואים שתוכנית נותנת תמורה ציבורית נאותה, הפקעה ציבורית נאותה, אנחנו לא מקדמים אותה. ואז נוצרו כל התרגילים – שפ"פ, זיקת הנאה, שטחים מבונים. חלק גדול מכל התרגילים האלה, נועדו בעצם לפצות על הקונפליקט הזה.

מה אנחנו באים ומנסים כאן בתוכנית המתאר, וזו דרך חדשנית, ואם יש דברים מהותיים זה אחד מהדברים המהותיים המשמעותיים בתוכנית, אנחנו באים ואומרים ליוזמים – חברים, נגמר ה'מסחרה'. אתם נכנסים עם מגרש ברוטו, אנחנו אומרים לכם מתוך מגרש הברוטו הזה מה עלות ההפקעה הכלכלית. קבענו אותה כ-30% ויש כל מיני שינויים בכל מיני מקומות, יש יוצאים מהכלל. אבל, אתה לא מתווכח איתי בכלל. ברגע שעלות ההפקעה הכלכלית קבועה, אנחנו כאנשי תכנון וגם היוזם בעצם משוחררים מהמאבק המתמיד הזה של תגדיל לי, תקטין לי. ברגע שהיוזם מקבל את הזכויות שנגזרות, בוא ניקח את המקרה הקלאסי של ה-70-30, מ-70%, הוא גם יכול להצטמצם ל-50% מהמגרש, והשטחים הציבוריים יכולים לגדול בהתאמה. כי זה לא משנה לו, את הזכויות הוא מקבל בכל מקרה. עלות הזכויות נשארת אותה עלות זכויות. ואז, אנחנו יכולים להגיע למקום הכי אידיאלי מבחינתנו, שבו כל שטח שרגל ציבורית דורכת עליו, יהיה גם סטטוטורית שטח ציבורי. לא עוד שפ"פים, לא עוד זיקות הנאה.

מר חיים גורן:

כל המהלך הזה מעוגן משפטית?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לא, אנחנו עכשיו משרטטים אותו. ברגע שהתוכנית תגיע למחוז והמחוז יאשר את הדבר הזה, אז כן, נוכל לעשות את הדבר הזה.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אנחנו עולים עם זה למחוז.

מר חיים גורן:

וזה הצעה שלנו?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

זה הצעה שלנו. אני שוב חוזר על הדוגמא של ה-10 דונם.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אודי, את רוצה להראות את השקף?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

כן. אני חושב שבמקרה הזה כדאי להראות את השקף, כי הנושא הזה הוא נושא מהותי. אני חוזר לדוגמא, ציפי, של ה-10 דונם. הרי היום, מה קורה? כשיזם בעצם רוצה לשמור על השטח לחישוב זכויות שלו, ואנחנו אומרים לו – חביבי, אתה לא שם גדר על כל ה-6 דונם האלה, אני לא מוכן לראות גדר, אני רוצה שאנשים יילכו על זה, אז הפשרה היא לקחת חלק מהשטח ולהגדיר אותו שפ"פ – שטח פרטי פתוח. הוא פרטי – אפשר לחשב ממנו זכויות. הוא פתוח, עם זיקת הנאה – אפשר ללכת עליו. אבל, זה מייצר הרבה מאד קונפליקטים. מי מתחזק את השטח? מה קורה כשיש שם נזילה? החניון למטה? מי משלם את הביטוח על הנדנדה ששמים בשטח הזה? זה המצב היום. כדאי שגם הראלה תגדר משפטית את הנושא הזה.

עו"ד הראלה אברהם און:

אני רוצה פשוט שתבינו איך הגענו למצב הנוכחי המשפטי הוא, שלפי תקנות חישוב שטחים מ-1992, יש הגדרה מהו מגרש, מהו מגרש לבניה. וההגדרה הזאת היא הגדרה שמחייבת הכנת תוכניות ומחייבת הוצאת היתרי בניה. לפי ההגדרה הזו, שטח שמיועד להפקעה, הוא לא חלק מהמגרש לבניה. ולכן, אנחנו, כדי בעצם, ניסינו לרקוד על שתי החתונות בתוכנית המתאר שלנו. מצד אחד, אנחנו קבענו מנגנון של חישוב שטחי בניה מהשטח שכלול בתוכנית; מצד שני, כשאתה מחשב את היקף המטרים לבניה, ככל שאתה לוקח יותר שטחי ציבור, שצ"פים ודרכים ומגרשים חומים, אתה גורם לכך שהמגרש הסחיר יהיה יותר קטן. ולכן, המטרים לא תואמים את המגרש הסחיר ולכן צריך להקטין אותם. וזה אותו מאבק שדיבר עליו מהנדס העיר במו"מ האין סופי בין היזמים לבין הגורמים העירוניים, שרוצים את שטחי הציבור שמגיעים לציבור. השפ"פ שאנחנו מאשרים בתוכניות, מבחינתנו הוא מוצר תכנוני נחות, כי הוא שטח פרטי פתוח. ואנחנו רוצים את השטחים האלה כשטחים ציבוריים פתוחים, שיש לנו עליהם את מקסימום השליטה ואחריות, הכול, כל המשמעות שכרוכה בנושא הזה, הכול ביחד. אנחנו רוצים לקבל את הכול. ואנחנו ככה נוכל גם להשיג יותר שטחי קרקע עבור מבנים ציבוריים. הוא יהיה ציבורי. אבל מצד שני, מנגד, המטרים לבניה יהיו אותם מטרים לבניה, נגיד לצורך ההדגמה. ולכן, המנגנון עכשיו שאנחנו מציעים ב-5500 אמור לתת לזה פתרון, או לפחות זה הכיוון שלנו.

גב' ציפי ברנד:

זאת אומרת, את באה ואומרת – אני מכל דבר 70%, זו הוודאות התכנונית.

גב' חגית נעלי-יוסף:

כן. אפשר לראות את זה פה, ניסינו סכמתית להציג את זה, שאם במצב הקיים, ב-תא/5000 היה נעלם סביב כמה שטחים ציבוריים צריך להקצות, ו-א', זה גם מקשה על השקיפות והוודאות מול היזמים. גבולות הגזרה מוגדרים, יש שקיפות ברורה, הם יודעים לעשות את החישובים הכלכליים שלהם מראש, כשהם מפחיתים 70% מהשטח הסחיר, ואז הדיון הופך להיות דיון שמצמצם לפחות את הפער. ככה אנחנו מגדרים את גבולות התנועה. אנחנו יודעים שיש הרבה פערים, אנחנו מתמודדים עם זה, אבל יש פה ניסיון גם להבטיח מראש, גם לייצר שקיפות וגם לנהל שיח שהוא יותר תקין מול הגורמים היזמיים ולהבטיח איכויות של שטחים.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

היתרון הגדול כאן, שוב, אנחנו מנסים, אני כבר אומר, יכול להיות שאנחנו לא נצליח כאן, אבל אנחנו מנסים, כי אני מניח שגם למדינה יהיה לא מעט מה להגיד בנושא הזה. אבל אני חושב שכאן חשוב מאד, גם כן, לצאת בקריאה, לבוא ולהגיד – חברים, כל התרגילים הסטטוטוריים האלה, שהמדינה יילדה, כדי לפתור בעיות כאלה כמו השפ"פים למיניהם, הם מעשה סטטוטורי לא נכון. ציבור צריך להיות, במקום שבו רגל ציבורית דורכת, הקרקע צריכה להיות ציבורית, נטו. בלי תרגיל, בלי בערך, בלי אולי, בלי רבע. מכאן, מהעיקרון הזה ועד להגיע לפרקטיקה, אני חושב שחשוב מאד שאנחנו נדבוק בעיקרון, גם מול המדינה, אני מאד מקווה שהמדינה תקבל את הפרשנות שלנו לנושא הזה ואת הדרך שלנו, אני מאד מקווה שגם יהיה כאן שינוי חקיקתי שיאפשר את זה. זה בהחלט תקדים. אבל קשה לי לראות, למעט הצדדים הטכניים משפטיים, קשה לי לראות מישהו שכופר בזה. כי הרעיון כאן הוא רעיון בסיסי מאד ברור, מאד ברור.

יש כאן איזו שהיא התלכדות כוכבים שמאפשרת לנו להגיע למקום הזה, בעיקר גם בנושא שחגית הציגה אותו קודם בשורה אחת, הנושא הזה של רישום תלת מימד. זה נושא נורא טכני, רק שומעים את המילה הזאת של רישום ופרצלציה זה מעורר בעטה קלה, אבל בעצם מה הרעיון? הוא מאפשר לנו כרשות מקומית לרשום שכבה עליונה בשטח לטובת הציבור ושכבה תחתונה בשטח לטובת יזם פרטי. ואז כל הסיטואציות האלה של חניונים, שמעליהם יש שטחים שחייבים להיות פרטיים כי הם בתוך שטח פרטי וכי מחשבים מהם זכויות, אנחנו נוכל להעלים אותן.

קריאה:

אבל זה גם כרגע לא קיים.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

זה קיים. הנושא של רישום תלת ממדי עבר, זו חקיקה חדשה יחסית. נושא של רישום תלת מימד, זה גם כן נושא שאנחנו עובדים עליו כאן הרבה שנים, החקיקה השתנתה לפני שנה וחצי בערך, שנתיים, 3 שנים, אבל השינוי שאנחנו מבקשים כאן ב-5500 שזה יהיה בסמכות מקומית. איכשהו הם החליטו שרישום תלת מימד, הוועדות המקומיות לא כשירות לעשות את זה בעצמן וזה חייב לעבור אישור ועדה מחוזית. אנחנו מבקשים ב-5500 את הסמכות הזאת אלינו, שאז הכול מתחבר אחד לשני. רישום תלת מימד ושיטת החישוב הזאת, אנחנו מעריכים שתוביל לתוכניות הרבה יותר איכותיות מהבחינה הזאת.

מר אסף הראל:

אודי, אתה עושה שם פלסטר על פלסטר על פלסטר בשביל לפתור את מנגנון הרח"ק, שהוא פשוט מנגנון מסורבל ומיותר, שצריך להיפטר ממנו ולעבור לנפת. במקום לתקן את הרח"ק ולרשום אותו ולעשות ככה, כמה בלגאן, כי פשוט זו שיטה הכי לא יעילה. אז בסדר, אפשר לתקן אותה, זה מתקן אותה, זה נכון, אבל תתמודדו עם הבעיה עצמה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אומרים מסביב כל הזמן 6000. מה שאתה מדבר עליו, קודם כל רח"ק זה גם נפח, אני מזכיר, רח"ק בעצם כן מייצר אמירה נפחית-

מר אסף הראל:

לא, אבל אז ממה אתה גוזר אותו זה מתחיל להיות.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

נכון. נכון. אבל זה בדיוק העניין, שהתפיסה הזאת כאן של החישוב הכלכלי של חישוב הרח"ק, מאד תמתן את השונות בצורה שבה נגזרת המסה כתוצאה מהרח"ק.

מר אסף הראל:

זה לא הפתרון האמיתי.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אני מסכים איתך. הפתרון האידיאלי היה לבוא ולקבוע – האזור הזה 50 קומות, האזור הזה 3 קומות, האזור הזה קווי בניין כאלה – אבל זה לא כזה פשוט, זה ממש לא כזה פשוט, בטח לא בשטחי המע"ר. זה הרבה יותר קל ליישום כמו שעשינו בתוכנית הרובעים, שרוב המגרשים באותו גודל, הבניה באותו גודל, אופי הבניה באותו גודל, זה באזורים מאד מסוימים בעיר, מאד נכון לעשות את זה בצורה הנפחית. להגיד לך שבמע"ר לעשות צורה נפחית זה פשוט? אני אומר לך בוודאות, זה לא פשוט. להגיד לך שזה יעד חשוב? חד משמעית זה יעד חשוב.

עו"ד ליאור שפירא:

השאלה – האם מדובר בסמכות היית מחליט שזה פתרון טוב לנפח, ללכת אך ורק לפי נפח.

עו"ד הראלה אברהם און:

אמרתי, המנגנון מלכתחילה נקבע נוכח תקנות חישוב שטחים וההוראה שלהם למגרש. אנחנו כרגע מנסים לפרק את זה.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

זה השלב הבא. כרגע אין טעם לדון, זה נכון שאפשר למצוא שיטה יעילה יותר, נכונה יותר. זה עדיין לא אקטואלי. אני עדיין רוצה להגיד מילה אחת, ממש בקיצור. שמעתי פה הרבה דברים. אני שומע דברים שכבר לא היה צריך לשמוע אותם, לאור המקצוענות של חברי המועצה, וצריך להגיד אותם בצורה ברורה כדי להבין מה קורה בשטח.

בפועל, כל תושב נוסף שיתווסף לעיר תל אביב יפו, בחישוב עתידי יראה שיש פחות קרקע או מ"ר על הים פר תושב. אנחנו לא יכולים להגדיל את השטח של העיר הזאת ולבוא לבקר כל הזמן. מבלי להיכנס לנתונים עצמם ולהבין אותם, על כך שגודל השטח הירוק המוקדש לתושב הולך ויורד בעיר, הוא יילך ויירד. פארק יהושע לא יגדל, פארק דרום לא יגדל, הטיילת לא תגדל. מה לעשות? גם במנהטן, כל תושב, השטח מתחלק על אותו פארק שנקרא 'סנטרל פארק'. ולכן, כשמסתכלים לתוכנית האב, תראו כולכם, ואני אומר את זה גם מידיעה וגם מהסתכלות על מה קורה בערים אחרות, האדיקות מצד אחד של שמירה ויצירת שטחים ירוקים וציבוריים, אין לה אח ורע היום במדינת ישראל. בניגוד למה שמנסים לפעמים לצייר כשעולים כאן על הבמה, וקל להגיד כל אחד את מה שמתחשק לו. והתוכנית הזאת, דרך אגב, גם בהכרעה הזאת כפי שנעשית כאן, היא מייצרת ודאות מהם השטחים הציבוריים בעיר הזאת. אנחנו מתמודדים, סתם שתבינו, המון המון מגרשי חניה היום בעיר תל אביב יפו הם בכלל שטח פרטי של הבתים, של הדיירים. אז מהם, הם צריכים לשמור עליו נקי? הם צריכים לתחזק את זה? מישהו בדק? טיפל? דרך אגב, איפה זה קורה בדרך כלל? בשכונות הפחות אמידות בעיר. אבל הנושא הזה של ייצור שטחי ציבור ושטחים ירוקים, אדיקות רבה, באמת, להשיג כל מה שרק אפשר. רק, ופה צריך להבין, שבעוד שבשטחי ציבור, כאשר יש לנו שטח ויש לנו קרקע ואנחנו מסוגלים היום לבנות עליו, אנחנו מקפידים למצות את הקרקע טוב יותר ולבנות גני ילדים, למשל, בהרבה מאד קומות, בשטחים ירוקים זה לא כל כך עובד. זאת אומרת, שטח ירוק קשה לבנות פארק וגינה. למרות שגם את הדברים האלה, בתוך בניה אפשר להכניס קומה שהיא קומה כמו על בית ספר וגג ירוק וכל מיני דברים שאנחנו עושים. אבל, בסוף,

זה תמיד אף פעם לא דומה למקור. רק באמת, הגיע הזמן שנבין ממה אנחנו גוזרים נתונים לגבי שטחים ציבוריים וירוקים. ולכן, כל פעם שאומרים לי – השטח הירוק פר תושב בעיר הזאת הולך ויורד – הוא גם ימשיך וירד. למה? כי אנחנו רוצים עוד אנשים בעיר הזאת. והשטחים הירוקים, מה לעשות, הם לא גדלים. אנחנו גם מכניסים יותר דירות ביחידת שטח בגלל הצפיפות שקיימת היום, ובונים דירות יותר קטנות מאשר היו לנו פעם. מדוע אנחנו עושים את זה? כדי לאפשר ליותר תושבים להישען על התשתית שקיימת היום בעיר הזאת. אז גם פר כביש, מספר התושבים גדל.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אני ממשיך בהתייחסויות. זה היה לעניין השטחים הציבוריים ושיטת החישוב. אני מדגל למיטל, להתייחסות שלה לנושא של חוק המטרו, השלביות ויחס ל-5000. חד משמעית, דיברנו על זה כאן לא מעט, תוכנית 5500, אחד מהדגלים המרכזיים שלה זה נושא המטרו והצורה שבה העיר תעבוד מחדש. דיברתי על זה, אני לא רוצה להרחיב יותר מכך. אבל השינוי שכן נעשה כאן הוא ביחס ל-5000. שוב, 5500 היא לא תוכנית חדשה, היא תוכנית שבסחה"כ לוקחת את המגמות המרכזיות שהותו ב-5000, שהן מגמות שהותו בתוכנית האסטרטגית, שהן מגמות שהותו בחזון העיר. יש כאן קוהרנטיות מאד גדולה בצורה שבה אנחנו עובדים. ואנחנו פשוט מנסים כאן לייצר תוכנית יעילה יותר, רזה יותר, פשוטה יותר, עדכנית יותר, שמתייחסת לכל מגמות התכנון העדכניות. הרבה מאד לקחים שלמדנו תוך כדי התפעול של 5000, בוודאי הנושא של מטרו, זה נושא חדש. כש-5000 נערכה, אף אחד לא דיבר על מטרו. ואני גם רוצה להגיד במאמר מוסגר, גם לא כל כך האמינו שמערכת הרק"ל, הקווים אדום, ירוק וסגול כל כך מהר יתממשו. אי הוודאות הציבורית בתקופה הזאת היתה מאד גדולה לגבי עצם יכולת המימוש של הקווים האלה. והיום אנחנו רואים שהם מתממשים, וזה כבר כאילו תכנונית נמצא מאחורינו. אבל אנחנו מאד רוצים להאמין שברגע שהרוביקון נפרץ ומדינת ישראל הבינה את החשיבות ואת היכולת כן לייצר מערכות מתע"ן עם השקעות אדירות, מערך המטרו יקרה. לכן אני כן חושב שפה חובה עלינו, זה לא עניין של בחירה, חובה עלינו היום כבר עכשיו לשרטט את מערכת היחסים של תל אביב יפו עם מערך המטרו החדש. נכון שהוא עדיין לא מהודק, נכון שתמ"א 70 עוד לא אושרה עד הסוף, נכון שחוק המטרו אושר רק במחציתו, אבל אנחנו נמצאים בנקודת זמן שאם אנחנו לא נדע קודם כל מה אנחנו רוצים מעצמנו ולאן אנחנו חושבים שנכון להגיע לדברים האלה, גם לא נוכל להשפיע על הדברים האלה, לכן חשובה מאד נקיטת העמדה הזאת העירונית לעניין המטרו ו-5500.

