

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 22/06/2011
פרוטוקול מספר 11-0005**

משתתפים:

דורון ספיר, עו"ד, מיטל להבי, שמואל מזרחי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, יעל דיין, שלמה מסלאוי, דן להט, עו"ד, תמר זנדברג, בנימין בביוף, רחל גלעד-וולנר, אלון סולר.

נעדרו:

מר רון חולדאי, פאר ויסנר, נתן וולך, הרב שלמה זעפראני, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, עומר סיקסיק, אהרון מדואל, משה טיומקין, ד"ר, הרב נפתלי לוברט, חביבה אבי גיא, שולה אגמי, יעל בן יפת, יואב גולדרינג, יניב ויצמן, אחמד משרהאוי, נח עפרון, ד"ר, חנה תמיר, ד"ר.

נוכחים:

שרי אורן, עו"ד, חזי ברקוביץ, אדר', עודד גבולי, אדר', אילן רוזנבלום, עו"ד ואלה דוידוף.

1. נושא

תכנית 2615' ו – 2615ג' – דיווח על תוצאות הצבעה ממליאת ועדה מקומית 11-0004 מיום 20.6.2011.

פירוט מהלך הדיון בסטנוגרמה רצ"ב בעמודים 4-8

פירוט הצבעה האם להשאיר את החלטות ועדת המשנה מיום 30.3.2011 פרוט' 11-0008 בחלטות 4 – 5 על כנס.

בעד: 12 – רון חולדאי, יעל דיין, שמוליק מזרחי, חביבה אבי גיא, כרמלה עוזרי, אלון סולר, אסף זמיר, דורון ספיר, שלמה זעפראני, שמואל גפן, משה טיומקין, הרב לוברט. נגד: 12 – רחל גלעד-וולנר, אהרון מדואל, יואב גולדרינג, יעל בן יפת, נוח עפרון, עומר סיקסיק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, תמר זנדברג, אחמד משרהאוי, דן להט ופאר ויסנר.

נמנע: אין

דורון ספיר כיו"ר הודיע שמשמש בקול הכפול שהוענק על פי החוק, הואיל ודעתו היתה ידועה מראש בנושא זה ותואמת את עמדתו.

החלטה:

להשאיר את החלטות ועדת המשנה מיום 30.3.2011 פרוט' 11-0008 בחלטות 4 – 5 על כנס.

דורון ספיר הציע שעד שיתמנה ממלא מקום ליו"ר הועדה, אסף זמיר ימלא את מקומו כיו"ר.

חברי המליאה הסכימו.



2. נושא:

המשך דיון בתכנית מספר תא/5000 תכנית המתאר אזור מרכז + דרום

פירוט הצגת אזור מרכז ומהלך הדיון בסטנוגרמה רצ"ב בעמודים 8-31

אחרי השעה 11:00 הצטרפו חברי מליאה, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל ורון חולדאי.

שאלות חברי המליאה ותושבים לאזור המרכז, תשובות הצוות המקצועי ומה"ע, פרוט בסטנוגרמה בעמודים 31-76.

פירוט הצגת אזור דרום ומהלך הדיון בסטנוגרמה רצ"ב בעמודים 76-89

שאלות חברי המליאה ותושבים לאזור הדרום, תשובות הצוות המקצועי ומה"ע, פרוט בסטנוגרמה בעמודים 90-168.

החלטה:

המליאה תמשיך את הדיון במליאה הבאה ב – 4.7.2011 משעה 09:00 עד 17:00.

רשם:

חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.

עיריית תל-אביב – יפו

מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו

מתאריך כ' סיון תשע"א (22.6.2011)

המליאה התקיימה בבית אריאלה

הישיבה נפתחה בשעה 09.42

מזכירת הועדה סטנוגרמה

אלה דוידוף שושנה בלו

סדר היום:

יוקדש להשלמת הצגת התכנון האיזורי:

יוצג התכנון המוצע לאזור מרכז העיר ולאזור הדרום ויפו.

יתקיימו דיונים לגבי אזורים אלו וכן יושלם הדיון באזור מזרח העיר, שהוצג לוועדה.

ככל שיוותר זמן וכמבוא ליום הדיון הבא, יוצגו יעדי האוכלוסיה והמועסקים והיצע התכנון הכללי אותו

מציעה תוכנית המתאר כמענה ליעדים אלו.

08.45 - 09.00 התכנסות

09.00 - 09.15 מבוא

09.15 - 10.30 הצעות תכנוניות למרכז העיר

10.30 - 11.00 שאלות ותשובות

11.00 - 11.15 הפסקה

11.15 - 12.30 הצעות תכנוניות לדרום העיר וליפו

12.30 - 13.00 שאלות ותשובות

13.00 - 14.00 ארוחת צהריים

14.00 - 16.00 דיון לגבי הצעות התכנון למזרח העיר; מרכז העיר; דרום העיר ויפו

16.00 - 17.00 יעדי התוכנית למגורים ולתעסוקה



דורון ספיר – יו"ר הועדה:

בוקר טוב לכולם. אני מבקש שקט באולם. אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב. באולם נמצאים החברים: גפן, כרמלה, שמוליק מזרחי, ארנון, מסלאווי, דן להט, תמר, יעל דיין, אלון ואסף, דורון ספיר – 11 חברים. הקוורוס הוא חוקי. השעה 9.42 – אנחנו באיחור של כ-40 דקות.

מר גלעדי:

דורון, יש לי איזה שאלה מקדמית ליועצת המשפטית.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הואיל ואנחנו באיחור, אני אבקש מחברי הועדה והמליאה לא לבזבז את זמננו לריק, למרות שאנחנו נמצאים פה יום שלם, עד 4 – זה נראה הרבה, אבל בעצם לפי כמות החומר שנמצאת מולנו – זה יחסית מעט מאד, לכן נבקש מכולם להיות תמציתיים וענייניים וכמה שפחות להפריע.

ראשית אני רוצה לדווח על תוצאות ההצבעה בדיון של יצחק אלחנן בתא' 2615 ב' ו-ג'. כזכור לכם התקיימה הצבעה בישיבת המליאה הקודמת שהתקיימה השבוע ונקודות ההצבעה לא היו ברורות ובדקנו בסטנוגרמה ובהקלטה והתוצאות הן כלדקמן: בהצעה – מי בעד השארת החלטת ועדת המשנה על כנה, הצביעו 12 חברים:

מי בעד השארת החלטת ועדת המשנה על כנה?

1. רון חולדאי
2. יעל דיין
3. שמוליק מזרחי
4. חביבה אבי גיא
5. כרמלה
6. אלון
7. אסף
8. דורון
9. זעפראני
01. גפן
11. טיומקין
21. לוברט

מי נגד? - הצביעו גם 12 חברים:

1. רוחיק



2.	מדואל
3.	יואב
4.	יעל
5.	נוח
6.	סיקסיק
7.	ראובן
8.	מיטל
9.	תמר
01.	אחמד
11.	דן
21.	ופאר

מי נמנע?
אין

הואיל וכך מדובר ב- 12 חברים נגד 12 חברים ואני משתמש בקול הכפול, שהוענק לי על פי החוק. הואיל ודעתי היתה ידועה מראש בנושא הזה.

מר גלעד:

מה זה? הצבעה בדיעבד?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

דעתי היתה ידועה מראש בנושא הזה.

מר גלעד:

מה זה קשור? זה הצבעה בדיעבד.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רק שנייה, סליחה לא סיימתי. דעתי היתה ידועה מראש בנושא הזה ולכן, ברגע,

מר גפן:

רגע, זה לא נחשב בדיעבד. ברגע שהוא מצביע,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ברגע היוודע תוצאות ההצבעה,

מר גלעד:

אבל הוא הצביע פעם אחת, הוא היה צריך שם להצביע.



מר גפן:

הצביע.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ברגע היוודע תוצאות ההצבעה, אני מודיע על כך.
בבקשה, שרי.

מר גלעד:

אחי, צריך להגיד אני משתמש בקולי הכפול.

גב' אורן:

ארנון, הוא לא יכול היה להודיע, כי לא ידעו מה תוצאות ההצבעה. אף אחד לא חשב שזה יהיה תיקון. ברגע ששמעו את הסטנוגרמה והתברר שהקולות שקולים, הוא מיד הודיע שהוא משתמש בקול הכפול.

מר גלעד:

שרי, אני לא הייתי באותה ישיבה.

גב' אורן:

ארנון, אם היית באותו קול, אולי זה היה עובר בלי הקול הכפול.

מר גלעד:

נכון, זה היה נופל. זה היה נופל ללא הקול הכפול. אבל אני אומר עוד פעם, זה הצבעה בדיעבד,

גב' אורן:

זה לא הצבעה בדיעבד.

מר גלעד:

זה הצבעה בדיעבד, למה אם עכשיו הוא מודיע שהוא משתמש בקולו הכפול, זה הצבעה בדיעבד. אני לא בטוח שזה נכון.

מר גפן:

לא, לא, לא. לדעתי, גם אם הוא לא מודיע, בעצם העובדה שהוא הצביע בכיוון מסוים ואז יש תיקון,

מר גלעד:



מה אתה מפרשן את זה.

מר גלעדי:

לא פרשנות, זה החוק.

מר להט:

רבותיי, אני מציע להפסיק את הדיון הזה, זה דיון משפטי. מי שיש לו בעיה, שיעתור.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

נכון, יפה, אתה צודק.

גב' זנדברג:

דורון, יש לי שאלה: מי הקשיב לסטנוגרמה?

שוש בלו:

אני כתבתי את הסטנוגרמה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מי שרוצה נעביר לו את ההקלטה. כל חבר שירצה, נעביר לו את ההקלטה.

גב' זנדברג:

סליחה, אני מודה לך על, זכותי לשאול מה שאני רוצה, בלי לקבל הערות ממך.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

את רוצה שנעביר לך את ההקלטה??

גב' זנדברג:

אני שאלתי.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב, את לא עונה פעם שלישית, תודה.

אנחנו ממשיכים בסדר היום.

מר מזרחי:



אפשר להוריד את הטמפרטורה בחדר, אני רואה שיש כאן חום גבוה מדי. מה קרה? תורידו קצת טמפרטורה. מה קרה? עוד לא התחלנו את הדיונים, איזה מתח מכניסים פה. מה קרה?

קריאה:

להפך, מתח בהתחלה, רגיעה בסוף.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

אנחנו עוברים לתוכנית המתאר.

צוות של מהנדס העיר, בבקשה.

נציג את התוכנית. אני רק רוצה להזכיר לחברי הוועדה ולקהל שנמצא באולם 1 יש ב- 11 אזעקה. ואני בקשתי מאב הבית שייכנס לפה בסביבות 10-10.15 ויסביר לנו בדיוק, לאן כל אחד הולך במסגרת התרגיל.

בבקשה, צוות מהנדס העיר, נא תציגו את מסגרת הדיון.

מר יואב וינברג:

בקר טוב לכולם. אני אציג בכמה מילים את מסגרת יום הדיון הנוכחי וגם את המסגרת של הדיונים

המתוכננים כולם, לפחות כמו שהם מתוכננים כרגע.

כמו שהופץ בסדר היום שנשלח אליכם, מתוכננים כמו שאנחנו רואים כרגע, שני דיונים:

- הדיון הראשון שבו אנחנו נמצאים כרגע, מטרתו להשלים את הצגת איזורי העיר. כמו שחברי המועצה זוכרים וייתכן שחלק מהקהל שהיה נוכח בדיונים הקודם, אני מקווה זוכר. הצגנו כבר את ההצעות התכנוניות לאיזור צפון העיר ולאזור מזרח העיר, והיום אנחנו משלימים את ההצגה למרכז העיר, בדרום העיר וליפו.

- בדיון הבא שמתוכנן ב-4 ביולי, אנחנו רוצים להציג את הנושאים הכלל עירוניים.

דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

אני רק רוצה להודיע, שעד שיתמנה ממלא מקום יו"ר הוועדה – אסף ימלא את מקומי. תודה.

בבקשה.

מר וינברג:

- ביום הדיונים השני, הנושאים הכלל עירוניים – המגורים, תעסוקה בהיבטים הכוללים, לא באיזורים הספציפיים, איכות סביבה וכן הלאה.

לאורך כל הדיונים, עד עתה, חברי הוועדה העלו שאלות, בקשות, הצעות. אנחנו נאסוף את השאלות ואת ההצעות ואת הרעיונות גם היום. המחשבה שלנו שבדיון הבא נציג את המענה ואת ההתייחסות אליהם במרוכז. לאורך כל הדיונים אנחנו אוספים את השאלות האלה, עוברים על הפרוטוקולים בדיעבד, מנסים



להוציא את כל השאלות שנשאלו, לא צריך להתעמק, אבל הדברים האלה נאספים גם ברמה הכללית, גם ברמה האיזורית. חלק גדול מהשאלות שנשאלות הן שאלות שיש להן השלכה לא רק איזורית אלא השלכה רחבה יותר, ולכן חשבנו שנכון לענות עליהם אחרי שמוציגים כל האיזורים, כי הם מציפים נושאים שהולכים ומצטברים עם הדיונים.

אז כאמור, ביום הדיונים הבא, נתייחס לכל השאלות במרוכז.

מה מתוכנן בהמשך – אנחנו נשאלים, לא פעם, מדוע הדראפטים לא מתוקנים בהתאם להערות הוועדה, מתי יוצג התקנון. הדראפטים אינם מתוקנים מכיוון שאלה הצעות צוות התכנון. כמו בכל תב"ע שמובאת לוועדה המקומית – אלה ההצעות. הוועדה המקומית דנה בהן, מחליטה את החלטותיה. החלטותיה של הוועדה המקומית מוטמעות כבר במסמכי התוכנית. לאחר שתסיימו את דיוניכם ואת החלטותיכם, נקבל את כל ההחלטות, נטמיע אותן בתשריט שהטיוטה שלו כבר מוצגת ובתקנון, שנוכל להשלים את הכנתו ונחזור לוועדה המקומית עם הצגת המסמכים, שבהם כבר יוטמעו כל הערות הוועדה המקומית ובעצם יובאו לאישור הוועדה המקומית כמו כל תב"ע. בין לבין, וגם על זה אנחנו נשאלים – כל המסמכים האלה, כל הדברים האלה, יוצגו גם לציבור. כבר היום התשריטים נמצאים באתר האינטרנט, לאחר יום הדיונים הזה, מכיוון שהדראפט הופץ, גם הוא יעלה לאינטרנט (למען האמת, הוא מצוי כבר באינטרנט באתרים שונים, אבל הוא יעלה גם באופן רשמי).

אז אלה הדברים, כמו שאנחנו רואים אותם לגבי ההמשך.

בפירוט קצת יותר לגבי סדר היום הנוכחי: תכננו שלושה פרקים. מכיוון שהדיון יתקצר ויסתיים כנראה ב-4 ולא ב-5 – ייתכן שנסיפק רק 2 מהם; דיון לגבי מרכז העיר ולאחר מכן דיון לגבי דרום העיר ויפו. בכל אחד מהפרקים האלה השארנו פרק זמן לצוות להציע את ההצעות התכנוניות ולחברי הוועדה לשאול שאלות ולקבל תשובות.

בסופו של היום, השארנו שעתיים לדיון על כל ההצעות. כלומר היום בנוי כך שיש זמן לשאלות ותשובות במהלך הדיון על כל איזור. בסופו של הצגת שני האיזורים – דיון על שני האיזורים האלה וגם השלמת הדיון במזרח העיר באופן כולל. אז זה מבנה היום. אם נראה שהיום זורם מהר ומתקדם, נוכל להציג גם את יעדי התוכנית למגורים ולתעסוקה, שזה בעצם הבסיס לדיון הכלל עירוני בפגישה הבאה. אם לא נסיפק, זה יוצג בתחילתו של יום הדיונים הבא.

גב' אראל:

בהמשך לדיונים שבו הוצגו ההצעות של הצוות המקצועי לצפון העיר ולמזרח העיר, אנחנו מציגים היום את ההצעות למרכז העיר.

ראשי הפרקים שבו אנחנו נציג בהמשך – (אני אציג בהמשך את החומר)

- נציג את הסכימה האורבני

- רמות התערבות במרכז העיר



- תשריט יעודי הקרקע
- מרחב ציבורי
- עיצוב עירוני
- תחבורה
- ההצעות שלנו לרובע 6 וחלופות לרובע 4
- וקיבולות של איזורי התכנון.

השקופית שלפניכם בעצם מציגה את הסכימה האורבנית שאנחנו מציעים למרכז העיר.
מרכז העיר כולל 4 רובעים :

- רובע 3
- רובע 4
- רובע 5
- רובע 6

הגבולות שלהם, של רובע 3 – הוצגו הרבה פעמים בוועדה. הגבול המזרחי אבן גבירול, הגבול הדרומי בוגרשוב- שדרות בן ציון.

רובע 4 – הגבול המערבי – רח' אבן גבירול, נתיבי איילון במזרח, בדרום שדרות שאול המלך.
רובע 5 – בוגרשוב – שדרות בן ציון בצפון, דרך אילת ויפו בדרום.
רובע 6 – נמצא בין נתיבי איילון במזרח להמשך אבן גבירול - יהודה הלוי במערב.

על פי הסכמה האורבנית שאנחנו רואים פה, אפשר לחלק את העיר לשלושה חלקים מרכזיים :

- במערב יש לנו את הרצועה של המלונות – רצועת הים, המלונות והנופש.
- במרכז אנחנו רואים את איזור המגורים שמשתרע ברובו ברובעים 3,4,5 .
- ובחלק המזרחי – אנחנו רואים את איזור המע"ר, שהוא חלק מהמע"ר המטרופוליני, כשבמרכז יש לנו את איזור ההכרזה של אונסקו, שזה חלק מרכזי בהצעות התכנוניות שלנו בתוכנית המתאר. בעצם מה שאנחנו רואים פה זו סכמה אורבנית שמאחריה מסתתרת עיר עם מגוון של שימושים, מגורים, תעסוקה, מסחר - זו סכמה אורבנית. ואני חוזרת למה שפאר אמר בישיבות הראשונות של תוכנית המתאר, שבעצם המפות האלה לא מביאות מה שיש בעיר הזאת – אז אני חוזרת שוב, זו סכמה אורבנית, זה לא מצביע על המהות שלה עיר כמו שאנחנו מכירים אותה.

מר להט:

אורלי, תסלחי לי שאני 'לא מבין עברית' – אז תסבירי לי מה זאת אומרת, תוסיפי פירוש בעברית, למה הכוונה זאת סכמה אורבנית שלא מיצגת את העיר שאנחנו מכירים.

גב' אראל:



משהו סכמתי זה המובן שלו. הוא סכמתי, הוא מייצג רעיון אבל הוא לא מייצג את כל מגוון החיים שיש בעיר הזאת, שאני אציג אותה בהמשך (אנסה). משהו סכמתי הוא פשטני, לא מורכב – זאת הכוונה.

מר גפן:

היא יש לה רעיונות ואחר כך תיישם אותם.

מר גלעדי:

לא הצלחת להבין גם עכשיו.

מר להט:

מכיוון שאני היחידי ששואל, "כנראה שאני היחידי שלא מבין, אבל זה בסדר".

מר ברקוביץ:

אם היית צריך להסביר לתייר בעשר שניות על מפית בבית קפה, איך מתוכננת העיר תל-אביב – מרכז העיר – כנראה שהיה יוצא לך מן ציור כזה, כשפה יש לנו מע"ר ופה יש לנו שכונות מגורים ופה הם ופה הנהר.

קריאה:

המדובר שזה בא בהסדר כללי.

מר גפן:

זה בסדר, רק הוא לא הבין את הביטוי סכמה אורבנית והוא לא היחידי.

מר להט:

סכימה אורבנית כללית, שאינה מייצגת את העיר. זה הכול.

מר ברקוביץ:

מרכיב חשוב בחיי העיר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני יכול להגיד שזה תיאור אורבני חד ממדי, אז זה יהיה קל.

גב' אראל:



המתווה התכנוני המוצע של איזור מרכז העיר, אינו כולל שינויים מפליגים ברוב העיר והוא בא בעיקר לשמר את המאפיינים שאנחנו מכירים במרכז העיר ואת המגמות, כפי שהוצגו בתוכנית האסטרטגית ועל פי מדיניות הוועדה המקומית.

אנחנו מציעים:

- שלא תהיה הפחתה בשטחי הציבור הפתוחים והבנויים בתוכנית המתאר.
- איזור המגורים ברובו במרכז העיר, יישאר ללא שינוי.
- אנחנו מציעים להטמיע תוכניות ומסמכי מדיניות שהוועדה החליטה עליהם, למשל תוכנית הרובעים שדנו עליהם, לא מזמן בוועדה המקומית – את מסמך המדיניות של שכונת מונטיפיורי, מסמך המדיניות של מתחם המסילה, ואנחנו יודעים שאנחנו צריכים לחזור לוועדה לעדכן אותו. ככל שיעודכן כך התיקון יוטמע בתוכנית המתאר.
- איזור ההכרזה של אונסקו יוטמע בתוכנית המתאר.
- אנחנו מציעים להרחיב את איזור מרקם השימור לכל רובע 3 ולכול רובע 5, שבעצם כל האיזור שנמצא מערבית לאבן גבירול יוכרז כמרקם לשימור ותיאסר פה בנייה שגבוהה משש וחצי קומות ואני אפרט בהמשך.

מר גפן:

זה כולל גם מוסד דן?

גב' אראל:

תוכניות תקפות – אנחנו לא מבטלים אותם.

מר מדואל:

מהו איזור ההכרזה?

גב' אראל:

איזור ההכרזה – מרחוב ארלוזורוב צפונה. איזור ההכרזה – הגבול הצפוני שלו זה רחוב ארלוזורוב.

מר גפן:

מארלוזורוב דרומה.

גב' אראל:

ההכרזה זה מארלוזורוב דרומה. אנחנו מציעים להוסיף את האיזור שמצפון לארלוזורוב, גם להכריז עליו כמרקם לשימור.



מר גפן:

והסיבה?

גב' אראל:

אולי אני אמשיך ואחר כך שאלות בסוף, כי זה קוטע קצת את רצף הדיבור.

מר גפן:

בסדר.

גב' אראל:

- אנחנו מציעים שאיזורים מסויימים בעיר שיש בהם היום מובהקות של שימושים מעורבים, להשאיר אותם ככאלה ולמסד אותם בתוכנית המתאר, שזה אומר איזורים שבהם החלוקה בין שימושי הקרקע של מגורים ותעסוקה או מגורים תעסוקה ומלונאות, להשאיר אותם ולא לאפשר להפוך אותם לאיזורי מגורים רגילים. למשל האיזור שבמתחם נחלת בנימין ואלנבי, שכונת מונטיפיורי, האיזור שסביב גינת השרון, מתחם המסילה ואיזור המשרדים של בית גיבור, ששם יש הרבה בקשות, שאחת כבר אושרה בוועדה, להפוך את המבנים למגורים. אנחנו מציעים לשמר את חלוקת השימושים בין מגורים ותעסוקה, כך שזה יישאר איזור מעורב עם האופי המיוחד של האיזור הזה.

גב' עוזרי:

כמה החלוקה?

גב' אראל:

40: 60.

25: 75 – זה באיזורי התעסוקה, שהרוב תעסוקה וקצת מגורים.

באיזורים עם השימושים המעורבים, אנחנו מציעים שתהיה חלוקה של 40% מגורים, 60% תעסוקה – בסביבות המספרים האלה, או להפך.

אנחנו מציעים ואני אפרט את זה בהמשך, איזורים של התערבות יותר אינטנסיבית ברובע 4 ותוספת שטחי תעסוקה אינטנסיביים באיזור המע"ר המטרופוליני והמע"ר ההסטורי בשדרות רוטשילד.

מר להט:

האם את הולכת לפרט את הנושא של איפה זה בדיוק?

גב' אראל:



כך.

אני רק מסבירה את רמות ההתערבות, שהצגתי בהתחלה שהאיזורים שאני אפרט עליהם יותר זה האיזורים של רובע 4 ורובע 6, שהם עיקר ההצעה שלנו לשינוי בתוכנית המתאר.

אנחנו מציעים שני מתחמים בהם תהיה, כשאנחנו קראנו להם מתחמי פיתוח לשימושי תרבות, מסחר ובילוי:

- האחד זה יריד המזרח, ליד נמל תל-אביב
- והשני זה באיזור של בית גיבור מנשיע ואני אפרט על זה בהמשך.

אנחנו רואים פה את תשריט יעודי הקרקע, תשריט עקרוני ליעודי הקרקע.

הבניה הקימת באיזור מרכז העיר נבנתה ברובה בהתאם לתוכניות מנדטוריות ותוכניות ששינו את התוכניות המנדטוריות, כמו תוכניות מ', או תוכניות של לב העיר. ובעצם עיקר הבנייה באיזור הזה מגיעה עד 6 וחצי קומות. ואנחנו מציעים להשאיר את המתווה הזה בתוכנית המתאר, כששוב אני חוזרת, שוב על התשריט העקרוני של ייעודי הקרקע, שעושה הפרדה בין איזור המגורים, כמו שאמרתי, שמושתת על התוכניות המנדטוריות התקפות והשינוי לתוכניות המנדטוריות, ואיזורים של איזור המע"ר, כשאני רוצה להצביע על אחת ההצעות שלנו, שאני לא אכנס אליה בפירוט בהמשך. אפשר לראות בשקף שלפניכם את המתחם של דרום הקרייה באיזור המע"ר. אנחנו מציעים לקחת גם את החלק הצפוני של הקרייה הצבאית ובעתיד לבוא ולמצוא דרך כדי לאפשר את איזור השימור – הבניינים לשימור הטמפלרים, בחלק הצפוני של הקרייה, גם ליצור מהם פארק, כמו שיש לנו היום בחלק הדרומי בפארק דרום קרייה. זו אחת ההצעות שלנו בתוכנית המתאר. ודבר נוסף, בשביל לחזק את העירוניות של תל-אביב, אנחנו מציעים להוסיף רחובות מסוימים או שמובילים מאתרים חשובים לכיוון הים – להוסיף אותם ולחייב חזיתות מסחריות בתוכניות עתידיות וליצור בצירים כמו ארלוזורוב, אבן גבירול, דיזנגוף, בן יהודה ואלנבי – לייעד את הצירים האלה לצירים מעורבים, שזה אומר לאפשר שימושים שאינם מגורים בקומות שמעל קומת הקרקע. לחייב את קומת הקרקע מסחרית ולהוסיף רחובות שלחייב בהם חזיתות מסחריות. ברובע 3 למשל את פרישמן ופינסקר. פרישמן לדעתנו הוא רחוב מרכזי שמוביל מאבן גבירול לכיוון הים. כבר היום יש בו – חלק מהקרקע עם חזיתות מסחריות. אנחנו מציעים לחזק את הרחוב הזה כרחוב שמוביל לים. רחובות נוספים זה פינקס, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב גם לכוון מזרח (אני אפרט בהמשך על רחוב ארלוזורוב), כשברחוב ארלוזורוב אמור לעבור בו הקו הסגול וזו אחת האפשרויות שלנו לחזק את הרחוב הזה כרחוב עירוני.

רחובות נוספים שאנחנו מציעים להפוך לרחובות עם חזיתות מסחריות – זה יהודה לוי, שבזי ויש לפניכם את הרשימה המלאה.

מר גלעדי:



אבל היום הם במרכז מסחרי בקומת קרקע. שבזי,

גב' אראל:

שבזי – חלקו מחייב שימוש חורג למסחר, מכיוון שהתב"ע לא מחיבת את הדבר הזה. אנחנו רוצים לחייב את החזיתות המסחריות ברחובות האלה.

גב' להבי:

לאפשר או לחייב?

גב' אראל:

לחייב.

גב' להבי:

כלומר את רוצה שכל ארלוזורוב, גם דירות הקרקע שבו, יחוייבו להפוך למסחר.

גב' אראל:

כן, בכפוף להכנת תב"ע. תוכנית המתאר אי אפשר להוציא מתוכה היתרים. צריך יהיה להכין תב"ע ולעשות,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מציע לתת לאורלי להשלים את הדברים ואתם תוכלו לרשום,

מר גלעדי:

שניה, בנושא הזה דורון – קודם כל, הרעיונות האלה שאת מדברת על הפיכה למסחר. אתם ישבתם עם ארגוני הסוחרים או עם מישהו? קבלתם מהם איזה תגובות? את מדברת על משהו שאת הולכת לשנות מהותית את המרקם המסחרי,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון, יש לי בקשה אליך, זה שאלה מהותית, היא נוגעת לשאלה,

מר גלעדי:

השאלה רק – אם כן או לא?

גב' אראל:

לא ישבנו עם ארגון הסוחרים.



מר גלעדי:

זה יוזמה של מינהל ההנדסה, שיתוף ציבור.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

את יכולה להמשיך, תודה.

גב' להבי:

השאלות שיש לנו לגבי רחובות ספציפיים – אחר כך.

גב' אראל:

רובעים 3 עד 6 מאופיינים בשטחי ציבור פתוחים ובנויים, מעוטים יחסית. יחסית עם זאת המרחב הציבורי מציע מגוון של שטחים פתוחים, כמו השדרות, חוף הים, פארק הירקון.

הרחובות המסחריים – כל אלה מהווים את השדרה של המרחב הציבורי. אנחנו מציעים בתוכנית המתאר:

- להטמיע את תמ"א 13/4 לנושא חוף הים.
- להטמיע את תמ"מ 5/2 לפארק הירקון
- ולקבוע צירים ירוקים מטרופלינים לאורך חוף הים ופארק הירקון
- לאורך נתיבי איילון אנחנו מציעים לקרות חלק מנתיבי איילון וזה יוצג בהמשך.

גב' להבי:

אני רק רוצה להגיד, כשאת מדברת על התמ"אות, תגידי מה העקרונות המרכזיים של כל,

גב' אראל:

אני לא אפרט עכשיו. א. התוכניות דנו עליהם הרבה. ב. אם יש צורך – אחר-כך.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

גב' אראל:

תוכנית המתאר תציע סל כילים ליצירת העדפה להולכי רגל במרכז העיר ולרכבי אופניים ואני אפרט על זה יותר בהמשך.

לנושא העיצוב האורבני וגובה הבינוי המוצע.

אנחנו מציעים ליצור היררכיה של בינוי במרכז העיר, כשהחלק המרכזי – המגורים, יישאר בגובה של עד 6 וחצי קומות. זה הגובה שמותר היום בתוכניות תקפות, אם לוקחים את החתך גם של לב העיר וגם של



תוכנית מ'.. – זה חמש קומות על עמודים וחדרי יציאה לגג. זה חתך של 6 וחצי קומות. אנחנו מציעים למסב את החתך הזה ולא לאפשר תוספת גובה למעט מה שהוצג ברובע 4 בתוכנית הרובעים. באיזורים שבהם יש תוכניות תקפות כבר לבנייה עד 25 קומות, שזה כולל את חוף הים, המתחם של בית חולים איכילוב והאיזור של רחוב פנקס (בעצם לא לעלות בגובה מעל 25 קומות במתחמים האלה), ובשוליים של איזור מרכז העיר אנחנו מציעים למסד בעצם את המצב הקיים היום במע"ר המטרופוליני. לאפשר עליה בגובה שבין 26 קומות באיזור הראשון שעוטף את מרכז העיר ולהגיע אפילו מעל 40 קומות באיזורי המע"ר המטרופוליני וזאת כדי להוסיף את שטחי התעסוקה הנדרשים, שאני אציג אותם בהמשך.

גב' להבי:

אנחנו כמובן מהמפה הזו המוצגת לפנינו לא מבינים איפה ומה??? זאת אומרת אם אני רואה כתמים, אינני יודעת לאיזה רחובות זה מתייחס. אני רואה כרגע כתמים כלליים במפה ואחר כך אשאל את השאלה.