מיטל העלתה את הנושא של דיון על רקע תקנון והצהרות ב-power point. אני חושב שגם שולה התייחסה לנושא הזה. לבין ניסוח משפטי סופי של תקנון שמובא לאישור. בכל תוכנית, דרך אגב, גם בתוכנית 5000 הקודמת, בכל תוכנית שלא בסמכותנו, שמועברת לאישור ועדה מחוזית, אנחנו עורכים את התקנון רק לאחר עבודה עם ועדה מחוזית, אני מזכיר לכם, ועדה מחוזית, ברגע שאם המליאה תבחר ישתנה לאחר הדיונים בוועדה המחוזית. אני מזכיר לכם, ועדה מחוזית, ברגע שאם המליאה תבחר לאשר היום את ההמלצה של הוועדה המקומית להפקיד את תוכנית המתאר, הסמכות עוברת לוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית סוברנית להחליט מה שהיא רוצה והיא תחליט מה שהיא רוצה, והיא לא תקבל, אני יודע את זה בוודאות, היא לא תקבל כל פסיק שנכתב כאן ככה ראה וקדש. יהיו כאן התנגדויות, ההתנגדויות הן חלק אינהרנטי מתהליך שיפור התוכנית, אנחנו מברכים על התנגדויות כאלה, אנחנו חושבים שבמהלך ההתנגדויות הפורמלי זו דרך מצוינת כדי לעמוד על דיוקים, טעויות, שינויים שצריך לעשות. אנחנו עשינו תהליך מאד מאד ארוך ב-5000, אני מקווה שב-5500 הוא יהיה קצר יותר, אבל 5000 היא תהליך של שנה וחצי בערך של התנגדויות, חוקר שדן בכל ההתנגדויות, החלטות של חוקר, ערעורים על החלטות החוקר. היה תהליך מאד מאד ארוך ומאד מאד ממצה. אני מאד מקווה שהיום, כשכבר מרבית קווי היסוד של המתאר כבר ברורים ואנחנו לא כופרים בהם ולא משנים אותם, מהות ההתנגדויות תהיה שונה. אבל עדיין, יהיה כאן תהליך משמעותי מאד שבוודאות ישנה את המוצר שברגע נמצא מול העיניים שלכם. ברור שגם אנחנו, אני מזכיר לכם, נהיה בסיטואציה שבה אנחנו אולי נתנגד לתוכנית בוועדה המחוזית, כמו שהיה ב-5000. גם ב-5000 היתה התנגדות מהנדס עיר שהוגשה לנוכח כל השינויים שהוועדה המחוזית ביקשה לעשות, ביקשה להוסיף, ביקשה לשנות וכו' וכו'. זה הליך בריא תכנונית, נכון תכנונית. לבוא ולנפנף לכם כאן היום באיזו שהיא טיוטת תקנון שאני מקצועית יודע שלא היה הדבר שיאושר, אני חושב שזה גם לא מעשה אחראי ציבורית. מה שאני כן יודע לעמוד מאחוריו, זה כל מילה ומילה וכל פסקה ופסקה, וקיבלתם כאן פירוט אני חושב ברמה מאד גבוהה, של כל אספירציה של הוועדה המקומית לשינוי 5500. בתוך המנעד הזה אנחנו לא יכולים לנסח תקנון ששונה מההחלטה הזאת. כל סטייה ולו קטנה ממה שהוצג לכם כאן היום, אנחנו, כמו כל דבר אחר, ישר רצים לדווח לוועדת המשנה. במידה ואנחנו חושבים שיש איזו שהיא החלטה אחרת של מחוז, המלצה אחרת של מחוז, אנחנו באים אליכם, וכמובן גם אם אנחנו בוחרים להתנגד לדברים האלה, זה בסוף החלטה לא של הדרגים המקצועיים, זו החלטה ציבורית של ועדת המשנה.

לכן, הנושא הזה של כן יש תקנון או אין תקנון, אני דווקא חושב שמה שמוצג היום בפני חברי הוועדה הוא מידע הרבה יותר אמין ועדכני לגבי איך אנחנו רואים את התוכנית, לגבי איך השינויים שוועדת המשנה ממליצה בהרבה מאד דיונים והרבה מאד שעות שוועדת המשנה השקיעה בניסוח

של כל דבר ודבר כאן, יחד עם הצוותים המקצועיים. ולכן אני חושב שזה הרבה יותר נכון, גם ציבורית, לדון בצורה הזאת.

ציפי חזרה, אז אני רק אתייחס לנושא של שילוב מסחר ותעסוקה, שינוי מגמות שציפי דיברה עליו, עם הדוגמאות של גן העיר וכו'. גם פה, דיברתי כבר על הנושא הזה של מה תפקידה של מתאר ומה תפקידה של, נקרא לזה, עתידנות בתוך המתאר. עד כמה אנחנו יודעים לשרטט בצורה מובהקת מה שיקרה כאן בעוד 10 שנים. אני חושב שאם יש משהו שלמדנו לאורך השנים, זה שאנחנו לא יודעים לשרטט בצורה מובהקת ומדויקת מה יקרה בעוד 10 שנים. כי אם הייתי אומר לכם לפני 5 שנים את המילים – 'בירד, ליים, אוטותל, בבל - כל הדברים האלה, הייתם חושבים שאני מדבר אתכם סינית. אם הייתי מדבר אתכם לפני 10 שנים על מטרו מנס ציונה עד לרעננה, הייתם חושבים שאני מדבר סינית. ואנחנו מדברים כולה במונחי זמן יחסית קצרים מאד במונחים של תוכנית מתאר. מה שאני יודע בוודאות זה שאני לא יודע בוודאות. ואת זה אני יודע בוודאות שאני לא יודע בוודאות. ולכן, תפקידה של תוכנית המתאר, כמו שאנחנו רואים אותה, זה להשאיר כמה שיותר מצד אחד קצוות פתוחים, אבל שמירה על ערכים ואידאות משילתיות ציבוריות. וזה מה שאנחנו מנסים כל הזמן לשרטט. ליד כל שינוי קטן שאנחנו עושים, אנחנו לא עושים אותו ברמה הטכנית, אלא עושים אותו ברמה איך זה משרת את החזון, אך זה משרת תוכנית אסטרטגית. אנחנו כל מילה בתוכנית המתאר קושרים לדברים האלה. על החזון ועל התוכנית האסטרטגית, דרך אגב, אני לא חושב שיהיו הרבה שינויים גם בעוד 10 שנים. על הדברים לפרוט את החזון ואת התוכנית האסטרטגית, אני בטוח שיהיו שינויים. וזה ההבדל בין חזון, תפיסת האדם בתוך המרקם האורבני, שבסוף זה מה שאנחנו עוסקים בו כל הזמן כאן. אני לא מאמין שיהיה כאן שינוי מהותי, שמישהו יבוא ויגדיר את תפקידי העיר בצורה אחרת. אבל בכלים, אין לי ספק שיהיו שינויים. את אמרת מוניות אוטונומיות, אני אגיד לך חלליות אוטונומיות. אני לא יודע. דרך אגב, קורקינטים ממונעים היו גם לפני 10 שנים, אף אחד לא חשב שזה יתפוס בצורה כזאת. יכול להיות שחלליות מעופפות, לא חלליות, אמצעי תעבורה אוויריים כאלה אישיים, אני זוכרת מאולימפיאדת לוס אנג'לס ב-84 את ההוא שרץ. אז אנחנו לא יודעים. אנחנו לא יודעים. אבל מה שאנחנו כן יודעים, זה שתשתית עירונית היא תשתית עירונית היא תשתית עירונית. לעולם אנחנו צריכים לדאוג למערכת הזאת. הכלים ישתנו, אין לנו ספק בזה. ומטרתה של תוכנית המתאר כל הזמן לאפשר, לאפשר, לאפשר, להיות גמישים, וחס וחלילה לא לקבוע – כן יותרו 5 קורקינטים למטר, לא יותרו 3 רחפות לקילומטר. אני אומר את זה בהתייחסות הזאת של מסחר ותעסוקה. אנחנו לא יודעים בוודאות איך ייראה המסחר בעוד 10 שנים. אנחנו לא יודעים בוודאות איך תראה התעסוקה בעוד 10 שנים. אני יודע בוודאות שיהיה מסחר ותהיה תעסוקה. אתם מכירים את דעותיי בנושא הזה, כבר מהיום הראשון של הקורונה אמרתי את זה, לא תהיה ירידה בתעסוקה, לא תהיה ירידה בחיים ברחוב העירוני. אמרו – העיר מתה, העיר תמות, לא צריך עיר יותר, כל אחד יישב בממ"ד שלו וינהל את חייו מתוך הממ"ד – הבנו כבר שזה לא עובד וזה לא יעבוד. בסוף בן אדם הוא בן אדם, ייצור חברתי שצריך אינטראקציות חברתיות, את זה אף אחד לא יכול לשנות.

גב' ציפי ברנד פרנק:

אז אין צורך לבוא ולהגדיר – זה תעסוקה, זה זה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לכן תוכנית המתאר לא עובדת, לא אומרת – פה יהיה מסחר, פה תהיה תעסוקה ופה יהיו בתים בצבע ורוד. תוכנית המתאר עובדת בשיטה של סלי שימושים. מה הרעיון של סלי שימושים? זה בדיוק הנושא הזה של גמישות ומגוון שאפשר לעשות במקום מסוים. סלי השימושים האלה הם לא נכונים לכל מקום. זאת אומרת, יש מקומות שבהם סלי השימושים יותר מרחיבים, למשל, עסקי לילה, תעשייה ומלאכה; ויש מקומות שבהם סלי השימושים יותר מצמצמים. מדברים יותר על שירותים אישיים, מקצועות חופשיים, משרדים ומסחר רחוב או דברים כאלה. אבל, להגיד היום בתוכנית המתאר בדיוק מה התמהילים בכל רחוב ורחוב ומה הנקודה, זה בדיוק הדברים שאנחנו משאירים בסמכות הוועדה המקומית לקבוע באופן שוטף. אבל, התפיסה הכוללת כן מדברת, אתם ראיתם כאן גם בשקופית שחגית הציגה, שומרים על היחס בעינינו הקדוש הזה של 1:2 – על כל 2 מגורים, 1 תעסוקה. על כל 2 ס"מ מגורים – 1 ס"מ תעסוקה. מה זה אומר? זה אומר שבברוטו העירוני, אנחנו רואים כאן שני שליש שימושי מגרש, שליש שימושי תעסוקה ומסחר ומלונאות וכו', כל הדברים שנגזרים מתוך הדבר הזה, כאיזה שהוא יחס שאנחנו חושבים שהוא נכון מאד לתפקוד של עיר בריאה. הוא משתנה, דרך אגב, ממקומות למקומות. במרכז העיר הוא יותר קרוב ל-50-50, בשכונות הוא יותר קרוב ל-80-20, אבל המטרה שלנו כל הזמן לנסות, דיברנו על זה קודם, על הנושא הזה של מרכזים מסחריים, לנסות לייצר עוד תמהילים כאלה ולאפשר אותם.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אני אדגיש את זה על מרכזים מסחריים.

גב' שולה קשת:

השאלה מה אתה מגדיר תעסוקה. האם תעסוקה זה רק משרדים, משרדים, משרדים?

אדר' אויד כרמלי – מהנדס העיר:

לא. אמרתי, תעסוקה זה הכול. כל מקום שבו בן אדם עובד, אם זה מלונאות ואם זה מסעדה.

גב' ציפי ברנד פרנק:

אבל, אודי, אז אתה פורץ את הכל בעצם. אז למה לא להגדיר גם מלאכות קטנות?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אנחנו מגדירים, סליחה.

גב' ציפי ברנד פרנק:

לא, אתה לא נותן אזורי ...

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

בוודאי שכן.

גב' חגית נעלי-יוסף:

יש. הרחבנו שימושים.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

בוודאי שכן. ולא רק זה, אלא גם מאד הגמשנו את הנושא הזה של מלאכות, כי כל המילה הזאת מלאכות, כל אחד חושב על החנויות המסורתיות בפלורנטין, של הסנדלרים והנגרים. והיום אנחנו יודעים שמלאכות עברו לייצור תלת ממדי ולייזר ו-CNC, שדרך אגב, יכול להיות בתוך סביבת מגורים, נקרא לזה, במקום הכי הכי אוריינטציה מגורית, בלי שום בעיה. לא מזהמות, לא מפריעות. אין שום בעיה עם הדברים האלה. אבל זה דברים שאנחנו כן ניסחנו בתוך תוכנית המתאר, כן התייחסנו אליהם.

גב' ציפי ברנד פרנק:

... באותו מקום שאנחנו מדברים על שימושים ו--

גב' חגית נעלי-יוסף:

במה, במרכזים מסחריים? נמצא, אני גם העליתי את השקף הזה. אתה רוצה שאני אציג את זה רגע?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

כן, בואי נגמור עם הנושא הזה.

גב' חגית נעלי-יוסף:

יש פה, במצב הקיים היום במרכזים מסחריים, שימושים מותרים ראשיים, מסחר ותעסוקה אחת, עוד פעם, זה פרופיל של שימושים בתוך הקבוצות האלה. והמשניים – מסחר עד 25%. ובמוצע אנחנו למעשה מרחיבים, יהיו מרכזי תעסוקה ומסחר מקומיים, קודם כל, תהיה להם משמעות ציבורית לסביבה שלהם. אנחנו רוצים להדגיש את שילוב השימוש הציבוריים ובעלי האופי הציבורי בהתחשב במאפיינים הסביבתיים ובהות המקום. והשימושים כאן למסחר, תעסוקה, משרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2, שזה בדיוק המגוון שאודי דיבר עליו, יכולה להיות מדפסת תלת ממדית, ייצור בתלת ממד, שהיום לא מתאים לחלק מהשימושים בהגדרות המתאריות, ואנחנו מרחיבים את השימושים בהתאם.

קריאה:

.... קצת מלוכלך.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אבל היום יש מוסכים שהם כמו בית מרקחת.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

היום מוסכים זו מעבדת הייטק. מוסך לרכב חשמלי זו מעבדת הייטק.

גב' חגית נעלי-יוסף:

מעבדות לכל דבר. רכב חשמלי יכול להיות גם לא מרעיש. זה בדיוק הדברים שצריך לבחון. המתאר מנחה, היא מאפשרת, והמפורטות יצטרכו לבחון את זה. ויש גם חובת מסחר בקומת קרקע, כמובן ללא מגורים. אנחנו נותנים את המיכל, כמו שאודי אמר, את התצריף של השימושים, ובמפורטות אנחנו מגדירים-

גב' ציפי ברנד:

... 10% יהיה מסחר ו-90% יהיו תעסוקה בקומת הקרקע. השאלה אם אי אפשר להגדיר שקומת הקרקע, בהמשך לדיון שניהלנו על זה אז, יהיה כולו מסחר.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אבל, ציפי, אני שוב מזכיר, מה שאנחנו קובעים עכשיו זה לא הוראות מפורטות. אנחנו עוסקים בתוכנית מתאר. אנחנו נותנים את המנעד. כל החלטה והחלטה כזאת נדונה בתוך ועדה. זה בדיוק מה שאמרת קודם, התפיסה הכללית באה ומנסה להרחיב. הנושא הנקודתי נדון כל דבר לגופו, כל תוכנית לגופה.

גב' ציפי ברנד:

ברור. אבל אנחנו פה פורצים פה משהו מאד משמעותי.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לא, אני לא חושב שאנחנו פורצים שום דבר. ממש לא. אנחנו ממשיכים לנהוג כמו שנהגנו כל הזמן, אנחנו רק מעגנים את זה ומייצרים לזה איזו שהיא ודאות, שאנשים גם יידעו שזאת עמדתנו בצורה ברורה. ואנחנו נהגנו ככה כל השנים.

אני ממשיך בדברים שעלו – תועלות רח"ק – דיברנו על זה. סימון ירוקים בתשריט, שמיטל אמרה – אנחנו לא נוהגים לסמן כל 'פיפס' ירוק בתוך תשריט של תוכנית מתאר מבחינת רזולוציה. יש לנו הנחיות ברורות מאד לגבי היכולת שלנו להוריד ירוקים מתוכנית המתאר. אנחנו לא יכולים לעשות את זה. יש הנחיה ברורה שאנחנו לא יכולים להפחית שטחים ירוקים מהתוכנית, לכן החשש של מיטל אם נסמן או לא נסמן לא רלוונטי. מה שכן, יש מפות שאפשר לראות בהן כל שטח ירוק רלוונטי, אבל כתפיסת עולם, שטח ירוק הוא חלק ממרקם מגורים. לכן לא כל גינת כיס מסומנת מתארת. זה לא מתוך כוונה להוריד אותה או משהו כזה, חס וחלילה, אלא מתוך פישוט הסימון הגרפי.

חשוב הקרקע – דיברנו על זה. איך אנחנו מחשבים – דיברנו. גם הנושא הזה של המרת קרקע לשטח מבונה בשטחים קטנים מתחת ל-800 מטר – שוב, עניין של סמכות בלבד. זה לא קביעה. זה מתן אפשרות לוועדה בשטחים קטנים ולא ריאליים, אנחנו למדנו על בשרנו ששטח עירוני חום של 400 מטר או 500 מטר, הוא שטח מת, הוא שטח שאנחנו לא יודעים לעשות בו כלום. עדיף לנו לקבוע אותו כשטח ירוק ולא כשטח חום. אבל אם אני צריך שם שימושים חומים, אני לפעמים במקומות קטנים, בתוכניות קטנות, אעדיף לעשות את זה כשטח מבונה ולא לגזור איזו שהיא גזירה פרוגרמטית של שטח שאחר כך אני לא יכול לעשות איתו כלום. לצערי יש לנו כמה שטחים כאלה, שהם פשוט שטחים אבודים, ואז כולם סבלו מזה.

הנושא של יחס תושבים לשטחים ציבוריים, ירוקים וחומים – אני חושב שראש העיר אמר את הדברים נכוחה לעניין היחסים האלה וההתייחסות לגבי הקשר בין גידול האוכלוסייה לבין מצאי השטחים הציבוריים. יחד עם זאת, אנחנו עושים מאמץ כביר, בכל תוכנית, להגדיל את השטחים.

דרך אגב, שיטת חישוב הרח"ק שהצגנו by default, תגדיל את השטחים הציבוריים במעשה. אסף דיבר על הנושא של דיור בהישג יד על שטחים חומים והחיכוך עם שימושים ציבוריים – שוב, הכוונה כאן היא נקודתית בלבד. אסף, להזכירך, מה שעשינו בשדה דב. זאת אומרת, אין הכוונה לקחת שטח חום קיים היום ולהגיד – בתוך השטח החום הזה, אם מיצינו את הפרוגרמה של 2022, אני יכול בדלתא לבנות דיור בר השגה. אין לנו שום כוונה כזאת ואנחנו לא מתכוונים לבנות פתרונות דיור בתוך שטחים חומים. אבל, במקומות שבהם אנחנו רואים לנכון לייצר דיור בר השגה בבעלות עירייה כתועלת ציבורית בתוך הדבר הזה, יכולת השליטה הסטטוטורית שלנו הרבה יותר טובה אם אנחנו מגדירים את זה אד-הוק כשטח חום. זאת אומרת, אין הכוונה כאן לפגוע בשטחים חומים קיימים או בהקצאות פרוגרמטיות קיימות, אלא אך ורק אם זה משרת את הרעיון של דיור בר השגה בבעלות עירייה, בשליטת עירייה.

עו"ד דורון ספיר- היו"ר:

ייצור חדש.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

נכון, ייצור חדש. הנושא של הפיכת חניות, אסף, בתת קרקע לשימוש עיקרי – דיברנו עליו, אנחנו מאפשרים את זה. אנחנו מאד מעודדים את זה. אני בטוח, דיברתי על זה קודם, אני לא ארחיב,

שהמשוואה הכלכלית תתהפך בשנים הקרובות ועלות מחיר חניה, בטח במגדלי משרדים, אנחנו כבר רואים ניצנים לזה דרך אגב במגדלי משרדים, החבר'ה הצעירים שמגיעים למקומות האלה "מוכרים" (אני שם את זה במרכאות כפולות ומכופלות) את החניה שלהם תמורת הטבות אחרות, מקבלים קורקינט חינוס מהחברה או לא יודע מה, חופשה, ולא משתמשים בחניה. כי יש היום לא מעט אנשים שפשוט לא משתמשים בחניות והחברות מתעדרות אותם "למכור". הם לא מוכרים את זה פיזית, אבל מקבלים-- כי גדל כאן היום בתוך העיר דור שיודע להתנהל בתוך המרחב הציבורי ללא, שומו שמיים רחמנא ליצלן, רכב פרטי.

מר אסף הראל:

אודי, זה אומר שאפשר להכניס את זה כחלק מהתוכנית? לאפשר המרה?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

כן, אנחנו מכניסים את זה. אסף, אתה מכיר את זה, כבר בתוכניות שרצו בוועדה-

מר אסף הראל:

נכון, אז אני אומר, למה להכניס את זה? בוא תעשה את זה באופן גורף בכל תוכנית עכשיו בתוכנית המתאר, שכל חניון זה יתאפשר.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

כן. אבל תזכור שהדבר הזה רלוונטי אך ורק לצערי במבני תעסוקה. במבני מגורים, החניה מוצמדת קניינית. ברגע שהחניה הוצמדה קניינית לתוך מרחב המגורים, מאד מאד קשה לעשות את ההסבות האלה אחר כך עד בלתי אפשר. אנחנו מנסים, בכל מקום שבו יש איזה שהוא היבט ציבורי לחניות האלה, לנתק את ההצמדות האלה, להפוך את החניות האלה לציבוריות. ציבוריות זה לא אומר שזו חניה ציבורית, אלא זו חניה שאין בה הצמדות, כדי לאפשר הסבה כזאת במועד מאוחר יותר. ברגע שהשטח מוצמד, אני חושב שהסיכויים אחר כך לעשות המרות שלו הם קלושים.