גב' אראל:

אנחנו מציעים שבצירים הראשיים ברובע 4, שזה אומר אבן גבירול, ארלוזורוב ודרך נמיר – זה איזור שבו חשבנו שאפשר להתיר בנייה הגבוהה מסביבתה. אני אציג את החלופות, את ההצעות שלנו בהמשך. וכמובן אני חוזרת שוב, למסד את ההכרזה של אונסקו ולהמשיך את השמירה על המרקם האורבני, ביזור שמצפון לרחוב ארלוזורוב.

לנושא תחבורה:

תוכנית המתאר תטמיע את שלושת קווי הרק"ל. אנחנו רואים בשקף שלפניכם את הקו האדום שאתם מכירים, הקו הסגול מתחיל מרכבת ארלוזורוב, רח' ארלוזורוב, בן יהודה אלנבי ועובר לכיוון מזרח העיר, והקו הירוק שמתחיל בראשון ומגיע למרכז תל-אביב, אם הויכוח אם יהיה תת קרקעי או על הקרקע, הרי שלא ניכנס לדיון הזה כרגע, אבל במרכז העיר הוא עובר לאורך אבן גבירול. ואלה בעצם שלושת קווי הרק"ל שמשרתים את מרכז העיר. אנחנו רואים כאן את מערך שבילי האופניים שיוטמע בתוכנית המתאר. ובנוסף ההצעות שלנו למרכז העיר. אנחנו מציעים שכל האיזור שנמצא מזרחית לרחוב ארלוזורוב יוגדר כאיזור למיתון תנועה. כבר עכשיו רוב הרחובות מוגדרים כאיזור מיתון תנועה שזה אומר אפשרות נסיעה עד 30 קמ"ש.

גב' להבי:

את מתכוונת מערבה?

גב' אראל:

סליחה, מערבית לאבן גבירול – איזור מיתון תנועה. נסיעה עד 30 קמ"ש.

האיזור המרכזי של רובע 3 ו-5 – מערבית לאבן גבירול – אנחנו מציעים שהאיזור הזה יהיה מוטה להולכי רגל, שהמשמעות שלו היא הרחבת מדרכות, הורדת חניה לאורך צירים על ידי בניית חניונים תת-קרקעיים, כשהתנאי אליהם יהיה הרחבת מדרכות.

באיזור מרכז העיר – חשבנו להגדיר אותו כאיזור תנועה מיוחד, שזה כולל איזורים של לב העיר, כרם התימנים, נווה צדק, שוק הכרמל – באיזור הזה אנחנו מציעים או לאפשר רק למי שמתגורר במקום, בעלי תו מיוחד להכנס עם כלי רכב ולא לאפשר חניה או כניסה של אנשים שלא מתגוררים במקום עם כלי הרכב. זה לא משהו שאנחנו מציעים למסד אותו בתוכנית המתאר, אלא כחלק ממדיניות עירונית שתשתנה מעת לעת ושיהווה מסמך נלווה לתוכנית המתאר.

גב' זנדברג:

למה לא למסד את זה בתוכנית המתאר?

גב' אראל:

אם תחליטו למסד את זה בתוכנית המתאר – אפשר.

גב' זנדברג:

מה ההבדל בהצעה שלכם בין מקום שנגיד, הבהיר יותר, של יותר תנועה – האם זה כן מעוגן בתוכנית המתאר וזה לא?

גב' אראל:

לא, כל ההצעה של נושא התחבורה לא לעגן אלא במסמך מדיניות. אם תחליטו למסד את זה בתוכנית המתאר – נעשה זאת בשמחה.

גב' זנדברג:

למה לא? מה השיקול שלא?

מר וינברג:

כי תוכנית המתאר מגבילה אותך לגבי שיקול הדעת – זה ההבדל.

גב' אראל:

בנוסף אנחנו מציעים לסגור את המרחב של נמל תל-אביב ויריד המזרח לכלי רכב באופן מוחלט, למעט פריקה וטעינה ולהוציא את החניה שנמצאת באיזור הזה ולהפוך אותו כאיזור סגור לכלי רכב.

גב' עוזרי:

זה לא בתוכנית המתאר, מה שאמרת עכשיו?



גב' אראל:

כדי לסגור את האיזור – זה יהיה בתב"ע שאנחנו נגיע מיריד המזרח ונמסד את זה בתב"ע מתחמית.

מר גלעדי:

ואתם מציגים חלופות לחניה באיזורים האלה? חלופות לחניה ציבורית, כי את אומרת שאת סוגרת את יריד המזרח.

גב' אראל:

כשנבוא עם התב"ע ליריד המזרח, נציע חלופות לחניה ציבורית, זה ברור.

מר גלעדי:

עכשיו.

גב' אראל:

עכשיו זה במסמכי מדיניות של תוכנית המתאר.

מר גלעדי:

במסמכי מדיניות יהיה, כלומר, משהו שמייצר כחלופה לנושא של החניה, שאת מונעת כניסה פנימה. נניח שהחלטנו שלא תהיה חניה שם.

גב' אראל:

זה צריך לבוא עם פתרונות. כרגע אין פתרונות.

אני מגיעה עכשיו לרובע 6 :

על מנת לעמוד ביעדי תוכנית המתאר בתחום התעסוקה, וזה כבר הוצג לכם, שזה אומר תוספת של 6.2 מליון מ"ר, נדרשת תוספת מאד משמעותית של שטחי בניה בייעוד זה במרכז העיר. אנחנו מציעים להעצים את המע"ר המטרופוליני לאורך נתיבי איילון ולהוסיף באיזור של מרכז העיר תוספת של 2.3 מליון מ"ר לשטחי תעסוקה ומלונאות. היות שבמקום הזה קימת התשתית לתוספת השטחים האלה והנגישות הגבוהה על ידי קווי הרק"ל, בעצם אנחנו מציעים שכשליש מהתוספת של שטחי התעסוקה שמציעה תוכנית המתאר יוטמעו באיזור מרכז העיר, באיזור המע"ר המטרופוליני, ברובע 6 ובחלקו באיזור המע"ר ההיסטורי של שדרות רוטשילד. בעצם, מה שאתם רואים פה, זו הדמייה תלת מימד של רובע 4 ורובע 6 לגבי תוכניות שחלקן מאושרות, חלק בהליכי אישור.

בעצם, מה שאתם רואים פה, זו הדמייה תלת מימד של רובע 4 ורובע 6 לגבי תוכניות שחלקן מאושרות, חלק בהליכי אישור.

הבניינים הכחולים זה מבנים קיימים והסגולים זה תוכניות בהליך ותוכניות מאושרות שעדיין לא מומשו. אנחנו רואים בשקף שלפניכם את השוק הסיטונאי, כיכר המדינה, סומל, מתחם 2000, מתחם חסן ערפה, דרום קירייה, בנין העירייה,

מר גלעדי:

אורלי, אבל את אמרת שאת בעד נושא של דיזנגוף ורוטשילד, שילוב של מסחר.

גב' אראל:

כמו כן ניתן לראות את שכונת מונטיפיורי, עם ההצעה שבתוכנית האב עברה למגדלים נוספים לתעסוקה. מתחם דפנה, בצרון.

גב' להבי:

אנחנו כמובן נדון בכל מגדל שבתכנון, בנפרד מהמגדלים הקיימים.

גב' אראל:

מה שמוצג פה זה מגדלים שאושרו בועדה המקומית. אין פה את התוצאות של תוכנית המתאר. ההצעה שלנו היא לא לייצר מגדלים חדשים לא את אלה הקיימים המאושרים או כאלה שבהליכי תכנון – פשוט לתת להם תוספת זכויות אחוזי בנייה ולהעלות אותם יותר לגובה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני רוצה גם להזכיר פה, שחלק מהמגדלים גם הורדנו, כמו דיזנגוף פינסקר. חלק מהמגדלים גם הורדנו. קולנוע תל-אביב גם הורדנו.

אני מציע שניתן לאורלי להמשיך.

גב' אראל:

רובע 4 – ברובע 4 אנחנו מציעים שתי חלופות תכנון שיתרכזו לאורך הצירים הראשיים של אבן גבירול ארלוזורוב ודרך נמיר ואנחנו מציעים שתי חלופות:

- חלופה אחת אומרת שלאורך הצירים הראשיים האלה, נעלה לגובה של 8 עד 10 קומות. נחזק את הצירים האלה, כשאני מזכירה לכם שבארלוזורוב – אבן גבירול עוברים צירי רק"ל. כדי לחזק את העירוניות, בעיקר לאורך ארלוזורוב אנחנו מציעים לחייב קומת קרקע מסחרית שתעבוד עם הרכבת ולעלות לבניה של 8 עד 10 קומות בחלופה הזאת לשימושי מגורים, תעסוקה או מלונאות, קומת קרקע מסחרית חובה ולאפשר עירוב שימושים בקומות מעל.



מר גפן:

ומה עם הרחובות הפנימיים?

גב' אראל:

הרחובות הפנימיים – מה שיחול עליהם היא תוכנית רובע 4, שהוצגה בוועדה מספר פעמים.

מר גפן:

מ-5 עד 8 קומות?

גב' אראל:

ברחובות מסוימים לעלות ל-8 אבל ברובע 4 נשאר 6 וחצי קומות.

מר גפן:

בלי תמ"א 38?

גב' אראל:

כולל תמ"א 38, הטמעה של תמ"א 38. (לא נחזור לדיון הזה שהיה לפני שבועיים בוועדה).

- חלופה שניה – אנחנו מציעים שלאורך הצירים האלה במקומות ספציפיים ועל פי קריטריונים שיקבעו על-ידי הוועדה, ומה שאתם רואים פה זה סכימטי (ודן אני חוזרת שוב), כי זה יכול להיות פה וזה יכול להיות גם 2 מ' ליד או 4 מ' ליד. אנחנו מציעים במספר מוקדים לעלות במגדלים לגובה, כשעל פי הקריטריונים של מיקום בציר הראשי עדיפות לשימושי תעסוקה ומלונאות, תרומה ברורה לסביבה ולעיר, הווה אומר שטחי ציבור, מגוון של סוגי מגורים, ניווד שטחים משימור. העיצוב של הבנין בהחלט ישפיע. כמובן קומת קרקע מסחרית ובדיקה השפעות סביבתיות על המתחם.. זה בעצם שתי החלופות שלנו לרובע 4. למיטב ידיעתי זה בעצם האיזור היחידי, שבו אנחנו מגיעים עם חלופות להחלטתכם בתוכנית המתאר. החלופות האלה הוצגו במסגרת מהלך שיתוף הציבור. גם הנושא של הרחובות המסחריים הוצג ונדון במסגרת שיתוף הציבור עם הציבור הרחב ולא רק עם הסוחרים.

מר גלעד:

עם הסוחרים בכלל לא ישבתם.

גב' להבי:



אני מציעה, כי יש דוח כזה של סיכום תהליך שיתוף הציבור – קוראים לו 4.1, כמדומני – יש לנו אותו, הרי הוא פעם חולק לנו באינטרנט או נמצא באיזה אתר באינטרנט, אני לא זוכרת בדיוק. זה משהו שצריך להיות מול עינינו, כי עשיתם הרי תהליכים, גם עם עמותת האדריכלים וגם קבוצות תושבים, והחלופות האלה עוררו המון המון המון תגובות והערות, שלדעתי לא הוטמעו בכלל, ממה שאני ראיתי בתוך המערכת. הוטמעו/לא הוטמעו – אנחנו רוצים להחליט בסוף גם על רקע הדבר הזה.

גב' אראל:

אז יוצג לכם, בסדר.

גב' להבי:

לא שיוצג, שיימסר לנו העתק, כי זה דוח מספיק חשוב.

גב' אראל:

הוא באינטרנט, אפשר לקחת אותו. הוא באינטרנט.

גב' וולנר גלעד:

לגבי שיתוף הציבור, יש לראות כיצד הוטמעו או שנוכל לראות אם לא הוטמעו, כאילו עד כמה ההליך הזה נעשה כהליך שבאמת רוצה להטמיע את השקפתם ורצונם של התושבים, ובקשנו גם אז לקבל, אני זוכרת שניסינו לקבל גם איזשהו ניסיון של השפעות חברתיות - מה יעשו התהליכים של השינויים מבחינה חברתית, שזה גם חשבנו סוציו דמוגרפית, שזה גם חשבנו שיכול מאד לעזור בהבנת התהליכים שיקרו עם שינויים שהולכים להיות עם תוכנית המתאר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

נעשה הפסקה מתודית, כי נמצא אתי סגן המנהל של בית אריאלה. והוא יסביר לנו לגבי מה קורה בשעה 11.

סגן המנהל של בית אריאלה :

בשעה 11 יש ספירה, כידוע לכם, ואני מבקש שכולכם תתפנו לקומה מינוס 2, כאשר בן אדם שלנו ילווה אתכם.

גב' זנדברג:

פה זה לא ממוגן?

סגן המנהל של בית אריאלה:

פה מלמטה, זה עוד יותר ממוגן.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, אנחנו נרד למינוס 2, כפי שנתבקשנו.

כן, אורלי, בקשה.

גב' אראל:

אני ממשיכה.

מה שאני אציג עכשיו זה בעצם לכול רובע. בהתאם לבקשות שלכם בדיונים הקודמים לאיזורי הצפון והמזרח – כל רובע את הקיבולות שלו, שזה אומר:

רובע 3 – קיימים היום 35,400 יח"ד ברובע. ותוכניות מאושרות שעדין לא נבנו – 700 יח"ד.

בתכנון אחרי פורום מהנדס העיר לפני וועדה – 100 יח"ד.

ו-5200 יח"ד בתכנון אחרי אישור ועדה, שזה בעיקר תוכנית הרובעים.

התוכנית המתארית – אנחנו מציעים להוסיף ברובע 3, 550 יח"ד.

מבחינת תעסוקה – יש לנו היום 802 אלף מ"ר לשטחי תעסוקה ומלונאות.

60 אלף מ"ר בתוכניות מאושרות שלא מומשו.

בתכנון אחרי פורום מהנדס העיר לפני ועדה – 7,600 מ"ר.

בתכנון אחרי וועדה – עדין לא בתוקף – 32,500 מ"ר.

מר גלעדי:

אפשר לקבל את הנתונים האלה בכתב? זה לא מופיע?

גב' זנדברג:

ההבדל בין מאושר לבין תכנון אחרי אישור וועדה, זה שלא עבר מחוזי?

גב' אראל:

מאושר זה תוכנית בתוקף.

גב' זנדברג:

במחוזי.

גב' אראל:

כן.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, מהוועדה ועד אישור סופי.

מר גפן:

ומה זה בתכנון?

גב' אראל:

והתוכנית המתארית מציעה להוסיף 75,000 מ"ר לשטחי תעסוקה,

גב' להבי:

והתכנון כולל את התמ"א גם, נכון?

גב' אראל:

הכול.

גב' להבי:

הכול. אנחנו עושים הכנה.

מר גלעד:

בואי תחזרי על המספרים של המסחר.

גב' אראל:

בדראפט יש את המספרים. צירפנו אותם בדראפט, ואם צריך המצגת תהיה באינטרנט ותוכלו להסתכל.

מר גלעד:

עכשיו, עכשיו, אני רוצה להתייחס. הדראפט לא מונח בפניי.

גב' להבי:

שניה, עוד דבר אני שואלת, כשאת עושה קיבולת איזורי תכנון – האם בקיבולת את לוקחת גם תשתיות? הרי הקיבולת היא לא רק לתעסוקה ולדיור. האם הקיבולת שאת מציגה לנו, כוללת גם תשתיות?

גב' אראל:

תשתיות של מה?



גב' להבי:

למשל, בתי ספר, גני ילדים, עורכי תחבורה.

מר גלעדי:

חניונים ציבוריים.

גב' להבי:

אנשים שבאים לחיות צריכים לדעת, למגורים צריך להיות X מ"ר שב"צים, X מ"ר שצ"פים, לתעסוקה צריך להיות x לא Y – חניונים, לא יודעת מה. תחבורה צריכה לזרום. ז"א צריך לראות את זה גם על רקע תשתיות, כי אחרת אנחנו מחליטים על הגדלת קיבולת ללא,

קריאות:

ברור.

גב' אראל:

בדראפט יש את הפירוט על מה זה מתבסס ואת כל הפירוט של נושא התשתיות, כמו שאת מציגה אותם, גם לנושא שטחי הציבור, גם לנושא התנועה, קיבולות של דרכים – הכול כתוב בדראפט שהופץ, כי אני פה מתמצתת.

גב' להבי:

אז נתמצתי גם בתחום הזה, כי מאד חשוב לנו לראות שאנחנו נותנים מענה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בסדר.

גב' אראל:

רובע 4 – אפשר לראות את המספרים ;
23,300 יח"ד קיימות.
4,400 יח"ד מאושרות, עדין לא מומשו.
בפורום תכנון לא נמצאת כרגע אף תוכנית.
אחרי אישור וועדה – 5,700 יח"ד.
אנחנו מציעים כי התוכנית המתארית תוסיף 1,200 יח"ד במסגרת כמו שהצעת, לאורך הצירים המרכזיים של ארלוזורוב, אבן גבירול ודרך נמיר.

מבחינת תעסוקה – קיימים לנו 480,500 מ"ר לתעסוקה ברובע 4.



מאושרים, לא ממומשים – 70,000 מ"ר.

ובתכנון אחרי אישור וועדה, כמעט 800 אלף מ"ר לתעסוקה, שזה בעיקר באיזור של מתחם 2000. אנחנו מציעים שהתוכנית המתארית תוסיף עוד כ-100,000 מ"ר לתעסוקה באותם צירים שציננת.

מר גפן:

מאיפה אתם לוקחים את המספרים האלה? על סמך מה לקחתם 4,000, 10,000, 100,000 – לפי מה?

גב' אראל:

עשינו בדיקה. אמרנו ההצעה שלנו לתוספת היא לאורך הצירים המרכזיים.

מר גפן:

לא שאלתי עכשיו איפה.

מר ברקוביץ:

אני מסביר.

עשינו אומדן לכמה מ' תעסוקה חסר לנו בתל-אביב לשנת היעד, בידיעה שאתה שם בתוכניות X מ' לאורך זמן, אז רק חצי X ממומש. ז"א לצורך הענין, אם יש בתוכניות 10 מליון מ"ר בתעסוקה – בדקנו אחורה 20 שנה (לא ברזולוציה של משבר והגרף של הנסד"ק, אלא באורך טווח), מסתבר שבנושא של תעסוקה 50% מהכמות שיש בתוכניות נמצא לך בשטח בהיתרי בניה. קרי, אתה צריך להגדיל את המלאי התכנוני בנושא תעסוקה, כדי לעמוד ביעדי תעסוקה של העיר הזאת לעוד 20 שנה. עכשיו, לקחנו את המספר הכולל ואמרנו – איפה נשים אותו – אם בצפון, במרכז הכול או בדרום. בדקנו את החלופות האלה, הראינו לנו אותם לפני שנה, לדעתי, ופה בדיוק ברובע הזה, אתה רואה רק 100 אלף מתוך 6.2 מליון בכל העיר.

גב' להבי:

אבל ה-100 האלה, כמה מהם קיימים באותו מקום?

גב' אורן:

זה רק תוספת מתארית, לא קיים כלום.

גב' להבי:

ואיפה נופלת תוספת ברובע 5?

מר ברקוביץ:



ה-100 אלף התייחסו לרובע 4.

גב' אראל:

אני עוברת לרובע 5 :

ברובע 5 קיימים 20 אלף יח"ד.

מאושר, לא ממומש בתוכניות לב העיר ותמ"א 38 – 4,800 יח"ד.

בתכנון אחרי פורום – יש לנו 1,250 יח"ד.

אחרי אישור וועדה – 2,500 יח"ד.

ואנחנו מציעים תוספת מתארית של 1,350 יח"ד

אני חייבת לציין, זו בעצם הקיבולת שאנחנו מציעים לתוכנית רובע 5. באם רובע 5 תתאשר לפני התוכנית המתארית, בעצם אנחנו נוריד את יח"ד מהתוספת המתארית. כמו שראיתם ברובע 3 ו-4 התוספת המתארית היא מאד מצומצמת, כי את רובע 3 ו-4 כבר אשרתם בוועדה.

גב' להבי:

הנה לך דוגמה לרובע, שבו מכפילים את כמות הקיים, מוסיפים על הקיים 50%. באיזור שמערך הפתרונות שב"צ ושצ"פ שלו, במיוחד שב"צ – הוא מאד מאד נמוך. בטח רובע 3 הוא יותר קריטי בענין הזה. הרבה יותר קריטי. השאלה כשמייצרים תוכנית כזאת, איך מצביעים על המענים.

גב' אראל:

בואי ניקח לדוגמה את שתי התוכניות שהם כרגע בהליך תכנון :

- האחד - שוק בצאלאל

- השניה – מתחם יצחק אלחנן.

כל תוכנית בסדר גודל כזה או נמוך יותר מחייבת,

גב' להבי:

מיצרת גני ילדים,

גב' אראל:

לא רק גני ילדים. לפעמים חסרה ספרייה, לפעמים חסר מתנ"ס, לפעמים בית ספר ולפעמים מקווה. כל תוכנית תצטרך לצאת בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שנעשית לכל רובע וכל הזמן מתעדכנת, תצטרך לתת פתרונות לשטחי הציבור החסרים. לא מקדמים תוכניות ואתם יודעים את זה, לתוספת יח"ד, בלי שניתן מענה למחסור לשטחי ציבור. ואני חוזרת – נכון – במרכז העיר יש מחסור בשטחי ציבור סטנדרטיים. אבל מרכז העיר יש לו אלמנטים אחרים שנותנים מענה בצורה אחרת. לשדרות רוטשילד למשל, זה חלק משצ"פים שיש לנו בעיר, למרות שזה לא שצ"פ, אבל הוא עדין מהווה פתרון חלקי



לאוכלוסיה שגרה בסביבה. וכנ"ל חוף הים. אולי זה משהו מטרופוליני, אבל עדין חוף הים זה סוג של מרחב ציבורי שנותן מענה לשטחים פתוחים, למי שגר בסביבה. אז במרכז העיר אין לנו אפשרות. אם העירייה תחליט לקנות שטח קרקע פרטי, להרוס את הבניינים ולהפוך אותו לגינה – מצויין. אבל זה לא ההליך וזה לא מה שקורה, לא מבחינת שטחי ציבור בנויים ולא פתוחים. לכן תוכניות חדשות שבאות אלינו, אנחנו מחייבים אותם או בהליך של הפקעה או בהליך של לתת פתרון בשטחים בנויים בתוך הפרויקט. כך נעשה היום וכך זה ימשיך להיות בעתיד.

גב' וולנר גלעד:

בתי הספר יהיו מתחת למגדלים?? כאילו,

מר גלעדי:

לא יהיו בתי ספר. לפי מה שהיא אומרת לא יהיו בתי ספר.

גב' להבי:

לא יהיו, כי מה שפרויקט בסדר כזה או אחר יכול לתת,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל, אני מבקש ממך, אנחנו לא פותחים כרגע את הדיון.

לארנון הערה, ואנחנו לא נאפשר יותר הערות אחרי ארנון.

גב' אראל:

אני מזכירה לכם שיש לנו בית ספר חדש בשוק סיטונאי ובית ספר חדש ביצחק אלחנן.

מר גלעדי:

הפועל היוצא של מה שאורלי אומרת וחשוב שחברי הועדה ידעו – הפועל היוצא הוא שיהיה משהו וירטואלי מבחינת הנושא של מבנה ציבור. זה יהיה משהו שמסומן, בשאיפה לצורך בנושא של גני ילדים, בתי ספר. כלומר גם את עתודות הקרקע שדרושות בנושא הזה.

גב' אראל:

זה ממש לא מה שאמרתי, ארנון.

מר גלעדי:

זה ממש מה שאמרתי, כי אם אמרת "בוא נשתמש בנושא של חוף הים" – זה בדיוק מה שאת אומרת.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה לא בכיוון.

מר גלעדי:

רגע, שאלה לאורלי, לא בנושא הזה; כשאנחנו מתייחסים על הרובעים של מרכז העיר, והמגמה העירונית היא בכל אופן הצהרות של כל פרנסי העיר, עם הפנים דרומה, והשאלה אם פה התוכנית הזאת, היתה בהתייחסות לנושא של איך מחזקים את הדרום, על חשבון מרכז העיר, שהוא חזק גם ככה. כלומר האם אתם, שישבתם אתם בצוות של מרכז העיר – ישבתם והתייחסתם לנושא של המגמה התכנונית, כלומר עם הפנים דרומה ואיך זה השפיע פה על הנושא הזה? זה אני לא הצלחתי להבין.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תרשום לך את השאלה ותשאל אותה אחר-כך.

מר גלעדי:

אני רוצה שברגע שהיא מציגה את זה שתתייחס לזה גם.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בבקשה, להמשיך.

גב' אראל:

רובע 6 – אפשר לראות פה את השינוי הגדול מבחינה של שטחי התעסוקה. אני אחזור קודם למגורים. זה רובע שיש בו מעט מאד מגורים, כ- 3,000 יח"ד. יש עוד כ- 3,000 יח"ד מאושרות, לא ממומשות, ו- 1,000 יח"ד אחרי פורום תכנון ועוד כ- 1,400 בתכנון אחרי אישור וועדה. אנחנו מציעים בתוכנית המתארית להוסיף כ- 1,900 יח"ד, ושוב, זה בתוכנית רובע 6. במידה ותוכנית רובע 6 תתאשר לפני תוכנית המתאר, מספר יח"ד האלה ירדו מהתוספת המתארית.

גב' להבי:

הם לא ירדו, הם ירדו בפועל, רק שיקראו להם בתוכנית כזו ולא בתוכנית כזו.

גב' אראל:

הם יהיו בתוכנית מאושרת ולא יצטרכו לתת אותם בתוכנית המתאר. לא יהיה כפל מבצעים.

גב' עוזרי:

רובע 6 - זה על האיילון?



גב' אראל:

כן, רובע 6 – אני חוזרת ואומרת שהגבול הצפוני שלו זה שדרות שאול המלך, הגבול המזרחי נתיבי איילון, הגבול המערבי – המשך אבן גבירול – יהודה הלוי, והגבול הדרומי – זה רח' הרכבת.

גב' להבי:

אבל יש שם שכונות מגורים מובהקות כמו באיזור נחמני.

גב' אראל:

ולחם תהיה תוספת של רובע 6.

גב' וולנר גלעד:

כל איזור לבונטין, זה איזור שמאד מתפתח,

גב' אראל:

לבונטין זה רובע 5.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה, אני מבקש בכל לשון של בקשה, לא לשאול באמצע הדברים ולא להציג הערות באמצע הדברים ולאפשר לאורלי סוף סוף להשלים את הדברים שלה. תרשמו לכם את השאלות.

גב' אראל:

רובע 6 מבחינה של שטחי תעסוקה – אפשר לראות – יש לנו כ-1.700 מליון שטחי תעסוקה קיימים. מאושרים, לא ממומשים כ-855 אלף מ"ר. בתכנון אחרי פורום מהנדס העיר – תוספת של 360 אלף מ"ר. בתכנון אחרי וועדה, כמעט כ-300 אלף מ"ר. ואנחנו מציעים להוסיף בתוכנית המתאר כ-1.700 מיליון מ"ר לאיזור המערבי, ואני חוזרת - על מנת לחזק ולהעצים את המערב המטרופוליני הקיים היום.

ומה שאנחנו מציעים פה, זו בעצם טבלה מסכמת של הקיבולת לאיזור מרכז העיר.

אני חוזרת: בפועל קיימים במרכז העיר 82,000 יח"ד.

13,000 יח"ד מאושרות ולא ממומשות.

בתכנון אחרי פורום מהנדס העיר – 2,400 יח"ד.

בתכנון אחרי אישור ועדה – 12,600 יח"ד.

ואנחנו מציעים במרכז העיר להוסיף רק 5,000 יח"ד במתווה בתוכנית המתאר.



סה"כ הקיבולת לאיזור של מרכז העיר תהיה כ-115,000 יח"ד.

מבחינת תעסוקה: קיים בפועל מעל 4 מליון מ"ר.

מאושר ולא ממומש – עוד כמיליון מ"ר.

ובתכנון – אפשר לומר עוד 1.5 מליון מ"ר.

אנחנו מציעים בתוכנית המתאר כ-2.3 מליון מ"ר לשטחי תעסוקה ומלונאות.

ובסה"כ באיזור מרכז העיר יהיה לנו בעתיד כ-9 מליון מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר.

בזאת סיימתי.

גב' להבי:

אבל אפשר להסתכל על זה אחרת,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה, בקשתי לא להפריע. תרשמי לך.

בבקשה, אורלי.

גב' אראל:

סיימתי. תודה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הגיע הזמן לשאלות ותשובות.

יש למישהו שאלה או תשובה?

ארנון, בבקשה.

מר גלעד:

ראשית, אני מתפלל שלמעשה במע"ר הגדול ביותר, במרכז העיר, או כל הנושא של התעסוקה במרכז העיר, זה היה עם חוסר שיתוף פעולה של הארגונים בעלי המשמעות של זה. ויכול להיות שחזי הוא הגאון ביותר והצוות הוא החכם ביותר שיש עלי אדמות, 'לא רק פה במדינת ישראל אלא גם מחוץ לגבולות מדינת ישראל', אבל סביר להניח שיש קצת בינה ושכל לארגונים אחרים – ארגון לה"ב, ארגון לשכת עורכי הדין שהיו להם בחירות אתמול, רואי חשבון, ארגון המוסכים, ארגון בעלי המלאכה, שהיו יכולים רק לשאול אותם, כלומר איך אתם מסתכלים על נושא של תוכנית התעסוקה של העיר תל-אביב.

מר גפן:

שיתוף הציבור.



מר גלעדי:

היה שיתוף ציבור של 400 תושבים.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה השאלה, ארנון?

מר גלעדי:

שניה, אנחנו הולכים לדון בדברים שהם די משמעותיים. אנחנו באים לשדרות רוטשילד ויש המלצה בשדרות רוטשילד ודיזנגוף וארלוזורוב, כלומר להפוך את האיזורים האלה לאיזורים שעד היום זה היה, נושא של מסחר בחלק התחתון וגם לאפשר היום ברוטשילד את הנושא של תעסוקה בחלק העליון, כלומר בקומות מראשונה, שניה, שלישית ולשלב למעשה, ולעבות את הנושא הזה מבחינת הנושא של תעסוקה. זה יכול להיות שזה רצוי, יכול להיות שזה חשוב ויכול להיות שזה לא המקום שאנחנו צריכים לעשות בו, ולהשאיר את רוטשילד (איך היא אמרה) – איזור להולכי רגל, איזור שהוא פחות תנועת. הלא כל נושא של בסופו של דבר של תעסוקה שנכניס למרכז העיר, ייאלץ אותנו לתת גם פתרונות, לא רק מבחינת הרכבת או התחבורה הציבורית, אם תהיה או לא תהיה, עוד 20 שנה, אלא גם נושא של חניונים, גם נושא של תשתית. ואני לא רואה את השילוב, בין אפשרות בסופו של דבר, לאפשר תעסוקה, כאשר אין בצדו תשתיות שהן אמורות למעשה, להשלים את החלק הזה. זה בנושא של דיזנגוף, ארלוזורוב, רוטשילד. אני לא יודע אם בחנו את הנושא הזה לעומק.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל מה השאלה?

מר גלעדי:

שניה, אני מעלה את הסוגיה ואני רוצה לשמוע מהם.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא הבנתי, לא הבנתי.