לנושא של תעסוקה בהישג יד – זה נושא שדיברנו עליו לא מעט כאן, מה המשמעות של תעסוקה בהישג יד והאם נכון לעשות את זה ואיך לעשות את זה. אנחנו ניסינו ליישם דבר כזה בתוכנית אחת, נתקלנו בהרבה מאד מכשולים מיסויים שמאיים. ואני אתן לך רק את הדוגמא הקלאסית – מה קורה אם אותו הישג בהישג יד הפך לעסק משגשג? הרי בסוף, בניגוד לדיוור בהישג יד, שבו מעמד סוציו אקונומי מסוים שמסק בית נמצא בו בסבירות גבוהה מאד נשאר בו לאורך השנים שבהן הוא נמצא, ב-5 השנים שהוא מנצל את ההטבה של דיוור בהישג יד. עסק, באותה מידה יכול להיות פתאום עסק מאד מרוויח, עסק מאד כושל. זאת אומרת, זה מכניס אותנו למקום שבו אנחנו צריכים לפקח עד כמה העסק הזה מרוויח ועד כמה המשאב הציבורי שהקצינו לו מצדיק את זה שהוא ירוויח יותר משקל או יותר משני שקל. אני חושב שזה עולם שאנחנו לא רוצים להיות בו. הגענו למסקנה שזה לא נכון להיות בו. ברגע שאת מסבסדת משהו זה כסף ציבורי. לכן אני אומר שאנחנו לא עושים את זה.

מר אסף הראל:

אודי, אז אני רוצה להבין, ירדתם מזה?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

כן. ירדנו מזה. אנחנו מנסים כן לייצר משהו אחר של שימושי תעסוקה, מדיניות, לאיך אנחנו בונים מראש בתוכנית שימושי תעסוקה בצורה כזאת שהבעלות עליהם תאפשר בעלות לעסקים קטנים. זאת אומרת, סוג של כמו 'האבים' שהיום קורים בשוק הפרטי, לייצר את זה בצורה מובנית בתוך תוכניות. אבל לבוא מראש ולסבסד דבר כזה בהישג יד, זאת אומרת, להגיד שאנחנו מממנים כאן חלק מהשכירות של עסק, אנחנו חושבים שזה עולם תוכן שזה לא נכון שנהיה בו.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אסף, זה לא בשל לתוכנית הזו. אנחנו בעבודה אסטרטגית על זה. זה יגיע בהמשך.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לנושא של חיכוך בין מגורים לחיי לילה – כמו שאמרת, אנחנו חלוקים. אנחנו כן חושבים שיש מקומות, ספורים מאד בעיר, בפניצטה, שצריך להגיד שבהם לא יהיו מגורים וכן יאפשרו שימושים. להגיד לך שהיום אתה יכול להסתפק בהנחיה שהפקח ייתן דו"ח ושהדייר ישים זכוכית דופלקס – זה פשוט לא עובד לצערנו. אני חושב שמחובתנו לא לייצר מראש מצבים קונפליקטואליים, למרות שתפיסת העולם שלך מאד נכונה לגבי הרבה מאד מרחבים עירוניים אחרים מעורבבים שעליהם אנחנו מקפידים. אני מזכיר לכם שהטמענו את הרעיון הזה ואת התפיסה הזאת של החדש אחראי.

זאת אומרת, מי שנכנס חדש לאזור קיים, הוא זה שאחראי למתן את הנזקים לכאורה שאני אומר שהשימוש שלו מייצר.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אנחנו עושים את זה בנושא המלאכות למשל, בכל האזורים, נושא המלאכות, אנחנו עושים בדיוק אותו דבר. אני חושב שאתה צודק, אבל זה לא נושא מתארי.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אני עובר לדברים ששולה העלתה. יש כמה דברים שהראלה תתייחס. אני רוצה לדבר על נושא הנתונים, שולה.

התמקדת מאד בנושא הזה של הנתונים מ-2015 עד 2021. ניסינו להסביר לך, אני לא חושב שקיבלתם את ההסבר שלנו. הנתונים מ-2015 עד 2021 לא משקפים את צורת העבודה של תוכנית המתאר 5000. רוב התוכניות שאושרו בין 2015 ל-2021 הן תוכניות שקדמו למתאר. רק בשנים האחרונות, בשנתיים שלוש האחרונות התחילו להתווסף תוכניות שנולדו מכוח תוכנית, אושרו, תוכניות שאושרו כבר ונכנסו לתוקף, והקדסטר העירוני כבר משקף משהו שאושר מכוח המתאר, יש לנו 'לגי' של כמה שנים. זאת אומרת, אם רוצים לבחון באמת מה קרה בעיר, הבחינה הנכונה לבחון מה קרה בעיר היא ב-20 שנה אחורה ולא ב-5 שנים אחורה. ואם רוצים לבחון באמת מה תוכנית המתאר 5000 עשתה, אנחנו נצטרך לבחון את זה בעוד עשור ולא מה שקרה ב-5 השנים האחרונות, כי תמיד יש רכבת, אני מזכיר לכם, של תוכניות שנמצאת מאחורינו. תכנון זה לא לחצתי על כפתור, יום למחרת זה קורה. יש 'לגי' בין 3 ל-5 ל-7, לפעמים לעשור, בין היום שבו התניעו תוכנית ליום שבו היא מוטמעת כבר בקדסטר העירוני, ובטח ובטח נבנית בפועל. לכן, בתפיסה הזאת לא הצלחנו כאן לתקשר לאיכות הנתונים שאת מבקשת. אני חושבת שכל נתון שביקשת העברנו לך אותו ברמת הרזולוציה שאנחנו יודעים לספק אותה. לבוא ולהגיד שאנחנו לא מבוססי נתונים – צר לי, שולה, אנחנו ממש לא חושבים אותו דבר, אנחנו מגובים בנתונים על כל דבר אפשרי שאנחנו עושים וכל החלטה שלנו היא החלטה מגובת נתונים, לא רק בשנה שנתיים האחרונות, עשורים אחורה. תל אביב יפו יש לה מסד נתונים יחסית טוב מאד, אנחנו יודעים איזה היתרים אנחנו מוציאים, כמה היתרים אנחנו מוציאים, מה השימושים שלהם, מאיזה תוכניות הם יצאו, למה הם יצאו. יש לנו מהלך, מעקב ובקרה טוב מאד לדברים האלה. וכל נתון שאת באה ואומרת לנו – בואו תחתכו לנו פתאום מ-15 עד 21, מאד קשה לנו לתחום את זה בדבר אחד ולבוא ולהגיד שזה הנתון שממנו צריך לגזור החלטה אסטרטגית. כי אני כופר בכלל בזה ש-15 עד 21 היא תקופה מבחנת. תקופה מבחנת היא מ-2000 עד 2021, זה וקטור שהרבה יותר קל לי לעבוד לגביו ולראות מה הוא אומר. נתון נקודתי רגעי בנקודת זמן מסוימת, לבוא ולהשליך ממנו על איך תוכנית מתאר עובדת, זה בעייתי, אנחנו לא עובדים ככה.

הראלה, את רצית לדבר לגבי ניגודי עניינים למיניהם?

עו"ד הראלה אברהם און:

כן. אני רציתי, שולה, להתייחס למה שאמרת בדברייך לגבי טענת ניגוד העניינים וכיכר אתרים. אז קודם, נתחיל מכיכר אתרים. אני מקווה שאחרי ההסבר שאת קיבלת לגבי איך מחשבים את הרח"ק בתוכנית החדשה המוצעת, התיקון המוצע, את מבינה שבינו לבין תוכנית כיכר אתרים אין שום קשר. חוות הדעת שניתנה לכיכר אתרים היא חוות דעת שלי, היא לא חוות הדעת של עוה"ד שרית דנה, עם כל הכבוד הרב שיש לי לעוה"ד שרית דנה, זו חוות דעת שניתנה לפני מספר שנים, כבר בעת הדיונים במועצה הארצית לגבי כיכר אתרים והתיקון של 5000 בנושא כיכר אתרים, כאשר חוות הדעת הזאת מסבירה איך נראה המצב התכנוני הנכנס של כיכר אתרים. על זו יש מחלוקת. וחוות הדעת שאני הוצאתי, שגם עברה את הייעוץ המשפטי לעירייה, היא חוות דעת שאומרת שבעצם כל הקרקע היא סחירה. זו חוות הדעת, אני לא אלאה פה את חברי הוועדה בנושא.

תוכנית כיכר אתרים, שהוועדה המקומית החליטה להפקיד אותה לפני מספר חודשים, היא תוכנית שגם אני וגם מהנדס העיר חתומים על טופס סמכות שאנחנו סבורים שהיא בסמכותנו ושהיא תואמת את תוכנית 5000. 5500 המוצעת כרגע לא רלוונטית בכלל לתוכנית כיכר אתרים. אנחנו מצאנו שתוכנית כיכר אתרים היא תוכנית שתואמת את 5000 המאושרת כיום. זו חוות הדעת שלנו. ולכן, בכל הכבוד הרב, אין קשר לנושא של חוות הדעת של עוה"ד שרית דנה.

המשרד שנותן לנו פה את הייעוץ המשפטי נתן לנו על 5000 ונותן לנו כרגע, המשרד של שרית דנה ועו"ד שלום זינגר ועו"ד גדי רובין שהוא בעצם עורך הדין שמלווה אותנו בצורה ישירה לגבי תוכנית המתאר. זה משרד שבשעתו זכה, אחרי שהיתה פניה ב-2009, כבר כשהכינו את 5000, היתה פניה לקבלת הצעות. היועץ המשפטי פנה ל-9 משרדים מובילים, על רקע איכותני, רק 4 הגישו הצעות לליווי תוכנית המתאר והמשרד הזה זכה בליווי תוכנית המתאר על הרקע הזה. וכשהיום אנחנו באנו ומעדכנים את תוכנית המתאר, מצאנו לנכון להמשיך לעבוד עם המשרד הזה, כי יש לו כבר את המומחיות ואת הידע וזה גם עבר את הוועדות המתאימות. המשרד חתום על הסדר ניגוד עניינים מסודר, מובהק, שמכפיף את עצמו גם לנהלים של משרד הפנים בנושא הזה, כאשר הפרויקטים

שהוא קיבל אחרי ההשתתפות שלו ב-5000, גם בנושא של כיכר אתרים, שהוא פנה ורצה לייצג את JTLV וגם בנושא של נת"ע, הם פנו מראש ליועץ המשפטי, עדכנו אותו וקיבלו את האישור שלו לייצוג. אנחנו לא רואים שהם נמצאים בניגוד עניינים, לא בנושא של כיכר אתרים וגם לא בנושא של נת"ע, ששם אני בכלל לא מבינה אפילו את הטענה, כי אנחנו מלווים את נת"ע בפרויקטים הגדולים, בכל הנושא של החקיקה, בכל הנושא של הכנת תוכניות הרכבת הקלה והמטרו. זה משהו שאני לא כל כך מצליחה להבין אפילו את טענת ניגוד העניינים שם. כל מה שאנחנו עושים פה ב-5500, אנחנו מטמיעים את אזורי ההשפעה של המטרו לצורך הגדלת והעצמת הסמכויות שלנו, כדי שאנחנו אחר כך, כשהמטרו יאושר, שהתוכניות שם שהולכות להיות תוכניות בהיקפים הרבה יותר גדולים, שהן תהיינה בסמכותנו, כי אחרת הן תהיינה בסמכות ועדה מחוזית. ואנחנו רוצים שהן תהיינה בסמכותנו. זה ההקשר היחיד. אני בכלל לא מצליחה להבין אפילו את הטענה. וחשוב לי להגיד לפרוטוקול, שהמשרד הזה לא מייצג בשום תיק נגד העירייה. לא מדברים פה חלילה על סיטואציה שיש משהו שהוא נגד. אין פה שום דבר נגד. בשני הפרויקטים שצינו זה לא נגד העירייה, שיהיה ברור.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אלה היו הדברים ששולה העלתה. מוריה, העלית את הנושא של שינוי בתמהיל האוכלוסייה – דיברנו על זה לא מעט, על היכולת שנו והכלים שלנו להתמודד עם הנושא הזה. ציפי, הוספת אחר כך את הנושא של יעד אסטרטגי של דב"י – דיברנו על זה. שינויים טכנולוגיים – דיברנו על זה.

האם ניתן לשפר את המראה של קו סגול וקו ירוק? לצערי לא. אנחנו נמצאים אחרי מכרזים. מבחינתנו, קו סגול וקו ירוק, מבחינה תכנונית גמורים, ובטח שזה גם לא אצלנו, זה נמצא בנת"ע. לשנות עכשיו מכרזים של קו סגול וקו ירוק שנמצאים בעבודה, אני מניח שכולכם מבינים את המשמעויות.

מלי, דיברת על הנושא של תכנון כוללני של תת קרקע – דיברנו על זה.

כבישים תת קרקעיים, צמצום חניות, התחשבות בכל עץ – אני חושב שאת לבד מכירה את התשובה, עד כמה ועדת המשנה, וגם ציינת את זה, רואה בכל כריתה כמעשה שצריך לחשוב עליו 10 ו-20 פעמים, ויש הרבה מאד אנשים טובים שעוסקים בנושא הזה.

ליאור, דיברת על הנושא של מיקום מבני ציבור במסגרת מטלות יזם – אני שותף לדעתך בנושא הזה, שבמקומות של מטרו הדרישה שלנו תהיה לייצר יותר הקצאות שהן הקצאות ברמה כלל עירונית, כלל מטרופולינית, כדי לנצל את התפיסה הזאת. זו הערה מאד מאד חשובה.

לנושא של מגרשי ספורט – גם מה שאתה העלית וגם מה שאופירה העלתה – לעשות שינוי, כמובן זה לא נושא מתארי, אבל זה נושא שאנחנו צריכים, אני חושב שנוכח מאד לייצר במסגרת תוכנית, יש לנו תוכנית מדיניות לשימושי ספורט בכלל העיר. הנושא הזה של הגדלה כמה שיותר אפשרית של כל שטח ספורט לשטחים נורמטיביים מקצועיים, מוכרים על ידי הליגות למיניהן – אני חושב זו אמירה מאד נכונה. אנחנו צריכים לראות איך אנחנו עושים את זה. כמובן שיש לזה נגזרת של משמעות עירונית. ברור שאין כאן אמירה מתארת לנושא הזה. אבל כתפיסת עולם אני חושב שזה שווה להביא את זה גם להנהלה.

גב' חגית נעלי-יוסף:

אודי, אני רק מוסיפה שאנחנו עובדים עכשיו עם רשות הספורט וכל המתקנים והליגות, להבין מה האפשרויות, גם כדי לייצר אופציות עיליות, תת קרקע וכו', להתגבר על המגבלה שיש לנו עם הקרקע. אנחנו בעבודה על זה. ככל שיהיו דברים מגובשים – נביא לוועדה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

או קיי. אלה היו ההתייחסויות למה שחברי המועצה ביקשו.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אם אין הערות נוספות – בזה תם השלב הראשון הרוחבי של תוכנית המתאר. אנחנו נצא להפסקה של כ-15-20 דקות ואחרי זה נחזור ונדבר על הנושאים האזוריים.

עו"ד אריאל שפירא:

מה הלוי"ז לגבי היום?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אנחנו נחזור ב-13:20, יש לנו הצגה של בערך שעה של הנושאים האזוריים, עוד דיון של שעה והצבעה. אנחנו יכולים לעמוד בזה.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אנחנו מציגים את הנושאים האזוריים ברצף. כל אחד שירשום לעצמו בצד הערות לגבי כל מה שהוא רוצה להעיר. הרעיון הוא לסיים את זה היום וזה אפשרי לפי לוח הזמנים. אם לא נספיק וחברי המועצה ירצו זמן נוסף – ניתן את הזמן הנוסף.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לגבי הנושאים האזוריים – לכל חבר יש מול העיניים מפה מפורטת ממש ברמת רזולוציה של כל 'פיפס' של שינוי. אנחנו נציג את הדברים במקרו, לא נעבור שינוי שינוי בכל שינוי קטן. אם יש מישהו שיש לו איזו שהיא השגה לגבי משהו או איזו שהיא שאלה לגבי משהו – יש לנו חומרים מפורטים לגבי כל סוגיה כאן. אבל אנחנו יכולים לעבור על כל האזורים ברמת מקרו כשעה על כל ארבעת האזורים, ולהקדיש עוד שעה בערך, שעה וחצי, לדיון על כל נושא רלוונטי. עד סוף הישיבה כל הצוותים המקצועיים כאן.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

נשארים לתת מענים. בסוף ההצגה של כל האזורים נקיים דיון כמו שעכשיו קיימנו דיון של שעתיים בערך ואז נקבל החלטות. חברים, יש לנו ארוחת צהריים חמה ומזינה. כרגע הדיון מופסק להפסקה.

***** ה פ ס ק ה *****

גב' עתליה רזניק:

שלום, שמי עתליה רזניק. אני אציג את העדכון המוצע בצפון העיר, בעבר הירקון. כפי שחגית ציינה, יש פורמט אחיד לכל אחד מהצוותים. נתחיל בהצגה של נתונים כלליים. אני לא אפרוט כל אחד מהנתונים, אני אציג בעצם את המהות שלהם ולמה הם בסיס לעדכון שלנו.

אפשר לראות לפי הנתונים הללו שצפון העיר הוא במהותו יותר פרברי, פחות צפוף משאר העיר מהבחינה הזו שיש בו דירות מרווחות וגדולות יותר, יש בו יותר שטחים ציבוריים – גם ירוקים וגם למוסדות ציבור, ויש בו משמעותית פחות שטחי תעסוקה ומסחר מאשר בשאר העיר. ובעצם, כפי שצינתני, זה בעצם הבסיס למהות של השינויים שאנחנו מציעים, שכולם מתכנסים לכדי זה שאנחנו מבקשים לחזק את העירוניות בעבר הירקון.

המטרות: הראשונה – היא הטמעת תכנון לאזורים שהוגדרו כאזורים לתכנון בעתיד. השנייה – פיתוח צפון מערב העיר, אנחנו גם נראה על גבי המפה למה הכוונה בדיוק כמרחב אורבני מעורב שימושים. העצמת הבינוי ועירוב שימושים בקרבה שלמערכות תחבורה עתירות נוסעים – המטר, קווי הרק"ל, מסופי אוטובוסים וכיוצא בזה. המשך ההתחדשות העירונית, אבל תוך שמירה על ערכי טבע ומורשת, ועל מגוון אנושי אדריכלי ונופי. הקונספט שלך עיר נגישה שמהנדס העיר דיבר עליו, הוספת שימושים ונגישות לשירותים לכל תושבת ותושב במרחק הליכה מהבית. כל הסוגיה של המרכזים המסחריים שדוברה פה בחלק הראשון. והמשך הפיתוח של צירי תנועה כרחובות פעילים, לא כשהרכב הוא בראש הפירמידה אלא הולכי הרגל, תוך עירוב שימושים וחיזוק הקישוריות וההליכותיות.