מר גלעדי:

השאלה היא, אם אנחנו רוצים היום ברוטשילד, בארלוזורוב או בדיזנגוף להפוך את הנושא של הקומות העליונות גם לתעסוקה – האם זה נכון לעשות את זה/לא נכון. יש תשתית תנועתית לנושא הזה? אותו דבר בנושא של יריד המזרח. יריד המזרח אין ספק שזה מקום שהוא הומה אדם וקולט במיוחד בימק פיק ובסופי שבוע – הוא קולט הרבה מאד רכבים.

גב' וולנר גלעד:

במרכז הירידים?

מר גלעדי:

במרכז הירידים הישן וגם בחדש. (היא מדברת על הישן). והדבר הזה הוא ברור, שבסופו של דבר זה איזור הבילויים של תל-אביב וכך גם הגדרנו את זה. הלוא אתם לא מצפים שהבילויים יגיעו ברכבת בלילה ויחזרו עם מה? – עם מוניות שרון חולדאי יספק להם??

גב' וולנר גלעד:

"הרכבת תפעל גם בלילה".

מר גלעדי:

"כן, בודאי, הרכבת תפעל, הרכבת תפעל יחד עם ועד העובדים שלהם"

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש לא להפריע ולא להשיב.

מר גלעדי:

אנחנו יודעים בדיוק מה המצב של התחבורה הציבורית גם עוד 20 שנה. ולכן אנחנו לא צריכים לזרוע חוק בעיניים ולבוא ולהגיד – אם אין מערכת תשתיתית שמסוגלת לקבל את השינויים שאנחנו רוצים לערוך אותם, אז אני חושב שכל העבודה שנעשתה היא 'ברכה לבטלה'.
דורון, במרכז של מרכז העיר, תעסוקה – אני מבקש לא לאשר את זה, עד שלא יושבים עם הארגונים, בעלי ענין, שהם גם הביעו את דעתם בנושא הזה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

רחל בבקשה.

גב' וולנר גלעד:

כמה דברים; אני מצטערת שקצת נכנסתי מאוחר וקודם כל אני רוצה לדעת, אם לציבור הגדול של התושבים שיושב כאן, יהיה גם זמן לשאול שאלות ולהביע את עמדותיו. ניתן יהיה לו, דורון?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

נתייחס לזה בהמשך.



גב' וולנר גלעד:

אני פשוט לא הייתי כאן וזה מאד חשוב, שגם אנשים שיושבים שעות כאן יוכלו לשאול שאלות ולדבר. ככה – אחד הדברים ששמעתי, זה שבצירים של אלנבי, ארלוזורוב, הקומות הראשונות – מעל הקומות המסחריות – לא ייועדו למגורים, אורלי?

מר וינברג:

יאופשרו לשימושים אחרים.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה, אני מבקש מכם לרשום את השאלות ולהשיב בסוף.

גב' וולנר גלעד:

כלומר גם שימוש מגורים הוא יהיה שימוש אפשרי, הוא לא יהיה פסול.

קריאה:

אבל יהיה גם מסחר.

גב' וולנר גלעד:

בסדר.

עכשיו, הבנתי שרובע 5 הולך להיות הרובע, שאני לא אקרא כך 'הזבל של השימור', אבל האיזור שיהיה אפשר לנייד אליו את כל הזכויות של מבנים לשימור. אני רוצה לדעת – האם בעקבות כך,

גב' אראל:

לא אמרתי כזה דבר.

גב' וולנר גלעד:

זה מה ששמעתי, את אמרת לשם יהיה אפשר לנייד זכויות של מבנים לשימור.

גב' אראל:

לעולם לא אמרתי את המשפט הזה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, תשאלי.

גב' וולנר גלעד:



אם זה לא ככה, אז אני רוצה לעלות.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה השאלה?

גב' וולנר גלעד:

אני רוצה לעלות – האם לאור העובדה, אני רוצה לדעת – האם במסגרת התוכנית, בגלל שדברת על שימור בניוד זכויות של מבנים לשימור – האם אנחנו כן, נוכל לחשוב, על מקומות שיהיה אפשר לנייד אליהם זכויות של מבנים לשימור ובעקבות כך להרחיב את רשימת הבתים לשימור. כי אם כך זה יתן לנו מנוף להכניס, ולדעתי, המון מבנים ואנחנו רואים כל הזמן את המאבקים שיש על בניינים לשימור, אנחנו נוכל להרחיב את הרשימה. אם בתוכנית המתאר יוגדרו עוד מקומות שאפשר יהיה לנייד אליהם זכויות. כמו שאני בקשתי גם קודם, אני חושבת וגם הצעתי את זה בזמנו, שאת התוכנית תלווה גם באיזשהו מקום קצת הערכה לגבי שינויים דמוגרפיים וחברתיים. כי לתוכנית מתאר מעבר לזה שבונים בה והיא מתעסקת בעיקר בהיבט הפיזי, יש שינויים מאוד משמעותיים של תהליכים חברתיים בעיר והיינו רוצים לדעת, כי אני הייתי שמחה לשמוע, איזה ציפייה יש מבחינה סוציו דמוגרפית-חברתית-תרבותית לשינויים שעומדים להיעשות בעקבות תוכנית המתאר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

עוד התייחסויות, שאלות?

כן אלון.

מר סולר:

אני רק רוצה לומר שסך הכול לכל תוכנית יש הערות ויהיו הערות ותמיד יהיו, אבל בסך הכול אני חייב להגיד שציון אחד לשבח כשיש וראוי להגיד, שאני חושב שבסך הכול נעשתה פה תוכנית יפה מאוד ונכונה ויש כאן המון המון נושאים ורעיונות שאני מאוד מזדהה ומסכים, ואיזור מורכב כמו מרכז העיר, זה דבר שהוא לא מובן מאלי ודעתי, חשוב לציין זאת.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

מר סולר:

אני רק רוצה להוסיף למה, שאני לא זוכר מי אמר – קודם לציין שאחד הדברים הכי מבורכים בתוכנית הזו בעיני, זה הפיכה של עוד רחובות בעיר לרחובות עם עירוב שימושים עם חזית מסחרית. אחד הדברים הכי חשובים שהתוכנית הזו עושה.



ואני רק רוצה שתסבירי לי, עכשיו כשאנחנו מייצרים את עתודות התעסוקה, במקומות שבהם אנחנו מכוונים אליהם ויש לנו את היכולת לשלוט בזה – אני שואל באמת, מה האינטרס שלנו לאפשר ברחובות ראשיים יחסית בעיר את האפשרות גם לתעסוקה בקומות עליונות של בניינים נמוכים, כי אני לא בטוח, ואני חושב שזה מה שנולד עם הזמן או בלי שיש לו איזשהי תכלית, מעבר למקצועות חופשיים שיש בקומות קרקע, ואם מסיבות הסטוריות כמו רופא שיניים, עורך דין – אני לא כל מבין למה אנחנו ממשיכים לפתח את הסוג הזה של הבניה.

מר גפן:

לא רק זה, הם רוצים לחייב.

מר גלעד:

זו אותה שאלה שאני שאלתי – לא על המסחר בקומה הראשונה, על התעסוקה בחלק העליון.

מר סולר:

על כן אמרתי שאני מצטרף, למישהו שאני לא זוכר שאמר זאת.

מר גלעד:

אז זה אני, תדגיש את זה לפרוטוקול.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, מיטל בזכות דיבור.

גב' להבי:

אני מברכת על זה שתהיה תוכנית מתאר לעיר ואני חושבת שהדיון שלנו, באמת, צריך ללכת לכיוון של איך לעשות את זה ולעשות את זה הכי טוב, מתוך המטרה הזאת. וצריך לקחת לתשומת לבנו שכל אחד מאיתנו יש לו איזה מטען מקצועי, אידיאולוגי, יכולות אישיות שהוא יכול להביא לתוך הדבר הזה, ובאמת התמונה מפוזרת, אפילו לא רק אצלנו אלא בקרב הציבור ולכן גם התחלתי בנושא של החלופות ושיתוף הציבור שנעשה, כדי שנקבל את האימפוטסים, מפני שאף אחד מאיתנו לא מכיר את הכול. אני מבינה את הנושא של התעסוקות. אני חושבת שצריכה להיות על זה גם שיחה עקרונית וגם צריך להבין איפה זה הולך להיכנס. מה שאמר ארנון, אני לא אחזור על זה, לגבי התוספת שברחובות הראשיים. ברגע שאנחנו מחייבים תעסוקה בקומות הקרקע, מעבר לזה שיש ביקוש או אין ביקוש, יש מטרד – מסעדות למטה, חיי המגורים למעלה הופכים להיות בלתי אפשריים. בכל מקום שמתנגשות המסעדות הקטנות עם המגורים, יש לנו את הקונפליקטים. אנחנו צריכים לראות באיזה קנה מידה אנחנו יכולים לאפשר את זה. האם אנחנו צריכים לחייב את זה, מפני שהמשמעות שדירות הקרקע יעלמו מהעיר וצריך לעשות את זה



במינון נכון, ויש לנו כמה וכמה רחובות מסחריים שהפתרונות סביבם והניסיון שלנו סביבם, צריכים לעורר לנו את השאלות ואת המחשבות על כל תוספת של רחוב שמוסיפים. זה לא ברור מאליו ואני גם כן שמה את האצבע על הסכר של הכרזה חד צדדית על שימושים עסקיים מחייבים ברחובות שקבענו, ואומרת זה דבר שצריך לבדוק אותו.

עוד דבר שצריך להכנס לבדיקה מדוקדקת יותר שלו – זה התוכניות הנקודתיות. מבחינתי, לבוא ולהגיד שיש אחרי פורום מהנדס העיר ובתכנון אחרי אישור וועדה ומוצע בתחום המתאר – כל הכמות הזו היא בסופו של דבר כמות, שאנחנו נותנים לה את הביטוי בסך הכול שלה בתוכנית המתאר וצריך להתייחס לכל הכמות הזאת. בטח בתכנון אחרי מהנדס העיר. ככול שזה פרויקטים נקודתיים משמעותיים, אנחנו צריכים לשים את האצבע ולא להסתפק בתשריט שממקם מגדל, שאנחנו מסכימים או לא מסכימים אתו על המפה. ואני רוצה להבין מה המשמעות גם, של למקם את הנקודות האלה במפה, עד כמה זה נותן את הכוח אחר כך לתב"ע, לקבל את התוקף שלה.

גב' אורן:

מיטל, אני ממש לא הבנתי מה את אומרת.

גב' להבי:

אני אומרת, שאם את הראית לי על המפות ומקמטת לי במפות תוכניות נקודתיות, שטרם אושרו סופית – אני שואלת עד כמה האישור הזה של המתאר נותן להם תוקף אחר כך באישור בתב"ע. זה מה שאני שואלת. עכשיו, כשאני מסתכלת על התמונה כאן, אני רואה תמונה של 20 אלף יח"ד תוספת. אני רואה תמונה 5 ועוד 12 ועוד 2 זה 20 אלף. (אפילו המאושר ולא ממומש – אני לא סופרת). אבל אני רואה תוספת של 20, ואם את רוצה 33 אלף – ז"א יש לנו 30% תוספת, יש לנו לפחות 25% תוספת בתיאוריה (זה בתיאוריה).

אני אומרת שכשאנחנו מסתכלים על התוכנית היא עובדת מאוד מאוד יפה בנושא של המרחב הציבורי. היא מתייחסת בצורה פנטסטית למרחב הציבורי. אני חושבת שהתוכנית על כל היבטיה, בכל הרובדים שלה, כשהיא מתניעה את שבילי האופניים ואת הצירים הירוקים ואת כל הדברים האלה – היא עושה עבודה נהדרת במרחב הציבורי. אבל אני עדין שואלת – איפה העבודה העמוקה שנעשית בקשר למה שקראה לו רוחיק – התזכיר החברתי, אז אני קוראת לזה התשתיות. ואני חושבת שמה שמוצג לנו כאן, הוא לא מספק בתחום של תשתיות, בטח לא בתחום של השב"צים והשב"צים (השב"צים) – אני מרפה בלב העיר, בגלל המגבלה, אבל השב"צים צריכים לקבל התייחסות הרבה יותר מעמיקה). יש פה תוספת מאוד משמעותית, אנחנו חיים את המצוקה. המצוקה הזאת גררה אותנו לבית משפט גם בנושא בית גיבור ויש הכרעה – יהיה דיון המשכי לנושא של בית גיבור.

גב' אורן:

לא יהיה.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר להמשיך.

גב' להבי:

ואני רוצה לומר שכשמסתכלים, כי את קודם אמרת לי על נושא התחבורה שהוא לא כלול במתאר, אבל כשאני מסתכלת על נושא התחבורה הכלולים בתוכנית,

גב' אראל:

רק האיזורים של המיתון תנועה והחלוקה ביניהם לא כלולים. זה מסמכי מדיניות,

גב' להבי:

אז אני רוצה להקריא לחבריי משפט אחד שנמצא, נניח, בעמ' 52 בנושא התחבורה "היררכיית הדרכים – תוכנית המתאר נסמכת על צירים מטרופוליניים המסומנים בתמ"א שלוש דרכים. לצירים האלה מתייחסת התוכנית כתוכנית המתאר לצירים מקומיים שרובם קיימים. הצירים הנוספים המוצעים על ידי תוכנית המתאר הם המשך שלבים, דרך המסילה, המשך מזרחה של יצחק שדה, המשך צפונה של אבן גבירול". במשפט אחד בין שתי שורות – למעשה טמונה דרמה, ואני חושבת שבנושא של תשתיות ואני חוזרת על זה – אנחנו נצטרך להתעמק דבר דבר גם בנושא התחבורתי וגם בנושא השב"צים, כי ככול שאנחנו נעבה את העיר בתוכנית המתאר וכך אנחנו צריכים לעשות – אנחנו צריכים לתת מענה. ואם יש במענים שלנו את דרך שלבים, אז היא לא יכולה להיות מקובעת בתוכנית המתאר, מבלי שאנחנו בשורה אחת, מבלי שאנחנו פה נהיה מודעים לשורה הזאת ונדון עליה. ואני חושבת שיש פה הרבה נקודות שצריך לדון עליהם.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

ארנון, הערה אחרונה.

מר גלעדי:

לא הערה אחרונה, אבל יש לי בקשה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה, רגע ארנון, תמר בבקשה.

אני רק רוצה להודיע שאחרי האזעקה, אנחנו גם נצא לעשר דקות הפסקה, אז סך הכול נחזור לפה ב- 11.20. נחזור לפה ב- 11.20 אחרי הפסקה ואחרי הירידה לקומה השניה.



כן, תמר.

גב' זנדברג:

אני אחלק את השאלות/ההערות שלי לשני תחומים. תחום אחד זה כללי, שנוגע באופן כללי לכל תוכנית המתאר באשר היא. בעצם יש לנו תוכנית שהיא סטטוטורית ושהיא גם לא רק סטטוטורית תכנונית, היא גם סטטוטורית נקרא לזה (לא יודעת) – חוקית או מנהלתית, כלומר היא תאפשר לנו הרבה דברים כרשות וכוועדה לעשות והדבר הזה הוא מטיל עלינו אחריות. מטיל עלינו אחריות ובזה אני מתיחסת, אורלי, בעיקר למה שמיטל אמרה על התנועה – מיתון תנועה – אם יהיה סטטוטורי/לא יהיה סטטוטורי, וגם דברים אחרים, כמו השימושים, הייעוד ודברים כאלה. אני חושבת שדווקא בגלל מה שהתוכנית הזאת תאפשר לנו אחר כך, זאת ההזדמנות שלנו לעגן בסטטוטורי הרבה מהמטרות והכוונות שלנו. למשל, אם אנחנו מעגנים סטטוטורית מספר של יחידות דיור או שימושים ולא מעגנים את הנושא של מיתון תנועה, או איך היינו רוצים מיתון תנועה – אז אנחנו קובלים את ידינו ובצדק, אולי, אם זה מה שאנחנו רוצים, בתחום אחד, ומשחררים את עצמנו בתחום אחר. אני חושבת שאת מטרות העל שאנחנו רוצים לראות בתוכנית, אנחנו צריכים כמה שיותר לעגן סטטוטורית בתוכנית הזאת, כדי לא לאפשר לא לנו ולא לממשיכנו, לכשינתנו להם הכלים, וזה מה שהתוכנית הזאת תעשה, לפרוס את הדברים בתחום הזה. וזה נכון לעוד דברים, כלומר, באופן כללי. זו הערה אחת.

הערה שניה – לגבי עצם הנושא של מרכז העיר ומה שראינו פה. אני דווקא, כשאני מסתכלת על התוספת הזו של היחידות הדיור המתוכננת, מצד אחד כמו שמיטל אמרה, יש פה תוספת שהיא משמעותית – 25%-30% שקיימות כבר, פלוס מוצעות, על מרכז העיר בתוספת שהיא תוספת לא מבוטלת, כפי שנקרא לזה. מצד שני, ת"א ומה שהיא היום ומה שהיא הפכה ובמיוחד המרכז שלה, גם בגלל ההכרזה וגם בגלל הרבה דברים אחרים, מרכז העיר זה אחד המקומות, שאני חושבת שהמבוקש ביותר בארץ ואם אנחנו לא נתכנן אותו בשום שכל ולא נאפשר לו גם התפתחות וגם גמישות, אז מצד אחד כמובן שיש את בעיית התשתיות ובעיית הקיבולת, גם בכפוף להכרזה. מצד שני, יש סכנה שלעתיד לבוא, דווקא זה האיזור שבגלל הביקושים, אם לא נאפשר איזשהי כן התפתחות חכמה, אז זה גם איזור שיתנוון, כי הוא ייהפך לאיזשהו, שהמחירים יעלו מעל רף מסוים, והחיים ינטלו ממנו וזה איזור ענק, כל העיר עליו מתבססת.

גב' וולנר גלעד:

זו השפעה חברתית שאני מדברת עליה.

מר גלעדי:

זה הפך להיות מנהטון, מגדלים.

גב' זנדברג:

מה שאני מציעה, שקודם כל אנחנו נקדיש לזה דיון. זה דיון ערכי, זה דיון שהוא פוליטי במובן הטוב של המילה, הוא לא רק תכנוני. הוא דיון מהותי וחשוב.



דבר שני, יש כמה מנגנונים שהם גם תכנוניים וגם חברתיים, שאני גם חושבת שצריך לתת עליהם את הדעת כבר במסגרת הכללית הזאת של תוכנית מתאר. למשל דיור בר השגה, איזה מנגנונים, מה אנחנו רוצים לראות והאם ואיפה, אם בכלל רוצים שזה יהיה מנגנון מעוגן. לא חשוב כרגע, שהרי יום אחד זה ייפתר והיום הזה הוא קרוב בוועדה המחוזית ובמשרד הפנים וכו'. אנחנו כבר צריכים לתת סטייטמנט שלנו בנושא הזה.

נושא נוסף, זה כל הנושא של גודל יחידות הדיור, פיצולים, איחודים. כל הרגולציה של הדבר הזה הוא קריטי במרכז העיר והוא גם קשור לתוספת יח"ד מתוכננת. יכול להיות שבבינוי הקיים יהיה אפשר לעשות שינויים בזה, אני חושבת שצריך לתת על זה את הדעת כבר עכשיו. אני אמשיך הלאה

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

יורדים למקלט.

ה פ ס ק ה

מר דורון ספיר – יו"ר הועדה

אני מבקש מכולם להיכנס ומכולם להיות בשקט באולם. אם אין שאלות נוספות של חברי הוועדה אנחנו נאפשר,

גב' זנדברג:

לי היתה עוד שאלה שבלחץ האזעקה שכחתי אותה בסוף. השאלה היתה – יש פה כל מיני מספרים שמוצגים, נתייחס במיוחד לשקף הזה, אורלי, לגבי יחידות הדיור לעומת יחידות מסחר ותעסוקה ומלונאות. רואים כבר כאן שיש תוספת הרבה יותר גדולה במסחר, תעסוקה ומלונאות מאשר במגורים. השאלה זה, על סמך מה המספר הזה נקבע ואיזה שינוי הוא משקף ומה היחסים ביניהם? כלומר, מן הסתם תוספת של מסחר, תעסוקה ומלונאות יש לו משמעות בכניסות לעיר, יש לו משמעות במגורים, כאילו כל היחסים והמספרים האלה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:



או קיי, תודה. נאפשר גם שאלות מהקהל. יש מישהו שרוצה לשאול שאלה? בבקשה, אתה רצית. בבקשה אדוני, רק תציג את עצמך.

מר עופר שגב:

שמי עופר שגב, אני תושב רחוב הרב קוק, יליד האזור, מכיר את התוכניות שמתוכננות מתוקף זה שאני השתתפתי בשיתופי ציבור, אם זה שוק הכרמל, חוף הים. אני רוצה להעיר הערה עקרונית בנוגע לכל התוכנית. במקביל לקידום של התוכנית הזאת, מי שמכיר את תוכנית המתאר שמקודמת בחיפה, שם למשל מדובר על תוכנית עם חזון ל- 25 השנים הבאות, כמו בתל אביב. אבל תוכניות עם חזון ארוך טווח, אם בחיפה מדובר על לפתוח את חזית הים, אז מדובר שם על פינוי של בסיס חיל הים ופתיחת החזית לים. אני אקצר. אם מדובר בתוכנית של נחל הקישון, זה הפיכה של נחל הקישון לפארק. אני לא רואה בתוכנית הזאת שום חזון פרט לשימור הקיים. שימור הקיים זה לא חזון ל- 25 השנים הבאות. מהבחינה הזאת זה מאכזב. אני שמעתי את חזי ברקוביץ באחת הפגישות בפני תושבים, שאמר שהשדרות בעיר הזאת זה הדבר הטיוב ביותר שקרה. מדוע למשל לא לשכפל את ההצלחה הזאת? למה לא לעשות שדרה לדוגמה בתוכנית כרגע שמקודמת, ב-תב"ע של שוק הכרמל? רעיון שהוצע, לעשות שדרה שהולכת מהכרמל עד הים. יש פה פער בין השינויים המוצעים בתוכנית לבין המציאות, לבין מה שמוצג. אתם מדברים, הייתי אומר שיש פה גם אי דיוק, בנוגע למצב הקיים בפועל.

בנוגע למצב הקיים בפועל מדובר על כך, יש פה קביעה שאומרת שמסיבות היסטוריות רובעי מרכז העיר מאופיינים בשטחי ציבורי בנויים מועטים יחסית. אני חייב לומר שזאת קביעה שאינה נכונה. אם התוכנית הזאת מסתמכת על תוכניות מנדטוריות ותוכנית גדס, אדריכל גדס היה נדיב מאוד בשטחי ציבור. אני מקצר, זה משפט אחרון. כמי שגדל ברובע הזה, אני למדתי בבית ספר תיכון ברחוב מאז"ה במגדל המים, בבית ספר שלו. באותה תקופה היו פה 5 בתי ספר, היום אין פה אחד. לא רק שלא נבנו בתי ספר, שטחי הציבור הולכים ונגזלים ונלקחים. זה אחד. אני לא רואה פה שום התייחסות לשטחי ציבור קיימים. יש פה אמירה שתוכנית המתאר תעגן את השטחים הציבוריים הקיימים ולא תאפשר את הקטנתם. אין כבר מה להקטין. לקחו את כל שטחי הציבור. מדובר פה על עוד שינוי עיקרי שמוצע בתוכנית – צירים ירוקים. אני לא יודע על איזה צירים ירוקים מדובר לאורך חוף הים. אם החזון של צירים ירוקים זה לשפר את הקשר בין העיר לים, יש פה מצב הפוך, יש פה תקיעה, חסימה של העיר לים. הדבר האחרון שאני רוצה להתייחס אליו, עוד הצעה שמועלית כאן, זה הרחבה של גשרים להולכי רגל. כל הדברים האלה לא מופיעים בתוכנית, כך שאין התאמה בין מה שקורה במציאות לבין התוכניות המוצעות. הייתי רוצה להציג הדמיה של מה שייראה, כך ייראה חוף הים בקטע שמאלנבי עד הדולפינריום. אני חייב לומר שב-תצ"א, בתוכנית, אני חייב לומר שבשקף שהציגו משום מה בחלק התחתון השמיטו את הדבר הזה. זה מה שנקרא חומת הים, כך תראה הטיילת בשעה 16:00 אחר הצהריים, כך ייראה כרם התימנים. שטח אחד מוחשך, צל.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אדוני, אני מבין שזאת לא שאלה, ואתה כבר אמרת לפני 5 דקות שאתה מסיים.



מר עופר שגב:

או קיי, תודה, אני אשאיר לך את ההדמיה שיהיה לכם להמשך התוכנית.

מר גלעדי:

לי יש שאלה לעופר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש, לא עכשיו. תרשום לך.

מר גלעדי:

יש לי שאלה אליו, לא אליך.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא עכשיו.

מר גלעדי:

עופר, אתה דיברת על שדרה ברחוב הכרמל, לאן התכוונת? מאיפה לאיפה?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש ממך, לא עכשיו. כן, בבקשה, גברתי.

גב' ענת מאור:

שלום. לי קוראים ענת מאור, אני מרצה באוניברסיטה הפתוחה ברופין והייתי חברת כנסת עם יעל דיין, ואני רוצה להסב את תשומת לב חברי המועצה – תל אביב זה הדגל של כל המדינה. התוכנית הזו, אני לא מקצועית מבחינת התכנון, היא תוכנית לעשירים. אם אתם תבנו את תל אביב לעשירים בלבד, זה יהיה נזק לדורות אדיר. אז לכן אני חושבת שצריך להתנות את התוכנית, שמבחינה מקצועית אני לא בקיאה בה, בשני דברים:

- המושג דיור בר השגה שתמי דיברה עליו, אבל לחייב את הקבלנים ואת הכול, לא קודם תוכנית

ואחר כך לדון בזה. שליש צריך להיות למעמד הביניים.

- הדבר השני – לדאוג לאוכלוסיה המוחלשת יותר בתל אביב.

ואני אסיים – זה בעיני הדגש. אחרת הפערים בתוך תל אביב יגדלו. ותל אביב היא משל לכל הערים, בין

תל אביב והמדינה כולה, וזה ממש יהיה נזק לדורות.

אני אסיים בסיפור אישי. אני בת וחברת קיבוץ נגבה, אבל אני זכיתי בבת ובחתן שלי שבאו אלי לנגבה, הם

היו 10 שנים בתל אביב, שניהם עובדי היי טק ולא הצליחו לקנות בית בתל אביב בעשור האחרון. נכון, לפני



עשור היה אפשרי. זה היעד ואני ממש פונה אליכם, לחברי המועצה ולמתכננים, לא לאשר את התוכנית בלי להתנות אותה בדאגה למעמד הביניים ובדאגה למוחלשים שבעיר. תודה.

גב' גלעד וולנר:

ענת, זה בדיוק מה שהעלינו, שאנחנו רוצים איזה שהוא מסמך חברתי.

מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

אני מבקש לא להפריע.

אלי יהל:

שמי אלי יהל, אני הייתי מעורב בתוכנית הזו. אני מבקש להפנות את חברי הוועדה לעמוד 22 של ה-draft, שזה העמוד הכי חשוב בכל ה-draft. כתוב ככה: היום יש בתל אביב 82,000 יחידות דיור, במרכז העיר, באזור הזה שעליו דנים. מאושרות ולא ממומשות – עוד 13,000 יחידות דיור. ה- 13,000 יחידות דיור האלה, ברובן זה יחידות דיור על פי תמ"א/ 38 ועל פי תוכניות לב העיר, שזה תוספות על בניינים קיימים, שכולנו יודעים שהמימוש שלהם הוא מאד מאד מאד איטי. זאת אומרת, צריך להסתכל על ההמשך. בהמשך כתוב ככה: מוצעות בתוכניות בתהליך 15,000 יחידות דיור. נניח ששטח יחידת דיור ממוצעת זה 100 מטר, זאת אומרת, אנחנו מציעים 1.5 מיליון מטר למגורים. ואם תסתכלו, מוצעות בתהליך, בתעסוקה מוצעים 1,505,000 מטר. זאת אומרת, זה אותו דבר. מה מוצע בתוכנית המתאר? מוצעות 5,000 יחידות דיור. אז אם זה 500,000 מטר ובתעסוקה מציעים 2,300,000, זאת אומרת שכל התוכנית הזו אומרת ככה – על כל מטר מרובע שנוסיף בעיר למגורים אנחנו רוצים להוסיף ארבעה ורבע מטר לתעסוקה באזור הזה של מרכז העיר, שהביקושים בו לתעסוקה הם לא כאלה גדולים, גם היום, והביקושים בו למגורים הם משוגעים לגמרי. אני חושב, וזה המנדט שחברי הוועדה צריכים לקחת לעצמם, לבוא ולהגיד – ההיקפים פה, הפרופורציות פה לא נכונות. צריך להוסיף פה מגורים על חשבון תעסוקה. תודה רבה.

מר אלי יהל:

סליחה, מילה אחת, תמ"א 38 – התוקף של תמ"א 38 יפוג ב-2015.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש ממך לא לדבר. זה מאד לא מכובד מה שעשית עכשיו. אני מבקש ממך להניח את המיקרופון ולא לדבר.

מר אלי יהל:

אני מניח את המיקרופון. תמ"א 38 – התוקף מסתיים ב-2015.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה לך. עוד מישהו רוצה לשאול שאלה מהציבור? לא. בבקשה, תשובות.

מר גלעדי:

אני רציתי אחרי תמי.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, סליחה, אחרון.

מר גלעדי:

כמה דברים. אני לא אחזור על מה שתמי אמרה לגבי הנושא של דיור בר השגה, שיש צורך להתייחס אליהם וגם אל ההערה של חה"כ לשעבר, שמרכז העיר יהפוך להיות מנהטן של תל אביב, ואני לא בטוח שזה מה שאנחנו רוצים לראות. אבל אני חוזר על כמה נושאים:

1. מונטיפיורי – שכונת מונטיפיורי, שכונה שמבחינתנו התייחסנו אליה עד היום, במסגרת תוכנית המדיניות שלנו לעודד שם את הנושא של לופטים, לעודד את הנושא של כניסה של מגורים. אין התייחסות ולא ראיתי התייחסות לנושא של המוסכים שמה. אין שום כוונה, ואני חושב שזה גם לא נכון ליצור מצב שבעלי המקצועות של המלאכה הזעירה, מוסכים ואחרים, נקשה עליהם את החיים בתוך העיר ונוציא אותם מתוך העיר אל הפריפריה. אני חושב שתושבי תל אביב צריכים לקבל את הנושא של השירות, בכל אופן מבחינת המקצועות של בעלי המלאכה הזעירים בתוך העיר, ולא להתחיל לחפש אותם בחולון או באזורים אחרים. אפשר את הנושא של המוסכים לשלב בקומה התת קרקעית או בקומה הראשונה, זה נעשה בהרבה מאד מקומות גם בארץ וגם בעולם, וככה למעשה אנחנו נאשפר גם תעסוקה וגם את הנושא של תעשייה וגם את הנושא של מסחר בתוך הנושא של מונטיפיורי.

2. הנושא של שימור בחלק הצפוני – אני חושב שהשימור הוא מעל ומעבר מבחינת מספר המבנים שנמצאים לשימור בעיר. הנושא הוא חסר פרופורציה ביחס למקומות אחרים. אני חושב שדי לנו בנושא של השימור כפי שהוא נמצא היום, שזה גם היום מעל ומעבר. להכניס את המטלה הזאת בחלק הצפוני, נדמה לי שהמלצת, אני חושב שהיא לא נכונה, היא לא ראויה.

מר זנדברג:

זה שימור מרכזי. אורלי, את יכולה להבהיר מה זה שימור מבני?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה יכול לסיים?