נתחיל בלהציג את המפה. מהמפה הזאת בעצם אפשר לראות חלק ממה שכבר ציינתני, כל רובע צפון מערב הוא בעצם מגבול העיר הצפוני, אני מקווה שרואים את העכבר שלי לאורך מה שרואים פה, כי באמת שטח נרחב שמסומן בכחול. אני מיד אכנס לטבלה ואפרט כל אחד ואחד מהשינויים הללו. יש עוד אזור לתכנון בעתיד ואזור פיתוח משמעותי בחלק המזרחי. ואפשר לראות כאן את ההעצמה שדוברה לאורך צירי תחבורה ציבורית משמעותיים, למשל, פנחס רוזן, משה סנה ובני אפרים. או הרחובות אחימאיר, או אינשטיין וחיים לבנון. חשוב גם לשם הנהירות, המספור כאן הוא בעצם ממזרח למערב וכך יהיה גם סדר ההצגה. אז נעבור, ושוב, כל הצוותים, אנחנו בעצם נתחיל בלהציג ולפרוט את הטבלאות של כל השינויים שגם חולקו לכם ואפשר להיכנס לכל אחד מהם גם בחומרים שהועברו מראש. וכמו שחגית ציינה, ניכנס לדוגמאות מפורטות של 3 מתוך כלל השינויים המוצעים בטבלה.

אני מתחילה מהחלק המזרחי ביותר – נווה שרת מזרח – מדובר כאן על פיתוח אזור שהיום לפי תוכנית המתאר מוגדר כאזור לתכנון בעתיד, להפוך אותו לאזור מעורב בעירוב שימושים של 50% מגורים ו-50% תעסוקה ומבני ציבור.

אני ממשיכה מערבה לאזור רמת החייל, שינויים שממוספרים כאן כ-2 ו-3 – בעצם המהות שלהם היא העצמה בקרבה של תחנת מטרו ברחוב הארד עצמו, תחנת הארד. היא כוללת גם סימון של רחוב כרחוב עירוני, הוא לא סומן בתוכנית המתאר הנוכחית. העצמה של הדופן הדרומית של רחוב הארד ושל חלק שממזרח לרחוב הברזל העתידי. שוב, הכול בסמיכות לתחנת המטרו.

אני עוברת עכשיו לציר שמתחיל מקרית שאול ובעצם יילך דרומה. אז באמת, בחלק הצפוני ביותר, שכונת קרית שאול. מדובר כאן על אזור שזוהה כאזור בעל פוטנציאל מאד משמעותי, גם צמוד

לתחנת מטרו בצומת הפיל מתוכננת, שינוי מאזור בבניה נמוכה לאזור מעורב, עם עירוב שימושים משמעותי. ועכשיו, החל מהמספר 5 בעצם שאתם רואים כאן, יש פה לא מעט שינויים, אני אדגים גם אחד מהם, אבל המהות של כולם היא העצמה לאורך ציר משמעותי שהוא משה סנה, בני אפרים בחלקו הצפוני ופנחס רוזן, שמתוכננות בו 2 תחנות מטרו ובנוסף מהיר לעיר, ציר תחבורה ציבורית משמעותי, והוא גם גובל בחלקו הדרומי בקו הירוק. זאת העצמה שמפורטת כאן לכל האורך. היא מחולקת למקטעים שונים בהתאם לשכונות וכאמור נדגים אחד מהם.

יש כאן את השינויים שמסומנים כ-8 ו-9 שהם גם בסופו של דבר רחוב שלונסקי שבמספר 8, מתחבר לזיהוי הזה של הלב של רובע 2, רובע צפון מערב עם העצמה גם בבני אפרים וגם פנחס רוזן. אבל גם מתייחס לנקודה שצינתי מקודם של הפיכה של צירי תנועה לרחובות עירוניים. וכך גם מספר 9, שזה בעצם קק"ל, בין איילון לבני אפרים. גם פה מוצעת העצמה, שוב, על מנת להפוך מרחב שהיום הוא ציר תנועה מאד לא נעים להולך הרגל, למרחב שהוא רחוב אורבני עם העצמה משתי הדפנות וחזוק הקישוריות.

מה שחשוב לציין ששכחתי, לגבי השינויים לאורך פנחס רוזן ובשכונת הדר יוסף, שהם גם מהווים הטמעה בעצם של שני מסמכי מדיניות או אפילו יותר, שלושה, שקודמו וכבר בתוקף. מסמך המדיניות של פנחס רוזן, מסמך המדיניות של הדר יוסף ושל שכונת נאות אפקה א'. אם אנחנו ממשיכים מערבה לשינויים שמסומנים כאן כ-13 עד 15 – מדובר על תוכנית שלד למרחב תחנת האוניברסיטה. אני אדגים את זה בפירוט, אז אני לא נכנסת לה עכשיו בטבלה.

אני ממשיכה למספר שינויים שהם קצת יותר פזורים ברחבי עבר הירקון. הראשון, מספר 17, צינתי אותו, גם כאן מדובר בחיזוק של רחוב עירוני בהעצמה בקרבה של תחנת מטרו במרכז שוסטר, שנקראת רמת אביב, עם חזית מסחרית ברחוב אחימאיר והעצמה לאורכו.

אני עוברת לשינוי מספר 20, בחלק הכי דרום מערבי – גם כאן יש העצמה מוצעת בקרבה של מערכת, של מרכז תחבורה, שזה מסוף רידינג עם הקו הירוק פה, עם הצעה להעצמה ועירוב שימושים.

אני ממשיכה ל-21, חזרתי מזרחה לרחוב הגולן בשכונת רמת החייל – מוצעת כאן העצמה, יחסית ממוקדת ונקודתית, שוב, בקרבה של תחנת המטרו רחוב הארד ותחנות הקו הירוק לאורך ראוול ולנברג.

ואחרון – אותה באמת העצמה לאורך המטרו, כאן אנחנו מדברים על תחנת האוניברסיטה, רחוב אינשטיין. גם כאן, גם תחנות של הקו הירוק. העצמה של מוקד תעסוקה באזור של קניון רמת אביב, סימון של חזית מסחרית ברחוב אינשטיין וחזוק הקישוריות.

השקף הזה מציג את רובע צפון מערב, שכבר צינתי, בעצם המהות, אני לא אכנס לכל אחד מהשינויים כי הם מתכנסים לכדי, שוב, תפיסה אחת של פיתוח. רובע צפון מערב כמרחב אורבני מעורב שימושים אינטנסיבי, על קרקע שהיא היום פנויה. בעצם כולל את ההטמעה של התוכניות של רובע 3700 והתוכניות המפורטות מכוחו. אני גם אדגים אחת מהן בהרחבה מיד. את רובע שדה דב. ומה שמסומן כאן כמספר 29, שזאת היתה תוכנית שנקראה 3388 ועכשיו אנחנו קוראים למרחב הזה אולי צפון נופי ים. זה הכול בעצם מהווה מרחב אחד רציף לפיתוח אורבני עתידי.

והשקף האחרון, לפני שניכנס לדוגמאות, מפרט כמה שינויים שהם פחות מהותיים עבור התושבת בשכונת צהלה, זה יכול להיות שהיא לא כל כך תשים לב, או עבור היזם, אבל חשוב לנו לציין אותם בכל מקרה. הראשון – לאורך אוניברסיטת תל אביב, בדופן של חיים לבנון, זה בעצם התאמה לתוכנית האב של האוניברסיטה, עם אפשרות לעליה נקודתית בגובה לאורך הדופן. השינוי הבא, מספר 18, תוכנית דרום גלילות, היא כבר סומנה בתוכנית המתאר. השינוי כאן הוא שמירה על הפארק הטבעי על חורשת דרוזנר, על השטח של הטבע העירוני של דרום גלילות ואפשרות לקדם את הבינוי רק בחלק המערבי, במקום גם בחלקו המזרחי של השטח. זה יקודם במסגרת תוכנית ותמי"לית. השינוי הבא, בשכונת מעוז אביב. למעשה יש כאן פישוט של התוכנית בהתאם לשינויים הרחוביים שהציגה חגית והרצון באמת לפשט ולהבהיר את התוכנית. סומן אזור התחדשות עירונית על כל השכונה ורק בטבלה 5, בהערה ספציפית, היה כתוב שהוא מתייחס לשטח מסוים מתוכה, אז עכשיו גם בגרפית אפשר יהיה לראות יותר בבירור בעצם את הסימון של אזור ההתחדשות, כי רק חלק קטן יחסית מהשכונה. השינוי הבא, מספר 31 בשכונת צהלה, זה ממש תיקון טכני של כמה בתים שיהיו בשכונת צהלה ולא בנווה שרת מזרח. והאחרון – שכונת נווה שרת, גם כאן יש רצון לפשט על מנת שזה לא יהיה משהו שרק כתוב בטבלה אלא גם ברור גרפית, שניתן להגיע כאן לגובה של 30 קומות.

אני ממשיכה לפרוט 3 דוגמאות: הראשונה היא באמת מהמרחב זה של פנחס רוזן, משה סנה, בני אפרים. כאן לדוגמא זה העבר המזרחי של רחוב פנחס רוזן, בשיכון דן ורביבים, מתוכנית מוסך דן צפונה. אפשר לראות שבסימון בתל אביב 5000 בצבע המאד מאד בהיר, מדובר על אזור בבניה נמוכה. אנחנו מבקשים להעלות אותו בדרגת רח"ק אחת, מרח"ק מירבי 1 לרח"ק מירבי 3. הסימון של הפסים הכחולים זה סימון שקיים כבר היום, הוא שוב הטמעה של מסמך המדיניות של פנחס רוזן שמאפשרת פה עליה נקודתית לגובה. זה לא שינוי, זה כבר קיים. השינוי הוא עליה לרח"ק 3 מקסימלי ועד 9 קומות.

הדוגמא הבאה היא מרחב תחנת האוניברסיטה – זה אזור מאד רחב שכולל את אוניברסיטת תל אביב, את משרד הבטחון, את האקספו ואת החלק הצפוני של פארק הירקון, האזור של רחוב רוקח.

בעצם מרחב מאד משמעותי, שמחבר בין רובע 1 ורובע 2 בצפון העיר ואל מרכז, שהיום, למרות הפונקציות המשמעותיות מאד ששוכנות בו הוא לא נגיש, הוא לא רציף, הוא לא מקושר, הוא לא נעים להליכה. אנחנו מבקשים, בעצם מקדמים כאן איזו שהיא תפיסה חזונית, תוכנית אב, זה בשלב של תכנון שמקודם עכשיו אל מול המחוז, ליצירת סינרגיה בין כל המוסדות כאן וקישוריות, גם תפקודית, גם אנושית, גם תנועתית וגם פיזית, תוך חיזוק של רחוב רוקח כרחוב עירוני, שוב בהמשך למטרות שפרטתי ושמירה על אתרי טבע עירוני במרחב הזה.

כאן מסומן בכחול דוגמא ספציפית, אחד מהשינויים במרחב, שזה בעצם שינוי של האזור שמסומן כאן בכחול לאורך הדופן של חיים לבנון ורוזנפלד, עד לאיילון, כאזור מעורב, שיאפשר כאן שוב מגוון שבעצם תומך בכל השימושים הללו במרחב. יתאפשרו כאן מגורים, אבל מיוחדים בלבד. לדוגמא, מעונות סטודנטים. תמהיל השימושים יהיה מוטה שימושים בעלי אופי ציבורי, אבל עם אפשרות לשימושים סחירים שיתאימו לפרוגרמה הזאת. זכויות בניה – רח"ק מירבי עד 8 ועד 20 קומות באזור הזה.

הדוגמא האחרונה – מרובע צפון מערב כמו שאמרתי – אנחנו נמצאים כאן בעצם מצפון לרחוב פרופס, בחלק של התוכנית המפורטת 3700/1. יש כאן שינוי ממה שמסומן בתוכנית המתאר כבניה עירונית. אפשר לראות את זה כאן בכתום, לאזור מעורב, בהתאם לתפיסה שכל הרובע הזה יהיה עם עירוב שימושים אינטנסיבי. העצמה של זכויות הבניה בעצם מאפשרת, כבר אין את המגבלות של רובע שדה דב, אז מאפשרת כאן בניה יותר לגובה ומוסיפה זכויות עם רח"ק מקסימלי 8 למגורים ו-12 לתעסוקה. וכפי שצינתי, בעירוב שימושים של תמהיל 50-50 לתעסוקה ולמגורים.

מר אלון מטוס:

שלום. אני אציג את העדכונים הנוגעים לאזור מרכז העיר. מבחינת נתונים – אני לא אתעכב יותר מדי, אבל אנחנו בעצם, כשאנחנו מדברים על מרכז העיר, אנחנו מדברים על האזור עם צפיפות יחידות הדיור הכי גבוהה בעיר, מצד אחד; ומצד שני, גם עם ריכוז שטחי התעסוקה הגדול ביותר בעיר. מרכז העיר הוא בעל מאפיינים ייחודיים, אלה חלק מהם. וגם אולי הם קשורים לחזון התכנוני שכבר היה קיים ב-תא/5000 ולמעשה אין בו שינוי מהותי. אנחנו עסקנו ב-5500 בשכלול הכלים להשגת אותו החזון תוך עדכון של הכלים, הדבר הזה כבר הוצג. אנחנו מדברים באזור מרכז בעיקר על העצמת הבינוי ועירוב השימושים בקרבת מערכות תחבורה עתירות נוסעים, תוך המשך פיתוח מרכז העסקים המטרופוליני. אנחנו ממשיכים ושמם דגש על מציאת איזון בין התחדשות המרקמים לבין שמירה על האיכויות הקיימות בהם. ואנחנו ממשיכים ושמם דגש על העצמת העירוניות ברחובות הראשיים, תוך פיתוח עירוב שימושים, מתוך כוונה לקשור בעצם את כל מרכיבי מרכז העיר וגם ממרכז העיר לשכונות שמחוץ למרכז העיר.

לא הרבה מאד עדכונים מוצגים כאן. האמת שהרבה מהעדכונים באזור מרכז לכל עניין תוספת זכויות הבניה באזורי המעי"ר הוצגו למעשה בשינויים הרוחביים. כלומר, למעשה מה שמוצג כאן זה מה שמעבר לזה. אני אעבור בקצרה, אין הרבה מאד עדכונים, ואני ארחיב על כמה מהם.

רחוב נמיר, רחוב שהיום עם מאפיינים אורבניים לוקים. הוא גם ציר שלאורכו הולך לעבור המטרו, מעבר לזה שגם היום יש לו חשיבות גדולה במערך התנועה בעיר. 3 תחנות מטרו עומדות להיות לאורכו, רק במקטע הזה – אחת פה בירקון ובהמשך עוד שתיים. במסגרת המחשבות שלנו לגבי הצורך של הרחוב הזה להתחדש, אנחנו גם מעדכנים את תוכנית המתאר. אני אפרט את זה עוד מעט. אני לא רוצה לפרט את זה כאן. יהיו שקופיות ספציפיות לזה.

דרום שכונת מונטפיורי – אזור שאנחנו מבקשים להוסיף בו שימושים לתעסוקה 2, שימושים טיפה יותר שוליים, שהם קיימים היום, אנחנו רוצים לאפשר להם להמשיך ולהתקיים, ואנחנו גם ממליצים לא לאפשר הכנסה של מגורים נוספים לתוך החלק הזה של השכונה, שוב, כדי לאפשר מגוון של שימושי שוליים, שימושים ככה יותר אולי שמאגרים את מרחב המגורים.

בבית חולים איכילוב – אנחנו מבקשים להגדיל את עוצמות הבניה המתאפשרות, כחלק מהתכנון ארוך הטווח שאנחנו עוסקים בו.

באבן גבירול – אני גם אציג את זה בצורה טיפה יותר מפורטת בהמשך, אנחנו מבקשים להחיל את תוכנית אבן גבירול שמקודמת בסמכות הוועדה המחוזית בתוך תוכנית המתאר.

יש לנו עדכון בפינה הדרומית של אזור מרכז, תחום לפיד, אני אציג גם אותו מעט יותר במפורט. בצומת מעריב – אנחנו מבקשים לאפשר בחלק המערבי קומות מעבר ל-40 קומות. למעשה גם במידה חלקית הדבר הזה כבר מתאפשר היום. יש שם תוכנית כבר בפינה אחת בסמכות מחוזית עם יותר קומות, ואנחנו מבקשים להסדיר את זה בכל הפינות של אותה צומת או אולי כיכר נקרא לה, היא תבוא לידי ביטוי ככיכר בעתיד.

דופן שכונת מונטפיורי – זה תיקון נקודתי קטן של שינוי מאזור ייעוד תעסוקה לאזור ייעוד מעורב. בכיכר גבעון, בדומה לדרום שכונת מונטפיורי, אנחנו מבקשים לא לאפשר כניסה של מגורים, כדי באמת לאפשר למקום הזה להמשיך ולהתפתח עם שימושים מסחריים ושימושי בילוי ופנאי וליילה, ומלונאות בוודאי.

צומת חשמונאים קרליבך ליד, זה מספר 6 שם – אנחנו מרחיבים במעט את המרקם הבנוי לשימור. צומת חשמונאים קרליבך, לחלוטין אני אשמח שנתחיל לקרוא לה כיכר. המרקם הבנוי לשימור

מגיע עד הדופן שלה ואנחנו מבקשים להרחיב אותו, כך שיכיל את הדפנות שלה. כיום רק הדופן של בנק החקלאות, הדופן המערבית, הוא בתוך המרקם הבנוי לשימור ובניין לשימור. שאר הדפנות הן בעלות ערכים. גם הכיכר עצמה, החלל שלה הוא רבוע כזה, יש לו איכויות שלא באות עדיין לידי ביטוי. אבל אנחנו יודעים שטיפול במרחבים ציבוריים כדוגמת זה, יודעת להוציא את המרחב הציבורי החוצה בצורה יותר טובה.

תיקון טכני ברחוב יפו אילת – יש שם איזה שהוא נתון בתוכנית המתאר בטבלה 5, אין בו שימוש תכנוני בכלל, התכנון שם מבוסס על פרמטרים אחרים ואנחנו מבקשים למחוק אותו, למנוע את בהירויות.

לגבי רחוב נמיר – אנחנו יכולים לראות כאן בצד ימין את ההתייחסות לתשריט הייעודים בתוכנית 5000 מצד ימין והעדכון שאנחנו מציעים ב-5500. ואז את נספח העיצוב העירוני, שוב, 5000, ולידו התיקון שאנחנו מציעים ל-5500. בניה עירונית לאורך הרחוב – אנחנו מבקשים לעדכן אותה לבניה עירונית רמת קומות לאורך הרחוב. כיום, לאורך רחוב נמיר, היכן שאנחנו רואים כאן את הכתום, הרקע הוא אפור, מה שלא עובר שינוי נשאר אפור. איפה שאנחנו מבקשים לשנות מאזור מגורים בבניה עירונית, לבניה עירונית רבת קומות, מסומן בכתום הכהה. ובנספח העיצוב העירוני, שהיום מאפשר עד 8, האמת שעד 9 סטטוטורית ותוספת אפשרות לתוספות של בניה נקודתית חריגה לסביבתה, זה האלכסונים הכחולים, למעשה אנחנו מציעים, מבקשים, ממליצים לעדכן ל-עד 15 קומות בדפנות של התכלת הבהיר, גם כאן בחלק הדרומי יותר של רחוב נמיר. ובמקטע הזה, זה המקטע של אזור רחוב ויסוצקי, עד 25 קומות. הרח"ק שאנחנו מבקשים לעדכן כאן יהיה עד רח"ק 7.5 במגרשים הפונים לרחוב נמיר, וזאת מתוך כוונה ברורה להוסיף זכויות בנייה לעירוב השימושים.

מעבר לחזיתות פעילות, לקומה המסחרית, הרח"ק הזה מאפשר לנו ליצור מסד מרקמי שיאפשר מגוון של שימושים, כגון כמובן מלונאות, כגון אולי דוור מיוחד, כגון שטחי ציבור נוספים, כל אותם שימושים מעורבים שהיינו רוצים לראות ברחוב אינטנסיבי, פעיל ומרכזי בתל אביב. זה לגבי רחוב נמיר. כל אותה תוספת רח"ק תהיה כפופה למסך מדיניות שיאושר בוועדה.