מר גלעדי:

לא, ממש לא. יש לי הערות ואני רוצה, אם אתה חסר סבלנות אז אל תקיים את הדיון.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, אני רוצה להזכיר לך שניתנה לך זכות הדיבור,

מר גלעדי:

100%, ניתנה לי זכות הדיבור. סליחה, דורון, זו תוכנית מתאר, זו לא עוד תוכנית. אם אתה חושב שזו תוכנית שבאים ככה לסמן V ולעבור, אז אני חושב שזה לא מן הראוי. תוכנית מתאר היא תוכנית שיש לה משמעות להרבה מאד שנים קדימה. אני חושב שאם חבר ועדה רוצה להתייחס,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא יכול להתייחס, זה השלב של לשאול שאלות.

מר גלעדי:

אז אני מתייחס לשאול שאלות,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תיכף יהיה דיון של שתיים. יהיה דיון של שתיים בהמשך.

מר גלעדי:

100%. אבל אני עכשיו מעלה את השאלות שלי וגם לאחר מכן אני מתייחס מבחינת הנושא של אמונתי איך זה צריך להיות מרכז העיר. אז תהיה סובלני.

הנושא של, לא קיבלתי התייחסות, אורלי, ושוב, איך את רואה את זה במבט של מרכז העיר? אולי זה מהנדס העיר יעלה, עם הפנים דרומה, שזה חלק מתוך המדיניות שקיבלנו אותה וזה חלק מתוך ההצהרות שראש העיר אומר. אני לא רואה את זה. אני רואה את הפיתוח של מרכז העיר על חשבון דרומה של העיר. וכפי שאמרתי שמה, זה הנושא של התעסוקה, השיתוף של הארגונים הנוספים בתל אביב.

מר להט:

דורון, יש לי שאלה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, דן.

מר להט:



אני לא רוצה לחזור על כל מה שנאמר, כמובן, אני בכל אופן רוצה לומר כן דבר חיובי שבהחלט נעשתה עבודה, שהיא בטח בסיס לדיון פורה. לגופו של עניין, מה שרציתי לשאול, להתייחס למה שנאמר קודם. אחד הנושאים שאותי כרגע מטריד, מדובר על תוספת של 2.2 מיליון מ"ר לתעסוקה, מתוך זה 1.7 מיליון מ"ר רק ברובע 6. אני רוצה להבין על סמך, זאת אומר, מאיפה הבסיס, זאת תוספת אדירה של מטרז' לתעסוקה, שאני רוצה פשוט להבין על סמך מה הגעתם לסכומים האדירים האלה. כי אם הם נכונים ונשתכנע – יוצא מן הכלל, אבל אם לא אז יכול להיות שכל הכמות האדירה הזאת היא על חשבון בכלל משהו אחר שאולי אפשר לעשות. כי אני פשוט תוהה ואני מסתכל פה ב-דראפטים, פשוט להבין את הבסיס ועל סמך מה, אני רוצה להבין את הנחות היסוד שהביאו אתכם למסקנה הזאת.

מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

תודה רבה.

מר גפן:

דורון, זה שאלות או דיון?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שאלות.

גב' להבי:

כשאני מסתכלת על תשריט ייעודי הקרקע, אני עדיין לא מבינה איפה המטראז' של התעסוקות נכנס, ואני אבקש את הפריסה של זה קצת יותר ברור, כי זה נראה כמו כתם. והדבר השני – אני לא רואה כמעט צירים שיוורדים לים. זאת אומרת, דוגמת יצחק אלחנן למשל, שהיה בדיון השבוע אצלנו במליאה, ואני הצעתי, לא היה בדיון במליאה ולא היתה מצגת כל כך, אבל נאמר, ואני אומרת בפירוש, שאפשר לייצר תוואי ואפשר לייצר חתך שמגיע עד הים. והנה אני רואה באמת, בתשריט שלכם, שיצחק אלחנן נתקע באמצע. הוא מגיע עד הכיכר, בקיצור, הוא לא מגיע לים. אז הייתי רוצה להסתכל גם, זאת אומרת, הרחובות האלה צריכים להתייחס אליהם.

גב' זנדברג:

אולי תביאי לנו מצגת מיטל, איך הוא יכול להגיע לים, אנחנו נשמח לצפות בה.

גב' להבי:

אם היו"ר ייתן לי, יש לי את זה על disc on key, אני מוכנה להראות לכם. אני הולכת עם זה לכל מקום עכשיו. בכל אופן, אני ארצה התייחסות ל-למה זה לא יורד עד הים.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מהנדס העיר, בבקשה.

מר ברקוביץ:

תודה. אני אנסה להתייחס לכל השאלות שהעליתם וההערות. אני שמח שמתפתח פה דיון ברמה מתארת, כי הוא מאד חשוב. אני אתחיל דווקא מדן להט, ששאל מאיפה המספר. ראו, לתל אביב יש יעד אוכלוסין ויש יעד תעסוקה ל- 20-25. אם לוקחים את יעד התעסוקה שעומד על 12 מיליון מ"ר לתעסוקה ויעד האוכלוסין של 450,000 תושבים ב-20-25, מכאן מתחילה בעצם הגזירה לאחור. התחלתי לדבר על כמה מטרים קיימים היום, כמה בתוכניות קיימות שלא ממומשות וכמה אתה רוצה להוסיף בעוגה התכנונית לשטח בשנים הקרובות.

גב' זנדברג:

חזי, אתה יכול רק להתייחס בהקשר הזה גם ליחידות הדיור?

מר ברקוביץ:

בוודאי. בוודאי. וזה לא רק כמה להוסיף, אלא איפה בעיר להוסיף. וזאת השאלה, ופה נענה כבר בכמה נושאים. בנושא תעסוקה – אמרנו שמכיוון שהמימוש הוא שלא כמו במגורים, ושוב, תלוי באיזה אזור בעיר, יש אזורים שהמימוש של תוכניות למגורים בעיר הוא מאד מאד גבוה, מאד גבוה, לעומת אזורים בדרום שהמימוש נמוך יותר. אבל ככלל, המימוש בתוכניות מגורים גבוה יותר מתעסוקה. לכן בתעסוקה, על מנת לעמוד ביעד, אתה צריך להביא יותר היצע של מטרים מאושרים, כי השוק מממש 50%. זה המספר שנמצא נכון ב-20 השנה האחרונות. אז עכשיו, איפה מוסיפים אותם? הצענו בעבר להוסיף גם הרבה מאד מטרים, כמיליון וחצי מטרים בדרום העיר, מה שנקרא אצלנו ציר שלבים או המוקדים שנמצאים בצומת חולון ובאזור שלבים. בנושא מגורים – אנחנו מוסיפים בתוכנית המתאר כ- 30,000 יחידות דיור, ארנון, 30,000 יחידות דיור, כשרוב רובן הוא במזרח לדרום העיר. אם יש 5,000 באזור המרכז, יש 15,000 בדרום, יש עוד כמעט 10,000 באזור יד אליהו, הוספנו מעט מאד יחידות בצפון העיר, לזיכרוני כ-2,500 יחידות.

גב' זנדברג:

וכמה מאושרות כבר שלא במסגרת תוכנית,

מר ברקוביץ:

לזה אני קורא תעודף. להגיד, אנחנו הולכים להוסיף,

מר גלעדי:



ממש לא. עם הפנים לדרום זה לא תעדוף, זה מספר יחידות דיור.

גב' להבי:

השאלה איך יוצרים מנופים שמביאים למימוש, חזי. ובמקום שאתה מזהה שאין מימוש סימן שאין מנופים.

מר גלעדי:

נכון. ולכן המנוף צריך להיות, קודם כל. קודם כל את 'החכה, אחר כך תביא את הדגים'.

מר ברקוביץ:

אנחנו נביא הרבה מנופים, יהיה בסדר.

מר גפן:

חזי, הרי בסופו של דבר שדה התעופה יפונה. הרי שמה ידובר על עשרות אלפי יחידות דיור בכל השטח. לא הכנסת את זה בכלל בעסק.

מר ברקוביץ:

ולכן הוצאנו את שדה התעופה מתוכנית המתאר, נכון.

מר גפן:

אבל לא הכנסתם את זה בכלל בעסק.

מר ברקוביץ:

אז מה אתה רוצה, לשים אותו בעסק ולהוסיף שמה 11,000 יחידות דיור?

גב' להבי:

כן.

מר לדיאנסקי:

הדבר הכי טוב שהם עשו זה שהוציאו את השדה מהתוכנית מתאר, כי יישמר איזה שהוא שטח עתידי.

מר גלעדי:

אבל לא מדובר על האזור הזה עוד.

מר גפן:



זה יהיה שמורת טבע?

מר גלעדי:

זה גם יכין חק"ל. עוד לא מדובר על האזור הזה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אפשר לתת למהנדס העיר להשלים?

מר ברקוביץ:

אפשר להגיד המון מילים רלוונטיות בנושאים המאד חשובים, בנושאים חברתיים, וקידום וקידום, בסופו של יום אנחנו בתוכנית המתאר, יש כלים תכנוניים שהם מוגבלים בשפה שלהם, ביכולת שלהם, להשפיע על המציאות. אתה יכול להגיד יחידת דיור, אתה יכול להגיד יחידת דיור קטנה, מתוך תקווה שיחידת דיור קטנה תהיה זולה יותר ונגישה יותר לזוגות צעירים. ואתה יכול לגלות שאותה יחידת דיור במרכז העיר עולה פר מטר יותר מאשר יחידת דיור גדולה פר מטר במקום אחר בעיר. זאת אומרת שתוכנית מתאר כשלעצמה לא יכולה לפתור את כל הבעיות החברתיות, לא של המדינה ולא של העיר הזאת, היא צריכה להיות כמובן כלי משמעותי וחשוב, אבל כשמדברים פה על נספחים חברתיים שיפתרו את כל הבעיות החברתיות, זה מרחיק לכת. כי בסופו של יום תראו מה אנחנו קובעים, אנחנו קובעים פרצלציות, אנחנו קובעים גדלים, גבהים,

מר גלעדי:

ומוסדות ציבור.

מר ברקוביץ:

כמובן, ומוסדות ציבור, כמובן.

מר גלעדי:

שזה נותן את הכיוון.

מר ברקוביץ:

לעניין התפיסה הכוללת, ופה אני פונה לארנון.

גב' זנדברג:

אפשר שאלת הבהרה קטנה בנושא המספרים, מה שצינת כבר? רק להבין, מבחינת יחידות דיור, אנחנו מדברים על צפי של 450,000 תושבים, כלומר 50,000 יותר מהיום בערך, ב- 20-25. התוכנית מתאר, כמו שאמרת עכשיו, מוסיפה 30,000 יחידות דיור. כמה יחידות דיור יש כבר שנמצאות באישור וכל מה



שהראית פה, לפני מהנדס העיר, אחרי מהנדס העיר, מדובר על עוד 20,000? כלומר, זה מתאים פחות או יותר או שמדובר על מספר אחר?

מר ברקוביץ:

זה מתאים.

גב' גבריאל:

אם תבדקי כמותית את הצורך הפרוגרמאטי לתוספת יחידות דיור כדי להגיע ליעד האוכלוסיה, אז בעצם אולי אין צורך להוסיף בכלל. אבל, תוכנית המתאר כן נותנת תוספת מתארית, כמו שאנחנו קוראים לה, של יחידות דיור, בעיקר כדי לשנות מגמות, בעיקר כדי לאפשר חיזוק של אזורי דרום ומזרח שגם באמצעים הכמותיים זה לא הדבר היחידי, אבל כדי לשנות את המגמות ואת הפריסה בעיר של תוספת יחידות הדיור. זו למעשה המטרה העיקרית של תוספת הדירות ולא פיתרון.

גב' זנדברג:

הבנתי. אז מה המספר של יחידות דיור מאושרות ומתוכננות טרום אישור נכון להיום?

גב' גבריאל:

בסך הכול בעיר?

מר ברקוביץ:

הכולל בעיר?

גב' זנדברג:

הכולל בעיר.

גב' גבריאל:

אנחנו מקדימים את הסעיף הראשון בדיון הכללי, אבל המספר הכללי,

מר ברקוביץ:

יש 180 ומשהו אלף בנויות, קיימות.

גב' גבריאל:

הנה המספרים: 187,000 יחידות דיור קיימות. 37,100 יחידות דיור מאושרות שעדיין לא נבנו. 38,000 בתהליכי אישור ו-30,000 תוספת מתארית, מוצע במתאר.



מר גפן:

יש לך בערך חלוקה באיזה מקומות על כל הדברים האלה?

גב' גבריאלי:

יש חלוקה מדויקת,

מר גפן:

זה בערך 100,000 יחידות, נכון?

גב' וולנר גלעד:

זה הכפלת מספר התושבים. אז איך הגעתם ליעד של 450,000 ?

גב' גבריאלי:

תוספת יחידות דיור לא מכפילה את מספר התושבים. זה לא אחד לאחד. יש פה משתנים רבים שנכנסים באמצע, כמו שינויים ברווחת הדיור, כמו הקטנת גודל משפחה. תוספת יחידות דיור זה לא הכפלה של אוכלוסייה, את יודעת את זה, רוחי. יש משתנים שנכנסים באמצע. יש שטח לנפש, שבדרך כלל הולך וגדל. בתל אביב בשנים האחרונות פחות, בגלל כל מיני סיבות. יש גודל משפחה, גודל משק בית בתל אביב הולך וירד, הוא יחסית גודל משק בית קטן. לכן, גם אם תוספת יחידות דיור נעשה,

גב' להבי:

זה לא נכון, יש שינוי מגמה.

גב' גבריאלי:

במשפט האחרון – אין שינוי מגמה.

מר מדואל:

משקי הבית הולכים וגדלים, אלא אם כן את מתכוונת לייצר דירות רפאים ממשקיעי חו"ל, שבאמת לא גרים כאן, כמו נחושטן וכאלה.

גב' זנדברג:

על איזה מדד של מספר תושבים ליחידת דיור מבוססים החישובים האלה?

גב' גבריאלי:

גודל משק בית, כמו שהוא מופיע בנתוני המפקד האחרון, הוא 2.3 ממוצע עירוני. זה לגבי מצב קיים.



מר ברקוביץ:

לעניין חיזוק צירי הרוחב, ופה אני מכוון לדבריו של ארנון, לשאלות ככל שהבנתי אותן – היום אנחנו מזהים שבצירי הרוחב אין תפיסה ברורה של מה רצינו שם בעצם, אנשי התכנון. אתה יכול ללכת לאורך רחוב ופתאום מופיעה איזו חנות לחיות בית, ופתאום 2 חצרות אחר כך גינה, לאחר מכן עוד איזו חזית, ואין תמונה ברורה. אני זוכר לדוגמא את ארנון מדבר בשבח חיזוק צירי הרוחב בשדרות בן גוריון שהיה צריך בתוכנית נקודתית להרחיב מסעדה קיימת ולתת לה אישורים.

מר גלעדי:

גם ממולה.

מר ברקוביץ:

גם ממולה, נכון.

מר גלעדי:

שאתה תמכת בזה.

מר ברקוביץ:

נכון, אבל ברחוב מקביל, בארלוזורוב, שהיה מוסך דן, והיה צריך לחזק חזית מסחרית לאורך ציר רחוב חשוב של רחוב ארלוזורוב, היית נגד החזית המסחרית במוסך דן. ואנחנו נלך שמה שנים לאורך חזית אטומה ונגיד – למה שמה כן ולמה שמה לא? ולכן באה התפיסה הכוללת של תוכנית מתאר שאומרת – בואו ננסה לחזק בתוכניות הנקודתיות ככל הניתן. אם יהיו שיקולים נקודתיים שיוכיחו שזאת טעות נקודתית – בסדר.

מר גפן:

אז מה, אז נעשה שינוי בתוכנית מתאר?

מר גלעדי:

כן. כן.

מר ברקוביץ:

לא.

מר גלעדי:

יו"ר ארגון הסוחרים.



מר ברקוביץ:

יו"ר ארגון הסוחרים, תראה, אני לא רוצה להיכנס לכל הבעייתיות, אבל בסוף אנחנו יושבים פה מול נבחרים שמייצגים את כולם. כי בארגון הסוחרים, בסוחרים של העיר הזאת יש גם תושבי נתניה, הרצליה, רמת השרון וכו'.

מר גפן:

לא, יש ארגון סוחרי תל אביב.

מר ברקוביץ:

ברור, ברור.

מר גלעד:

והם משלמים 2 מיליארד שקל. הם משלמים 2 מיליארד שקל.

מר ברקוביץ:

ברור, ארנון. אין לי ספק שאתה גם,

גב' להבי:

ארנון, אבל זה לא רק זה. גם למי שגר מעל עסק יש מה להגיד. אתה רוצה להפוך את כל ארלוזורוב, מרחוב שבחלקו שקט, עם ישומים מסוימים, אתה רוצה להפוך את כולו לרחוב הומה תעסוקות? נתחיל לריב – מדיניות לילה, לא מדיניות לילה?

מר גפן:

את טועה? הוא בדיוק באותה דעה שלך.

גב' להבי:

עיר זה גם עיר שקטה, לא רק ...

מר גפן:

מיטל, הוא בדעה שלך, הוא הולך מכיוון אחר.

מר ברקוביץ:

אם תצטדו היום ברגל או באופניים ברחוב ארלוזורוב, מאבן גבירול לכיוון היס, לדעתי מה שתראו זה גמגום אורבאני. לא ברור מה רצתה העיר, אם היא רצתה,



גב' להבי:

איזה גמגום? יש מספרה קטנה שלא מהווה מטרד.

מר גפן:

זו טעות של ועדת בניין ערים.

מר ברקוביץ:

כן, אנחנו אוהבים את זה,

מר גפן:

אנחנו אישרנו.

מר ברקוביץ:

ונדבר עם ועד הבית ונשמע את הוועד, בסדר. כל מה שאנחנו אומרים כאן, שתכנון, שזה ראוי להחלטה יותר ברורה וזאת סוגיה שצריך לשים על השולחן רוצים, לא רוצים, כדי שזה לא ייראה גמגום.

גב' להבי:

יש לנו דרך ביניים שלא לחייב? יש לנו דרך ביניים להחליט בלי לחייב, שהשוק יעשה את שלו? כלומר, אנחנו מאפשרים שימושים אבל בלי לחייב? אני לא רוצה לחייב.

מר ברקוביץ:

רגע, שימי לב, את צריכה לקבוע עכשיו תנאים בתוכנית המתאר, מהם התבחינים שבהם יעשו את התוכניות הנקודתיות. את יכולה לקבוע שמרוחב חזית כזאת וכזאת אז כן. את יכולה לקבוע פינות רחובות, כמו שגפן הרבה שנים מנסה להגיד פינות רחובות לא. אני חושב שפינות רחובות כן. אבל להכריע.

מר גפן:

מה אתה אומר לי כן? תראה את ארלוזורוב ויצמן.

מר ברקוביץ:

חסרה הכרעה ברמת העיקרון. תקבעי את התבחינים.

מר גפן:

אסון תחבורתי. עומד שם המכולת, הסופר הקטן, באופן קבוע יש שם פקק.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:



את צריכה להחליט, כי תוכנית המתאר היא בין וועדות תכנונית לבין גמישות. זה המאבק של תוכנית המתאר. היא כל הזמן נאבקת. מצד אחד את רוצה ודאות תכנונית, מצד שני את רוצה גמישות.

גב' להבי:

אני רוצה חיים. אני רוצה דופק חיים. לכן, במקום שאני לא צריכה לחייב אני לא רוצה לחייב. מפני שאם יש דירת קרקע למטה וכולם חיים בטוב – שימשיכו לחיות בטוב.

מר מדואל:

יש לי שאלה שנוגעת לעניין. יש לך דוגמא של רחוב מסחרי שהיית רוצה לראות אותו כמאפיין ...

מר גלעדי:

את אלנבי הוא רוצה, את אלנבי, לראות כמו אלנבי. כמו אלנבי, זו הדוגמא.

גב' להבי:

רכבת פלוס אוטובוסים בארלוזורוב, נעשה עוד אלנבי בארלוזורוב.

מר מדואל:

אני היית מציע לשקם קודם כל את אלנבי.

מר גלעדי:

את אלנבי נחלת בנימין, אחר כך נלך למקומות אחרים.

מר מדואל:

כן, אחר כך תקפוץ ותתפזר על כל העיר. חזי, ברגע שאתה מפתח מקום אחד אתה מזניח אזור אחר. היום אלנבי הוא רחוב עם פוטנציאל אדיר, שלא ממומש. הייתי מציע שתתמקדו שם וברחובות הנגזרים ממנו, כמו הרצל, שינקין לדוגמא, קינג ג'ורג', הרחובות לים, האזור התיירותי, מאשר עכשיו תתחיל לגרום לקהות ותחליש אזורים אחרים. תמיד כשאתה מקדם אחד אתה מחליש שני.

מר ברקוביץ:

מה שאמרת עכשיו זו גם התייחסות מתארת לסוגיית חיזוק צירי הרוחב. אתה רוצה שניכנס לדיון עכשיו – בבקשה. אני חושב שזה לא נכון כרגע לעשות את זה. אבל הדיון עצמו זה הדיון שאנחנו רוצים לקיים. העלינו נושא שדורש החלטה, מבחינתנו. תגיד – בתוכנית מתאר הבאה תחזקו צירי רוחב. בסדר, זו החלטה.

גב' להבי:



איזו הבאה? למה לא זאת?

מר ברקוביץ:

נתתי דוגמא לסוג של החלטה. אני חושב כך, בואו נכריע.
לעניין הערת עופר שגב – אני לא הולך כרגע להשוות את מצבנו לחיפה, זה לא העניין. מבחינתי כמתכנן ערים, לחיפה יש רשימת תקלות מתאריזות הרבה יותר קשות מאשר לתל אביב, מה שמאפשר לתל אביב להתפתח במקומות שחיפה מחפשת היום את הנגישות לים. לנו הנגישות לים, שלא כמו, זה נראה כמו תקלה במכונת צילום מה שהגשת לנו. ולכן אני אומר, בתל אביב, שימו לב, איפה שלא צריך לייצר מהפכה אנחנו לא מייצרים מהפכה. אנחנו חושבים שלאופק התכנון של 20-25, חבר'ה, זה 15 שנה, אופק התכנון שלנו הוא לא מאד רחוק. פעם היו מתכננים 50 שנה קדימה, מבלי להתנצל ומבלי למצמץ. אנחנו, ככל שמתקדמים, אופק התכנון שלנו מתקצר. אנחנו אומרים של- 15 שנה הקרובות יש אזורים שלמים בעיר שמידת ההתערבות שלנו צריכה להיות מינימאלית, וככה הצהרנו עליהם במפות. יתרה מכך, אנחנו מרחיבים בעצם את תחום הרקמה העירונית הזאת של לב העיר צפונה, ואורלי הראתה את זה, אנחנו מרחיבים ללא קשר כרגע לאונסקו.

מר גפן:

למה את ההולך על ה-50 שנה? תראה את שד' קק"ל, לפני 40 שנה, תראה מה קורה היום. עזוב, תכנון כזה ארוך.

גב' גלעד וולנר:

מה זה שדרות קק"ל? בן גוריון אתה מתכוון?

מר גפן:

לא, שד' קק"ל, עם ההפקעה.

מר ברקוביץ:

לעניין האזורים המעורבים – תראו, יש אזורים בעיר שהם אזורים מגורים מובהקים וכך הם יישארו, ובאזורים מסוימים אנחנו עוד מחזקים את האפיון המגורי. יש אזורים שהם אזורים מע"ר, ראיתם אותם כאן צבועים בסגול, וכך הם מופיעים גם במפת הגבהים של העיר, מובהקים. גם אם לפעמים יש בהם עירוב של 25% מגורים, זה עדיין אזור מע"ר. ואנחנו אומרים שיש אזורים משולבים. אזורים מעורבים שבהם יש את מה שקראנו 40-60. הם מפוזרים פה בעיר והראינו את המקומות שלהם, הם מוגדרים. הנה דוגמא לעוד אפיון של אזור. זה לא הכול כזה, לא הכול כזה, יש גם את האזור המעורב. ולכן, לא צריך להסיק מסקנות מהאזור המעורב כאילו כל העיר עכשיו הולכת לחיות באיזו מהומה רבה ביחסים שבין תעסוקה למשרדים. בהיסטוריה של בינוי ערים בעולם כבר מזמן זנחו את ה- zoning הזה שבו יש אזור שרק עובדים ואזור שרק חיים, ואז על פי שעות היממה, או שזה ננטש וזה מתמלא, או שזה מתמלא וזה ננטש. מאותה





כ"ב תמוז התשע"א
24 יולי 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

סיבה, אתם זוכרים שהמלצנו גם לחזק מרכזים מסחריים בתוך שכונות, גם בבנייני משרדים, בתור חיזוק אותם מרכזים.

מר גפן:

אבל לא בבנייני מגורים.

מר ברקוביץ:

לא.

מר גפן:

אבל פה הצעתם את זה.

מר ברקוביץ:

באזורים המעורבים.

מר גפן:

כן. את כל קומות הקרקע לחייב להפוך אותם לעסקים. אתה עוד אומר כן, אני עושה פאבים שמה.

גב' להבי:

בטח פאבים. על המקום פאבים ומסעדות.

מר זמיר:

אבן גבירול זה רחוב טוב או רחוב רע, זה שמחייבים למטה?

גב' להבי:

הוא מלא במסעדות.

מר זמיר:

את בעד גם באבן גבירול לא,

גב' להבי:

לא, אני בעד באבן גבירול, אבל בשבזי,

מר גפן:



רגע, לא שמעת אותנו לדבר על מה שקיים. אני מדבר היום, מה הוא אומר? הוא אומר – קח את שדי נורדאו, קח את שבזי, קח את ארלוזורוב, קח את ז'בוטינסקי – הכול יהיה עסקים.

מר זמיר:

לא הכול, זה ממש לא הכול, זה עוד רחוק מלהיות הכול.

מר גפן:

הכול.

מר זמיר:

וזה מייצר תנועה בריאה וזה מייצר תנועת רחוב. במקומות שבהם יש עירוב שימושים בעיר הזו, אלה המקומות הכי מבוקשים למגורים בעיר הזו.

גב' להבי:

אתה תמשיך לגור באבן גבירול גם כשתבגר.

מר זמיר:

אני גר באבן גבירול.

גב' להבי:

אני יודעת. אבל עוד מעט אתה תעבור, כשיתחילו השיפוצים.

גב' עוזרי:

תלוי איזו תעסוקה אתה מדבר.

מר גפן:

אסף גר באבן גבירול, אבל ביום. בלילה הוא מבלה.

מר מדואל:

אתה בא להגיד שהמקומות הכי מבוקשים זה דירות בקומה א' מעל מסעדה.

מר זמיר:

אני אומר שהאזורים קודם כל המבוקשים ביותר הם אזורים שיש בהם עירוב שימושים. שם העיר נהיית עיר. שם אתה מקבל חוויה אורבאנית.



מר מדואל:

אני כרגע מתייחס לבניינים שעל הציר ואני לא מתייחס כרגע לעורפי.

מר זמיר:

אז זה גם בסדר שהבניינים שעל הציר יהיו בערכם טיפה נמוכים מהבניינים מאחורה, כי זה מייצר גם ורסטיליות של היכולת של אנשים מסוימים לגור.

קריאה:

מייצרים דיור זול.

מר זמיר:

כן, זה טיפה יותר זול וזה בסדר. אני גר מעל מסעדה, קוראים לה "קוביות", לא מפריע לי והכול בסדר.

מר גפן:

אתה הרי לא נמצא בלילה בבית.

מר מדואל:

אני רואה שגלשת ליחצ"נות של מסעדות, אתה ואסף.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

דווקא המסעדה הזאת היא מסעדה ברת השגה.

מר מדואל:

דורון, יש לי שאלה עקרונית לגבי הדיון, שתי שאלות.
שאלה אחת – הדיון האחרון במליאה נקטע באמצעיתו של הדיון על רובע דרום מזרח, והוא היה אמור להמשיך היום.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

נכון, אנחנו נמשיך אותו בהמשך.

מר מדואל:

מה זאת אומרת להמשיך בהמשך? אתה כל פעם עושה מיש-מש, קופץ מדיון לדיון,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:



אתה לא היית פשוט, אז אמרתי,

מר מדואל:

ואחר כך אתה בא אלינו בטענות שאנחנו ממצמצים ואנחנו לא מגיעים. מה שנוצר כאן, הכנו חומר לדרום מזרח לשיבה, אני לא הגעתי כי ידעתי שהדיון לא מתקיים, ווידאתי את זה, והיו לי עיסוקים אחרים.

קריאה:

הוא חיכה שתבוא.

מר מדואל:

מעבר לזה, שמעתי על דבר שעוד לא שמעתי דוגמתו עד היום, שבמסתרים אתה מפעיל קול כפול לגבי ההצבעה של נווה צדק.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו לא דנים בזה כרגע.

מר מדואל:

אנחנו נדון בזה אחר כך? לא דנו בזה. אני מגיש הערר ואני רוצה לשמוע מה קרה כאן. זה עוד לא שמעתי. שהיתה הצבעה, יושבים ליד מכשיר ההקלטה ומוסיפים עוד קול.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, תודה רבה.

גב' להבי:

לא, "אבל זה הוסרט..."

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אורלי ממשיכה להשיב לשאלות שלכם.

מר מדואל:

גם אם ההצבעה היא בשוויון אין לו סמכות להפעיל קול כפול להחלטה עצמה.

גב' להבי:

בכל אופן, ההצבעה הוסרטה, אז בוא נראה מה ההסרטה אומרת.



מר לדיאנסקי:

אני רוצה רק שאלה פרוצדוראלית. היו מספר דיונים בעניין תוכנית המתאר. חברי המועצה, חברי הוועדה העירונית את הערותיהם. האם אנחנו נוכל לקבל מתי שהוא את היישום של ההערות האלה הלכה למעשה בתוכנית עצמה, בטיטות התוכניות? כי הרי אנחנו מדברים ודנים, ויש פה פרוטוקול גם מוקלט וגם כתוב, השאלה אם זה מיושם וזה מוכנס לתוך,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

דיברנו על זה בתחילת הדיון והסברנו את זה בתחילת הדיון. אני מבקש מאורלי להמשיך והיא תענה גם לשאלה הזאת. בבקשה, אורלי.

גב' אראל:

אני אתייחס לחלק מהשאלות וחלק תמי ויואב יתייחסו.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אל תחזרו על מה שמהנדס העיר אמר.

גב' אראל:

לא.

רוחיק, לנושא בניינים ושימור – תוכנית המתאר לא מוסיפה בניינים לשימור. מה שהיא עושה, בחלק שמצפון לארלוזורוב, אנחנו מציעים להמשיך את אזור ההכרזה כאזור הכרזה שבו, המשמעות שלו שלא ניתן יהיה להגיש תוכניות נקודתיות לבניה גבוהה מעל 6.5 קומות. מטמיעים את תוכנית רובע 3. נקודה. תהיה הצהרה, אם תקבלו את ההצעה שלנו, הצהרה בתוכנית המתאר כי האזור הזה, זה יהיה הגובה המכסימאלי בהתאם לתוכניות תקפות ואנחנו משייכים אותו לשמירה על מרקם לשימור, לא תוספת של בניינים לשימור במרקם הזה.

גב' וולנר גלעד:

השאלה שלי, אורלי, היא כזאת, זאת היתה השאלה, את לא ענית על השאלה. השאלה שלי היתה – כיום נמצאים כ-1,250 מבנים מוכרזים לשימור, נכון?

גב' אראל:

1,200 בתוכנית השימור ועוד בניינים בתוכניות אחרות.