התיקון הבא שאני מעט יותר ארוחב עליו, ברחוב אבן גבירול – אנחנו יכולים לראות כאן למעשה את שני התשריטים המוצעים מ-5500, כי למעשה, מה שאנחנו מבקשים ברחוב אבן גבירול זה למעשה להחיל את התוכנית, תוכנית אבן גבירול אושרה להפקדה בסמכות הוועדה המחוזית, היא נמצאת לקראת הפקדה בפועל, ואנחנו מבקשים להכניס אותה לתוך תוכנית המתאר שעל המגרשים שבהם היא חלה, גם מתארית, התוכנית תחול. המשמעות היא, אנחנו מדברים על רח"ק של בין 4 ל-4.5, תלוי בגודל המגרש, זו תוכנית נפחית. כיום תוכנית המתאר מאפשרת שם עד רח"ק 4. הגובה יהיה עד 9 קומות, זה גם בהתאם לעדכון, זה בעצם הגובה שמתאפשר שם היום, כשלמעשה אנחנו מבקשים לבטל את רסטר של בניה נקודתית חריגה מסביבתה, שקיים היום, לאורך הדופן המזרחית של הרחוב. כלומר, להחיל את הגובה הזה לכל אורך הרחוב. וגם הוועדה החליטה למחוק שתי הערות שמאפשרות שני מגדלים נוספים, גם בחלק הצפוני של אבן גבירול, בפניה הצפון מזרחית. בטבלה 5 כיום, בתוכנית 5000, יש הערה ייחודית שמאפשרת הקמה שלשני מגדלים – אחד שם בפניה שאני מצביע עליה, כמעט על הירקון, ובפניה הזו של פנקס. שתי ההערות האלה יימחקו מתוכנית המתאר, כלומר, לא יתאפשר. תוכנית אבן גבירול על הגבהים שלה תחול לכל אורך הרחוב. נושא אחרון שאני מעט ארוחב עליו – תחום תוכנית לפיד – תוכנית שהוצגה בוועדה המקומית בסמכות הוועדה המחוזית. היא בעצם הומלצה להעברה לוועדה המחוזית. התוכנית הזו, אנחנו מציעים לעדכן את הייעוד. כיום ב-תא/5000 ייעוד הקרקע כאן הוא אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. המשמעות היא שמתאפשר כאן באופן תיאורטי רח"ק עד 12.8, ולמעשה אנחנו מבקשים, בהתאם לרעיונות שגולמו בתוכנית לפיד, לעדכן כאן את הייעוד לאזור מגורים בבניה רבת קומות, שיהיה מוטה מלונאות. זה שינוי ייעוד שיש לו משמעויות מבחינת הרח"ק המקסימלי. היום ב-תא/5000 הייעוד הוא אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. אנחנו מבקשים לעדכן לאזור מוטה מלונאות במגורים בבניה רבת קומות. זה בעצם בפועל השימושים שתוכנית לפיד הציעה.

גב' אופירה יוחנן וולק:

למה לפיד?

מר אלון מטוס:

תוכנית לפיד על שם מפעל לפיד שהיה שם, כמו כמעט כל תוכניות מרחב המסילה שיושבות על מגרשים של מפעלים – ניבה, נחושתן.

גב' אופירה יוחנן פרנק:

שלא יחשבו שזה על שם ראש הממשלה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אנחנו פשוט מתאימים את החלטות הוועדה המקומית לתוכנית המתאר. הנושא נהגה בצורה מאד ברורה בוועדה המקומית, היתה אמירה מאד ברורה של הוועדה המקומית איך היא רואה את הפיתוח של המקום הזה. אנחנו עכשיו מאשרים תוכנית מתאר, אנחנו רוצים להעביר את ההחלטה כמו שהיא מהוועדה המקומית למתאר. זה הכול.

גב' ציפי ברנד:

שניה. קודם הוא בא ואומר, אפרופו התעסוקה והמסחר, אתה בא ואומר – אני משאיר פתוח. אני לא יודע איך העיר תתנהג ואחר כך אתה בא ועושה פה אזור ---

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אז תרשמי לך, זה נושא שנרחיב עליו אחר כך.

מר אלון מטס:

אני רק, ציפי, אמשיך ואוסיף, השינויים הם כאמור בשימושים ובתמהיל השימושים, גם ברח"ק המקסימלי שניתן להגיע אליו, והיום ניתן להגיע שם ל-12.8, ולמעשה שינוי אזור ייעוד יאפשר הגעה לרח"ק מקסימלי של 6. אני אומר אבל שיש לנו הערה, נכתוב הערה בטבלה 5, שכן מאפשרת הגעה לנפח של רח"ק 9.5 שזה סדרי גודל של הרח"ק של תוכנית לפיד שאושרה, עם תמהיל השימושים שהיא פשרה. אני מזכירה, תוכנית לפיד אושרה בכפוף לתנאים מאד ספציפיים וייחודיים. אם התנאים האלה ימשיכו ויתקיימו, אז יהיה ניתן לקדם כאן גם תוכנית ברח"ק 9.5 באותו תמהיל שימושים בסמכות הוועדה המקומית. בזה סיימתי. תודה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

יפו ודרום העיר.

גב' אירית סייג:

שלום. עירית סייג – מנהלת מחלקת תכנון ביפו דרום. פה אנחנו יכולים לראות כבר את השוני, מי שמסתכל בנתונים ומבין אותם מול הממוצעים העירוניים. הפסיפס של יפו ודרום ידוע לכולנו, אזור שגם מבחינת האוכלוסיה וגם מבחינת השימושים מאד הטרוגני. בעצם אנחנו רוצים לרכז את השינויים שאנחנו מציעים ל-3 קטגוריות:

קטגוריה אחת – זה פיתוח סביב הסעת המונים, מערכות הסעת המונים, העצמת מוקדי תעסוקה בקרבת מערכות כאלה. למשל, באזור צומת חולון, בן צבי. עדכון התמהילים ותוספת תעסוקה ואיזון בין השימושים השונים באזורים מעורבים, אנחנו תיכף נראה את זה בצורה מפורטת. ותוספת גובה באזורי הסעת המונים לאורך רחוב שלבים, היינריך היינה כמו שאנחנו יודעים, שתחתיו עובר המטרו וברוך יש לנו גם את תמ"א 70.

עירוב השימושים – הוא אחד הנושאים שהעסיק אותנו בשנים האחרונות ולאחרונה גם העברנו את מדיניות השימושים למלאכות לאזור המלאכות המיוחד של יפו ודרום העיר, באזור הרצל, סלמה, קיבוץ גלויות, כאשר הבנו שבעצם בתוכנית המתאר לא מתאפשרים שימושים מתעסוקה 2, שזה שימושי המלאכות המאד ייחודיים, ובעצם בעזרת המדיניות הזאת שגם אתם כמובן אישרתם אותה, ובכלל, אנחנו מקבעים את תעסוקה 2 גם באזור הזה, ואתם תראו את זה בעוד אזורים בדרום העיר.

הגדלת הגמישות התכנונית – הגמישות התכנונית נדרשת לנו גם כדי לקבוע רח"ק ממוצע כאשר אנחנו מקדמים תוכנית שיש בה מספר שימושים, מספר מבנים. לדוגמא, מבנה לשימור שאנחנו רוצים לשימור ובמגרש הפנוי לידו דווקא להעצים את הזכויות, כך שהרח"ק יישאר ממוצע. זו דוגמא אחת. ודוגמא שניה, זה איך אנחנו מקבלים צרכי ציבור ובניה מרקמית, בעיקר בהתחדשות עירונית, כאשר אנחנו רוצים לגוון את הטיפולוגיות שאנחנו מקבלים בעזרת ההתחדשות העירונית, הן לבניה מרקמית והן למגדלים.

אנחנו יכולים לראות פה את מפת השינויים. מפת השינויים נראית מאד מרשימה וגדולה, אבל בעצם יש פה הרבה מאד עדכונים שהם גם מהניסיון שלנו מול 5000, כפי שאמרתי, המקומות של 6, 16, 20, 21 ואתם תראו את זה עוד בהמשך, הם בעיקר לנושא המלאכות ותוספת של תעסוקה 2 למרחבים האלה. אזור 19, שאנחנו רואים אותו, אזור תעסוקה צומת חולון. אנחנו תיכף נרחיב עליו. אנחנו מכניסים לכאן בעצם את עקרונות מע"ר בן צבי שמקודם אצלנו כבר מספר שנים, ותיכף אני ארחיב.

לגבי השינויים המהותיים – בנווה שאנן אנחנו ראינו ששכונת צ'לנוב מספר 6, בעצם הוגדרה כמגורים בבניה עירונית, ואנחנו מחזירים את זה למה שהיא היתה תמיד, אזור מעורב, כאשר הרח"ק הממוצע יהיה 3.5. 14 – זה שיכוני קשת, אנחנו משנים את הייעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, הם נשמטו מההתחדשות ואנחנו נותנים להם את כל ה-benefit של ההתחדשות העירונית, שזה אומר גם בניה חריגה וגם תוספת קומות, עד 15. ציר שלבים 16-

קריאה:

זה עם דופן לבן צבי?

גב' אירית סייג:

לא. זה אלה שנמצאים על הקשת, מול גיתית, גיתית הקשת בחלק הצפוני.

גב' אופירה יוחנן וולק:

באזור של הכיכר.

גב' אירית סייג:

נכון. באזור של הכיכר. ציר שלבים – בציר שלבים יש לנו מוקדי תעסוקה. אני מזכירה שבעצם ציר שלבים קודם בעיקרו למגורים בזמנו והוספנו את מוקדי התעסוקה כדי לגוון את הציר המתחדש הזה ובעל העוצמות, הן מבחינת הרוחב שלו והן מבחינת השימושים בו והן מבחינת עוצמות הבניה. ובאותם מוקדים אנחנו מוסיפים רח"ק, בדומה למה שעשינו במקומות אחרים, בקרבה לתחנות מטר. כאשר אנחנו מקפידים בכל תוספת כזאת לשמור על שימושי תעסוקה ולא רק להעצים את זה עבור מגורים, מאותן סיבות שמנה מהנדס העיר קודם לכן, הגמשת שימושים כדי שכל אחד יוכל למצוא בהביטאט שלו הן את העבודה שלו, הן את המגורים ושאר שימושים. כנ"ל לגבי הציר עצמו – אנחנו ב-17, אנחנו מדברים על הדופן המזרחית היינריך היינה, דופן של שכונת נווה עופר. גם פה אנחנו רואים שבמסגרת הנוכחית קשה מאד לחדש אותה ללא מתן תמהיל ועליה לגובה שתאפשר 30 קומות, אחרת אנחנו מקבים 10 בניינים של 10 קומות או 9 קומות ואנחנו חייבים את הגמישות הזאת. מע"ר בן צבי – אנחנו נפרט עליו בהמשך.

מבואות יפו – לאורך קיבוץ גלויות, אנחנו מוצאים שם הרבה מבנים של מבנה תעשייה מסורתית, מאד גדולים ומסיביים, שאנחנו גם רוצים להשאיר אותם. מצד שני, אנחנו רוצים לאפשר את החידוש במגרשים הפנויים ליד. ואנחנו קובעים את התמהיל ל-40% מגורים ו-60% תעסוקה, כאשר כמובן בכל המרחבים שלנו אנחנו מוסיפים של שימושי המסחר 2, תעסוקה 2 ובמקרה הזה גם 3, היות וזה מהווה אזור תעשייה מסורתי קלסי מהעבר. לגבי מבואות ומרכז יפו – אנחנו נדגים על זה בהמשך.

שבטי ישראל – גם, בניית שיכונים שמבקשת להתחדש. דנו בזאת ארוכות בוועדה האחרונה ואנחנו רוצים להחיל על זה את העקרונות של התחדשות עירונית. אני חושבת שכדאי שנדלג על השינויים הקטנים, ברובם הם התאמות מינוריות של המרחב בגלל משיחות מכחול גדולות מדי שהיו בתוכנית 5000. אם אתם רוצים, אני יכולה לעבור על זה במהירות.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אני חושב שזה מיותר לדעת. זה תיקונים טכניים ברובם.

גב' אירית סייג:

מע"ר בן צבי – קודם עד כה בתוכנית 5000 מצוין כאזור לתכנון בעתיד.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

זה הדגמות כבר.

גב' אירית סייג:

אני נכנסת להדגמות הספציפיות. העצמות מוקדי תעסוקה בקרבת מערכות הסעת המונים. אזור תכנון בעתיד של מע"ר בן צבי, הוא היה כזה בתוכנית 5000. במהלך השנים האחרונות אנחנו קידמנו גם את התוכנית עצמה וגם אנחנו מקדמים שינוי תמ"מ. הוא היה כזה לאזור תכנון בעתיד מפני שהוא לכאורה סתר את תמ"מ 5 שמייעדת את האזור לאזור מגורים, כאשר בעצם אנחנו רוצים לקדם את זה כאזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך למתחם מטרופוליני, כולל שימושים מעורבים. זאת הסכמה שאנחנו מציעים – יש פה את בית עלמין טאסו, שאנחנו רואים אותו באמצע; את נתבי איילון כמובן; מוסד ציבורי חדש שאמור לקום; ואת הסימן החשוב ביותר, שזה מתחם מטרופוליני, שמקודם היום על ידי משרד התחבורה. זה היה אזור לתכנון בעתיד, כך שבעצם לא היו לנו בכלל אמירות לגבי המקום הזה ועכשיו כבר יש לנו. וגם זה הוצג לכם, זה הוצג בצורה מפורטת, היות והתוכנית הזאת יש עליה 77-78 באזור טאסו ובכלל, אנחנו הצגנו את המגמות של התכנון והסברנו מהן. אין פה שינוי ממה שאתם מכירים.

עו"ד ליאור שפירא מחליף את דורון ספיר**גב' אירית סייג:**

אזור מעורב – כמו שאתם רואים, כל האזור סביב בלומפילד הוא אזור שהיה עם ראסטר גם של התחדשות עירונית, גם בחלקו אזור מעורב ובחלקו אזור לבניה עירונית. אנחנו הופכים אותו לאזור מעורב, את כולו, כאשר אנחנו גם מדייקים את תמהיל השימושים בו. באזורים שלנו ובכלל בעיר, אנחנו ממשיכים לתת את הסלים המאד רחבים, כאשר אנחנו נותנים את הדגש גם לנדבך הקיים, במקרה הזה נדבך המלאכה והתעשייה והתעסוקה, ולכן אנחנו ממליצים על לפחות 30% לתעסוקה, וכמובן להרחיב את הסל גם לשימושי מסחר 2. אני מזכירה, מסחר 2 זה בילוי, פנאי ותעסוקה 2 שזה מלאכות – נגריות, מוסכים וכו'.

דוגמא נוספת – יפו – בדרך כלל אנחנו תוספים אותה כבניינים בדידים, היסטוריים, מתחדשים, מגרשים קטנים. אבל בתוך יפו יש שרידים של שיכונים, שרידים של תוכנית של הפיכת יפו לאזור מודרני של שיכונים, והשיכונים האלה הוקמו בשנות ה-70 ולא קיבלו את ההתייחסות המדויקת להתחדשות, ועכשיו אנחנו הופכים את זה לאזור להתחדשות עירונית, כאשר אנחנו מעדכנים כמובן גם את הרח"ק וגם את הגובה. אנחנו מדברים על השיכונים באלברט קיוסו, מי שמכיר, ליד שבטי ישראל (בטוח שאמיר מכיר).

שוק הפשפשים – אנחנו שומרים על שוק הפשפשים על פי תוכניות קיימות. זה מה שיש בתוכנית המתאר ואנחנו שומרים על זה כמו שהוא. כי שוק הפשפשים, אם אנחנו נאפשר שם את ההתחדשות, אז לא יישאר לנו את המרחב הנהדר שיש. סיימנו. תודה.

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אנחנו עוברים לאזור מזרח העיר, ניר דוד כהן.

מר ניר דוד כהן:

ניר כהן מצוות מזרח – אזור מזרח – אלה הנתונים, אני לא אתעכב על זה. עיקר השינויים: יש לנו פה 5 עקרונות - העיקרון הראשון הוא העצמת בינוי ועירוב שימושים בקרבה לתחנות הסעת המונים; עיקרון שני הוא עדכון ועידוד התחדשות עירונית; שלישי – חזיתות פעילות ברחובות הראשיים, כפי שהוצג כבר או יוצג בהקשר הרחב; עיקרון רביעי – המשך שיפור המרחב הציבורי וסימון צירים ירוקים חדשים; וחמישי – סימון מוקדים חדשים למוסדות ציבור. המיקומים – אני אעבור מלמעלה למטה – מרחב ההגנה, המלצה להעצמת זכויות ליד תחנת ההגנה. אחרי זה נראה שקף. המובלעת בנחלת יצחק, מספר 2, שנמצא בגבול של נחלת יצחק וגבעתיים, העצמת זכויות באמצעות סימון המתחם להתחדשות עירונית. תל חיים – בדופן שמלווה את דרך השלום ואת דרך ההגנה לצד פארק אדית וולפסון – העצמת זכויות. למעשה בית הפארק לשכונה זה דרך, בסימון דרך, יש שם היום חניונים.

גב' אופירה יוחנן וולק:

דרך הטייסים.

מר ניר דוד כהן:

ההגנה מגיע עד לטייסים בחלקו. תיכף נראה את זה בשקף. מספר 4 – שכונת כפיר – אנחנו צובעים את שכונת כפיר כמתחם להתחדשות עירונית, אזור להתחדשות עירונית. סליחה, אני חוזר בי, התבלבלתי בין הטייסים ותל חיים, את צודקת, לה-גרדיה והשלום.

בכפר שלם – אנחנו מציעים לסמן את רחוב ששת הימים כרחוב עירוני, עם חזיתות מסחריות. מרחב לודוויג – שכלוא בין הכבישים המהירים, ההצעה היא לאפשר העצמת זכויות ללא תקרת רח"ק ולאפשר שם שימושים ציבוריים כפי שמפורט פה.

ואחרון חביב – מרחב מערב השלום, שוב, ליד תחנת השלום, העצמת זכויות בגין הקרבה לתחנת השלום.

עוד 4 שינויים שאנחנו מגדירים אותם כשינויים נקודתיים ו/או טכניים: מוקדים ציבוריים חדשים כפי שצינתי – אחד בשכונת לבנה; השני, מספר 8, בשכונת עזרא; ועוד אחד ברחוב המסגר במע"ר דרום, תהיה אפשרות להקים שם מוסד ציבורי; ותיקון נוסף באזור תעסוקה בצרון, למעשה לא מדובר בתיקון, אין שינוי תכנוני אלא רק הבהרה. אנחנו מבהירים שלא ניתן לממש במקום הזה מגורים, בהתאם למה שכבר קבוע ב-5000. מספר 11.

ההגנה – עכשיו הדוגמאות – אנחנו רואים פה את השטח שנמצא מצפון, צפון מזרח לתחנת ההגנה. בתוך תא השטח במצב הקיים יש לנו 3 ייעודי קרקע - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, אזור מגורים בבניה עירונית ואזור מגורים בבניה רבת קומות. במסגרת השינוי אנחנו מציעים להפוך את זה לאזור מעורב, שוב, על רקע הקרבה לתחנת ההגנה. יש פה גם טבלה. והעצמת זכויות, מהמצב הקיים, יש לנו פה 3 דרגות רח"ק במצב הנכנס וזה יעלה לרח"ק מירבי 5 או ללא שינוי במשבצת הקטנה, כיום ככה ממש ליד התחנה. קשה להבין, יש פה הרבה ייעודי קרקע במצב הנכנס.

שכונת כפיר – מצטרפת לשטח שמסביב וגם היא תסומן כאזור להתחדשות עירונית, עד 20 קומות.

רמת הטייסים – שינוי ייעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבניה עירונית. שוב, זה רק ברצועה שמלווה את דרך השלום ורחוב ההגנה. ועליית דרגת רח"ק אחת. זהו.

עו"ד ליאור שפירא-מ"מ היו"ר:

תודה רבה. מי עכשיו?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

אנחנו נעבור להתייחסויות אני חושב. קודם כל, אני רוצה להודות לכל הצוותים המקצועיים. מה שעברתם עכשיו כאן בפחות משעה מגלם עבודה של אלפי שעות עבודה בצוותים המקצועיים.