גב' וולנר גלעד:

נכון. אנחנו לאט לאט נוכחים שבגלל כל מיני בעיות של תביעות תב"עיות וכאלה, המון מבנים שכן היה חשוב שייכנסו לרשימת השימור לא נכנסו מהשיקולים האלה. ושאלתי, האם בעזרת אפשרות של ניווד



זכויות לאזורים אחרים אנחנו נוכל, בעזרת תוכנית המתאר, להרחיב את מספר הבניינים, לעשות בחינה מחדש ולהכניס בניינים נוספים. עכשיו, אנחנו כרגע מסתכלים על המבנים לשימור האקלקטיים וה-באו-האוזים. ואני חושבת שעוד כמה שנים אנחנו כבר נראה שגם בניינים שהוקמו בשנות ה-40, ה-50 וה-60, יש להם ערך שימורי. ואני חושבת שאנחנו כבר צריכים לחשוב גם על הבניינים האלה ואיך תוכנית המתאר יכולה לשמור עליהם, כאילו יכולה להכווין לשם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רוחיק, תוכנית המתאר לא עוסקת בנושא של תוספת בניינים לשימור. יש תוכנית מסודרת שהיא התוכנית שעייגנה אחרי 10 שנים את כל הנושא של מבנים לשימור בתל אביב בנושא הזה של מבנים לשימור. אנחנו כוועדת שימור, כפי שאת יודעת, ועדה דינאמית, יש מקומות שאנחנו גם מחליטים להוסיף בניינים, יש מקומות שאנחנו גורעים בניינים. אנחנו דנים כל הזמן בנושא הזה. ובמידה וצריך מוסיפים, במידה וצריך גורעים. מנהלים את זה לפי כל התהליכים שקבועים בחוק. הנושא הזה של תוכנית השימור, תוספת בניינים לשימור, לא נמצא בתוכנית המתאר ובצדק. תודה.

גב' וולנר גלעד:

אז תרשה לי להעיר שאני חושבת שזו טעות ואני חושבת שכן צריך להגדיר בתוכנית המתאר איזה שהם יעדים בתוך התכנון לגבי תוספות והרחבה של מבנים לשימור, ואפשרות למקומות שאפשר לנייד אליהם זכויות.

גב' אראל:

לנושא הניוד של הזכויות – אני חושבת שזה היה מאד ברור ממה שהצגתי ואם זה לא היה ברור אני אבהיר. מכיוון שיש לנו בעצם, אנחנו מציעים לשים מכסה לסיר מבחינת הגובה במרכז העיר. המשמעות היא שאם רוצים לנייד זכויות, החלופות לניוד זכויות הן בחלק המזרחי של אזור התעסוקה. וכל פעם שמגיע אלינו יזם שרוצה לנייד זכויות, אנחנו מעבירים אותו לחלק המזרחי, בעיקר לנושא תעסוקה, כי זו אחת האופציות הכי נוחות ונכונות מבחינתנו, מבחינה תכנונית. אז כשתוכניות מגיעות היום לוועדה לניוד זכויות, רובן מגיעות לאזור בסביבות נתיבי איילון, באזור ה-מע"ר של תל אביב.

גב' וולנר גלעד:

זאת אומרת, אפשר יהיה לקרוא לזה, אני לא אקרא לזה פח הזבל של הזכויות, אבל זאת אומרת,

מר מדואל:

זה מזכיר לי את ניוד הזכויות לרחוב ארבר בנווה עופר, ששם הזכויות צמחו והוכפלו בבניין בשנקין. מה שהיא מגדירה זה נכון. יש כאן התייחסות תכנונית לוקה בחסר לגבי דרום ודרום מזרח. היא הגדירה את זה במדויק. אתם מנסים לעשות שימור במרכז העיר, דבר ראוי, אני בעד שימור. אבל מצד שני, את כל ההשלכות של השימור אתם משליכים על מזרח ודרום.



גב' אראל:

זה לא מזרח ודרום, אמרתי, לאזור התעסוקה. מתחם חסן ערפה, כבר היום יש בו מגדלים של 30 קומות, אנחנו מציעים לשם לנייד זכויות משימור למשל.

מר מדואל:

כשדיברתי דיברתי על נווה עופר, מי שזוכר את תוכנית השימור, שניידה זכויות משנקין לרחוב ארבר בנווה עופר, זכויות לא פרופורציונאליות.

גב' להבי:

כן, בערכים של פי 10.

מר מדואל:

בערכים של פי 11, ממש בערכים של פי 11, זו היתה שערוריה שאין כדוגמתה. רוחיק הגדירה את זה בצורה מדויקת.

גב' אראל:

אני חושבת שצריך לעשות, אנחנו מדברים כרגע על תוכנית מתארית חדשה לתל אביב. יש לנו את תוכנית השימור, תוכנית בתוקף שמאפשרת לעשות ניווד זכויות וזה לא הנושא לדיון היום. אם יש מקום שאתם חושבים שלא ראוי להעביר לשם זכויות, כשנבוא עם הצעה לא תקבלו עם הצעה, אבל אין לזה קשר לדיון היום.

מר גפן:

הוא דיבר על הערכים שמעבירים.

גב' אראל:

אבל זה לא הנושא של הדיון היום.

מר מדואל:

אנחנו לא רוצים לדון נקודתית בכל נושא של העברת זכויות אלא רוצים מדיניות לגבי העברת זכויות.

גב' אראל:

אבל תוכנית השימור שבתוקף זה מה שהיא קבעה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:



אני מבקש לא לריב אלא להשיב.

גב' אראל:

אני ממשיכה. הנושא של הרחובות המסחריים, אני חושבת שחזי ענה. אני רוצה רק לחדד את הנקודה, שבאזורים המעורבים שהצענו, למשל במתחם של גינת השרון, במתחם של נחלת בנימין, זה אזורים שכבר היום הם על פי תב"ע תקפה, תוכנית 44, מיועדים לאזור מסחרי. כשהמשמעות שלו שזה אזור עם שימושים מעורבים. קומת קרקע מסחרית היא חובה על פי תב"ע האלה, ובקומות העליונות כבר היום על פי תב"ע התקפה אפשר לעשות שימוש למגורים, לתעסוקה, למלונאות. מה שהיום התהליכים שקורים, זה שאלינו מגיעים הרבה מאד בקשות שמבקשות לשנות את השימוש בבניין קיים מתעסוקה למגורים. ולאט לאט האזורים האלה משנים את פניהם והופכים להיות שכונות מגורים שקטות. אנחנו חושבים שהרעיון הזה של הפיכה של אזורים של שימושים מעורבים שהיום הם המרכז של תל אביב, להפוך אותם לאזורי מגורים נטו, זה לא טוב. לכן אנחנו באים בהצעה, שתוכנית המתאר תמסד את העניין הזה בחלוקה של 40% או 60% בין תעסוקה למגורים, כדי לשמר את האזורים האלה כאזורים עם שימושים מעורבים. לא המצאנו אותם, הם קיימים היום, לדעתנו צריך לשמר את זה. לכן אנחנו באנו עם ההצעה למסד את האזורים עם השימושים המעורבים.

גב' להבי:

אורלי, מה ההבדל בין נחלת בנימין לאלנבי?

גב' אראל:

אותו דבר.

גב' להבי:

זה אותו דבר תב"עית?

גב' אראל:

כן.

גב' להבי:

אז למה אנחנו לא אומרים את זה על אלנבי?

גב' אראל:

אמרתי שזה גם אלנבי. אם מעורב זו המשמעות שלו.

גב' להבי:



או קיי. אז אין לנו חילוקי דעות על צירים קיימים ב-תב"ע על נחלת בנימין, על אלנבי, על מתחם החשמל.

מר גלעדי:

היא מבקשת להרחיב אבל.

גב' להבי:

אבל את מבקשת להרחיב. ההרחבה היא באזורים שהם אזורי מגורים. איפה המובהק?

גב' אראל:

אז יש פה, אזור ה-מע"ר זה אזור שבעצם יש בו ערוב שימושים שמוטי תעסוקה. 75% תעסוקה, 25% מגורים. זאת על פי המדיניות שאתם מאשרים אותה מדי פעם לאזורי ה-מע"ר. האחרונה אושרה לא מזמן. האזורים הורודים, הורדרדים האלה, הם אזורים שבעצם ה-תב"ע התקפה אומרת שזה אזור מסחרי, אנחנו מאפשרים בו ערוב שימושים, אנחנו מבקשים לקבע אותם כערוב שימושים ולא לאפשר הפיכת האזורים האלה לאזורים של מגורים נטו. שכונת פלורנטין למשל היא אחת מהם. נכון, היא לא בתחום טיפול הצוות, אבל היא עדיין שכונה של ערוב שימושים ואנחנו רוצים לשמר אותה ככזו.

גב' עוזרי:

אורלי, מקודם אמרתם 40-60.

גב' אראל:

אמרת, 40-60.

מר מדואל:

יש לי שאלה, אורלי.

גב' להבי:

תן לה לענות, שהיא תתן לנו את המובהקות.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא היית בתחילת הדיון. שאלו פה חברי הוועדה והציבור שאלות, עונה מהנדס העיר ועונה אורלי, אני מבקש לאפשר להם לענות עד הסוף ואחרי זה תוכלו לשאול שאלות.

מר גלעדי:

דרך חיפה - זו גם תעסוקה? למסחר.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

את לא עונה, את ממשיכה.

גב' אראל:

אני עושה מה שאומר היו"ר.

מר גלעדי:

כן, אבל הצבעת על המקום הזה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

היא לא עונה, היא ממשיכה.

גב' אראל:

הרחובות שמסומנים פה בסגול כהה, אלה הם הרחובות שאנחנו מציעים, כשתבוא תוכנית חדשה, לחייב בהם קומת קרקע מסחרית ואני אנסה להסביר. בואו ניקח את רחוב ארלוזורוב כדוגמא. רחוב ארלוזורוב, על פי ההצעה שלנו באזור של רובע 4, יש לו שתי חלופות. אם תקבלו את אחת החלופות, זאת אומרת שצריך להכין תב"ע חדשה לרחוב הזה. הרי תוכנית המתאר זו לא תוכנית שמתוכה אפשר להוציא היתרי בניה. נצטרך להכין תב"ע חדשה. ב-תב"ע החדשה הבניינים יקבלו זכויות נוספות. אם ניקח, בהנחה נניח, אתם תחליטו לאמץ את החלופה של עיבוי 8 עד 10 קומות, הבניינים יצטרכו לקבל שם תב"ע חדשה לתוספת זכויות וב-תב"ע הזאת יקבע שקומת הקרקע היא מסחרית או חזית מסחרית. רחוב ארלוזורוב זה רחוב שבו עומד לעבור הקו הסגול. הקו הסגול עומד לעשות מהפכה ברחוב ארלוזורוב. התוכניות יגיעו אליכם. אתם תראו את זה. הרחוב הזה יעבור מהפכה. אנחנו כבר אומרים, מציעים שבתוכנית הזאת לעגן, קומת קרקע מסחרית, שכשתבוא תוכנית חדשה אנחנו נחייב אותו בקומת קרקע מסחרית. לא תבוא תוכנית חדשה, הבניין יישאר כמו שהוא היום והוא לא ישתנה. כנ"ל ברחוב פנקס. פנקס זה ציר תנועה מרכזי, כניסה לתוך תל אביב. בוודאי כשיהיה הקו הסגול ורחוב ארלוזורוב לא תתאפשר בו תנועה לכלי רכב פרטיים בכמות שיש בו היום, פנקס יהפוך להיות לציר מרכזי. לכן אנחנו מציעים, כבר היום יש בו חזיתות מסחריות קיימות. אנחנו מציעים לחייב, תוכנית חדשה שתגיע, לחייב בקומת הקרקע קומה מסחרית. רחוב נוסף זה ז'בוטינסקי.

מר גלעדי:

כולל מגדלי פנקס?

גב' אראל:

אם תבוא תב"ע חדשה למגדלי פנקס, התשובה היא כן.



מר גפן:

כולל אקירוב.

מר גלעדי:

לא, זה הרחוב, זה מתחיל אקירוב ומסתיים בים.

גב' אראל:

התשובה היא כן. אם תבוא תב"ע חדשה למתחם הזה, התשובה היא כן.

גב' להבי:

היא אומרת לך שרק מי שיבקש משהו ויגיע להיתר בניה יחייבו אותו.

גב' אראל:

לא, ל-תב"ע, לא להיתר בניה.

ציר נוסף, רחוב פרישמן.

גב' להבי:

מתוקף תב"ע תוכלי לבקש בכל היתר. מתוקף תב"ע שאת תעשי את תוכלי לבקש בכל היתר. ולכן, כל מי שיבוא לבקש היתר בניה לחדר על הגג, את תוכלי לבקש ממנו בקומת הקרקע.

גב' אראל:

לא, רק אם אני אעשה תב"ע חדשה.

גב' להבי:

את תעשי תב"ע חדשה כתוצאה מהמתאר ואז תוכלי לבקש.

גב' אראל:

אם אני אעשה תב"ע חדשה אני מוסיפה זכויות בניה. כשהוא יבוא לממש את זכויות הבניה החדשות שאין לו היום, אתם תוכלו לבקש, נכון.

רחוב נוסף זה רחוב פרישמן. הרחובות המסחריים בתל אביב במרכז העיר הם צפון דרום, הרחובות החזקים. בואו נתחיל, יש לנו את אבן גבירול ואת דיזנגוף ואת בן יהודה ואת הירקון. הצירים מזרח מערב הם לא צירים חזקים בעיר הזאת, מבחינה של מסחר.

גב' גלעד וולנר:



למה? יהודה המכבי הוא ציר מאד חזק.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש לאפשר לה לדבר, ריבונו של עולם.

גב' אראל:

קטע קטן ביהודה המכבי זה לא עושה צירי רוחב מזרח מערב. לעמדתנו, צירי מזרח מערב הם צירים מרכזיים להולכי רגל, לרוכבי אופניים והנגישות של מרכז העיר לים. אנחנו חושבים שראוי ונכון לקחת את הצירים האלה, שזה ארלוזורוב וזה פרישמן, ולהפוך אותם לרחובות מסחריים שבהם הולך הרגל ורוכב האופניים, תהיה לו מדרכה רחבה ורחוב מסחרי ללכת לאורכו. זה מחזק את העירוניות של העיר הזאת. זו עמדתנו. הבענו אותה הרבה מאד פעמים בדיונים בוועדה המקומית לגבי תוכניות חדשות. לעמדתנו חזיתות מסחריות ברחובות מסוימים מחזקות את העירוניות של תל אביב ולדעתנו זה מה שצריך להוסיף למרכז העיר. כנ"ל רחוב שבזי. יצחק אלחנן בחלקו מעוגן בחזיתות מסחריות וההמשך שלו. ואני עונה לך, מיטל, ההמשך שלו לכיוון הים זה גובל בגן הכובשים. אם אתם תרצו להפוך את חלק מגן הכובשים לחזית מסחרית, בואו נדון בזה, נעלה את זה לדיון.

גב' להבי:

ההמשך המקורי של יצחק אלחנן, זה רחוב נור איפה שאת ממשיכה עכשיו את יצחק אלחנן. אם ממשיכים את יצחק אלחנן בנתיב המקורי שלו, על פי המפות, אז את מגיעה לפרויקט בוכמן, ואין סיבה לא לעשות לזה חזיתות מסחריות ולעשות לזה רצף.

גב' אראל:

בסדר. יכול להיות, בסדר, אפשר לחשוב על זה. זה חלק מההערות. נלך הביתה, נלך לחדר, נחשוב, נדון עוד פעם. אני רק מזכירה, מיטל, שאת התוכנית של הדולפינריום אישרתם לפני חודשיים, ושמה אין את החזיתות המסחריות. אם תחליטו להחזיר את זה אליכם ולעשות שם חזיתות מסחריות,

גב' להבי:

הרי זה יחזור אלינו, יקירה שלי, עם ההתנגדויות זה יחזור אלינו, אין לך מה לדאוג. זה בהחלט יחזור. כדאי לתכנן את זה נכון מראש כדי שזה יעבור אותנו גם.

גב' אראל:

סליחה, זה חזר ואישרתם. אני מזכירה לך.

גב' להבי:

זה מופקד עכשיו להתנגדויות.



מר מדואל:

הדולפינריום לא חזר. זה אמור לחזור להתנגדויות. אישרנו בסך הכול הפקדה של התוכנית.

גב' להבי:

תני ציאנס. אנחנו בסך הכול אישרנו הפקדה. וכשאישרנו הפקדה אמרנו שצריך לאשר,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

או קיי, חברים, בואו נמשיך. אורלי, בבקשה.

גב' אראל:

יש עוד שאלות, משהו שהייתי צריכה לענות?

מר גלעד:

דורון, אני שאלתי אותה לגבי ציר דרך חיפה. לא קיבלתי התייחסות.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא סיימו לענות.

מר גלעד:

היא סיימה.

גב' אראל:

בסדר, שכחתי, סליחה, לא קרה כלום. אני לא בורחת.

מר גלעד:

לא קרה כלום, רק דורון שכח.

גב' אראל:

לנושא דרך חיפה – אני מזכירה את החלופה שהצענו לגבי דרך חיפה, שבה אנחנו מציעים שזה יהיה אחד מהצירים המרכזיים בהם תותר בניה הגבוהה מסביבתה בתוכנית המתאר. אנחנו לא מציעים להפוך את דרך חיפה לרחוב מסחרי.

מר גלעד:

כן, אבל אני רואה פה שהוא כן מסומן מסחרי.



גב' אראל:

בצד המזרחי, במתחם 2000 כן, לא בצד המערבי.

מר גלעדי:

או קיי. והגובה בצד השני?

גב' אראל:

מתחם 2000?

מר גלעדי:

לא, מול מתחם 2000, בהדר דפנה.

גב' אראל:

אמרנו, אנחנו מציעים שתי חלופות.

מר גלעדי:

זה רחוב דפנה, נכון?

גב' אראל:

רחוב דפנה, כרגע מה שעשינו, זה מכיוון שהתוכנית, באופן עקרוני אישרתם אותה, הטמענו אותה בתוכנית המתאר, היא תגיע אליכם לדיון נוסף להפקדה בעתיד הקרוב. כל מה שתחליטו על מתחם דפנה יוטמע בוועדה.

מר מדואל:

מתחם דפנה לא אושר.

גב' אראל:

לא אמרתי אושר. אמרתי, ההצעה,

מר מדואל:

גם ההצעה באופן עקרוני לא אושרה.

גב' אראל:



ההצעה של תוכנית מתחם דפנה מוטמעת כרגע בתוכנית המתאר. ככל שתחליטו משהו אחר כך נשנה את תוכנית המתאר. כל החלטה שתקבלו,

גב' להבי:

השאלה באיזה שלב אנחנו עוברים נקודה נקודה כדי להחליט. אנחנו הרי לא נעשה ככה לתוכנית המתאר. אנחנו נדבר מתחם דפנה – נרים את היד, נוריד את היד. רחוב מסחרי על ארלוזורוב – נרים את היד, נוריד את היד.

גב' אראל:

מתחם דפנה תגיע אליכם לדיון. ברגע שתחליטו על מתחם דפנה, מה שתחליטו יוטמע מיידית בתוכנית המתאר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש עוד שאלות שלא נענו?

מר וינברג:

אמירות עקרוניות שלא תקבלו עליהם תשובות כרגע אלא בדיון הבא, מכיוון שמעלים נושאים כלל עירוניים. כמו לדוגמא, תוספת שטחי ציבור ותוספת שצ"פים, איך הם מקבלים מענה, או נושא של איך מעגנים נושאים כמו עם מיתון תנועה או אזורי העדפה להולכי רגל, או נושא כמו דיור בר השגה. אלה נושאים כלל עירוניים, לא נדון עליהם במסגרת הדיונים הספציפיים האזוריים היום אלא בדיון הבא, ב- 4 ביולי.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. דן ביקש רשות.

מר להט:

אני חושב שקיבלתי תשובה. זאת אומרת, כל הדיון שדיברנו קודם על פני העיר, ואני שמח שרון פה, לגבי השאלה שבאמת אני חושב שהיא שאלה אחת המהותיות ביותר שיש פה, מבחינת כיצד העיר הזאת הולכת לטפל בנושא של בעיית הדיור בעיר לגבי הדור הצעיר, זה נושא שנדון בו ב- 4 ביולי? אני שואל. כי קודם התעוררה שאלה, וזה חלק מהשאלות, השאלה אם נדון בזה אז, אז אין לי בעיה.

מר גלעדי:

אבל זה משפיע על האזורים גם.

גב' גבריאל:



ב-4 ליולי, אחד הנושאים שאנחנו נעלה זה נושא המגורים, ובמסגרת סקירה כללית של נושא המגורים בתוכנית המתאר נדון גם בנושא של דיור בר השגה.

מר להט:

אז בואי אני אשאל אותך שאלה אחרת. הבעיה היא לא רק דיור בר השגה. אני שואל, האם בתוכנית המתאר, בזמן שישבתם כצוותים, האם נעשתה חשיבה בשאלה האם יש לנו פיתרונות, האם יש לנו מחשבות איך להתמודד עם הבעיה הזאת של הדור הצעיר, איך הוא יכול להתגורר בעיר וכו' וכו'. השאלה אם זה בכלל נלקח בחשבון, זה מה שאני שואל.

גב' גלעד וולנר:

זה מה שהעלינו, שאנחנו רוצים ...

מר להט:

אני לא אומר במסמכים, אני שואל אם זה היה חלק מהדיון או לא. זו השאלה.

מר וינברג:

אתם מעלים פה שאלות עקרוניות שלהערכתנו תוכנית המתאר יכולה לתת להם רק תשובה חלקית. נושא הדור הצעיר ועתידו בעיר מורכב מהרבה מאד נושאים שתוכנית המתאר נותנת להם תשובות מאד מוגבלות.

מר מדואל:

בגלל זה ביקשנו לדון קודם בעקרונות של תוכנית המתאר ולאחר מכן לדון בה.

מר וינברג:

הבקשה לתסקיר חברתי קהילתי או איך שנקרא לו, שהיא דרישה או בקשה לגיטימית, להערכתנו קיבלה מענה מסוים במסגרת חזון העיר, שיתכן שלא כולם מסכימים או אוהבים אותו, אבל הוא תהליך שקדם לתוכנית המתאר, תוכנית המתאר נשענת עליו, במסגרתו נעשו הרבה מאד בדיקות חברתיות, דמוגרפיות, סוציולוגיות וכן הלאה. תוכנית המתאר עצמה תנחה תוכניות עתידיות לבצע בדיקה כזאת במסגרת ממוקדת יותר. להערכתנו במסגרת של תוכנית המתאר, בדיקה כזאת לא תוביל אותנו למסקנות שתשנה את הצעות תוכנית המתאר. אבל זה בפירוש משהו שאפשר לשוב ולחשוב עליו, עד כמה צריך לעשות בדיקות חברתיות.

גב' גלעד וולנר:

אני רק רוצה להציע הערה,



מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הערה קצרה.

גב' גלעד וולנר:

הערה קצרה; אפרופו שאתה מתייחס לחזון כמוביל מבחינת תסקיר חברתי קהילתי. אני חושבת ש- 10 שנים זה כבר לתוכנית האסטרטגית.

גב' להבי:

משנת 2004.

גב' גלעד וולנר:

תמי, כמה שנים התוכנית האסטרטגית, מתחילתה?

גב' גבריאלי:

העבודה עליה התחילה ב-2001 והיא אושרה ב-2005.

גב' גלעד וולנר:

10 שנים. אז אני חושבת שאנחנו צריכים לעשות 10 שנים לתוכנית האסטרטגית, לקחת אותה ועוד פעם לנסות לראות. הרי חלק מהחזון של התוכנית האסטרטגית היה שכל תקופה אנחנו בוחנים מחדש אותה, ואולי זאת ההזדמנות ביחד עם תוכנית המתאר לקחת את התוכנית האסטרטגית,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ואז זה ייקח עוד 10 שנים עד ש ...

גב' גלעד וולנר:

לא, לא, לא.

גב' גבריאלי:

זה לא בטור, זה במקביל.

מר גפן:

לזה היא מתכוונת.

גב' גלעד וולנר:



במקביל, בכמה דיונים, ביחד עם התושבים, להזמין את כל מי שהשתתף אז ולקרוא לעוד תושבים ולעשות רענון. בוא נראה. זאת היתה התוכנית האסטרטגית, האם חלו שינויים? האם צריך לפעול לאורה או צריך להכניס יעדים חדשים?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. מיטל ואחרון ארנון.

גב' להבי:

אני חושבת שתוכנית חזון העיר שאנחנו עשינו בזמנו נותנת לנו בסיס מאד טוב לערכים ולמדדים ולמטרות שלנו כעיר. ולמרות שעברו 10 שנים, הרי אנחנו יודעים שלקח 10 שנים לעשות אותה ועוד 10 שנים,

גב' גבריאלי:

לא, לקח 3 שנים לעשות אותה.

גב' להבי:

היא נראית אקטואלית. אבל, גם בחזון העיר שלנו יש לנו 4 חזונות שונים. 4 חזונות משלימים, לא שונים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

4 קווים מנחים.

גב' להבי:

4 קווים מנחים. ובין הקווים המנחים יש קווים שהם יותר חזקים ביכולת מימוש שלנו לאורך השנים האחרונות ויש קווים שהם פחות חזקים ביכולת מימוש שלנו בשנים האחרונות. ויכול להיות שההסתכלות שצריכה להיות היא – האם התוכנית, או באיזה נקודות התוכנית עונה או לא עונה לערכים של החזון. זו נקודת יציאה שהיא כן נקודת יציאה טובה לנושא הערכים.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה בדיוק מה שעושים. ארנון.

מר גלעדי:

ראשית, לא קיבלתי התייחסות או לא שמעתי לפחות התייחסות לגבי שכונת מונטיפיורי, גם לגבי הנושא של העסקים, המוסכים ושאר בעלי המלאכה. ושתיים – לגבי הנושא של הלופטים, איך זה מתייחס, האם אנחנו ממשיכים במגמה של שימושים מעורבים כולל הנושא של לופטים בנושא הזה. הנושא של הדר דפנה – אני הבנתי, כלומר, התוכנית הראשונית כפי שהוצגה, למרות שהיא לא אושרה, הוטמעה בתוך תוכנית המתאר.



גב' אראל:

אני מענה לשתי השאלות. הראשונה לגבי שכונת מונטיפיורי. אני הצגתי, כבר עברנו למצגת השניה, אבל הצגתי בשקופית השניה-שלישית, שאנחנו מטמיעים בתוכנית המתאר את מסמכי המדיניות שאושרו בוועדה. אני מזכירה שלפני שנתיים בערך אושר מסמך מדיניות לגבי שכונת מונטיפיורי, שבה נקבע לגבי הלופטים. אנחנו עובדים עכשיו על ה-תב"ע לנושא של הלופטים בשכונת מונטיפיורי. אני מניחה שזה יגיע אליכם במהלך 2012 לדיון להפקדה. אנחנו מטמיעים את מה שהחלטתם לגבי שכונת מונטיפיורי בתוכנית המתאר, גם לגבי המוסכים, גם לגבי הלופטים, גם לגבי אזורים מעורבים. קיבלתם החלטות וזה יוטמע, אנחנו לא משנים אותן.

לגבי מתחם דפנה – אני חוזרת שוב, אנחנו כרגע מציגים בהצעה שלנו לתוכנית המתאר להטמיע את ההצעה התכנונית למתחם דפנה. התוכנית תעלה אליכם לדיון למתחם דפנה, אני מניחה בחודשים הקרובים. ברגע שתקבלו החלטה למתחם דפנה, אם אתם מאשרים את זה או אם אתם לא מאשרים את זה, או אם אתם משנים, כל החלטה שתתקבל מיידית תוטמע ותוכנית המתאר תשתנה בהתאם. מתחם דפנה יגיע אליכם לדיון לפני הפקדת תוכנית המתאר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. אנחנו עוברים להצעות תכנוניות לדרום העיר ויפו.

מר גפן:

רגע, דורון, יש לי שאלה – למה אנחנו בעצם הופכים את שכונת מונטיפיורי לאזור מעורב של עסקים? למה לא להפוך את המקום הזה, הוא מאד מאד קרוב לעיר, נגיש, רק למגורים, ועל ידי כך נוכל לפתור הרבה מאד בעיות של זוגות צעירים.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו דנו כבר בנושא הזה, דנו דיון בוועדה וזה מה שהחלטנו. אנחנו מטמיעים בעצם את ההחלטות שהחלטנו.

מר גפן:

עוד פעם דנתם בלעדי?

מר גלעדי:

אורלי, עוד שאלה ששכחתי. לא קיבלנו תשובה לגבי הנושא של תשתיות תנועתיות וחניה באזורים שבהם אנחנו רוצים להגדיר אותם כאזורים של מסחר, תעסוקה, במיוחד בקטע של יריד המזרח הישן. כלומר, איפה החלופות התנועתיות של החניונים הציבוריים באזורים האלו? זה חייב להיות מלווה בד בבד יחד עם המגמה האחרת.



גב' אראל:

נושא התנועה יוצג במסגרת הנושאים הכלליים של תוכנית המתאר. למתחם יריד המזרח, היות ותידרש שם תב"ע, כי אין שם היום תב"ע שעושה, ה-תב"ע שחלה שם לא אומרת שום דבר. במסגרת ה-תב"ע הנקודתית, המתחמית, על 200 דונם, שתגיע אליכם לוועדה, אני מניחה תוך שנה וחצי שנתיים, אנחנו כרגע התחלנו את העבודה עליה, ברור שנצטרך לתת מענה לחניונים. אין ספק.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

ברשותכם אנחנו עוברים לדיון בנושא הצעות תכנוניות לדרום העיר ויפו. בבקשה.

הצעות תכנוניות לדרום העיר וליפו

מר אודי כרמלי:

צהריים טובים. אני אודי מצוות יפו, איתי הלל. אנחנו נציג את הצעת תוכנית המתאר לאזור יפו והדרום. 3 מילים לפני שנצלול לתשריטים המורכבים. האזור שלנו הוא אזור מאד מורכב, אזור שיש בו הרבה מאד קונפליקטים והרבה מאד רצונות סותרים לפעמים, גם לחצים של פיתוח וגם לחצים של שמירת קהילה קיימת ומרקם קיים. ולפני שנעבור לתשריטים וכל השכבות שראיתם כבר בהצגה של צוות אזור מרכז, שהמצגת בנויה פחות או יותר לפי אותו בסיס, ראינו לנכון לחזור קצת על הכיוונים העקרוניים, כיווני הפיתוח העיקריים בתוכנית המתאר, עם הדגש המרכזי שאני חושב שהוא השורה החשובה כאן, עם הפיתוח עם הפנים לדרום ולמזרח.

הדבר בא לידי ביטוי, אני חושב, בטבלה הזאת. הטבלה הזאת זו הטבלה שמסכמת בעצם את כל המספרים, אין לי כוונה לעבור עכשיו על כל מספר ומספר, אני רוצה להפנות את תשומת לבכם בעיקר לנתון הזה, לנתון של התוספת המתארית ביפו דרום העיר של יחידות דיור, ותיכף נראה גם בתעסוקה ואת התוספת לסך הכול העירוני. אתם יכולים לראות את החלק המאסיבי שתוכנית המתאר מקנה באזור דרום העיר ויפו. אנחנו מדברים על כמעט 47% תוספות. כנ"ל בתעסוקה, מתוך ה- 6 מיליון שאנחנו מוסיפים ברחבי העיר, כמעט 2.5 מיליון באזור דרום העיר ויפו. במהלך המצגת אני אפרט ונראה בדיוק איך הם פרוסים ומה המשמעויות שלהם.

אני מזכיר וחוזר על תחומי התכנון שלנו. בעצם דרום העיר ויפו, פחות או יותר הגבול העליון שלהם זה הגבול הזה, כאן, השכונות זה נווה שאנן, פלורנטיין, שפירא, קרית שלום, צומת חולון, נווה עופר, מבואות יפו – זה אזור דרום העיר, רובע 8. רובע 7, הרובע של יפו – כולל את יפו העתיקה, מרכז יפו, עגמי ושכונות השיכונים, יפו א', ג', ד' וכו'. השקף הזה מראה בעצם את סכמת ההתערבות שלנו במרחב. כבסיס ללא התערבות אפשר להגיד שבעצם המרחב הציבורי, התשתית הסטטוטורית שלו לפחות, הוא שכבה שאנחנו



לא מתערבים בה, כנ"ל השכונות והמתחמים החדשים, שזה בעיקר אולי האזור של מכללת תל אביב וצפון מערב קרית שלום, האזור של קרית שלום. אתם יכולים לראות שהתשתית הציבורית כאן היא תשתית מאוד מאד גדולה, הנושא של פארק החורשות, הציר הירוק המטרופוליני שעובר כאן, הציר הירוק הדרומי שאנחנו קבענו אותו כבר לפני מספר שנים. התשתית הזאת קיימת ומאוחר יותר נרחיב גם על התשתית של הדרכים.

בעצם האמירה המרכזית שלנו היא אמירה מאוד ברורה. ההתערבות שלנו באזורי שכונות המגורים של יפו, של עג'מי, יפו העתיקה, שפירא, קרית שלום, נווה שאנן, פלורנטיין – היא יחסית התערבות מתונה. אנחנו משתמשים בכלים יחסית עדינים, כלים של עיבוי, כלים של תוספות מדודות ומתונות. המטרה היא שמירת מרקם, שמירת קהילה, שמירת הרוח של המקומות האלה. עיקר ההתערבות שלנו, כבר תראו אותה, זה באזורים המרכזיים, כאשר אתם יכולים לראות ששכונות השיכונים זה בעצם המקום שבו ההתערבות היא התערבות בדגש של עיבוי, אך גם יכול להיות שיהיה שם פינוי בינוי. ההתייחסות היא בעיקר לאזורי השיכונים של נווה עופר, יפו ג' ו-ד'. וכמובן כל האזור המערבי, עג'מי, יפו העתיקה, הוא אזור שאנחנו מגדירים אותו כמרקם לשימור, אזור שלא יהיו בו תוספות משמעותיות, שינויים מהותיים, למעט הדברים שנפרט אותם מיד.

השלב הבא זה המקומות שבהם אנחנו מוצאים התערבות אינטנסיבית, וזה בעצם התפר בין רובע 7 לרובע 8, כל אזור ציר שלבים ומבואות יפו, שנרחיב עליו בהרחבה בהמשך. זוהי בעצם האמירה המרכזית אני חושב של ההצעה המתארת לאזור הזה. אתם יכולים לראות את האזור של מבואות יפו, כל האזור של מבואות יפו שהוא בעצם עתודת המגורים המשמעותית ביותר לאזור הזה. אזור שהיום מאופיין במלאכות ותעסוקות בניצול מאוד נמוך ואנחנו הולכים לשנות את זה בצורה משמעותית. אתם מכירים כבר את הצורה הזאת, אין כאן שום דבר חדש. אותה מדיניות של מבואות יפו, מי שמכיר, מוטמעת במלואה בתוכנית. ואכן כל אזור העורף של שלבים, האזור הזה כאן, אתם יכולים לזהות כאן את בלומפילד ואת מכללת תל אביב. כל הרצועה הזאת כאן היא רצועה שתקבל תוספת משמעותית יחסית לשטחי מגורים ותעסוקה. זה גם כן תוכניות שאתם מכירים אותן בגדול – תוכניות מכבי יפו, תוכנית מתחם אייזנברג שהיתה ועכשיו נפרטת, תוכניות נס לגויים. זה תוכניות שמתגלגלות במערכת כבר הרבה שנים ואנחנו מעגנים אותן כאן בהצעה המתארת.

ובעצם ה-high-light או המשמעות הגדולה ביותר זו אותה התערבות אינטנסיבית ברצועה התעסוקתית הזאת לאורך ציר שלבים. הרעיון הזה, אני מניח שמעתם אותו מתגלגל מדי פעם, לא ראיתם אותו בצורה מפורטת. במצגת הזאת תראו בדיוק את הכוונה מה הרעיון ומה המשמעות של לקחת את כל אזור התפר הזה בין רובע 7 ו-8 ולייצר בו איזו שהיא מהות תכנונית חדשה.

שינוי קטן נוסף שאנחנו נדבר עליו כשנרד לאזורים, באזור עג'מי, בין עג'מי למדרון, אנחנו מציעים כאן איזו שהיא תוספת שטחי ציבור ומלונאות. שוב, נרחיב על זה בהמשך.

תשריט ייעודי הקרקע שלנו – אחרי שהבנתם את רמות ההתערבות, אני חושב שיהיה הרבה יותר קל להבין גם את ההשלכה הסטטוטורית של רמות ההתערבות האלה. שוב, אותה תשתית ציבורית שהראיתי לפני כן. אפשר לראות שבעצם, במבט חטוף אתם יכולים לראות שכמעט כל האזור שלנו הוא אזור בדגש מגורים ברור. השטח הצהוב – מגורים בניה מרקמית נמוכה; השטח הכתום – בניה מרקמית גבוהה.



האמירה המרכזית שלנו כאן, וקרית שלום, האזור הזה זה בניה נמוכה. זאת אומרת, כל השכונות בעצם שומרות על אופי המגורים שלהן. אין בהן כניסות מאסיביות של תעסוקה. השינוי המרכזי בעצם זה השינוי הזה. אתם יכולים לראות כמה מצבים מעניינים שקורים כאן.

קודם כל האזור הזה, האזור הורוד של פלורנטין שאתם מכירים, ושימו לב מתחת לאזור של סלמה, כל האזור הזה זה אזור מעורב. עמדנו כבר על מה זה אומר אזור מעורב, אבל הכוונה כאן לייצר אזור עירוני שמשלב תעסוקות, עירובי שימושים. בפלורנטין פחות או יותר אתם כבר רואים איך זה נראה. הכוונה היא למשוך את מה שקורה שם לאזור הזה שבין סלמה לקיבוץ גלויות.

אתם יכולים לראות גם 3 היררכיות של אזורי תעסוקה שונים – אזורי תעסוקה מקומיים, עירוניים. המקומי זה הסגול הבהיר, הסגול הזה הוא עירוני והסגול הכהה זה ה-מע"ר המטרופוליטני. ההבדלים ביניהם הם בעיקר נועדו גם לשלוט בכמות הזכויות וגם לשלוט בסוג השימושים שיכנסו אליהם. היה לנו חשוב כן לשמור על אזורי תעסוקה שיוכלו לקבל את השימושים הקיימים במקום, את אותם שימושים שהיום נדחקים מחוץ לעיר, כן לתת להם מקום ולאפשר אותם, שזה קיים כאן בצומת חולון, שזה בעצם מוקד התעסוקה המשמעותי שאנחנו מציעים. שימו לב לכל האזור הזה כאן של היום מתחם פנורמה, אנחנו מייעדים אותו לאזור תעסוקה מקומי. אזור תעסוקה מקומי זה אזור שיועד לקבל מוסכים, יודע לקבל מלאכות, יודע לקבל נגרות, כל אותן תעשיות ומלאכות שנדחקות. לעומת זאת, ה-מע"ר המטרופוליטני, הצבע הורוד הכהה, זה אותו מע"ר שאורלי דיברה עליו לפני כן, זוהי השלוחה הדרומית של ה-מע"ר. אנחנו מציעים שני מוקדים מרכזיים – אחד האזור הזה; שניים, אזור צומת חולון. הרעיון של צומת חולון, תיכף נדבר עליו, הוא רעיון שאומר – בואו ניקח את האזור הזה שיש לו את הנגישות התחבורתית, אולי הכי גבוהה בארץ, גם מבחינת קווי רק"ל, גם מבחינת תנועה ארצית, ולייצר שם מוקד תעסוקתי שמשלב בתוכו גם שטחים ירוקים, פיתוח סביבתי מתון, אבל עם עוצמות תעסוקה גבוהות מאד.

מר לדיאנסקי:

סליחה, מה מתוכנן לאזור התחנות?

מר כרמלי:

אזור התחנה, גם כן, שלוחה של ה-מע"ר. בעצם מוטמעת כאן התחנה המרכזית החדשה, תוכנית לוינסקי המאושרת שגם כן מדברת בעוצמות של מע"ר. זה בעצם האזור הזה.

מר לדיאנסקי:

מה עם בניית מגורים באזור הישנה?

מר כרמלי:

אזור הישנה מסומן כמגורים, האזור הזה.



מר להט:

האם זה מגובה במספרים?

מר כרמלי:

הכול מגובה במספרים. תיכף נעבור, יש לי שקף שמראה בכל אזור בדיוק מה התוספות, מה תעסוקה, מה מגורים.

גב' להבי:

אודי, אבל אני רואה שיש פה התייחסות כבר לתחבורה גם.

מר כרמלי:

ההתייחסות כאן, ההתייחסות התחבורתית היא ברמת הצירים המטרופוליניים. מה שאת רואה כאן זה אמירה שבעיקרה היא אמירה של מרחב ציבורי. תיכף נגיע לשקף התחבורה, אבל אולי חשוב לציין את זה. אתם רואים כאן את הפסים הורודים ואת הפסים הכתומים. הפסים האלה בעצם זה רחוב מטרופוליני או רחוב עירוני. ההגדרות האלה הן לא הגדרות תחבורתיות, ההגדרות האלה הן בעיקרן הגדרות של מרחב ציבורי. בגדול, ממש בצורה גסה, רחוב מטרופוליני זה רחוב שאנחנו מתעתדים לתת בו עד 10 מטר של מרחב ציבורי איכותי להולכי רגל/רוכבי אופניים, ורחוב עירוני זה רחוב שאנחנו נותנים בו עד 8 מטר. כמובן שלא בכל המקרים זה מתאפשר. ראו רחוב יפת למשל. אבל כל תוכנית חדשה שאפשר יהיה לעשות בה, תתן מרחב ציבורי איכותי ברוחבים האלה, באזורים האלה. הכוונה כאן היא לא לעומסים תחבורתיים. תיכף נראה את העומסים התחבורתיים.

מרחב ציבורי – קודם כל לגבי שכבת הבסיס שלנו, דיברתי עליה לפני כן בקצרה. המנוע המרכזי שלנו אני חושב זה האזור הזה, אזור פארק החורשות, אזור שכבר עכשיו המדיניות שלו אושרה. אתם מכירים אותו. הוא כבר השנה נכנס לביצוע. אנחנו צופים שהוא יביא לשינוי גדול מאד בצורה שבה המרחב הציבורי בכל האזור הזה נצרך.

גן כרוניגן – תיכף נראה, נקשר אליו בציר אחד. וכמובן כל הרצועה הדרומית ורצועת הים. ומערכת הצירים הירוקים, הציר הזה, תיכף נראה אותו מתחבר לשאר המערכת העירונית והציר הזה. שני צירים חשובים מאד. אנחנו חוזרים ומראים אותם כמעט בכל מצגת. אנחנו חושבים שהם יכולים להציע גשרים טובים מאד בין יפו מצד אחד לפארק איילון מצד שני ומאחורי כל שכונות השיכונים בדרום העיר על הגבול המוניציפאלי.

כאן חשוב לראות, זו אותה סכמה שדיברנו עליה, אבל כאן חשוב לראות למשל איך קווים כאלה יכולים לשנות איזו שהיא מציאות תכנונית. אם תסתכלו כאן, מי שמכיר היום בנווה עופר את רחוב גרוסמן, הוא הרחוב שבעצם נעצר בציר שלבים. אחת ההצעות שלנו כאן, לאפשר איזה שהוא מעבר של מרחב ציבורי שקושר את נווה עופר עד לשדרות ירושלים, דרך הפרויקט הזה, שזה פרויקט מכבי יפו, כל האזור הזה. זו למשל דוגמא של קשר עירוני שאנחנו חושבים שאפשר לייצר גם במסגרת מתארית.

גב' להבי:

הקיר התחתון שאתה מדבר למטה זה קיר קדרון?

מר כרמלי:

כן.

גב' להבי:

והחיבור של שלבים עד לקויפמן,

מר כרמלי:

באזור הזה?

מיטל להבי:

באזור הזה, זה לא משהו שהופך להיות סטטוטורי, כתוצאה מזה שהוא מופיע בתוכנית מתאר.

מר כרמלי:

מה שאנחנו רואים כאן שוב, זה הגדרה של מרחב ציבורי. הגדרת המרחב הציבורי שהאזור הזה נתפס כרחוב מטרופוליני, זאת אומרת שאנחנו מתעתדים לתת כאן לפחות 10 מטר מזכות הרחוב לזכות הציבור – מדרכות, שבילי אופניים, מרחב איכותי.

גב' להבי:

הרחוב עוד לא קיים.

מר כרמלי:

עוד לא קיים.

גב' להבי:

ואפשר לקבע רחוב בתוכנית מתאר, רחוב שלא קיים?

מר כרמלי:

את לא יכולה לקבע שום דבר סטטוטורי בתוכנית מתאר. כל דבר הוא תלוי הכנת תוכנית.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, בקשה.



מר כרמלי:

מבחינה תחבורתית אני מעביר בזריזות. אפשר לראות כאן בעצם את קווי ה-רק"ל שאורנה דיברה עליהם לפני כן. הקו האדום לאורך שדרות ירושלים, הקו הירוק לאורך הר ציון. אנחנו גם מאמינים מאוד בקווים האלה. אנחנו חושבים שהם יכולים לעשות שינוי משמעותי מאוד בצורה שבה כל המרחב הזה מתנהג. כל ההנחה מאחורי ציר שלבים בעצם עומדת על הרעיון שתהיה כאן אפשרות לספק תנועה בתחבורה לכל האורך של ציר שלבים על ידי ה-רק"ל.

אנחנו מטמיעים את כל התובנות שיש לנו על שבילי האופניים הקיימים וצירי האופניים שאנחנו מתעתדים לעשות. כל המרחב מכוסה בעצם בשבילי אופניים וכל האזור נצבע בעצם באזור הזה של מרחב מיתון תנועה, כל המרחב, כל השכונות מתנהגות באותה צורה שמרכז העיר מתנהג, למעט פלורנטין, שבה קבענו כמרחב מוטה הולכי רגל דוגמת, למשל תראו את שד' וושינגטון, מה שמנסים לעשות שם היום, לייצר איזה שהוא מרחב שהולכי רגל יודעים ללכת בו קצת יותר בנוחות, מעבר לסתם מדרכה לצד כביש. בנוסף, חשוב מאוד לראות את הסימון הזה. זה הסימון של המתחם המטרופוליני. זה בעצם התירוץ המרכזי לכל מה שדיברתי לפני כן על צומת חולון. אנחנו מתכוונים כאן לייצר איזו שהיא מערכת שתשלב מערכת מעבר בין מערכת התחבורה המסילתית הארצית למערכת התחבורה המסילתית העירונית, המטרופולינית, ואנחנו מעריכים שנקודה כזאת מחייבת תגובה של ייעודי קרקע שתשרת אותה.

מר גלעד:

איך זה משתלב עם התחנה המרכזית החדשה?

מר כרמלי:

התחנה המרכזית החדשה, בכל הסכמות התחבורתיות לפחות של משרד התחבורה, לא נמצאת כמתחם, לא מוגדרת כמתחם. היא ממשיכה להתקיים.

מר גלעד:

אבל אם אתה אומר שאנחנו רוצים להפוך את צומת חולון למעשה למרכז גם ה-מע"ר וגם מרכז כובד המשקל התנועתי, כלומר, אתה חייב באיזה שהוא מקום לפרק את מרכז הכובד התנועתי שנמצא כרגע למעשה בלב ליבו של האזור הזה.

מר כרמלי:

נכון, נכון מאוד, חד משמעית.

מר גלעד:

אבל אני לא ראיתי את זה פה, כלומר, שאתה מתייחס לזה.

מר כרמלי:



איפה, ב-draft?

מר גלעדי:

כן, ב-draft וגם לא בתוכניות.

מר כרמלי:

התחנה המרכזית הולכת ובתפיסה הזאת תאבד את מרכזיותה, חד משמעית כן. זה לא רק אנחנו, התפיסה היא תפיסה כלל ארצית, שמשרד התחבורה רואה את זה.

מר גלעדי:

השאלה אם זה מותנה. כי אני לא ראיתי ב-draft שזה מותנה בתוך התוכניות האלה.

מר כרמלי:

אני חושב שזה כן כתוב ב-draft.

גב' גלעד וולנר:

ואם היא משנה את מרכזיותה, אפשר יהיה ב-תב"ע להתייחס,

מר כרמלי:

אנחנו, תסתכל בסעיף התחבורה ב-draft, בהצעות שלנו זה רשום.

מר גלעדי:

מה שאני אומר, אם היא משנה, כלומר, אם מעקרים את הנושא התנועתי ממנה, בסופו של דבר אתה צריך ליצוק שמה תוכן. עכשיו, התוכן יכול לבוא בהיבט שאתה צריך למצוא לו עוגן אחר. כלומר, או שאתה בא ואומר – זה מרכז התרבות של תל אביב החדש, ואז אתה אומר – או קיי, כל מוסדות התרבות מתחילים לרכז אותם. או שאתה מוצא לזה חלופה אחרת, שיש בה התייחסות מבחינת הראיה לעוד 15 שנה קדימה, מה אנחנו רוצים לעשות שמה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נתייחס לזה בהמשך כשנדון,

מר גלעדי:

דורון, תירגע רגע, שניה,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:



זה נושא מאד מהותי.

מר גלעדי:

אני יודע.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה נושא מאד מרכזי, אז בוא ניתן לו את הכבוד ואת המסגרת. בוא ניתן לו להמשיך להציג.

מר גלעדי:

אני נותן לו את הכבוד. שניה, יש עוד משפט.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה בלתי נסבל היום.

מר גלעדי:

אתה רוצה מים קרים?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, אתה יכול להביא לי בקשה?

מר גלעדי:

אני אביא לך, אני כבר יוצא, אחרי שאני אשאל את השאלה.

לכן אני רוצה שתקשור לי את זה יחד עם הנושא של התחנה המרכזית החדשה, מבחינת התכנים גם.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תמשיך בבקשה.

מר כרמלי:

עיצוב עירוני – סכימת העיצוב העירוני שבעצם מדברת על פריסת הגבהים באזור הזה, אנחנו יכולים לראות, שוב, בדומה למה שדיברנו לפני כן על רמות ההתערבות ועל ייעודי הקרקע, יפו שומרת יחסית על החתכים הנמוכים שלה, גם שכונות שפירא וקרית שלום. האזורים שבהם אנחנו רואים התחלה של גבהים קצת יותר גבוהים זה באזורים של השיכונים, נווה עופר, שם נאפשר לעלות גם כן בצורה מתונה. המקום שבו בעצם שואב את מרבית הגבהים כמובן זה האזור האדום כתום הזה, האזור של ציר שלבים. וכמובן אזור צומת חולון, שהוא הולך להיות אזור אינטנסיבי מאד.



בהמשך לשאלתך, דן, כאן בשקופית הזאת אפשר לראות את אזורי התכנון ואפשר לראות את התוספות לכל אחד מהם. ריכזנו את זה פחת או יותר, לא עשינו את זה לפי כל הרבעים אלא ברזולוציה יותר גבוהה. אתם יכולים לראות כאן שבאזור של צפון יפו קיימות כ- 3,000 יחידות דיור. התכנון המתארי שלנו בעצם מדבר, גם באזור הזה בעיקר של מערב פלורנטין, על עוד כ- 1,000 יחידות דיור. האזור של שכונות נווה שאנן ופלורנטין,

גב' להבי:

סליחה, יש לי שאלה אחת,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל, את יכולה להתאפק עם השאלות עד אחרי המצגת? מאד יעזור לנו.

גב' להבי:

הרי הוא עונה לשאלות. תוך כדי המצגת שלו הוא ענה לדן והוא ענה לארנון. או שיש סדר או שאין סדר.

מר מדואל:

אבל הוא עונה לשאלות, תוך כדי המצגת שלו הוא ענה לדן והוא ענה לארנון. או שאין סדר או שאין סדר.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כשיהיה הזמן לשאלות נמצא זמן. פשוט, בואו נכבד את הדובר, נכבד את המצגת, נאפשר לו להציג את רצף התוכנית ואז נוכל להתייחס לשאלות ותשובות בצורה מסודרת.

גב' גלעד וולנר:

אנחנו מכבדים אותו בזה שאנחנו מקשיבים ושואלים תוך כדי לקבל הבהרה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אם זו שאלת הבהרה אחת קטנה, אז אפשר לשאול תוך כדי.

גב' להבי:

ביפו העתיקה היה פתאום אירוע של שיתוף ציבור על בינוי די מאסיבי בעיר העתיקה. עכשיו, כשאתה מראה לי מספרים כאלה, תוכניות אחרי פורום מהנדס העיר או תוכניות טרם אחרי אישור ועדה ובמתאר אתה מוסיף פה כמעט 2,000 יחידות דיור, האם זה כלול למשל?

מר כרמלי:



כן. אבל הדגש בתוספות של יפו העתיקה הוא דגש שלא מופיע כאן, הוא דגש של מלונאות, מסחר ותעסוקה. הדגש הוא תיירותי בעיקר. אני אתעכב על זה תיכף. האפשרות של מגורים שם היא מינורית מאוד, עד אפסית. המספרים שאת רואה כאן הם מספרים שיותר נוגעים לאזור הזה דווקא, לאזור של מכבי צרפין ו -

גב' להבי:

זאת אומרת שמה שהבהרת לנו כרגע, שכשאנחנו מדברים היום מתאר אנחנו מדברים מגורים ותעסוקה בלבד. וכשם שאנחנו לא מדברים שב"צים בכמויות אנחנו גם לא מדברים מלונאות בכמויות.

מר כרמלי:

חד משמעית אנחנו מדברים, אפשר לראות ב-draft

גב' להבי:

ב-draft מדברים?

מר כרמלי:

ב-draft יש טבלאות מפורטות של כל אזור בדיוק, מהי תוספת יחידות הדיור, מה תוספת התעסוקה, מהו מאזן שטחי הציבור שלו גם.

מר מדואל:

מיטל, אבל צריך להבהיר שכל מה שמופיע מתארית יהיה קל הרבה יותר אחר כך לאשר אותו תב"עית. כמו ציר שלבים, כמו התוספת ביפו העתיקה. ולכן, מי שמתנגד נניח לציר שלבים או מי שמתנגד לתוספת פינוי בינוי באזור מסוים, אמור גם להתנגד להופעה שלה בתוכנית המתאר. כי אחר כך הדרך במחוזי תהיה הרבה יותר קשה, כשזה מופיע מתארית.

מר כרמלי:

באזור עג'מי אתם יכולים לראות שהיום אין שום תוכניות, יש אפס תוספות תכנוניות. ברמה המתארית,

מר לדיאנסקי:

מה עם האוכלוסיה הערבית?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש לא להפריע.

מר כרמלי:



בפועל היום תוכניות לא קיימות. ברמה המתארית אנחנו מציעים להוסיף כ- 450 יחידות, 200 מתוכן זה 200 שיעבו את השכונה ללא הגדלת היקפים, עוד 250 בדרום עגימי – אזור שהיום הוא אזור ללא תכנון שחסר בו היום, אין שם שום אפשרות להוציא היתרים, הוא אזור ריק כמעט לגמרי.

גב' גלעד וולנר:

תוכל להראות אותן?

מר כרמלי:

אני אראה אותן בצורה מפורטת תיכף בהדמיות.

אזור מרכז יפו, אזור שקיימות בו כ- 5,000 יחידות דיור. מאושרות בו גם כן מספר גדול מאד יחסית של כ- 2,000 יחידות דיור. זה כולל כמובן את האזור של מכבי יפו, תוכניות גדולות שלא מומשו עד היום. התוספת המתארית היא תוספת של 650 יחידות, בעיקר בגלל התוספת שאני דיברתי עליה לפני כן, זה הצד המערבי של ציר שלבים.

שכונות שפירא וקרית שלום – קיימות כ- 7,000 יחידות דיור. בעצם התוספת המשמעותית היום באזורים האלה היא תוספת של כ- 3,000 יחידות דיור שנשענות על האופציה גם מצד אחד של פינוי בינוי נקודתי שאנחנו מציעים באזורים מאד מאד מסוימים של קרית שלום ושפירא. אבל המסה המרכזית זה הריבוע הזה כאן, הריבוע שליד מבואות יפו, האזור של הר ציון, מערב להר ציון.

והחלק האחרון זה החלק של שיכונני נווה עופר, זה יפו ג'ד', קיימות כ- 8,000 יחידות דיור. גם כאן ההצעה היא הצעה של תוספת של כ- 4,000 יחידות דיור, 4,500 יחידות דיור. שוב, הצעה שמגלמת בתוכה את כל האפשרויות של עיבוי, פינוי בינוי, היא הצעה תיאורטית שעליה צריך להפיל מקדמי מימוש די גדולים.

אני חוזר לשקופית שהתחלתי להציג בתחילת המצגת – כאן אפשר לראות את היחס של כל סך המגורים ביפו, רובע 7 ודרום העיר רובע 8. בעצם היום אנחנו מדברים על 35,000 יחידות קיימות; על 10,000 יחידות בתוכניות מאושרות לא ממומשות; עוד כ- 5,000 יחידות בתוכניות בתהליכים, דוגמת נס לגויים, מכבי יפו כאלה; ועוד כ- 14,000 תוספת מתארית שאנחנו מציעים במה שסקרתי עכשיו. סך הכול קיבולת נומינאלית של 65,000 ואחרי הפעלה של מקדמי מימוש אנחנו מדברים בערך על כ- 50,000. זאת אומרת שבצורה מאד גסה, כל התוספות האלה כאן, מקדם המימוש הוא כמעט של חצי. אם תפחיתו את הסך הכול הערכת מימוש מהמצב הקיים, אנחנו מדברים בערך על תוספת של 15,000 יחידות דיור בכל רובע 7-8.

כנ"ל בתעסוקה – השימושים הקיימים היום ברבע 7-8 הם כ- 1,700,000. תוכניות מאושרות לעוד כחצי מיליון. תוכנית בתהליכים לעוד כ- 750,000. והתוספת המתארית המשמעותית היא של כ- 2.5 מיליון, זה נתון חשוב, שמתפרסים בשלושה מוקדים עיקריים – האזור ה-מע"רי הצפוני, האזור של ציר שלבים שהוא המשמעותי, וצומת חולון. אלה האזורים שבהם התעסוקה המשמעותית מתפרסת. ואתם יכולים לראות גם, שוב, את החלק היחסי של זה לסך התוספת העירונית. גם כאן מקדם המימוש הוא כמעט של 50%. אם נסתכל קצת על יפו, אתם יכולים לראות שבצד מרבית התוספות ביפו, (זה ציר שלבים, כאן, הקו האדום הזה) מרבית התוספות בעצם מתמקדות בתוספת של יפו העתיקה שדיברתי עליה לפני כן. אנחנו מדברים על תוספת של 40,000 מטר. זו אותה הכנה ל-תב"ע שתהיה או לא תהיה באזור. הכוונה כאן היא

בעיקר להוסיף שימושים תיירותיים מסחריים וגם מגורים. אבל האמירה החשובה כאן שמדובר על מסגרת תכנון מפורט לאזור, אף אחד כאן לא הולך לעשות תב"עות נקודתיות לתוספת מגורים. הכוונה כאן לבחון מחדש את תפקידה של יפו העתיקה ואיך היא יושבת במפת התיירות העירונית ואפילו הארצית. באזור של עגמי אנחנו מדברים על שני מהלכים מרכזיים: תוספת של עד 200 יחידות דיור בכל המרקם הזה כאן, אתם לא רואים אותו בשקף, על ידי הגדלת צפיפות בלבד, ללא תוספת שטחי בניה בכלל לשכונה. והאזור הזה כאן, בין קדם לפארק המדרון, אנחנו מדברים על תוספת של אזור פעילות מיוחד שיכלול בעיקר מלונאות ומבני ציבור ברמה מקומית, ללא מגורים, חוץ מהמגורים שכבר קיימים שם במקום שזה יכלול אותם. בדרום העיר – אתם יכולים לראות כאן איזו שהיא תפיסה תיאורטית שיכולה להיות של עיבוי שכונות או שיכונים ומוקדים מסוימים של פינוי בינוי. שוב, חשוב להדגיש שמהלכים כאלה זה מהלכים שאנחנו לא נעצרים כאן ויורדים מיד ל-תב"עות מפורטות, אלא התנאי המרכזי שלנו כאן זה הכנת תוכנית מדיניות ברורה, שתגיד בדיוק, משהו בדומה למה שעשינו ביד אליהו.

מר גלעד:

מה זה המגדלים באמצע שמה, ממש במרכז של הדרום?

מר כרמלי:

זה פרדס דקה. די דומה לזכויות שקיימות שם כיום.

גב' להבי:

ומעליו ימינה?

מר כרמלי:

זה אבו סף. זה לאורך שדרות ירושלים, מבני השיכון שקיימים שם כיום. זה מגוון של רעיונות שרצים כיום במערכת התכנונית. אבל שוב, חשוב להדגיש שישום של כל הרעיונות האלה יהיה מחויב בהכנת מסמך מדיניות כולל לכל המרחב הזה, שיגדיר בדיוק מה, כמה, איפה, איך, די דומה למה שעשינו ביד אליהו, שנותן איזה שהוא אופק תכנוני ברור ומסביר בדיוק איפה יהיו התוספות ומה התנאים לכך. בדרום העיר אנחנו יכולים לראות את התוספת המשמעותית כאן לאורך ציר שלבים, תוספת של כ- 1.5 מיליון מטר לתעסוקה ולמגורים. אנחנו יכולים לראות את התוספת המשמעותית של כ- 650,000 מטר לתעסוקה באזור של צומת חולון. אתם יכולים לראות כאן, אחד מהרעיונות שיהיה במקום גן אצטדיון, כן או לא, אין לזה שום ביסוס.

קריאה:

...בסביבות בלומפילד?



מר כרמלי:

זה במקביל. זה לא מחייב שום קשר בין בלומפילד. ואת כל הנושא של שכונות קרית שלום ונווה עופר, תוספות של עד 1,500 יחידות דיור, בעיקר בדרך של עיבוי, הדגש הוא של עיבוי. ואם פינוי בינוי, אז בנקודות ספציפיות במקומות שבהם יש מקומות להתערבות.

הנושא שאני רוצה לסיים איתו את המצגת זה הנושא של ציר שלבים, כי אנחנו חושבים שזה בעצם האמירה החשובה וחשוב להבין גם את התפקיד שלו. הסיבה לציר שלבים זה לא רק תוספת שטחי תעסוקה. אנחנו לא מתכוונים כאן רק בגלל יעד התעסוקה העירוני של X מטרים לגזור כך וכך מטרים ולדחוף אותם באזור של הדרום. אנחנו חושבים שהתפקיד של התוספת של השטחים כאן זה תפקיד מאד חשוב, שיכול בעצם לייצר את הקשר בין שני הרבעים שדיברתי עליהם. אם ניקח את כל המרחב הזה של ציר שלבים, בין כל המוקדים האלה, אתם יכולים לראות, אתם מכירים את האזורים האלה, כל מה שגובל היום באזור הזה הוא אזור שמפנה את הגב שלו אחד לשני. ויש כאן איזה שהוא מרחב שמנתק את האזור, ואנחנו רוצים לראות ולבחון איך אפשר לקחת את הציר הזה, שהיום מתוכנן כבר כציר תנועה משמעותי, איך לקחת אותו ולהפוך אותו למשהו שמחבר והופך את זה למרקם עירוני אחיד. אחת מהדוגמאות, שתבינו את הלוגיקה, זה מה שהראיתי לפני כן על אותו ציר גרוסמן שממשיך לתוך מכבי יפו. זה יכול להסתכם בגשר להולכי רגל, זה לא בהכרח ציר תנועה, אבל כן לייצר איזו שהיא סכימת תנועה ברורה בין מזרח למערב האזור.