עו"ד ליאור שפירא – מ"מ היו"ר:

אולי בסוף נעשה את זה?

אדר' אודי כרמלי – מהנדס העיר:

לא הרבה תודות, אני רק אומר שלכל אחת ואחד מכם יש מפה אזורית של כל אחד מהמתחמים, עם כל שינוי ושינוי. כל שינוי שמישהי או מישהו יבקשו לראות, רק להגיד לנו את המספר, אנחנו יכולים גם לפתוח את המצגת המפורטת בנושא. אני מציע שנתחיל להתייחס.

עו"ד ליאור שפירא-מ"מ היו"ר:

כן, מימין לשמאל. כן, שולה.

גב' שולה קשת:

אני קוראת פה את הכותרת היום מ'כלכליסט': חולדאי הסיר את ההתנגדויות והתחנה המרכזית תעבור למסוף פנורמה'. זה מאד משמח, 'אממה', ממה שאני יודעת ב-תא/5500 התחנה המרכזית מסומנת כמסוף תחבורה, מסוף בינוני. ו ממה שאנחנו בעצם מבינות ויודעות והתושבות והתושבים מצפים ומצפות, שכשאנחנו אומרים שזה יפונה – זה יפונה. אז אבקש תשובה – ב-תא/5500, האם זה מתואם עם מה שאני קוראת היום בתקשורת? אני רוצה לדעת מה קורה בתוכנית הזאת לגבי התחנה. תודה.

מר גל שרעבי:

אני כעת רוצה להקריא מעיתון, לא יודע איזה עיתון זה, כי אתם יודעים, ככל שהבחירות מתקרבות בממשלת ישראל, למרות התנגדות חולדאי, התחנה המרכזית תעבור למסוף פנורמה. אז אני לא יודע, לידה מרקר' להאמין? ליהארץ' להאמין? כיוון שיש כאן ערפול חושים וכל עיתון אומר משהו אחר, גם 'גלובס' אומר משהו אחר ו'אונליין' אומר משהו אחר, אז אני חושב שניתן להמתין ולשאול את פי הבריא. כי השרה דואגת, זה אומר וההוא אומר, אז איך אומרים בשפתי שלי? נו, אז אומרים.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

אני אספר לכם סיפור, אפרופו מה שגל אמר בתקשורת. אני ב-78 הייתי בקורס בבה"ד 15 של 8200. במסגרת הקורס למדנו כל מיני דברים, ואז הגיע אלינו אפרים לפיד שהיה דובר צה"ל, ואז היה בדיוק הסיפור של הסכמי השלום עם מצרים, לא שמענו חדשות, היה אז רדיו, לא שמענו, ואז שאלנו אותו – תגיד, שמעת חדשות לגבי מה קורה עם הסכם השלום עם מצרים? כי לא היינו בעניינים. היינו בקורס סגור. אז הוא הסתכל עלינו ככה ואמר – אני את החדשות שלי לא מקבל מהרדיו. אז אני רוצה להגיד לכם – אל תסמכו על התקשורת, אפרופו זה.

גב' מאיה נורי:

רק רציתי לשאול לגבי המדיניות שלנו בעיריית תל אביב לגבי מעונות סטודנטים. זה נראה שאנחנו רוצים לקדם מעונות סטודנטים תמיד צמוד לאוניברסיטאות, במקום שסטודנטים יהיו חלק ממרקם החיים העירוני, לשים מעונות סטודנטים גם באמצע העיר, גם במרכז, גם בדרום, גם בשכונות, בצפון תל אביב, ולא רק צמוד לאוניברסיטה. אז אני אשמח לשמוע את העמדה שלנו בעניין.

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

תודה.

אמיר בבקשה.

מר בדראן אמיר:

שלום לכולם, גם לצוותים המקצועיים, גם לחברי המועצה, גם לבכירים שביננו, שנמצאים כאן כדי לתת לנו באמת את התמונה כמה שאפשר מקיפה. אני רוצה להתחיל, לפני השאלה, במה שאמר לי חברי, יו"ר הועדה המקומית- עו"ד דורון ספיר, נקודה מאד חשובה, שגם מי שלא הספיק להתעדכן בפרטי הפרטים של השינויים ושל התוכנית עצמה, שאנחנו כחברי המועצה יש לנו את הפריבילגיה הזו, כן יש לנו אותה, לבקש לקבל את הזום- אין לגבי מה שיש גם בתוכנית, גם השינויים וגם העדכונים. אני ראשון שנרשם ואני מאד אשמח לקחת בזה חלק.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני רוצה להגיד פה, שוב במאמר מוסגר, שאני לפני עשרה ימים פניתי לכל חברי המועצה והצעתי לכל אחד ואחד לפנות ולקבל מידע יותר עמוק ויותר מעמיק, בכל הנושאים שעל סדר היום באופן פרטי (מה שנקרא שיעור פרטי), עם הטלפונים של כל הגורמים הרלבנטיים המקצועיים וההצעה הזאת עומדת גם אחרי אישורים, אם תאושר התוכנית. אני חושב שחשוב שכל חבר מועצה ידע את עיקרי התוכנית, יבין את עיקרי התוכנית, גם בלי כל קשר לאישור התוכנית היום במליאה.

מר בדראן אמיר:

מדובר בתוכנית מקיפה גדולה. אני קטונתי מלדעת להבין אותה ולקרוא אותה כך, אבל בהחלט אשמח ללמוד אותה. רציתי להתייחס רק לשתי נקודות על קצה המזלג שעלו כאן בהקשר של יפו ולא רק ליפו. למשל הרח"ק הממוצע. אני מבין את הגמישות הנדרשת במסגרת תוכנית בנין עיר כדי לאפשר תמרון מסויים, אבל אל מול התמרון הזה והגמישות, רח"ק ממוצע בעצם משאיר סוג של אי וודאות מסויימת, לגבי מה יהיה הרחק הסופי ואיך זה מסתדר לנו עם תוכנית שאמורה לבוא ולתת יותר פירוט, יותר בהירות ויותר וודאות למי שניגש אליה. ממוצע זה סוג של משהו שבאמת קשה לדעת איך לבלוע- זה אחד.

שתיים – היתה פה התייחסות בנושא מאד רגיש – בית קברות טאסו. בית קברות טאסו היה באמצע סערה מאד גדולה במשך חודשים ארוכים, אם לא נאמר שנים, גם ביפו וגם בתל אביב. יש שיח מסויים לנסות לקדם משהו בהסכמה. אני יודע שאנחנו היינו במקום אחד ונמצאים היום במקום אחר הרבה יותר טוב, אבל עדין אנחנו צריכים הרבה יותר פרטים לגבי האיזור הזה ואני מאד אשמח לדעת יותר נתונים. זהו בשלב הזה, תודה רבה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

ציפי, בבקשה.

גב' ציפי ברנד פרנק:

אודי, מפה אני ממשיכה את הדיון בנושא של רוחב של השימושים של תעסוקה ומסחר; למה אנחנו בעצם מגדירים את מתחם לפיד כאיזור מוטה מלונאות? למה אנחנו נכנסים שם להגדרה ספציפית? למה אנחנו לא משאירים לנו שיקול דעת נרחב יותר, כי יכול להיות שבעתיד נוכל לייצר בו דירות קטנה להשכרה ארוכת טווח. זאת אומרת שיש לנו שם הרבה משחק שיכול להיות ואני לא חושבת שנכון להיצמד להגדרה הזו.

דבר נוסף, אני רוצה להקשות בנושא של המדיניות שיש לנו ביחס למלונאות, שמדברת על הסבת בניינים במרכז העיר – מדיניות מ-2012, לטובת בתי מלון קטנים, בכל ההתייחסות למרכז העיר. את המושג מלונאות אנחנו גם משיגים דרך ההגדרות הכלליות שלנו. אני חושבת שצריך לתת את הדעת. ואיפה נמצאת עמדתך ביחס לזה, לאור משבר הדיור? ולמה שלא נשקול שוב את המדיניות הזו ולמה אין התייחסות אליה בתוך תוכנית המתאר?

שאלה נוספת- לגבי הנושא הרוחבי שדברנו עליו קודם, הנושא של ההילכתיות. אני לא שמעתי את התשובה שלך ואם התייחסת לזה, שדברנו עם איזור העדפה, מוטה הולכי רגל וכל ההתייחסות לזה – איך זה בא לידי ביטוי? הייתי שמחה לראות יותר בפירוט, אצלך אלון, את הנושא הזה, בכלל האיזורים – לראות את המשמעויות של זה. אני חושבת שנכון שתיכנסו למשמעויות, לא בצורה כללית אלא בצורה יותר פרטנית של איזורים מוטי הולכי רגל בעיר.

מר משה חיים:

אני רוצה להגיד משהו ואני מציין אותו בהקשר לאיזור דרום העיר ויפו ואני חושב שהוא נכון לכל העיר ברמה מסוימת. הנושא של דיון בר השגה שאנחנו רוצים מאד להכניס אותו כמה שיותר או דיון מיוחד או כל הסוגים האלה של דיון, שאנחנו רוצים להכניס כמה שיותר בתוכניות חדשות, מכיוון שאנחנו יודעים שכמו שעלה בתוכניות שהגיעו לוועדה לאחרונה ברבי קומות, מגובה של 15-20 קומות ומעלה, זה פחות רלבנטי לתת את סוגי הדיור האלה שהם אמורים להיות מוזלים בגלל

עלויות האחזקה, בגלל כל הדברים האלה, בגלל עלויות הדירות עצמן שהן בדרך כלל יותר יקרות במבנים כאלה- ברבי קומות. אני חושב שאנחנו צריכים לדאוג לזה שבכל פרויקט תהיה בניה מרקמית ככל האפשר, שתאפשר לנו לשלב באמת את כל סוגי הדירות בכמה שיותר איזורים בעיר לא שיהיה לנו באיזור מסויים הרבה מאד רבי קומות, ששם לא נוכל לתת ואז נקבל את זה כחליף במקום אחר, אבל אז יהיו לנו איזורים שבהם באמת לא תהיה האפשרות לשלב את הדברים שאנחנו רוצים.

מר חיים גורן:

אני רוצה לשאול את אודי, שבכל התוכנית העתידים הזאת 500 ואם יש גם התייחסות לנושא של הים, של החוף שלנו ואיך זה בא לידי ביטוי מתפתח באיזורי החופים?

עו"ד ליאור שפירא:

אני רוצה לראות באיזור צפון את נקודה 31.

גב' אופירה יוחנן וולק:

ואני מבקשת פירוט על המבנה הציבור באיזור ליבנה ועזרה.

מר בדראן אמיר:

אני רוצה לבנות פירוט על מבנה הציבור ביפו בכלל. ואני רוצה להצטרף למה שהתחיל לדבר עליו חיים גורן לגבי העניין של דיור בר השגה – איזה התייחסות יש לנו בסוגיית הדיור ביפו ספציפית? ועוד יותר ספציפית הסוגיה של הקהילה הערבית ביפו, שמצוקת הדיור שם היא נוראית והיא סוג של 'פצצה מתקתקת', שאנחנו מכסים, שלא תתפוצץ לנו בפנים. האם יש לנו איזה קווים שאנחנו רוצים להעביר או מטרות או הישגים?

מר אודי כרמל - מהנדס העיר:

אחזור על שאלות החברים -

אמיר מבקש לראות את הסוגיה של מבנה ציבור באזור יפו והתייחסות למצוקת הדיור ביפו ולחברה הערבית בפרט.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

עוד שאלות או התייחסויות?

גב' חן אריאלי:

האם הצפיפות ביפו ובצפון מספיק אינטנסיבית דיה בעיניכם?

גב' שולה קשת:

בהמשך לשאלה של אמיר לגבי יפו, שאלה דומה לגבי האוכלוסיות הוותיקות והמוחלשות בדרום תל אביב – איזה תוכנות יש בתא-5500 לאפשר :

א. לאוכלוסיות הוותיקות, כמו האוכלוסייה המזרחית, גם לאוכלוסיות ...ועוד להישאר ... גם לגבי מענה ו... איזה דיור חברתי, בין אם זה בר השגה, דיור ציבורי וגם לגבי התוכנות של הפינוי הכפוי בשכונות הדרום ואגב גם ביפו, כמו בארגזים, כפר שלם – איזה מענה בתא-5500 לוודא את זכות הקניין, את זכות קורת הגג, בשם כל האוכלוסיות המוחלשות. תודה.

שולה ביקשה לברר לגבי אוכלוסיות מוחלשות, דיור חברתי ופינוי כפוי.

מר אודי כרמל - מהנדס העיר:

אני מנסה ללקט כמה נושאים שהועלו כאן על ידי חברים שונים לנושא יפו, כי זה כמה דברים. אני חוזר על הדברים, אם משהו רוצה לתקן אותי ולהוסיף משהו, שיגיד לי. שולה שאלה על תחנה מרכזית ומתחם פנורמה והיחס ביניהם.

גב' שולה קשת:

אני שאלתי, איך התחנה המרכזית מסומנת ומהי תוכנית תא-5500.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אמרנו את זה בישיבה. חבל שלא היית.

מר אודי כרמל - מהנדס העיר:

בסדר.

אמיר ביקש התייחסות לבית קברות טאסו ולתוכנית שימור ביפו- מה שהוא ביקש עכשיו.

אמיר ביקש התייחסות לנושא של מבנה ציבור באיזור יפו והתייחסות למצוקת הדיור של החברה הערבית.

חן שואלת – האם הצפיפות ביפו אינטנסיבית דייה?

שולה ביקשה התייחסות לגבי האוכלוסיות הוותיקות והמוחלשות בדרום תל אביב.

מר גל דמאיו – שרעבי:

אנחנו מדברים על תוכניות ועל הרבה מאד דברים מאד חשובים ויש לי שאלה מאד חשובה. תראו, אנחנו באיזור דרום העיר, קרי, שכונת התקווה, תחנה מרכזית, מתמודדים עם דבר מאד בעייתי, שנקרא פיצולי דירות. מה אנחנו עושים עם זה? יש פרצלציה בשכונת התקווה, פיצולי דירות. יש פרצלציה בשכונת התקווה, אנשים עכשיו ירצו להוריד בניינים, להרים בניינים ביחד, לקדם כל מיני פרויקטים ואנחנו לא מצליחים להתמודד עם הדבר הזה של פיצול דירות. בדירה שאמורים לגור שני אנשים, גרים 10-15 איש. התשתיות שלנו באיזורים האלה, אני לא אגיד שהן קורסות, כי אנחנו בעירייה משקיעים עשרות ומאות מיליוני ₪ על מנת לתחזק את התשתיות באופן יומיומי (אני לא מדבר על ניקיון, שלא קשור לפה), אבל אני בא ואומר – איך אנחנו נתמודד עם זה? מה אנחנו נעשה עם זה? אם אנחנו נחכה לבית המשפט, זה יקרה עוד שלושים שנה, כי יש ערימות של תיקים. איך אנחנו מתמודדים עם הדבר הזה שנקרא פיצולי דירות?

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה.

מהנדס העיר, בבקשה השב.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

עיריית, תני פתיח לגבי ארבעת הנקודות שהועלו כאן – על ידי שולה, אמיר, חן ואופירה.

גב' עירית סייג:

לגבי תוכנית המתאר, המסוף והמתחם – אנחנו לא שינינו שום דבר. אנחנו השארנו אותו סימון שהיה במע"ר בן צבי.

גב' שולה קשת:

מה הסימון של התחנה המרכזית בתא-5500?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

ב-5000 ו-5500 יש סימון של מסוף תחבורה, כשהכוונה שלנו שמסוף תחבורה קטן, עירוני, יהיה כמו בכל תוכנית מרכזית שאנחנו עושים באיזור מסוים, כמו שעשינו עכשיו למשל בארגזים.

גב' שולה קשת:

א. סימון הוא מסוף תחבורה בינוני.

ב. יש מסוף תחבורה ממש ליד חניון החרש. כל התכנון עם משרד התחבורה שבתחנה לא יישאר מסוף תחבורה, כי זה פשוט מטורף, זה קשור לבניינים.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

שולה, זה תרגום שלך. אנחנו מאד ומתמיד אומרים ---

גב' שולה קשת:

מסומן שם מסוף תחבורה בינוני.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אנחנו אומרים, כמו שאנחנו אומרים בכל שכונה בעיר – אנחנו מייצרים פוטנציאל.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

שולה, בבקשה לא להפריע.

גב' אירית סייג:

נכון, באיזור של התמח"ת הקיים זה מסומן כמסוף בינוני. לעומת זאת באיזור החדש שאנחנו מתכננים בן צבי, מסומן לנו מסוף גדול ואנחנו מצפים שחלק ניכר מהתחבורה וממסופי האוטובוסים יועברו למע"ר בן צבי וצומת חולון, כאשר אנחנו בכל זאת רוצים לאשר מסוף, אולי לא בנראות שלו היום ולא בקומות העליונות ויש לנו שאיפה כן להכניס את זה לקומות תחתונות, אבל כן לאשר מסוף עירוני קטן שישרת את באי העיר. בעוד שהמסוף הגדול אמור לשרת יותר תחבורה בינעירונית. אבל זה נושא מאד גדול. כמו שאת יודעת, אנחנו גם מקדמים את מסמך המדיניות לכל האיזור של הקונגרס, דרומית לתחנה, כאשר גם שם אנחנו מתייחסים הן לנושאים האלה הכבדים מאד של התחבורה, למבנה עצמו. ואני כבר גולשת לנושא הבא של דיור ייחודי. כאשר עשינו רעיונות עומק ותכנון משתף עם הרבה מאד בעלי עניין ופסיפס אינסופי במרחב הזה ואנחנו ממשיכים אותו ואנחנו מודעים בהחלט למצוקות השונות של האוכלוסיות שקיימות שם וההמלצות שלנו הם לדיור ייחודי, כפי שאתם תשמעו גם במדיניות הדיור שתוצג לכם בצורה מורחבת, נדמה בעוד שבועיים, על כל מיני פתרונות של דיור מכליל וכו'. זאת אומרת שאנחנו נותנים את הדעת על כך, בהחלט. אותו דבר לגבי אוכלוסיית יפו, ערביי יפו. גם שם מצוקת הדיור היא ידועה בכל העיר. היא על אחת כמה וכמה מוכפלת בדרום העיר וביפו ובמיוחד לאוכלוסיות שבהם אין להם לאן ללכת, בגלל שמוסדות הציבור שלהם נמצאים ביפו והעירייה עושה מאמצים רבים להגיע, יחד עם מנהל מקרקעי ישראל ועם גורמים אחרים במדינה לאפשרויות לתת העדפה לתושבי יפו הערבים, מתוך הראייה הזאת, שבאמת המקום שלהם הייחודי הוא ביפו. זה מאמצים בלתי נלאים, שנעשים על ידי הנהלת העירייה, מנכ"ל העירייה, ראש העירייה, לכל אורך הדרך בצורה אינטנסיבית.

מר בדראן אמיר:

כל מה שאמרת, אני מסכים לכל מילה, רק לא נתת תשובה לשאלה שלי. אני שאלתי משהו ספציפי ולא קבלתי שום תשובה. אני מסכים עם כל מילה שאמרת, אבל זה לא לשאלה ששאלתי, אלא אם כן את אומרת - 'תשמע, אין לי תשובות, תבוא בעוד שבועיים, אנחנו מציגים את תוכניות הדיור ואז ניתן לך תשובות'. אני באמת לא הבנתי.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אז תחדד את השאלה, אמיר.

מר בדראן אמיר:

אני שאלתי לגבי המדיניות של עיריית תל אביב יפו – איך היא רואה פתרון למצוקת הדיור בחברה הערבית ביפו. אני חותם על כל מילה שאמרת ביחס למצוקות וגם הדבר הזה באמת מקבל אפילו משנה תוקף אצלנו באוכלוסייה הערבית, אבל לא שמעתי תשובה – מה אנחנו עושים. חוץ מזה שאני יודע, שראש העיר מנסה והמנכ"ל גם כן---

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אבל זה הרבה מעבר לניסיון. אני ארחיב, אמיר.