הציר הזה הוא בעצם ציר שמשתנה היום ויש בו מספר גדול של מוקדים. יש בו מרקם היסטורי באזור של מושבה אמריקאית מערב פלורנטיין; האזור של המלאכה ותעשייה מסביב לבלומפילד; מכללת תל אביב שכבר היום, היא נמצאת שם בסך הכול 3-4 שנים, כבר היום רואים את הניצנים של השינוי האדיר שהיא מתחילה לחולל באזור שלה; האזור של מכבי יפו נס לגויים, תוכניות גדולות מאד, בדגש חזק מאד למגורים; ועד לאזור של פארק דוידוף הציר הירוק.

חשוב לזכור שברקע של הדברים קיימת תוכנית מדיניות מבואות יפו. הרעיון הזה של ציר שלבים הוא לא רעיון חדש, הוא בעצם לוקח רעיון שכבר הותווה במבואות יפו, תוכנית שאושרה כבר לפני 5-6 שנים. ואם אתם יכולים לראות כאן את כל הסגולים האלה לאורך ציר שלבים ולאורך קיבוץ גלויות. הרעיון המרכזי של התוכנית הזאת היה לייצר איזה שהוא מוקד תעסוקתי, עם עורף של מגורים, למשוך את מרקמי המגורים עד אליו בכל מיני עוצמות משתנות. ואנחנו בעצם לוקחים את הרעיון הזה, ממשיכים אותו דרומה עד לגבול המוניציפאלי של העיר, עד לצומת וולפסון בעצם.

אתם יכולים לראות כאן, ונדמה לי שהשאלות האלה נשאלו לפני כן במצגת של אזור מרכז, על סמך מה אנחנו קובעים את המספרים האלה? המספרים הם לא מספרים שאנחנו סתם מנחשים, אנחנו ממש לוקחים תאי שטח, אחד אחד, ורואים בדיוק כמה הוא יכול לשאת, מה המשמעות שלו, מה תהיה המשמעות האורבאנית שלו, מה יהיה המופע שלו, איך אנחנו לוקחים עקרונות אורבאניים ומיישמים אותם בכל מיני רמות שונות של צפיפויות. הסגולים האלה זה מה שדיברתי עליו לפני כן באזורי הייעוד, זה בדיוק ההיררכיה של עוצמות שונות של אזורי תעסוקה ושימושים שונים של אזורי תעסוקה.

זה בעצם הרעיון שאנחנו מייעדים את שלבים. הרעיון הוא לקחת היום זכות דרך רחבה מאד שקיימת סטטוטורית ולנסות לקחת ולצקת לה מרחבים ציבוריים הרבה יותר משמעותיים – לייצר קולונדות, לייצר

שבילי אופניים, לייצר שני נתיבי נסיעה במקום 3 או 4, לייצר מדרכה רחבה מאד, לייצר חניה מקבילה. הבינוי הוא בינוי שמשלב בינוי יחסית נמוך, 4-5 קומות על הדופן עם עד 8 קומות בנסיגה, ומוקדים ויזואליים בצמתים שמגיעים עד 20-25 קומות. אפשר לראות את השימוש גם ברמת הצבעים, ברמת השימושים. הרעיון כאן הוא, אמנם מבחינת זכויות אנחנו מדברים כאן על מע"ר מטרופוליני, אני מזכיר לכם ש-מע"ר מטרופוליני יכול לשאת עד 25% מגורים. אנחנו חושבים שאפשר לייצר כאן שילוב מעניין מאד של מגורים, תעסוקה, בבניינים נפרדים או באותם בניינים. צריך לזכור שבעצם העורף, מה שקורה מיד אחרי הבלוקים האלה זה מגורים מלאים – שכונת נווה עופר, שכונות יפו שמגיעות לשם בכמעט 100% מגורים. הרעיון הוא כאן לייצר מסה תעסוקתית שתשרת את האזור, תתן לו איזו שהיא עוצמה תעסוקתית, נשענת בעיקר על ציר התנועה ועל ציר ה-רק"ל שנמצא לא רחוק מאחוריה בשדרות ירושלים.

גב' להבי:

עשית פה אבן גבירול מספר 2, אבל מה הגובה של הבניינים המתוכננים?

מר כרמלי:

אמרתי. אנחנו מדברים כאן משהו כמו 4 קומות על ציר הרחוב, 8 קומות פחות או יותר גובה כללי, ומוקדים ויזואליים שמגיעים עד 20-25 קומות בצמתים. הראיתי את זה בהדמיה הקודמת. זה הכול. תודה רבה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה על המצגת.
(לפני שנצא להפסקה בת חצי שעה, נוכל גם לקבל שוברים לארוחת צהריים, חברי המועצה שנמצאים פה יוכלו לקבל שוברים לארוחת הצהריים).
ראש העירייה, בבקשה.

מר רון חולדאי – ראש העירייה:

קודם כל, תודה לכל מי שהגיע. אני שמח שהאירוע הזה מתקיים. אני רק רוצה להגיד במילה אחת, רק לדבר אחד שעלה כאן. תוכנית מתאר לא מתקנת ולא עושה את כל העולם. אבל כן ודאות תכנונית מאפשרת בניה הרבה יותר מהירה והרבה יותר יסודית. ואם תהיה תוכנית מתאר אפשר יהיה לשכן הרבה יותר אנשים, ראיתם כמה דירות יש פה בתוכניות. תודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו יוצאים להפסקה של חצי שעה. חוזרים לפה ב-30:13.
שוברים לחברי המועצה ניתן לקבל מאלה.

הפסקת צהריים



מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

השעה 13:35, אנחנו ממשיכים בדיון כפי שהודעתי. זה השלב של שאלות ותשובות. אני אבקש מחברי הועדה להתייחס לנושא. בבקשה, מי רוצה לשאול? אלון ביקש את זכות הדיבור.

שאלות ותשובות

מר סולר:

אני רוצה להתייחס דווקא לנושא שאולי הוא לא במהות ודבר שהוא מחויב בתוך תכנית המתאר לנושא הספורט. אני חושב שבכלל, בכל העיר כמובן, אבל ספציפית באזור שהוא לא המרכז, כמו שעכשיו אנחנו מדברים על דרום תל אביב ויפו. מדובר גם, אגב בצפון תל אביב להזכירכם, כשדובר על צפון תל אביב הייתה מצגת מיוחדת שהתייחסה למתקני ומתחמי ספורט שקיימים שם. היו כמה התייחסויות שאני רוצה לדבר עליהן ועל מה שכן אני הייתי מעוניין לראות בכלל כקו התכנית, אני לא דוקא מבקש את המצגת הזאת. אחד הדברים שמדברים עליו כשם של אזור הרבה פעמים וצורם לי זה מכבי יפו. הוא לא צורם לי בגלל שהתכנית לא טובה, אני חושב שהתכנית של המגורים שתהיה שם יכולה להיות מאד מאד יפה וטובה ונכונה, אבל מה שצורם לי שכשאומרים מכבי יפו אז נזכרים באותו מגרש שהיה שם "אצטדיון גאון" שנהרס ולא נמצא לו עד היום תחליף ואותה קבוצת מכבי יפו בקונסטלציה הנוכחית שלה מארחת היום את כל המשחקים שלה בחולון, כי אין לנו כרגע מתקן ראוי אחר באזור שבו הם יכולים לשחק. אני חושב שבכלל נכון לראות ולמצוא דרכים להתייחס ולמצוא פתרונות לעניין. נושא בלומפילד עלה כמה פעמים טרום הישיבה הזו, אני שמח שכאן הוא לא עלה כאופציה של שקילה של אם להעתיק אותו, להרוס אותו או כל דבר אחר. אני חושב שיש לנו מחסור, גם ארנון דיבר על זה בהצעה לסדר שהוא הציע, שתמכתי כמובן שצריך להקים עוד אצטדיון אחד גדול לפחות, יחסית גדול, לפחות בעיר ולא כתחליף לשום דבר אלא כתוספת. ברגע שנהיה רוויים במתקני ספורט בעיר ובאזור נוכל לדבר אולי על העתקות ודברים שכאלה ואני שמח שהיום בצומת חולון משורטט שם ונמצא שם עוד איזשהו אצטדיון ואני לא רק מקווה אלא כל מה שאני אוכל לעשות אני אעשה כדי שזה לא יהיה במקום שום דבר אחר, אלא שיהיה בנוסף. תודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. ארנון בבקשה.

מר גלעדי:

קודם כל, ראשית לספורט, אני שמח שאתה מעלה את הנושא הזה, אבל אני חושב שבאמת יש צורך שתהיה התייחסות, אני לא בטוח שהמקום של צומת חולון הוא המקום הנכון למגרש ספורט נוסף



לקבוצות הדרום מזרחיות של העיר. אני חושב שזה צריך להיות באזור קצת יותר דרומה מזה, בסמיכות לשכונת התקווה, בצד השני של שכונת התקווה, יש גם מקום ליד רכבת דרום, ששמה למעשה זה יכול גם להכיל את האצטדיון של בני יהודה שיועתק לכיוון הזה, גם לגבי...

מר מזרחי:

אתה רוצה להעביר לשם את התחנה המרכזית, לא?

מר גלעדי:

לא, לא, ממש לא לשמה.

מר מזרחי:

איפה?

מר גלעדי:

אז עוד מעט אנחנו נתייחס לזה. אז זה לגבי המקום הזה, אבל אם כבר נוגעים בספורט, אני הייתי חושב שאת הנושא של האזור של וולפסון היה אפשר להצמיד את מגרשי הספורט של קבוצת הפועל לכיוון אצטדיון בלומפילד כדי לעשות שמה מתחם אחד שלם של קריית ספורט שהיא נותנת גם התייחסות גם להפועל תל אביב, גם למכבי תל אביב, שנמצאת בצומת חולון, כך שזה ייתן קרית ספורט אחת שלמה באזור בלומפילד שנותן מענה גם למכבי תל אביב, גם להפועל תל אביב ואז יש אצטדיון עירוני אחד שסביבו יש מגרשי ספורט וכדאי שבועדה שלך תנסו ללבן את הנושא ולראות איך באמת מקימים קריית ספורט. אבל אם אנחנו מתייחסים לדרום העיר, א', עבודה כפי שעשית ביד אליהו אין ספק שרואים פה את אותותיה גם בדרום העיר, אני מקווה שהנושא יקבל גם משנה תוקף בתכניות הנוספות, אבל חסר לי פה כמה דברים. אחד, הנושא של ההתייחסות לתחנה המרכזית החדשה. כלומר, אם אנחנו אומרים מראש ואנחנו מתכננים את הנושא של עיקור התחנה המרכזית כציר, כמוקד תחבורה מטרופוליני, אנחנו צריכים לתוך הנושא הזה ליצוק תוכן. וליצוק תוכן אי אפשר לבוא ולהגיד שהתחנה המרכזית, אנחנו נעקר בו את התחבורה, אבל אנחנו לא יודעים מה לעשות בו בעתיד. הפנים דרומה, הפנים דרומה? זה המקום שהוא צריך להיות אחד העוגנים המשמעותיים מבחינת הנושא של החיזוק של דרום תל אביב ואני מצפה שכבר בתכנית המתאר אנחנו נקבע שאם אכן בסופו של הליך התחנה המרכזית תאבד את ייחודה כמטרופולין תנועתי, זה יהפוך להיות מרכז הכובד התרבותי של תל אביב-יפו, כולל כל הנושא של התיאטראות או בתי הספר שנמצאים אי שם במרכז העיר, שזה המקום שהם התאכסנו וכחלק מתוך מתחם שלם של תרבות ולכן, זה חייב להיות אחד מהעוגנים המשמעותיים ביותר שהתכנית הזאת חייבת לייצר בה כבר עכשיו. נושא נוסף זה הנושא של אבו כביר. אי אפשר להגיד שאנחנו רוצים לפתח את הדרום ולהשאיר, אפילו כסמל, אפילו כדבר סמלי, אבו כביר לא יכול להמשיך להשאיר במקומו הנוכחי, בית המעצר, אני מדבר על בית המעצר בוודאי. הוא לא יכול להשאיר במקומו הנוכחי. תכנית המתאר חייבת בסופו של דבר את הנושא הזה להסיט משמה. מחוץ לתל אביב, מחוץ לגבולות תל אביב, הוא לא חייב להיות בתוך תל אביב

או לחילופין את בית המעצר הזה לקחת לוויצמ ן, ליד ביהמ"ש, לא יצטרכו את הזינואנה שתיקח אותם
מדרום לצפון, אלא תשימו את בית המעצר באזור של בית אסיה,

מר גפן:

"במקום הספרייה בית אריאלה".

קריאה:

"במוזיאון".

מר גלעדי:

לא, יכול להיות פה, בבית אסיה.

מר מדואל:

"אולי מגדל המשרדים שמתכננים"

מר גלעדי:

"יכול להיות מגדל המשרדים". כלומר,

גב' זנדברג:

"יש אגף חדש במוזיאון תל אביב", אפשר שם.

מר גלעדי:

כלומר לא יכול להיות שכלומר צריכים לעבות את השירותים ולתת את השירותים שהם יהיו גם אחד חופף
לשני. יש בימ"ש, יש בית מעצר, הם צריכים להיות בסמיכות כדי שהתנועה בתל אביב לא תהיה מרובה
מבחינת נסיעה דרומה – צפונה ולכן צריכים להתייחס לנושא הזה איך אנחנו,

גב' גלעד וולנר:

בבית הלוויות העירוני, שאולי אפשר לעשות...

מר גלעדי:

לא, זה יותר קרוב פה בוויצמן. ביהמ"ש פה לא צריכים ללכת רחוק, אבל בלי צחוק, דורון.

מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

הם בבית מעצר, הם עדיין לא הורשעו...



מר גלעדי:

כן, אבל הם באים לפה לקדם משפט.

גב' אורן:

עוד אין עונש מוות.

מר גלעדי:

הם באים לפה לקדם משפט אז כדאי שזה יהיה כבר ליד, תחסוך בעיות תנועתיות. אבל הנושא של אבו כביר חייב, בית המעצר חייב להיות מוסט מהמקום הזה למקום אחר, לא בתל אביב, מחוץ לתל אביב ואם אין באפשרותנו להעביר את זה מחוץ לתל אביב אז לחפש לו מקום אחר. כלומר, הדבר הזה כסמל או כמפגע הוא משדר נחלשות, הוא משדר בעיתיות ולכן הוא לא צריך להיות שמה וזה במסגרת הנושא של הצהרה. נושא של, מפריע לי המילה של "שמירה על קהילה קיימת". דרום תל אביב מצטיינת ויש מספר שכונות שהן שכונות מעבר ולכן שאתה אומר לי "שמירה על קהילה קיימת", כלומר מה אתה מתכוון? אתה מתכוון לשמר את המצב הקיים שמחד של העובדים הזרים והפועלים הזרים, שהם חלק מתוך קהילה קיימת, כלומר זה הקהילה שיש בדרום תל אביב. אין לנו שום כוונה, לאף אחד פה, לא מהצד הימני ולא מהצד השמאלי ולא ממרכז המפה להמשיך ולשמור על הקהילה הקיימת של מרכז העיר, הבעייתית, המהגרים כשכונות מהגרים בתוך דרום תל אביב. אני חושב שזה לא נכון, תפיסתית זה לא נכון, חברתית זה לא נכון בשום צורה שהיא שאיך שנתייחס אליה. ולכן, צריך פה לשמור על מרקם האוכלוסייה הקבועה של תל אביב כחלק מתוך האוכלוסייה הקבועה ואת השכונות המתחלפות או מה שנקרא השכונות שהן שכונות מעבר, להפוך אותן לשכונות קבועות בעיר תל אביב כחלק מתוך אוכלוסייה קיימת ולא אוכלוסייה מתחלפת ולכן אנחנו צריכים לראות איך אנחנו מתמודדים, אני לא ראייתי איך אנחנו מתמודדים עם זה בנושאים האלה. בנושא של יפו העתיקה, כאחד ששימש שם כמנכ"ל, יפו העתיקה, אני חושב שיפו העתיקה מנותקת מהנושא התיירותי של העיר תל אביב-יפו. היא משהו שערכאי, משהו שאבד עליו הכלח. מקום מדהים, יפהפה אבל אין בו לא תיירות, לא מסחר, לא תרבות ולא שום דבר. ים המלח נקרא ים המוות, זה באמת נראה ככה. העסקים שמה רובם תריסים מוגפים, יש שמה מנכ"ל נהדר שמנסה לעשות עבודה כדי להפוך את המקום, אבל התכנית הזאת לא נותנת את האפשרות, למה צריכים לפתח שם את הנושא של צימרים, לא רק מלונאות שאני לא רואה איפה אפשר לבנות שם מלונאות, חוץ ממגרש אחד, אבל צריכים להפוך שם את האפשרות לחוכרים, את הדירות שלהם נהפוך לצימרים כמלונאות יותר זולה ויותר איכותית, פחות איכותית מהמלונאות הגדולה, אבל יש כמה מקומות שכרגע מוקמים, אחד בנושא של המשטרה, המשטרה הישנה ואחד במנזר אבל צריך גם מלונאות נוספת כדי שזה ייתן איזה רוח חיים ליפו ולחבר את יפו לנמל. לחבר את יפו לנמל, יפו לא מחוברת לנמל, כלומר אין בה שום דבר שהוא מקשר כדי להרים את יפו חזרה או לשים את יפו חזרה על המפה.

מר גפן:

כמו את נמל תל אביב.



מר גלעדי:

שמה?

מר גפן:

כמו את נמל תל אביב.

מר גלעדי:

בסדר, לכן אני מבקש את הנקודות שציננתי, לשמוע איך אתם מביאים אותן לידי ביטוי, כבר בתכנית המתאר וציר שלבים, הוא ציר שצריכים לתת עליו את הדעת האם באמת צריך ציר כזה כניסה לתוך תל אביב שחותך למעשה את יפו, את דרום תל אביב לשני חלקים, אחד הנושא של יפו והשני נושא של דרום תל אביב והכוונה שלנו היא למעשה לחבר את תל אביב ליפו ולא להפריד את תל אביב מיפו. תודה. דורון, עוד משהו אחד – חזי, ציר אד קוץ', התחייבת לנו בפעם הקודמת שאישרנו את הנושא של פתיחת הציר של אד קוץ', להביא תכנית שלמעשה את התיב הנוסף מעבירה לכיוון של האצטדיון. אני לא ראיתי את זה מגיע. הנושא נשאר כפי שישנו וזה, זה התחייבות שלך, אז הנושא הזה היה התחייבות שלך כמהנדס העיר, שאישרנו את התכנית, להעביר את הציר מהצד הדרומי שלו לצד הצפוני שלו. בסדר? ולא ראיתי את זה מאז, מלפני ארבע שנים.

מר גפן:

בהמשך למה שאמר ארנון, ציר שלבים שצריך להגיע ליצחק אלחנן, אין לנו תכנית מדויקת שמראה לנו איך הרכבים עוברים. אני חושש מאד שבקטע הזה, שמתקרב לכל בו שלום, הופך להיות שואה תחבורתית.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי. אתם רוצים גם להתייחס לאזור מזרח כרגע?

קריאות:

לא, לא.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שמוליק מזרחי, אחריו תמר.

מר מזרחי:

ראשית, אין ספק שראיתי כאן תכנית מאד מעניינת. אין ספק שהושקעה כאן מחשבה גדולה. ראשית הייתי רוצה לדעת עד כמה נציגי התושבים היו מעורבים, שותפים למהלכים האלה, עד כמה הם מודעים גם למה צפוי להם אם נאשר אם תכנית המתאר במתכונת הקיימת. אני חושב שבהחלט אני יכול להזדהות עם רוב



הדברים של ארנון ובנושא של שלבים מאד מאד מצא חן בעיני, זה מזכיר לי את אבן-גבירול. אני חושב שהכניסה לעיר באבן-גבירול היא דוגמא מצוינת לכניסה יפה, מסודרת, נקיה, עם כל מה שיש שם, כמובן עם ההפרדות של שבילי אופניים וכו' וכו', כי בסה"כ מדובר על כביש חדש, אני חושב שמאד מאד מצא חן בעיני, אני חושב שזאת תכנית מצוינת, שאני חושב שצריך לאמץ אותה. אני חושב שהניסיון להתמודד עם שתי בעיות, שני פרדסים מאד בעיתיים ביפו. זו התמודדות שהלואי ונצליח באמת להתמודד עם העניין הזה של להגיע להבנות עם התושבים, כי אין שום ספק שזה מפגע בכל המובנים. בכל המובנים זה מפגע, לא נפרט כרגע ורצוי היה מאד להאיץ את העניין הזה, לקדם את הנושא הזה כדי ששני הפרדסים האלה ייצאו מהמתכונת הקיימת". תודה רבה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תמר בבקשה. אחריה אהרון.

גב' זנדברג:

מה שראינו כרגע לכל אזור הדרום ויפו, זה בעצם, גם אמרתם את זה וזה גם נובע מהחזון, שזה המקום המרכזי לעתודת הפיתוח והבינוי. מה שאמרתי קודם לאזור המרכז, הוא כאן הרבה הרבה יותר קריטי וגם יכול להיות ממש קובע - האם החזון המוצהר אכן יתממש בתכנית. לדוגמא, כמו שדיברנו קודם עם הנושא של המיתון תנועה וזה, שצריך להיות מעוגן כי אחרת מה שסטטוטור י סטטוטור י ומה שמדיניות וכוונות לא בטוח שיתממש, אותו דבר וביתר שאת פה. למשל אני אתן דוגמא – נושא של ציר שלבים, שהראיתי אותו כרחוב עירוני, אבן-גבירול מיטל אמרה, מאד מאד יפה ומקסים. איך אנחנו יודעים שכבר סטטוטורית בתכנית המתאר זה מה שיהיה מהרחוב הזה, מהכביש הזה? כלומר, האם יש לנו כלי סטטוטורי לקבוע את החתך ואת האופי של הרחוב בתכנית הזאת, כי אנחנו לא יודעים מה יהיה בתב"ע, ז"א שוב, תכנית המתאר, הדבר המרכזי שהיא מעניקה לנו זה את הסמכויות. עכשיו התפקיד שלנו זה למלא את הסמכויות האלה בתוכן, עפ"י המדיניות שאנחנו רוצים לראות, אז זה דוגמא אחת ודוגמאות נוספות שהן ברמה כללית יותר ואני חושבת שאנחנו צריכים לדון עליהן, דורון, ברמה יותר מפורטת, במיוחד לדרום ולזה. הראית לנו כאן את המטרות של חיבור בין חלקי העיר במקום ניתוק. זה, איך נגיד את זה, זה לא מן הנמנע, זה מאד יכול להיות שכביש או רחוב או תכנית שמטרתה לחבר היא דווקא תעשה את הדבר ההפוך ויש דוגמאות שכבר עכשיו הן קיימות בשטח או מתוכננות ואם אתם רוצים אני אנקוב בשמן.

מר גפן:

תנקבי בשמן.

גב' להבי:

למשל נמיר.

גב' זנדברג:

לא, לא, למשל אפילו מתחם המסילה, שגם שם החזון הוא לחבר בין שני חלקי העיר. לא ברור לי איך רחוב שעם חומות, מגדלים בין שתי שכונות נמוכות מחבר בין חלקי העיר. כמו שאני רואה את זה הוא מפריד בין חלקי העיר.

קריאה:

אבן-גבירול נמצא...

גב' זנדברג:

אוקי, יפה, מצוין, אז איך אנחנו יודעים, מה הכלים התכנוניים שלנו לוודא? שכבר ברמה המתארית הזאת, שלבים הוא אבן-גבירול ולא ציר המסילה, במובנים של חיבור ולא ניתוק. אז אני חושבת, אני לא יודעת, או שעכשיו נדון בזה או שבזמן אחר, לרדת יותר לפירוט של חתכי רחוב, מה התכנון שכבר, איך התכנון שכבר מאושרות, אם מאושרות משתלבות בזה ואיך תכנית הכתמים הזאת, שהראית לנו, של תעסוקה ובינוי וזה עונה לחזונות האלה ומעגנת אותם וגם לא עושה ההיפך וגם מבטיחה שזה יקרה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה, אהרון בבקשה, אחריו יעל.

מר מדואל:

קודם אני רוצה באמת להחמיא למתכננים, בכך שהושקעה פה מחשבה רבה בתכנית, אבל לצערי יש לי איתם מחלוקת עקרונית לגבי ציר שלבים. התפיסה בכללותה לגבי הדרום היא תפיסה מוטעית לחלוטין. כולם חושבים שהדרום יושע מתוספת תחזוקה ותוספת מאות יחידות דיור ואני מכיר היטב את ציר שלבים, במיוחד בין קיבוץ גלויות, ותמיד האזור הזה, כשראיתי אותו חשבתי שהוא צריך להיות מקבילה תכנונית לציר רוקח של הצפון. לא הייתי הופך אותו לציר אבן-גבירול. יש שם את בלומפילד בקרבת מקום, יש שם את מרכז המוסיקה בבני מנדל. דווקא את ציר שלבים הייתי מנסה להביא לשם משהו,

מר גלעדי:

יש גם את התנועה הרפורמית שם.

מר מדואל:

גם תנועה רפורמית, עוד מעט יהיה שם את המורמונית בקיבוץ גלויות. דווקא ציר שלבים,

גב' זנדברג:

ומה עם הסינטולוגית??

מר מדואל:

דווקא ציר שלבים, במקום לקחת אותו כעוגן מע"ר של הדרום, הייתי לוקח אותו כעוגן תרבותי וירוק של הדרום. זה ציר רחב, ציר נוח מאד לגישה, הייתי מנסה למקם שם מרכזים, כמו מרכז הטניס שיש על רוקח והייתי מנסה לקדם שם מרכזים, נאמר, לונה פארק, דברים, אנשים שימשכו, יחברו בין העיר, בין חלקי העיר בקטע של תרבות וירוק ולא בקטע של עסקים שמשדרים ניכור, עם כל הכבוד, עוד מגדל ועוד, בזה אני מסכים לחלוטין עם תמי. ציר המסילה לקרוא לו ציר מחבר בין פלורנטין לבין נווה צדק זה בדיחה. עכשיו אם ניקח, למי חסר את העוגן התרבותי הזה? בדרום מזרח העיר כבר מתחיל להיווצר עוגן כזה. אם ניקח את מתחם המכללות, לדוגמה, שלא יהיו שם מכללות ולא צריך להיות, צריך להמשיך שם עם תרבות ונופש ופיתוח. יש לך שם את פארק וולפסון יש את מרכז הטניס, יש את בריכת בית ברבור. יש לך ממש עוגן גדול וירוק שמשרת את דרום מזרח. לצפון העיר אני לא צריך להרחיב, יש בשפע – פארק הירקון, כל ציר רוקח. מה יש לפלורנטין? מה יש לנווה צדק? מה יש ליפו? מה יש לקרית שלום? שעכשיו פארק החורשות שמתארים אותו כהמצאה הגדולה של המאה. הוא היה קיים, לעשות שם כמה שבילים, בעיניי זה לא לייצר את פארק החורשות, הוא תמיד היה ותמיד יישאר שם, אבל צריך לעשות שם עוגן ירוק שיתחבר עם פארק החורשות, לצאת מהחשיבה של ציר שלבים כאבן-גבירול דרומי ולהפוך אותו לציר ירוק ותרבותי דרומי, שבאמת יחבר ושנשים יגיעו לשם גם בלילה גם ביום, משפחות עם ילדים. לצורך העניין, הציר העסקי יכול להיות שם קיבוץ גלויות, יכול להיות בן צבי, יכול להיות צומת חולון שאפשר להעביר לשם, נניח, את האצטדיון של בני יהודה או דברים כאלה, אבל ציר שלבים, צריך להשקיע בו מחשבה תכנונית מעמיקה. מה שהראו כאן זה מחשבה שבלונית, שלא תקדם את הדרום, ייווצר ציר תנועה...

מר גלעד:

החמאת לו בהתחלה, עכשיו הפכת אותו לשבלוני?

מר מדואל:

בגדול, אני מתייחס לגבי השכונות. קודם כל, כשאני אומר שהושקעה מחשבה תכנונית, יכול להיות,

מר גלעד:

אתה לא מסוגל להחמיא עד הסוף.

מר מדואל:

לא, לא, אני יכול להחמיא. אני יכול להגיד שחשבו תכנונית, אני לא מסכים עם התכנון, אבל השקיעו מחשבה, מה שלא בדרום מזרח, זה מה שאני מתכוון. לא תמיד אני חייב להסכים עם מה שהאדם מולי חושב, אבל נכון להעריך אותו כאדם חושב. כלומר, בדרום מזרח אני חושב שלא הושקעה פסיק של מחשבה, מה שהושקע בדרום העיר בתכנון. עכשיו אני מצטרף לארנון לגבי העברת המוסדות, אפילו כסמל. ארנון שכח את המכון הפתולוגי, שאפשר להעביר אותו לרידינג, לבית הלוויות, יש לו כבר מקום מוכן שם וזה לא דמגוגיה ולא סיסמאות.



מר גלעדי:

אפשר גם ברמת אביב ליד האוניברסיטה, לא, לא, בפנים.

מר מדואל:

ועוד נושא אחד ששכחנו וצריכים להקדיש לו מחשבה תכנונית מאד מאד רבה בתכנית הזאת, זה מרכז העיר למעשה, אזור התחנה המרכזית שבימים עבר הוא היה מרכז וצריך לשדרג את האזור הזה מחדש. האזור הזה, אנחנו רואים כאן שבתכנון עצמו לא הושקעה מחשבה, לא ברור איך המתכננים רואים את פני האזור. אנחנו רואים בוועדת המשנה שאכן יזמים, מדי פעם מגיעות תכניות לשד' הר ציון, לפרס, למקומות אחרים. יש בנייה חדשה באזור, יש עידוד של מגורים חדשים. המגורים החדשים, באופן טבעי באוכלוסיית המהגרים. למרות שאני בדו"כ מתנגד להכנסת אוכלוסייה חזקה לשכונות ותיקות, במקרה הזה הבנייה החדשה שם יכולה קצת לשדרג את האזור ולמנוע קצת את הכאוס שגורם שם.

מר גלעדי:

אבל מה תעשו עם העובדים הזרים?

מר מדואל:

""את העובדים הזרים נעביר אליך...""

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, תודה רבה.

מר מדואל:

אז לכן אני שוב חוזר ומבקש – להשקיע מחשבה נוספת לגבי ציר שלבים, הוא יכול להיות באמת המהפך של הדרום ולא לייצר עוד ציר מסחרי שבלוני. תודה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה, יעל בבקשה.

גב' דיין:

אני רוצה גם לשאול שתי שאלות קטנות וגם להתייחס. בעניין הזה של הפרדה או חיבור,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון אני מבקש ממך לא להפריע, תודה.