מר בדראן אמיר:

רק עוד משפט – אנחנו כאן בעצם דנים על התוויית מדיניות עירונית – מה אנחנו רוצים לעשות במסגרת התוכניות שאנחנו יכולים לעשות בכדי לשפר את הסיטואציה. נכון שלא כל הפתרונות אצלנו, את זה אני מבין. אני שואל מה אנחנו עושים, לא מה אחרים עושים.

גב' אירית סייג:

קודם כל, אנחנו מדברים במסגרת תוכנית המתאר, שזה בעצם רק הנושא התכנוני הפיזי ואנחנו פחות מדברים על הנושאים הרכים. זאת אומרת, אני יכולה יותר להציג – איזה מתווה תכנוני אנחנו נותנים להתחדשות או לבנייה בדרום העיר וביפו ולכן אנחנו כן דברנו על בנייה נמוכה, על נסיונות של לעשות רח"ק ממוצע. לשאלתך הקודמת – רח"ק ממוצע זה אומר שאפשר לעשות בנין גבוה ולצידו בנין נמוך שכן יאפשר לאוכלוסיות מוחלשות או בינוניות לגור בדמי תחזוקה נמוכים יותר וכו' וכו'. אלה המאמצים שאנחנו עושים והם נראים ברמה התכנונית.

בנוסף לרמה התכנונית, יש את הנושאים הרכים – מה זה דיור בר השגה? למי זה מיועד? באיזה קריטריונים וכו'. את זה אתה לא יכול לראות בתוכנית המתאר. אתה רואה את זה בהשלמות שאתה תראה אותם בעתיד, גם במדיניות הדיור וגם, אני אשמח בכל קונסטלציה אחרת להרחיב לגבי הדיור לערביי יפו, שזה נושא ענק בפני עצמו.

גב' שולה קשת:

ומה עם דרום תל אביב והאוכלוסיות...

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אני רק יכול להוסיף בנושא הזה, שיחד עם מוחמד ריי - יו"ר הווקף אנחנו מבצעים בדיקה לגבי שטחים ציבוריים ואפשרות להחלפת שטחים כדי ליצור שטחים חדשים לצורך בניה לדיר. כלומר במסגרת החלפת שטחים משטחים שנמצאים היום במבנה דת על שטחים סחירים, למצוא דרך להחליף את השטחים האלה ולמצוא שטחים יורדיים לצורך בניה לטובת ערביי יפו בדיר מוזל. זה כרגע נמצא בבדיקה. זה לא קשור אמנם ישירות לתוכנית המתאר, אבל זה משהו שיכול לענות לך ספציפית על השאלה שלך.

מר בדראן אמיר:

זה בונוס. זה לא העניין.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אבל הבונוס הזה מבחינת ייצור שטחים, יכול להיות הרבה יותר מאשר תייצר פה. יש מאין, כי זה באמת לייצר יש מאין.

גב' חן אריאלי:

הבנתי שההחלטה היא לפזר את זה למסופים קטנים.

מר אוזי כרמלי - מהנדס העיר:

יש הבדל בין מתחמים לבין מסופים. בבן צבי יש מתחם. אני אומר, שבבן צבי, בהגנה, בשלום וסבידור, מדינת ישראל (לא עיריית תל אביב), מקדמת תפיסת מתחמים – מתחם = מרחבי תחבורה משולבים, שמשלבים בתוכם את כל מכלול אמצעי התחבורה, מרכבת כבדה ועד קורקינטים וכל מה שנמצא באמצע.

גב' שולה קשת:

ומה בבן צבי?

גב' אירית סייג:

אני אראה את המפה.

מר אוזי כרמלי - מהנדס העיר:

יש תחנת רכבת בבן צבי.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

חברים, אני מבקש לא להפריע. עכשיו אני מבקש להשיב לכל השאלות. אם אתם רוצים תשובות, תהיו בשקט. אנחנו עכשיו עונים לשאלות שלכם.

גב' אירית סייג:

הנה לפניכם - מסוף גדול, מסוף בינוני ואיזור חיפוש למסוף בינוני. יש פה הגדרה למסוף גדול מקשר בין תחבורה בינעירונית למטרופוליטנית ויש כאלה שהם כבר קבועים, הם נמצאים חלקם כבר במתאר היום בתא-5000, חלקם נשארים. מסוף בינוני וקטן. שולה, יש לך את זה ואפשר לשלוח לך את המפה. זה בחומרים שקבלתם. חשוב לציין שהם איזור חיפוש, שהאיתור המדויק עליהם טרם נקבע. אבל רשת התחבורה צריכה להיותם במסופים ולכן הם נמצאים פה כאיזורי חיפוש.

גב' אופירה יוחנן וולק:

ומה עם מסוף הטייסים?

מר אוזי כרמלי - מהנדס העיר:

חברים, אני מבקש לעשות סדר – קודם כל, אין כאן שום שינוי מתפיסות שהיו לנו מ-5000, למעט מע"ר בן צבי, שגם אז ידענו שנמצא באיתור להיות מתחם, אבל הוא סותר את התמ"מ. התמ"מ יצרה שם מרחב של מגורים – התמ"מ ההיסטורית. 5000 לא ידעה לסמן משהו מנוגד לתמ"מ. גם היום מה שהצגנו לכם, בעצם עדין סותר תמ"מ. אנחנו מביאים את זה למחוז במסגרת ההסדרה של המקום, לראות אם צריך שינוי תמ"מ או לא צריך שינוי תמ"מ לצורך ההגדרה הזאת, אבל ברור לנו איך אנחנו רואים את מתחם בן צבי. מתחם בן צבי אנחנו רואים אותו כמתחם משמעותי מאד מבחינה תחבורתית. כל המערך כאן מתחלק בעצם לשתי היררכיות גדולות של מסופים, שאת כולם אתם מכירים וכולם קיימים – מסוף גדול ומסוף בינוני, כשמסוף גדול הראייה שלו היא ראייה

ארצית מטרופולינית עירונית ומסוף בינוני הראייה שלו היא מטרופולינית עירונית שכונתית. זה ההבדל המשמעותי בין הדברים האלה.

מרחבי החיפוש – בעצם אתם רואים שאנחנו מנסים לייצר על מסופים קיימים שהמיקום הסופי שלהם עוד לא נקבע. יש שם מסופים, נניח בטייסים יש מסוף שאנחנו לא 'אוהבים' אותו, רוצים לייצר לו מיקום חדש ויותר טוב. כרמלית – כנ"ל. שעם ... – מקום אחר, בתת קרקע של פרויקט חדש. באיזור של בלומפילד, באיזור של וולפסון, באיזור של האוניברסיטה – כל המרחבים האלה עדין לא נקבעו סופית. אבל יש מרחב חיפוש שאותו אנחנו מסמנים. בלי קשר, ניתן לראות את המסומן בירוק את האיזורים גם בצפון, גם בדרום, של מרחבים, למשל, המסוף הבינוני בארגזים, שזה אחד מההישגים שהיו לנו בתוכנית הארגזים, לייצר מסוף בינוני, תת קרקעי, חשמלי, נקי מזיהום, בתוך התוכנית החדשה של הארגזים. מתוך תפיסה של פיזור השירות של התחבורה הציבורית, עד כמה שאפשר ופיזור תחנת הקצה עד כמה שאפשר בעיר, ולא הסתמכות על תחנת קצה אחת אולטימטיבית בתוך מרקם עירוני.

ג'גית נעלי יוסף:

אני הוספתי לכאן, לדברים של אודי, את המפה של הרשת המוצעת. למעשה, המסופים אמורים לתמוך את התגבור ואת רמת השירות ואת היעילות של רשת התחבורה הציבורית המוצעת ואנחנו שילבנו כאן את רשת התחבורה הראשית המתוכננת בנספח התחבורה, עם אבחנה בין צירים שאנחנו יודעים שהם ודאיים וכאלה שנתונים לבחינה. זאת אומרת שהמסופים הם לא נטולי הקשר, הם אמורים לתמוך את רשת התחבורה הציבורית העתידית.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אני אמשיך בתשובות –
אמיר – לעניין טאסו.

גב' שולה קשת:

יש לי עוד שאלה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

שולה, אי אפשר.

גב' שולה קשת:

שאלה אחת.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אחרונה.

גב' שולה קשת:

אני לא הייתי כאן בתא-5000.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

למה לא ראית?

גב' שולה קשת:

איפה? אני לא ראיתי.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

קודם כל, פנורמה, אני מזכיר – הפתרון שם הוא פתרון שמוגדר כפתרון זמני עד להקמת מע"ר בן צבי. הרעיון המרכזי הוא שהסטת כל השימושים המסופיים. אנחנו בתוכנית מתאר עכשיו, אנחנו לא בתוכנית פעולה למחר בבוקר. זה יהיה באיזור מע"ר בן צבי. מע"ר בן צבי – המדינה עוד לא החליטה מה היא רוצה מעצמה בדיוק מבחינת פרוגרמה של המתחם הזה. כמה מ', איזה שימושים יהיו שם ומה יהיה שם. אנחנו בתכנון העירוני גם במתאר וגם בתב"עות המפורטות משאירים את זה היום כפוטנציאל להקמת המתחם. נרצה או לא נרצה – מתחם גדול יהיה שם. כרגע, כדי להסיט זמנית את השימושים, מחר בבוקר, אם אנחנו רוצים מחר או עוד שנה או עוד שנתיים או שלוש, במסגרת מה שנקרא הסדרי תנועה זמניים להסיט חלק ניכר מהשימושים מתוך מרחב נווה שאנן או מתוך מרחבים אחרים, אחת ההצעות היא להקים מסוף זמני באיזור פנורמה. פנורמה לא מיועדת להישאר מסוף לעד. באיזור פנורמה מתוכנן בינוי משמעותי מאד, בינוי מע"רי, כשימושי תחבורה יוסטו למיקום הסופי שלהם, מתחם בן צבי. זו התפיסה הגלובלית. וגם הסיפור של החרש וזה - זה מסופים זמניים, זה לא מסופים קבועים.

לגבי טאסו - כל מה שהוועדה המקומית קיבלה לגביו וטאסו, אתה מכיר, אני מניח, את ההישגים שהיו כאן לעניין טאסו מיושמים ו-5500. אנחנו מסמכים את בית הקברות טאסו במקום הזה, מיישמים אותו ביעודי הקרקע. זאת אומרת שכל אחת מהמטרות של תוכנית 5500, זה גם לקחת חלק גדול מהקביעות של הוועדה המקומית בנושאים שונים ולעגן אותם. 5000 – לא התייחסה למקום הזה, 5500 – כן תתייחס לבית הקברות טאסו, על הסימון הסופי שלו.

מר בדראן אמיר:

אתה אומר חלק, .. תמיד שיש חלקים ש...

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

הרעיון לסמן את כל השטח לבית קברות. לגופו של עניין גם היה סיור עם הוועדה המייעצת של שר האוצר והנושא מתקדם. אנחנו מפעילים את כל הלחצים כדי שהוועדה המייעצת תיעץ לשר האוצר אכן לעשות את הפקעת שר אוצר לגבי השטח שנמכר לפרטיים ולפתור את הבעיה הזאת אחת ולתמיד ולהחזיר את כל השטח הזה כבית קברות כולו ליעוד, לטובת הקהילה המוסמלת.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

לגבי תוכנית שימור ביפו שהעלית – אנחנו כבר עובדים על זה, כבר מזה שלוש שנים בערך. כבר בשלב מאד מתקדם של איתור של כל מרחב יפו – מהם המבנים הראויים לשימור, כולל מיחשוב של הנושא שהזה. יש לנו כבר היום מסד נתונים גדול מאד, לגבי איך לעשות תוכנית שימוש ביפו, באיזה צורה. אני מזכיר שחלק לא קטן מהמבנים ביפו מסומנים לשימור, אבל אין בהם שום מנגנון שמסייע לשימור, כמו במרכז העיר וזה חלק מהאתגרים התכנוניים שלנו. זה לא קשור לתוכנית המתאר ואנחנו עובדים על זה כבר מזה זמן רב. מה שכן חשוב להבין, ממה שביקשנו כאן לגבי תוכנית השימור, הגם שאני לא יודע אם שמתם לב, שבנושאים הרוחביים בתחילת הדיון – זה שכל הסמכויות שקשורות לשימור וגם אם אנחנו רוצים להשתמש במנגנונים שזהים ל-26.50 (ב). כלומר, תוכנית השימור העירונית – יהיו בסמכות הוועדה המקומית. היום, למרבה הפרדוקס, בגלל שתוכנית השימור העירונית, היא תוכנית בסמכות מחוזית, כל פעם שאנחנו רוצים להישען עליה או אפילו לשנות כל מבנה קטן ולעשות בו איזה שהיא שינוי, אנחנו צריכים לרוץ למחוז ואנחנו מבקשים את הסמכויות האלה כאן. אחת מהסיבות היא גם, כדי לאפשר לתוכניות אחרות, איזורים אחרים בעיר, להסתמך על המנגנון – ניווד זכויות, תוספת זכויות וכו' וכו' – מה שנקרא 'שימור מחמירי', רמות שימור, כי התוכניות ביפו סימנו מבנים לשימור אבל לא היה בהם שום מנגנון ביצוע ומנגנון סיוע מבחינה סטטוטורית של עזרה אלא אך ורק סימון מסויים. אנחנו מעריכים שאנחנו גם נצליח להרחיב הגדרות וגם נצליח לייצר מנגנוני סיוע. כמו שאתה יודע, התוכניות האלה הן תוכניות מאד מורכבות, לא פשוטות בכלל ליישום, בטח ובטח כשאנחנו נמצאים עם תוכנית השימור הקיימת על תביעותיה והשלכותיה הכלכליות הכבדות. אבל חד משמעית, אני אומר לך, שיש היום מאגר נתונים, ואנחנו נמצאים בעיצומה של עבודת האיתור של הכרטיסיות הממוחשבות ביפו.

מר בדראן אמיר:

אנחנו מנסים להאזין אולי לקולות אחרים, מהקול שאנחנו חושבים בו?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

ברור. בטח ובטח ביפו.

מר בדראן אמיר:

אני מניח שיש חשיבה אולי שונה מעט, ממה שחושבים, בצדק, ואני מציע מאד שהדבר הזה יהיה ...

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

בשמחה.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אני ממשיך הלאה –

ציפי, ביקשת להתייחס למתחם לפיד – למה הוא איזור מוטה מלונאות?

גב' ציפי ברנד פרנק:

למה אנחנו נמצאים בספציפיות כזאת?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

כי אנחנו נשענים על כל תפיסת רצועת החוף. הייתה דילמה לא קטנה שעלתה כאן בוועדה לגבי – מי זה לפיד? – כי לפיד יושב בדיוק בפינה של שני קווים:

האחד הקו של אילת, שקיבל התייחסות כמע"ר, כמו שאלון הציג קודם ויושב בצד השני, בפינה הדרומית ביותר של איזור קו הים. בגלל שהוא לוקח טיפה מזרחה, כי הוא מתחבא מאחורי רצועת התשתיות שיש שם, של החשמל ושל המים, הייתה שאלה – האם איזור לפיד הוא יותר שייך לרצועת הים או האם הוא יותר שייך לרצועת רחוב אילת. מדיניות הוועדה הראשונה ראתה אותו כחלק מאיזור אילת. אנחנו חשבנו ובהחלטת הוועדה, חשבנו שיותר נכון שמתחם לפיד יהיה יותר קשור לאיזור הים בגלל שאנחנו כן חושבים שלאורך הים צריך לעשות פרויקטים שהם יותר מוטי מלונאות, עם מגורים. התמהיל שאלון הציג כאן תואם, שכן אין כאן שום החלטה חדשה, של החלטה הוועדה. אנחנו פשוט מעתיקים את החלטת הוועדה ואני רק רוצה לפרוטוקול לתקן, כמשהו שלא הופיע שם, לעניין הגובה של 25 קומות. ואם זה עומד בתנאים של ה-9.5, של התנאים המיוחדים שאושרו כאן בוועדה זה יכול להגיע ל-45-40 קומות, כמו שאושר בוועדה. כל מה שאנחנו עושים בעצם שאנחנו מעגנים את ההישגים שהיו לוועדה כאן בנפחי הבנייה. כי נפחי הבנייה של מע"ר מטרופוליני באיזור ההוא, הוביל אותנו לנפחים מטרופים. והוועדה עמדה על זה כאן, שהנפחים יפחתו בהתאמה. הנפחים שאושרו כאן היו נפחים קטנים יותר מנפחי המקסימום. אגב, לשאלה של כל מקום – האם אתם מגיעים למקסימום? – לא הגענו שם למקסימום. במקום 12.9 הגענו שם ל-9.5 וההצעה שלנו כאן, שאם לא יתקיימו התנאים המיוחדים, אנחנו נהיה כמו בכל איזור הים, שזה 6.

גב' ציפי ברנד פרנק:

אבל למה לצמצם אותנו? למה בכל זאת אני מתעקשת, שהרי קודם הזכרת שאתה רוצה כמה שיותר להרחיב, כמה שיותר לתת לנו כוועדה את שיקול הדעת, ודווקא בנקודה הזאת, הגם אני מבינה שאתה משקף את התוכנית-

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אנחנו ממשיכים את מדיניות חוף הים. אותו מרחב גמישות לאורך מדיניות חוף הים יהיה גם כאן. איזה שימוש לא נמצא שם?

ציפי, דברת על נושא של הליכיות ואיזורי העדפה מוטה הולכי רגל. – קודם כל, אני רוצה להגיד באופן גנרי, היו לנו המון דיונים על הנושא הזה – האם נכון לסמן איזורים מוטי העדפה הולכי רגל. אני חושב שמה שקרה כאן בעירייה בשנים האחרונות, אנחנו הגענו לתובנה משותפת כולנו כאן, שאין דבר כזה איזור העדפה להולכי רגל. כי ברגע שיש איזור העדפה להולכי רגל כנגזרת, האיזור של מסומן כאיזור העדפה להולכי רגל הוא לא מוטה הולכי רגל. כהחלטה גינרית אידיאולוגית – כל איזור בעיר הוא איזור מוטה הולכי רגל. ואנחנו לא הורדנו את ההעדפות האלה, שבאיזור מסוים כאן ואז כנגזרת באיזור מסוים לא. כל פיתוח שאנחנו עושים היום במרחב הציבורי, בין אם זה בתוך הנימים הקטנים, בתוך השכונות ובין אם זה בדרכים הראשיות ובשולי העיר, אנחנו קודם כל מיישמים את תיאוריית הפירמידה ההפוכה וקודם כל מייצרים את ההעדפה להולכי רגל. מלי, קודם כל הצביעה על האתגר בין היישום של אמירה כזאת לבין היישום בפועל, ואני עניתי לה, שכדי להגיע למצב כזה שבו אנחנו נגיע לאיזשהו שוויון מערכתי שמיישם את התיאוריה הזאת, ייקח לנו לפחות עשור, כדי להגיע למצב שכל צומת בעיר, כל מדרכה בעיר, כל פיתוח בעיר, מיישמים את הדבר הזה. כל שינוי שאנחנו עושים, זה שינוי שלוקחים זמן. לא רק בגלל שצריך לשים מדרכה חדשה ולהחליף את הרמזור ברמזור נוצץ יותר, אלא כי יש הרבה מאד תהליכים ותהליכי משנה של הדברים שלוקחים להם זמן להתפתח, כמו תוכניות עד שמתיישמות, היתרי בנייה עד שיוצאים, פיתוח רחובות שמשנתה, רחובות זמניים שקיימים היום כבר עשור זמנים בשכונות כמעט גמורות. יש תוכניות חומש למה שנקרא מינהל בינוי ותשתית שבו כל שנה מייצרים מזה. יש לנו היום היקפי פיתוח אדירים. אין שום תקופה בהיסטוריה של העיר הזאת, שבה מוצעים כל כך הרבה כספים מתקציבי התב"ר. אנחנו היום נמצאים בפיתוח של משהו כמו כמעט 4 מיליארד ש"ח. חלק גדול מהפרויקטים האלה, זה פרויקטים שמוקדשים לנושאים האלה. אני לא צריך למכור לכם סיסמאות. לכו לעיר ותראו את זה. תראו את שדרת הקירייה, תראו את פארק המסילה, תראו עוד הרבה מאד פרויקטים אחרים, תראו את הטיילת החדשה. תראו הרבה מאד פרויקטים שמה שעמד בראשם זה קודם כל שינוי הפירמידה. לא בכל נקודה מחר בבוקר ב-2023 יש שינוי פירמידה מיד, אבל הגישה והתפיסה ברורים, אני חושב.

גב' אירית סייג:

אודי, אני רק רוצה להסב את תשומת לב החברים – מה שהיה בתא-5000, סימון רק של מרכז העיר, ובעצם עכשיו אנחנו מעדכנים את כל העיר למרחב הליכתי עם ההנחיות התכנוניות, עם דגש על האיזור המע"ר, שהוא באינטנסיביות גבוהה יותר של תנועת הולכי רגל. זה השינוי.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

חיים גורן, ביקשת התייחסות לנושא של דיור בר השגה במגדלים והעלויות הגבוהות ובניה מרקמית מול בניה מגדלית; זה שני נושאים שאנחנו עוסקים בהם הרבה מאד בוועדה. בחלק מזה אתה שותף. כל תוכנית התחדשות עירונית כוללת היום איזון בין שני סוגי המרקמים הללו. אנחנו לא מאמינים רק בבנייה מגדלית, אנחנו כן מאמינים בבנייה מרקמית, קווי אפס, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות, אם זה נכון במקום הספציפי שבו זה נמצא. כתפיסת עולם בכלל אנחנו משתדלים תמיד שכל רכיב מהדיור המכליל, כלומר שהמקומות שבהם אנחנו נדרשים לפתרונות דיור, אם זה בר השגה, אם זה השכרה, אם זה מוגן, יהיו במקומות היותר קלים לאחזקה בפרויקט. קרי ברכיבים המרקמיים. כי אנחנו יודעים שברגע שאתה בבנייה מרקמית, חלק מהשיקול המרכזי כאן זה נושא האחזקה עד בניה גבוהה. ברגע שאנחנו הולכים לרבת קומות, אנחנו יודעים שעלויות האחזקה קופצים בגלל מערכות טכנולוגיות מאד מורכבות שצריכות להצטרף לבניין. אני חושב שהנושא הזה, דווקא בזמן האחרון מתחיל לתפוס גם הבנה בכלל המדינה. מה ההבדל בין בניין של 15 קומות לבניין של 9 קומות. מראש, אני גם לא רוצה לייצר את המצב שבו צריך לייצר הון לצורך תחזוקה, אם אנחנו מראש יכולים לייצר מבנה פשוט יותר, שמעמד בינוני יכול לגור בו, עם עלויות אחזקה סבירות ולא להיכנס להוצאות של אלפי שקלים כל שנה כדי לתחזק דבר כזה.

קריאה:

אודי, המפה הזאת סותרת מה שאמרת?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

למה סותרת? – להפך. היא מסמנת את כל איזור העיר כאיזור מוטה הליכת רגל. בניגוד ל-5000, שבה היטנו רק את מרכז העיר. פה אנחנו אומרים- אין דבר כזה יותר. אין איזור מוטה הולכי רגל. כל העיר מוטת הולכי רגל.

משה, לנושא של חוף הים והים; גם פה, אני חושב שיש לנו כמה הישגים יפים מאד, באיך העיר מדברת עם הים ועובדת עם הים. אני חושב שהנושא הזה של חזרה לחוף הים ופיתוח של חוף הים זה קו מנחה את העיר עוד לתוכנית האסטרטגית ב-2006, גם ב-5000 וב-5500 אנחנו גם מחזקים את הנושא, בעיקר בגלל התייחסות לכל מה שקורה בחלק הצפוני של העיר. אני מזכיר שכל איזור 3700, שדה דוב ו-5000 היה לא מפותח ועכשיו הוא כן מפותח. אנחנו כן מראים את הקשרים האלה, מראים את החשיבות של שדרת חוף הים כמנוע, כעמוד שדרה של כל המרחב הציבורי, מהחלק הצפוני ביותר בעיר עד לחלק הדרומי ביותר בעיר. רציפות תנועתית לאורך כל השדרה הזאת ואפשר לראות הקישור כאן בחיבור השלד הירוק בעיר, שמתייחס לכל ציר וציר שאנחנו מייצרים בעיר, שמתחבר בסוף לשלד הים. זה בצד הימי, בצד החופי, כמו שנקרא לזה.

כתפיסת עולם, אני תמיד נותן אותה כדוגמה – איך טיילת החוף, הפיתוח של טיילת החוף מגלם בתוכו הרבה מאד ערכים, הרבה מעבר להגיע מנקודה א' ל-ב'. כי טיילת החוף החדשה היום יודעת לתת נגישות, גם בקו החול, גם לתת נקודת מרגוע זמנית לאנשים הולכים, גם להשאיר את הרצים ואת ההולכים לאורך החוף, גם את רוכבי האופניים. כתפיסת עולם החתך הקטן הזה מהחול עד לאגוזו של הרכב, שזה חתך שנע לפעמים בין 15 מ' ל-20 מ', מכיל בתוכו מספר גדול מאד של משתמשים ופרויקט הטיילת החדש בעצם הרחיב מאד את מספר המשתמשים. ואני קורא לזה תמיד – יצרנו מצב שבו אתה לא חייב לנעול קפקפים כדי להגיע לים. וזה שינוי מהותי מאד, באיך העיר רואה את הים. אתה יכול להגיע עם נעליים משרדיות. אתה יכול במקרה להגיע לים, לשתות קפה על החול, לרדת למפלס הים, להיות במפלס של הגלים ולא במפלס של האגוזים ולחזור חזרה. אין את ההפרדה הזאת שהייתה פעם, כשהיה חול, קיר, טיילת. היום זה משהו הרבה יותר רחב ואנחנו גם רואים את השימוש הזה – איך הטיילת עובדת. זה כתפיסת עולם ורואים איך הטיילת בעצם מרחיבה מאד את מנעד המשתמשים שבה.

גב' שולה קשת:

אודי, אני מזכירה לך שלא קבלתי תשובה לגבי דיור חברתי בדרום תל אביב.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אירית נתנה לך תשובה מקיפה, אני אשמח לחזור עליה עוד פעם.

גב' שולה קשת:

אני אשמח.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אירית דברה על דיור חברתי ועל המאמצים שעיריית תל אביב עושה כדי לייצר פתרונות ביפו. היא דיברה על הקונגרס וכי מה זה קונגרס? קונגרס הוא דרום תל אביב, זה לא יפו.

ערן וקסלר – צוות צפון:

איזור 31 – צהלה. למעשה, ב-תא-5000 נמצא את הגבולות של האיזורים הסטטיסטיים. קרה המקרה וארבעה מגרשים של צמודי קרקע שולבו באיזור של נווה שרת, שהיא שכונה של התחדשות עירונית. למעשה, אנחנו עושים את התיקון ומוציאים אותם ארבעה מגרשים ששייכים לצהלה ומחזירים אותם הביתה.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

תיקון טכני, ארבעה מגרשים שנשמטו ב-5000 מאיזור צהלה חזרו לאיזור צהלה. לפניכם ארבעת המגרשים שבהם הקו השתנה. במקום נווה שרת זה יהיה צהלה.

מר ערן וקסלר:

מבנה ציבור באיזור לבנה ועזרה – לשאלה של אופירה.

לגבי סימון מוקד ציבורי חדש בשכונת ליבנה; התוכנית מסמנת מוקד ציבורי חדש בשכונה. היא לא קובעת מיקום מדויק לשכונה, אלא זה אייקון שמאפשר הקמת מבנה ברדיוס של 500 מ' וזה בעצם גם לאור המחסור בתשתיות ציבוריות בשכונה. היום אין מרכז קהילתי והשכונה נשענת על תשתיות ציבוריות בשכונות אחרות והתחדשות העירונית שצפויה פה, נכון לייצר פה גם ביחד עם ההתחדשות הזאת וודאות למוקד ציבורי משמעותי חדש גם בקירבה לפארק וגם עבור השכונה.

גב' ציפי ברנד פרנק:

על איזה שטח? מה גודל המגרש?

מר ערן וקסלר:

אין מגרש.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אייקון – אנחנו קוראים לזה ידעו לכם, כל מי שמתכנן באיזור הזה, בתוך הרדיוס הזה של 500 מ', דעו לכם שיש מטלה שאנחנו צריכים לתת הסברים- איך עושים כאן מבנה ציבורי משמעותי בתוך המקום הזה, כמו אגב, שהופיע אייקון הרבה מאד שנים במרכז כפר שלם. לא ידענו מה יהיה אתו והנה עכשיו הוא בית ספר על איזורי, אומנויות, והוא קולט מכל העיר.

גב' אופירה יוחנן וולק:

בעצם מה שאתה אומר, שזה כמו מונש?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

למה כמו מונש?

גב' אופירה יוחנן וולק:

זה יהיה מבנה ציבור בתוך בניין? זה לא עומד בפני עצמו.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

לא בהכרח. תראו, אנחנו בתוכנית מתאר. בתוכנית מתאר אנחנו אומרים: במקום הזה אנחנו חושבים שצריך-- לשאלתך אופירה, למעשה, אם תהיה כאן תוכנית חדשה עכשיו שמספיק גדולה, שתדע לייצר שטח חום מספיק טוב, אז כן. ואם תהיה שם תוכנית קטנה שלא מאפשרת גזירת שטח חום מספיק גדול, אנחנו נעשה את זה בפתרון מבונה משמעותי.

גב' אופירה יוחנן וולק:

ועזרה והארגזים זו התוכנית של צפון הארגזים בעצם?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

כן.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

מה עוד היה לנו?

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

חן ביקשה התייחסות לצפיפות ביפו האינטנסיבית דייה. מה שחשוב להסביר כאן – שכל תוכנית חדשה, התוכניות הגדולות ביפו היום, הן תוכניות מאד צפופות. אנחנו מדברים על התוכניות – מכבי

יפו, נס לגויים, אייזנברג וכנגזרת פארק החורשות, שזה לא בדיוק יפו, אבל זה גבול יפו ואנחנו רואים שם תוספת משמעותית מאד של מגורים. כל הפיתוח לאורך שלבים, הוא פיתוח של מגורים יחסית בצפיפות גבוהה מאד. צפיפויות שיפו לא מכירה עד היום. ברור שהמרקמים הוותיקים היפואיים נשארו כמו שהם. אין לנו שום כוונה למחוק את המרקמים האלה ולא להרוס אותם. ואם כן, אז תמיד זה רק בהתחדשות עירונית, תוספת, שדרוג, בכל הכלים האלה שדיברנו עליהם כאן. גם שם לא תמיד אנחנו מאמינים בהריסה. לפעמים נכון להוסיף, לפעמים לשקם, לשפץ ולהוסיף וכו' וכו'.

גל (הוא לא נמצא כאן עתה) – הוא ביקש להתייחס לנושא של פיצולי דירות- פרצלציה בשכונת התקווה. שוב, זה לא מעניינה של תוכנית מתאר, אבל בנושא פיצולי דירות, אנחנו חושבים שברגע שהפרצלציה בשכונת תקווה תיכנס לפועל ותהיה כאן וודאות לגבי השטח, לאט לאט המרחב בשכונת התקווה ילך ויסתדר. כמובן שזה תהליך שייקח לא מעט שנים, אבל חלק מהכאוס כאן שיש שם עם צפיפויות בתוך יחידות דיור – אנחנו מעריכים שככל שהבניה שם תוסדר והעלות תהיה ברורה, מפריסת שטחי ציבור תהיה הולמת שכונת מגורים, כך תופעות כאלה יהיו קיימות. כל מקרה שבו יש הפרה של חוקי התכנון והבנייה- פיצולים לא חוקיים וכדו', אנחנו מטפלים בהם בכלי אכיפה בצורה משמעותית מאד. היה פרויקט משמעותי כזה לפני תקופת הקורונה שלקחנו את הנושא של פיצולים בשכונת התקווה בצורה מאסיבית. הוגשו הרבה מאד צווים ותביעות. חלק גדול מזה הוסר וזה נמצא כל הזמן בפעילות אכיפתית שוטפת.

נקודה חשובה על בניינים ומלונות – בתוכנית המתאר ב-5000 – אנחנו ראינו את נושא המלונאות כנושא ליבה שצריך לדחוף אותו בכל מחיר בעיר, כי ידענו שיש חוסר משמעותי מאד של חדרי מלון במרכז העיר ובכלל העיר. היום אנחנו אחרי הדחיפה המשמעותית הזאת. וזה שמלונאות הייתה חלק מהתועלות הציבוריות שהופיעו כזמנים, זה דחף להרבה מאד פרויקטים מלונאיים, מבטיקים ועד לפרויקטים מלונאים חדשים, כי בעצם האינסנטיב מאד גדול. בתקופה הזאת אנחנו חושבים שהדחיפה הזאת שנתנו עשתה את העבודה ואין צורך יותר להסתכל על מלונאות כעל תועלת צבורית. אנחנו הסרנו ב-5500 את המלונאות מרשימת התועלות. אנחנו חושבים שכרגע האתגר שעומד בפני העיר, זה פחות מלונאות, יותר הנושא דיור, דיור בר השגה וכו' – זה הדברים שיותר חשובים כרגע לעיר לדחוף. מלונאות – אני חושב וגם כולכם מכירים את המחירים למ', שעלו בצורה משמעותית, כי מלונאות בעיר נחשבת לעיסקה כלכלית מצוינת היום ואין צורך כבר לתעדף אותה בצורה חריגה.

גב' ציפי ברנד פרנק:

ומה לגבי ההסבות שראינו של בניינים – זה מה שבקנה.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

הסבות של בניינים – במידה והתב"ע הקיימת מאפשרת מלונאות, ניתן לעשות אותה, בלי קשר למתאר ולא צריך מתאר בשביל זה. במרכז העיר התב"עות המנדטוריות שמניעות את מרכז העיר מאפשרות שימושי מלונאות. ההסבות שאת מדברת עליהם זה על שימושים חורגים להיתרים. כלומר בניינים שניבנו כמגורים וקיבלו---. את זה לא נפסיק, כי עדין יש שימוש תב"עי כזה. זאת אומרת שהיום כל אחד יכול להרוס בנין במרכז העיר ולבנות שם לצורך העניין מלון. משתלם לו- או לא משתלם לו ואם ישתמש בדבר הזה כתועלת לצורך תוכנית אחרת – זה ייפסק. כלומר שזה כבר לא יהיה תועלת לצורך מימון של תוכניות אחרות.

מר חיים גורן:

אודי, אם כבר התייחסת לנושא- אני יודע שיש לנו קצת בעיה ואני חושב שהמלונאות שהיא לא מלונאות יוקרה, אלא דווקא מלונאות של 3 כוכבים, אכסניות יותר או דברים כאלה. זה דברים שהייתם צריכים אולי יותר לדחוף.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

הנתונים שיש לנו מראים היום שנושא המלונאות מכוכב אחד או אפס כוכבים עד ללוקסוס פלוס – הערכים הכלכליים שמניעים אותם השתנו דרמטית בעשור האחרון. תל אביב נהפכה להיות עיר יעד בפני עצמה. הצרכים התיירותיים, כמו שאנחנו רואים אותם בעשור הקרוב, יש הרבה מאד דרישה ואנחנו גם רואים את זה בפועל אצלנו במסדרונות – כמה פרויקטים מוגשים לנו היום, גם בהיתרים וגם בתב"עות. מספר חדרי המלון נמצא בעליה.

מר חיים גורן:

גם במלונאות מהסוג הנמוך.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

מאכסוניות של סלינה, שהם יחסית בסטנדרט נמוך עד ל- four seasons של לפיד. רשתות שלפני כן לא התקרבו. מיינגר – רשת גרמנית מאד מפורסמת באירופה של אכסוניות. כולם נכנסים לעיר, כמו שאנחנו רואים את זה היום. אנחנו כבר לא צריכים לעזור להם סטטורית. אנחנו עוזרים להם בהרבה מאד כלים אחרים אבל לא בסטטוריקה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

תודה רבה למהנדס העיר ולצוותים המקצועיים על הצגת הנושאים בצורה ממצה ותודה לחברי המליאה.

אנחנו נגיד תודה למהנדס העיר ולצוותו ולכל הצוותים על העבודה האינטנסיבית שהייתה פה לאורך כל החודשים האחרונים. תוכנית מתאר – דבר שעובדים עליו לא מעט. בעצם, אני חושב שכבר התחלנו לעבוד על תוכנית 6000 בפועל ולמרות שזה יבוא לדיון ונדון בזה כולנו, רק בעוד כמה שנים ואני בהחלט מודה שוב לכולם על כל העבודה וההשקעה שנעשתה פה.

גב' אופירה יוחנן וולק:

תודה להראלה ולצוות שלה.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

בודאי, הראלה זה הדבר הראשון שאנחנו מודים. בלי הראלה – לאן אנחנו באים.

מר אודי כרמלי - מהנדס העיר:

אני לא רוצה להתחיל לנקוב בשמות של אנשים, כי אז לא אצא מזה, שכן יש עשרות ומאות אנשים ששותפים למהלך הזה שנמצא כאן. אני יודע שאתם כחברי מליאה וגם כחברי וועדת המשנה חשופים בסוף רק לקצה של העבודה ולא חשופים לכל ההתחבטויות, הריבים, הצעקות וה'מכות' שהולכים אצלנו במסדרונות. אני אומר את זה לחיוב, כי אני מאד מאמין בתשוקה ובאמונה של אנשי התכנון, שנלחמים על דברים כי הם דברים חשובים להם והם באים מהלב ולא רק מהראש. ואני חושב שזה מה שמייחד את הצוותים המקצועיים בעיריית תל-אביב-יפו, שכל מי שנמצא כאן רתום עם ניצוץ בעיניים ועם הרבה מאד מחויבות אישית לנושאים האלה.

קודם כל, אני רוצה להגיד תודה רבה לכל הצוותים המקצועיים שהיו מעורבים בזה באגף תכנון העיר וביחידה לתכנון אסטרטגי. אני חייב להגיד רק שם אחד של מישהו שלא נוכח כאן, כי היום הוא לא חש בטוב – זה ערן ברעם, שהוא המנוע המרכזי כאן שדחף את התוכנית ואני חושב שחלקים גדולים מאד בניסוח שלו רשומים על שמו. אני מבקש למסור את תודתי לכולם וכמובן תודה לכולם וכמובן תודה לחברי הוועדה וחברי המליאה על שיתוף הפעולה ויש הרבה מאד דברים, שרשומים כאן על שם הוועדה בתוך התוכנית הזאת. שאפו לכולם. אני חושב שיש כאן מוצר תכנוני שכולם יכולים להתגאות בו. תודה לכולם.

עו"ד דורון ספיר-היו"ר:

אנחנו ברשותכם נעבור להצבעה. אני אקריא את השמות וכל אחד יגיד – בעד/נגד/נמנע. אנחנו ממליצים לוועדה המחוזית להפקיד את תוכנית המתאר תא-5500, כפי שאושרה כאן.

מי בעד להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תוכנית המתאר תא-5500, כפי שאושרה כאן?

מס' סד'	בעד	נגד
1	רון חולדאי	שולה קשת
2	דורון ספיר	
3	אופירה יוחנן וולק	
4	גל שרעבי דמאיו	
5	ליאור שפירא	
6	מאיה נורי	
7	מוטי רייפ (בזום)	
8	ציפי ברנד	
9	חן אריאלי	

	חיים משה	10
	רועי אלקבץ	11
	חיים גורן	12

אני מכריז על תוכנית המתאר תא-5500 כמאושרת להפקדה בוועדה המחוזית.

החלטה
מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחליטה ברוב של 12 קולות בעד, בהתנגדות קול אחד (שולה קשת) להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את תוכנית המתאר תא-5500, כפי שאושרה בישיבה זו.

תודה רבה לכולם.
אני נועל את הישיבה.

***** הישיבה נעולה *****