גב' דיין:

בעניין של ציר שהוא מחבר משני הצדדים שלו או מפריד, החיבור הוא לא משהו קדוש והוא גם לא אידיאולוגיה. ז"א חיבור, אם הוא לא טבעי אז ראינו כבר – יכול להיות חיבור שהוא טכנית, תכנונית מבחינה של בניינים נכון, אבל אם ההפרדה קיימת ברובד יותר עמוק, אז שום תכנית מתאר לא תעזור לזה וגם יש הרבה מקומות שרוצים לשמר את האופי שלהם, שלא לעשות מזה אידיאולוגיה. בקיצור, זה לא משהו שאנחנו רוצים להגיע לאיזה רצף הומוגני ולעשות חיבורים שהכל, ממש לא, ממש לא. יש מקומות שמאד רוצים, שמחים וגאים וזה לא עניין של דרום, צפון או של רמות הכנסה ותיכף אני אגיד לך על העובדים הזרים, אבל כשרוצים לשמר את הייחודי, אנחנו מאד מתקשים לעשות למשל גשר בין חרדים וחילונים, כולל דתיים וזה. ז"א נוצר אופי שכונתי לפעמים שהוא מתאים לרוב האוכלוסיי – ה ואי אפשר לכפות עליו חיבור עם משהו שלא מתאים לו או שמתאים לאוכלוסיי – ה אחרת והדוגמא של דתיים – חילוניים היא די מתבקשת כאן. בשכונה שאני גרה, אני עוברת משם ובשכונה שאני גרה אז יש מספר קטן של דתיים. יש להם את הסידורים של בתי כנסת וכן הלאה ולא יעלה על דעתם לא לקבל את הרוב שהוא מסעדות פתוחות וקיוסקים פתוחים ונהרה של מכונות כל הזמן לכיוון הים וכן הלאה. אז בואו לא נקדש את העניין של חיבור ולפעמים ההפרדה היא, תרשו לי,

מר גלעד:

רק תסביר לי איך זה מתקשר?

גב' דיין:

אם תרשה לי,

מר מדואל:

מתקשר בדיוק למה שהיא אמרה לגבי שלבים, נכון?

גב' דיין:

לא סיימתי.

מר מדואל:

כשאתה בא לעשות חיבורים...

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון זה מפריע ליעל.

גב' דיין:



ניתנו כאן דוגמאות של המסילה ושל שלבים בתור צירים שיהיו מחברים או כמו שנאמר מפרידים. אז בהפרדה בפני עצמה לא צריך לראות איזה דבר איום ונורא. אני רוצה לומר להערות הציניות שנאמרו כאן, ההערות הציניות לגבי "מסתננים",

מר גלעדי:

מהגרי עבודה.

גב' דיין:

יש טרמינולוגיה. אני לא מדברת על מהגרי עבודה בכלל.

מר גלעדי:

זה מהגרי עבודה.

גב' דיין:

אתה דיברת, אני לא מדברת על מהגרי עבודה.

מר גלעדי:

מסתננים שהם מהגרי עבודה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון, אני מבקש ממך, באמת.

גב' דיין:

תרשה לי, ארנון, אני ממש, אין סיבה שאני אכנס עכשיו לוויכוח איתך.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

את לא צריכה להכנס, תמשיכי לדבר.

גב' דיין:

אני שמעתי בסבלנות כל מה שאמרת. אני מדברת על מבקשי מקלט.

מר גלעדי:

אין דבר כזה.

גב' דיין:



תרשה לי.

מר גלעדי:

אין דבר כזה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון, אני מבקש ממך לא להפריע פעם אחרונה.

גב' דיין:

אי מדברת על עשרות אלפים,

מר גלעדי:

אין דבר כזה.

גב' דיין:

בפני עצמם,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רק שניה, סליחה שניה

מר מזרחי:

ארנון, זה בחסותו של ראש הממשלה.

מר גלעדי:

...ובארגון המסילה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון גלעדי, אני פונה אליך, אני מבקש ממך לא להפריע.

גב' דיין:

הנושא הזה עלה בהקשרים אחרים. לא היתה סיבה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש ממך לא להפריע.



גב' דיין:

לא הייתה סיבה להעלות אותו בהקשר של היום בתור דוגמא למשהו שלא צריך להנציח כאילו מישו, וארנון, אתה בעצמך אמרת – לא ימין ולא שמאל, אף אחד לא רוצה לחזק את הקהילה הזו במסגרת הדיבור שלנו על חיזוק קהילות. אז בואו, אל תעשו כאן גם לא דמוגיה וגם לא ציניות. זה צרה צרורה, אם אתה רוצה ואתה יכול לצטט אותי. צרה, קודם כל, לאנשים עצמם. הם לא בחרו בזה, אנחנו לא הזמנו אותם, אנחנו לא בחרנו לתת להם את בקשת המקלט. ממשלה שלא מתמודדת עם זה ואין לה מדיניות, היא גם כן השאירה אותנו, את תל אביב-יפו, השאירה אותנו באוויר עם הבעיה הזו. אף אחד לא רואה בזה איזה תוספת שצריך להנציח או צריך לחזק, אז תוציאו את זה, זו בעיה בפני עצמה שצריך להתייחס אליה גם, אני לא יודעת אם זה המקום, אם תכנית מתאר זה המקום לדבר על זה, כי הבעיה שנוצרה סביב לוינסקי והתחנה המרכזית הישנה – תחשבו למה הם יושבים שמה, למה הם לא הלכו לרמת אביב? אף אחד לא דחף אותם לשם. תחשבו מה היה שם קודם ועדיין יש וזו הבעיה שלנו, לא של דרפור. תרשה לי, תרשה לי.

מר גלעד:

את יודעת למה? למה אנחנו לא אוכפים את הנושא של פיצולי דירות ואנחנו לא מטפלים שם בכל מיני חוקיים ואנחנו נותנים להם קרקע פעולה, קרקע פעילה כדי לבוא ולגור שם.

גב' דיין:

ארנון, אני יושבת כאן כמה שעות, יש לי זכות דיבור, אני מבקשת לא להפריע לי.

מר גלעד:

שאלת למה, עניתי לך.

גב' דיין:

לא שאלתי אותך.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

האמת שפנית אליו. פנית אליו "ארנון" ואמרת לו "ארנון".

גב' דיין:

אני פונה לכולם, אני לא מבקשת תשובה מאף אחד.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זו האמת, זו האמת וזה לא אומר שצריך לענות.



מר גלעדי:

שאלה.

גב' דיין:

פעם ראשונה שאנחנו שומעים על אמירה רטורית, שלא נותנת רשות דיבור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן. אמרתי שזה לא משהו שצריך לענות.

גב' יעל דיין:

אני רוצה, מי שלא יודע וכולנו יודעים את זה – יש שמה רקע קשה מאד שאנחנו לא מתמודדים איתו או מנסים או לא מנסים של אזור מסוים בגלל הסמים, בגלל הנרקומנים, בגלל עניין של מכוני ליווי, בגלל הזנות וזה מקום שמושך את כל הארץ. האנשים האלה, הם עצמם לא תל אביבים ואני באה מהרווחה, סליחה, אני באה מהרווחה. המסוממים שמה הם לא תל אביבים, לכן אנחנו לא יכולים לטפל בהם, כי הם לא זכאים לטיפול של הרווחה משום שהם לא תושבים. הם באים מבחוץ, הם צורכים את הרמה הכי נמוכה של הוויה של העיר הזו והבעיה היא לא מה שנערם על גבם. עד שלא נטפל בעניין עצמו, שזה מקום שצריך לטפל בו מבחינה של סמים וזנות בעיקר והעירייה היא לא יכולה לבד, היא מנסה וזה על קצה המזלג, אבל מקום שהוא מראש חלש ואני לא מדברת עכשיו על השכונות שבהן שוכרים דירות מהגרי עבודה, אני מדברת על אלה שנמצאים ברחוב שאין להם עבודה, שאנחנו לא יכולים לגרש אותם, כי עפ"י חוק אי אפשר לגרש אותם.

מר גלעדי:

מה הקשר עכשיו לתכנית המתאר?

גב' דיין:

הקשר הוא, אני לא הבאתי את זה, אני לא המצאתי את הקשר הזה. הקשר שהאוכלוסייה הזו,

מר גלעדי:

אני אמרתי - שמירה על קהילה קיימת. זה מה שאני אמרתי. הוא אמר את זה, לא אני.

גב' דיין:

הקהילה הזו, כשנאמר על שמירה על קהילות, אף אחד לא התכוון,

מר גלעדי:

הם צרה צרורה, אמרת.



גב' דיין:

אף אחד לא התכוון לא לקהילה של מבקשי מקלט וגם לא התכוונו לשמור, אני מקווה, את האופי של מכורים לסמים ושל הזונות באזור הזה. זה גם כן קהילה קיימת, שעל גביה אז נכנסו קבוצות שהן עוד יותר חלשות. אז לא הייתה כאן שום התייחסות לגבי הבעיה הבסיסית. היא לא דמוגרפית, היא סוציאלית של האזור הזה ואיך באמת אפשר לעשות שמה את הטלטלה האמיתית שלא קשורה בצבע עור. אני רוצה לומר ביחס לשני דברים שהוזכרו כאן – אני לא יודעת אל מי צריך לפנות, אבל זה ברמה של פניה לממשלה, גם המכון הפתולוגי וגם בית המעצר – אין ספק שזה לא אחריות תל אביבית לסדר את ההעברה שלהם. תל אביב יכולה לדרוש למצוא חלופה ולהגיד שזה עומד בניגוד לתכנית המתאר שלנו ולתכניות הבינוי שלנו,

מר גלעד:

נכון, ואז הם צריכים שימוש חורג, ולא תעשי להם שימוש חריג.

גב' דיין:

ארנון, סליחה, אני אפילו לא אגיד את שמך, כי אז זה נותן לך את רשות הדיבור לענות לי, אבל ברור,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ככה הוא מפרש את זה, לפחות.

גב' דיין:

ברור שהמקומות האלה צריך למצוא להם חלופה ושוב פעם, מאחר והם הוזכרו ספציפית, זה שני מקומות שהם ברמה הממשלתית. אני רוצה כן להחמיא גם בעניין שלבים, אני לא יודעת אם צריך למצוא לזה אח ודומה ולהגיד זה כמו אבן-גבירול או זה כמו זה או כמו רוקח, זה בפני עצמו. זה אזור שונה, זה לא יהיה אבן-גבירול וטוב שכך. זה אזור שהוא ראוי להתייחסות שהוא קיבל כאן ואני לא חושבת שההתייחסות הזאת נובעת מתוך רצון לחפות משהו אחר, היא לא צריכה לנבוע, כי שני הצדדים של אבן-גבירול, הם לא זקוקים לחיבור של שני הצדדים של ציר שלבים או של הרחוב. התכנית נראית לי מאוד טובה, בעיקר בגלל שיש לה עומק. אנחנו מתרכזים רק במה שראינו, בחזית. אבל בבקשה לזכור שמאחורי כל חזית עם איקס קומות יש שכונות ולהן אנחנו רוצים לעשות את החיבור. זה לא שני צידיו של הרחוב, אלא שני האזורים שהרחוב המרכזי בהם יהיה רחוב שלבים. אני מסכימה עם מדואל, מה שהוא אמר, אי אפשר גם לכפות להחליט, כאן יהיה מרכז תרבותי ולכפות. כן אפשר להציע דברים שהם יהיו מושכים כמו בין החורשות ובין הפארק ובין החוף, בסופו של דבר של יפו, ליצור שמה יעד כמו שאהרון אמר – משפחת, ז"א, זה לא עניין אליטיסטי שצריכים לקנות לו מינויים, אלא שבאופן טבעי תיווצר שמה אווירה נוחה, לא צפופה כמו שקיים בחלקים אחרים בעיר, שלא צריך לעמוד בתור לחכות למצוא איזה מטר מרובע של דשא וזה דורש השקעה ענקית, שלפי דעתי היא ראויה יותר מכל דבר, כי היא תעביר את כל המרכז של באמת הנופש או

שעות הפנאי, היא תעביר אותו למקום שכבר מתבקש שם ולא צפוף שם ואפשר לעשות את זה, בעיקר בחלקים שעדיין לא בנויים. זה לא עניין של להרוס משהו כדי לשים במקומו, אלא מראש לגשת. אני חושבת שהתכנון עונה על רוב החלק הזה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. מיטל בבקשה.

גב' זנדברג:

יש לי שאלת מנהלה – האם ראובן לדיאנסקי ביקש גם שלא יהיה קפה בזמן ה...?

גב' להבי:

האם מיישמו עשה חשבון שההצעה של ראובן עלתה למשלם המיסים יותר כסף במקום לחסוך לו?

דורון ספיר – יו"ר הועדה:

כן, מיטל בבקשה.

גב' להבי:

תשמעו, בכל חלקי העיר המשמעות של תכנית המתאר היא דרמטית, אבל אני חושבת שבדרום העיר היא הדרמטית מכולם. אנחנו כל הזמן מדברים עם הפנים לדרום והשאלה אם אנחנו יוצרים את הפנים לדרום או את "התחת" לדרום בתכנית הזאת. קודם כל, אנחנו מוסיפים 100% מגורים בדרום, אנחנו מוסיפים 200% על הקיים, תעסוקה בדרום, אבל עם כל התוספת הזאת לא ראיתי בתכנית שום אמירה על תוספות שמוסיפות לנדבך החברתי והתרבותי. שום אמירה לא ראיתי למעט מגורים מוסיפים, תעסוקה מוסיפים, אפילו לא ראיתי מספיק שבילים ירוקים שמחברים מזרח – מערב או צירים, ראיתי זה. כשבדקים חלק מהחברות שאתם נתת לנו בזמנו, יש את החוברת הכלכלית של אהוד פסטרנק, שמדבר על כך שאחוזי המימוש בדרום לעומת הצפון הם מאוד מאוד נמוכים וכשבדקים לפי הדיווח שלו לפחות, מה קורה בדרום ומה קורה במזרח אז מוצאים שהשוק של בעלי משפחות, למשל אוכלוסיית העוזבים את רובע 9, נוטת להיות אוכלוסיית ה של משפחות עם ילדים, המבקשות לשפר את תנאי מגוריהם. גם לגבי בכלל העיר, אומרים שמבנה הגילאים העוזבים את העיר, משקל גילאי 0-14 עומד על 18.7% ב-2006 מול 8.1% ז"א משקל העוזבים את העיר בעלי משפחות הוא משקל מאוד מאוד גדול והוא הכי גדול בדרום ובמזרח, באזורים המוחלשים, ששם בעלי משפחות רוצים לשפר את תנאי חייהם, הם לא יכולים לעבור צפונה, הם לא יכולים לעבור מרכז בגלל עלויות, בגלל מחירים והם עוזבים את העיר.

מר מדואל:

עוברים לראשון – מערב.



גב' להבי:

זה לדעתי המקום שבו אנחנו יכולים לחולל מצד ההיצעים את השינוי בביקושים, כי המחיר בהיצע הוא המחיר, יחסית לשאר חלקי העיר, סביר, אבל הביקושים לא באים בגלל תנאי החיים. עכשיו אתם הראיתם לי את ציר שלבים, זה לא סוד שאני מתנגדת עקרונית לכניסה של ציר שלבים לתוך נווה צדק וזה גם יידון, אתם תחליטו, דורון יגיד מתי זה יידון לדקדוקו של עניין, כי יהיו פה דברים שיחייבו הצבעות, כמו למשל גם העיר העתיקה – אני לא יכולה לראות אלפי מטרים מוספים על העיר העתיקה, גם אם זה בשמם של פרויקטי מלונאות.

קריאה:

ביפו?

גב' להבי:

יפו העתיקה, יפו העתיקה. אני שאלתי, יפו העתיקה.

מר גלעד:

תראה לה את זה אז עוד פעם, זה לא בתוך יפו העתיקה.

גב' להבי:

אודי, נכון אמרת יפו העתיקה?

מר גלעד:

זה במעטפת, זה במעטפת הזו של יפו,

גב' להבי:

לא, זה בתוך יפו העתיקה, פרויקטי מלונאות בהיקפי אלפי מטרים, אני שאלתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא מגורים.

גב' להבי:

אתה לא שמעת, ארנון, שאלתי. ודרך אגב קטעת אותי סתם ואמרתי דבר נכון וקטעת אותי.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל לא דובר על מגורים שם.



גב' להבי:

לא דובר על מגורים, דובר על מלונאות, אבל אני לא רואה איך מתווספים אלפי מטרים על יפו העתיקה, בלי לשנות את המרקם שלה, בלי לשנות את תשתיות התחבורה שמגיעות אליה וממנה, בלי לשנות סוגיה של חנייה ותנועה סביבה. גם אם זה מלונאות ואני לא אגיד חינוך ואני לא אגיד מבני ציבור, עדיין צריך לשאול אם אנחנו רוצים לשנות את אופייה של הגבעה שנשקפת מצפון לכיוון דרום וזאת שאלה עקרונית. בכל אופן לגבי הדרום – אז אני אומרת לא שמעתי אף אמירה מחייבת ביחס לאותן תשתיות שיעל הזכירה בהקשר לזרים או לא זרים, אבל בעצם השיחה היא שיחה של תשתיות חברתיות ותשתיות חינוכיות וקהילתיות. ראיתי 100% תוספת מגורים, 200% תוספת תעסוקה ואני אקח את כביש שלבים כדוגמא – ממערבו של שלבים, מול ביי"ס דרויאנוב יש 17 דונם שידועים כמתחם מכבי צריפין. ה- 17 דונם האלה זה אותם 17 דונם שגב' בוכמן שוטטה הזויה, מוכת טירוף ירח במסדרונות,

גב' זנדברג:

זיכרונה לברכה.

גב' להבי:

וטענה, זיכרונה לברכה, "זה הקרקע שלי, הפקיעו אותה ממני". אכן הקרקע הזאת מופקעת, יש עליה תב"ע שפג תוקפה למלאכה ותעשייה. פג תוקפה 17 דונם בבעלות עירייה. איפה קריית חינוך? איפה קריית תרבות? איפה משהו שבגללו, אני שמחפשת חדר אחד יותר לגור בו בתל אביב, אחליט לזוז דרומה במקום לזוז צפונה, כי המחירים בדרום יותר כדאיים. הרי אף אחד שרוצה לתת איכות חיים נאותה למשפחתו ולילדיו לא יזוז דרומה אם לא נייצר מנופים. אני מודיעה לכם, שכמו שהתכנית כרגע נראית, היא נראית כמו אנחנו יוצרים ציר מעבר בדרום, כמו אנחנו מעמיסים עליו את כל האחוזה מימוש שאנחנו צריכים לייצר כדי להביא לתכנית, כביכול, אפקטיבית, אבל אנחנו לא יוצרים מנופים למימוש ואז אנחנו נתקע עם תכניות, לכאורה, מאפשרות, אבל תקועות. הרי מי שהזכיר פה את אבו סיף ואת אבו, השני מה זה היה? דאקה, אמר גם בצורה פשוטה, זה תכניות כבר מאושרות אבל הן לא קורות. למה הן לא קורות? יש פה מנועים אחרים שצריך לייצר וצריך לתת להם תשומת לב.

מר ברקוביץ:

איזה מנועים?

גב' להבי:

כמו קריית חינוך. ה- 17 דונם האלה, שאתה מתכנן לעבוד אותם בתעסוקה, אני רוצה לדעת אם זה שייך לעיריית תל אביב-יפו ה- 17 דונם האלה, למה אתה עושה רק תעסוקה? למה לא ראיתי כתם חום משמעותי מתפשט על המפה של הדרום? למה לא ראיתי כתם חדש חום מתפשט על המפה של הדרום?

מר מדואל:

לגבי הפרדסים,

גב' להבי:

עכשיו תן לי לסיים,

מר מדואל:

שניה מיטל, שחברה עירונית לא תשים רגליים ליזמים פרטיים שבאים לפנות שם ותחפש בכל כוחה במאמצי הפינוי בפרדס דקה...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש, מיטל את יכולה להמשיך.

גב' להבי:

כן.

מר מדואל:

הם כבר מזמן יכלו להיות,

גב' להבי:

עלתה סוגיה של שיתוף ציבור לאורך כל הדיון הזה ודווקא בדרום העיר התארגנה קבוצה מאד מקצועית ואכפתית ומתנדבת שהשקיעה שעות וימים מזמנה. יושב שם אדריכל שרון רוטבר, שאנחנו יכולים להסכים עם דימויו – 'עיר לבנה, עיר שחורה' או לא להסכים איתם. יושבים שם ליאת איזיקוף. חבורה, גורי, לא משנה, אדריכל העיר בת ים שגר בדרום. חבורה מאד מאד, (היא גרה בשכירות, הבית שלה נשאר בזה, היא מחכה שיהיה גן כדי שהיא תוכל לחזור, אין לה גן).

גב' זנדברג:

מה זה רלוונטי?

גב' להבי:

בסדר. אז תלמד למה היא עזבה את העיר כדי לא להרגיז את כולנו. מזל שהיא עזבה לשכונה אחרת ולא לעיר אחרת, אוקי? מזל גדול, כן, מזל גדול. אנחנו בוכים על כל תושב שעוזב את העיר, במיוחד תושב מעורב.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:



מיטל את יכולה להשלים את הדברים? מיטל את יכולה להשלים בבקשה?

גב' להבי:

אני רוצה להשלים ולומר ככה – אני יודעת שדווקא בדרום העיר קבוצה מקצועית של אנשים הכינה תכנית אלטרנטיבית למתאר. הם פנו אלי מספר פעמים וביקשו לקיים דיון בהשתתפותם, בהצעות וברעיונות שהועלו. הם טענו שלאורך כל מפגשי השיתוף שנעשו, שמעו אותם ולא הטמיעו מהדברים שהם הכינו ושהם עשו. אני רוצה לקחת את ההזדמנות הזאת של הדיון הזה ולשאול – במקום שעבדה קבוצה מקצועית ובאה לכל מפגשי שיתוף הציבור שארגנה העירייה והכינה תכנית אלטרנטיבית, מהו המקום שבו אנחנו יכולים להפגש עם התכנית האלטרנטיבית שלהם ביחד עם הצוותים המקצועיים, כדי באמת לבחון אולי יש רעיונות שעלו מהשטח והם רעיונות נכונים של אנשים שכואב להם, אכפת להם ובמו ידיהם, רגליהם ומוחם גרים במקום הזה? וזה עוד שאלה שאני שואלת.

מחיאות כפיים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. עוד מישהו רוצה לומר משהו, לשאול משהו? ארנון.

מר גלעדי:

אני רציתי להתייחס, כלומר, כשאתם מתייחסים להערות ולתיקונים, אם אתם תתייחסו לדברים שאני אמרתי גם מבחינת הנושא, כלומר גם שתתייחסו לנושא של ההעתיקה, לנושא של וולפסון או הנושא של צומת חולון, להעביר אותו לכיוון נושא של קרית ספורט חדשה שתוקם באזור בלומפילד, כלומר עתודות הקרקע האלו למה הן אמורות, יכולות לשמש? האם זה יהיה חלק מתוך מכלול של איזה פארק ירוק חדש באזור שם או שאפשר לרכז את צומת חולון כאזור תעסוקה, במקום לפזר אותו על ציר שלבים ובמקומות אחרים?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. אהרון ואחרי זה רוחיק.

מר מדואל:

אני בתחילת דברי שכחתי להתייחס לצירים הירוקים שמתארים שם במפה ותיארו איזושהו ציר ירוק, כדי לראות לפעמים את המופרכות שרוצים לשווק משהו, כיצד עוטפים אותו בצבעים וכשאתה יורד לפרטים, אתה רואה שזה 'עורבא פרח'. תיארו ציר ירוק שמתחבר לציר של אריאל שרון ופארק בגין. הציר הזה, אגב, היה מאד צר, ציר של 10 מטרים במרבית המקטעים שלו בדרום קרית שלום, ואני בא ושואל איך בדיוק הציר הזה אמור להתחבר לפארק שרון ופארק בגין, כשהאוטוסטרדות שבין קרית שלום לפארק בגין, לדעתי עולות שם על טווח של 700 – 800 מטרים, של קילומטר של דרכים. כלומר, לבוא ולצייר צירים



ירוקים בדרום וירטואלי, תראו, ציר ירוק שמתחיל בחירייה ונגמר בים זה קשקוש. לכן אני שוב מדגיש שציר שלבים חייב להיות ציר ירוק תרבותי ולא ציר מע"רי עסקי. אפשר לרכז את המע"ר בצומת חולון, זה יכול להיות מקום ראוי או מקומות צדיים אחרים. ועכשיו בנוגע להתייחסות של יעל לגבי אזור התחנה המרכזית – אני טוען שהכל נובע בראש ובראשונה, את אמרת נכון, שהאוכלוסיות החלשות היו שם עוד קודם והאוכלוסיות החלשות יותר שבאו, באו בעצם למקום שכבר היה מוכן מבחינתם, הם לא באו לצפון העיר. אבל העניין הזה נובע לא מהזנחה ממשלתית ולא ממדיניות ממשלתית, אלא בראש ובראשונה מהזנחה עירונית רבת שנים ואני רוצה לתת לכם סיפור קטן – לפני שבוע הייתי עם חברת המועצה יעל בן יפת בסיוור, התלונן דייר מרחוב י.ל. פרץ שם על חילוקי, בעל בית שפיצל דירות בעורף הבניין וטען שיש שם מפגע תברואתי מהמעלה הראשונה והעירייה לא נוקפת אצבע. אני באתי ואני קבלן ועובד בבניין, הזדעזעתי ממה שראיתי. נכנסנו לבניין, אתה יורד שם ארבע מדרגות, בעל הבית פיצל שם, רואים את זה דרך החלונות והפתחים, ארבע דירות בחזית, צינורות ביוב גלויים זרמו לחצר, היה שם אגם של ביוב, אתם לא תאמינו, לא ראיתם דבר כזה משנות השבעים, שהיה ואדי איילון, ואדי, לא ראיתי. כלומר, בלב העיר, אגם של ביוב שחור בעורף הבניין ואף אחד לא נוקף אצבע. אמרתי לו, לדעתי העירייה פה היתה צריכה להכריז על זה כאזור מוכה אסון. לבוא לפה, לסגור את המקום, להזמין משטרה. הוא אומר לי, היה פה מנהל המרחב העירוני של הפיקוח, אמר זה לא בעיה שלי והלך פעמיים, אתם יכולים לדבר איתו, זה היה יום שני שעבר. אני מציע לכולכם לגשת לשם, אגף ביוב ברחוב י. ל. פרץ בעורף הבניין, שמקרין לכל האזור. השטח של כמה קילומטרים רבועים, זה כ- 12 עד 14 רבוע אגם. זה מראה על ההתייחסות העירונית לדרום העיר, אם היו...

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

דיווחת את זה למישהו? דיווחת את זה?

מר מדואל:

וודאי שדיווחנו, הוצאנו גם מכתבים. לדעתי עד עכשיו האגם קיים.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יפה, תודה. רוחיק, בבקשה.

גב' וולנר גלעד:

כפי שדיברתי על מרכז העיר, עוד פעם, הדיון עוד פעם רק מחזק עוד פעם את הצורך במסמך חברתי ותסקיר השפעות חברתי-קהילתי וברור שהתכנית הזאתי לא יכולה להיות מלווה בלי ייעוץ חברתי-קהילתי, כי כל המנופים, לכאורה, שאתם מציעים לא יתקיימו אם אנחנו לא נוכל להבין דינמיקה קהילתית ודינמיקה חברתית. לכן אני מרגישה שזה משהו שמאד מאד חסר. מה כן יכול לייצר את הדינמיקה הקהילתית-חברתית הזאת וזה, אני חושבת שזה לא רק עניין של מתכננים, אלא זה עניין של פסיכולוגים חברתיים, של עובדים קהילתיים, של אנשים שמבינים בדינמיקות קהילתיות וחברתיות וברור



שזה צריך להיות מלווה ע"י ייעוץ כזה, שמאד מאד חסר כאן. לעניין התחנה המרכזית החדשה – השאלה איך התחנה המרכזית החדשה יכולה לקבל איזושהי התייחסות בתכנית המתאר לגבי שימושים ייחודיים, לאור העובדה שגם כאן עלה שהתחנה המרכזית, חללים מאד גדולים, היא הולכת לאבד את מרכזיותה ולהפוך לאיזה חלל עצום ומאד גדול שיהיה ריק ברובו אם התחבורה הציבורית תעבור למקומות אחרים, מה שאנחנו מקווים שיקרה והאם תכנית המתאר כן יכולה לייצר שימוש מאד מובחן לגבי השימושים בתחנה המרכזית כמו חללים לסטודיו לאמנים, גלריות, שימושים חברתיים, האם התכנית מתאר צריכה לחשוב על ייעוד מובחן של מתחם התחנה, כי ברור שעד 2025 אף אחד לא יהרוס אותה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

גב' וולנר גלעד:

רגע, רגע, עוד לא סיימתי ודבר נוסף, לגבי השינוי ייעודיים למגורים במתחם שבין קיבוץ גלויות לסלמה, רציתי לדעת האם השימוש המעורב יכול vice versa, ז"א משהו כרגע תעשייתי יוכל להפוך למגורים? כי אני יודעת שיש שמה המון מבנים שהם רבי קומות, שהיו מיועדים למסחר ותעשייה, הם כיום ריקים. אנשים שגרים שם, שרוצים לגור שמה, חללים מצויינים גם כסטודיו וגם כמגורים יש להם בעיות מאד גדולות מבחינת העירייה, כי זה מיועד מסחרית. אז אם השימוש המעורב הוא יהיה דו כיווני?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה.

האם מישהו מהקהל, מהציבור שנמצא פה מעוניין לשאול שאלה בקיצור?

דוברת מהקהל:

האמת ששמעתי שחלק מהדברים, כן אנשים מודעים להם. כל הדברים שארנון דיבר עליהם והגב' מיטל וזה דברים שנוגעים לתחנה המרכזית ולכל, אני יודעת, ההשקעה של העירייה במוסדות חינוך, בכל מיני דברים שיימשכו אוכלוסיי ה אטרקטיבית למקום. ואני פשוט לא רוצה לבוא להעביר ביקורת או משהו כזה, אבל ידוע לי מידע אישי, סליחה, אני לא כל כך רגילה לדבר בציבור.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר להעביר ביקורת, זה בסדר.

דוברת מהקהל:

לא, בסדר, אני לא רגילה לדבר בציבור, זה קצת קשה לי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:



אוקי.

דוברת מהקהל:

עכשיו, לפי המפה שלכם יש שלושה אזורים שצבועים בצהוב וזה שכונת שפירא, קרית שלום ועגימי. אני בתור מי שנולדה בתל אביב וגדלה, זה היה ידוע כשכונות מחוץ לתחום ובאיזשהו מקום אתם כאילו מקבעים את המצב הזה וזה ע"י זה שמשום מה, לא זוכרת בדיוק איך הגדרתם את זה, ששמה לא בונים גבוה, ז"א שהכל נשאר כמו שהוא ואני יודעת מידע אישי שיש שם מישהו שקנה מספר מגרשים ופנה לעירייה ורצה לבנות חמש קומות ולא שלוש קומות ולא אישרו לו את זה וכל השטח הזה נשאר ריק וזה בעצם לא מובן לי למה. נכון שהשוק החופשי הוא זה שקובע ולא העירייה קובעת מדיניות או קונה מגרשים ובונה, אבל באיזשהו מקום היא יוצרת את היכולת לקדם את המקום, כי אם יזם לא יכול לקבל איזושהי תשורה על ההשקעה שלו, אז איפה יבנה שם? ואז זה נשאר מקום כזה לאוכלוסיי ה חלשה ולעובדים זרים ולא חוקיים וכל השאר, שלא לדבר על התחנה המרכזית כמפגע, שכבר דיברו על זה ואני מצפה שהעירייה כן היתה יוזמת הקמת בתי ספר, מוסדות חינוך ודברים מהסוג הזה, שאוכלוסיי ה רגילה, מעמד בינוני, תגיע לשם. תודה לכם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה.

גב' להבי:

ואז גם שלוש קומות יהיו אטרקטיבי ליום לבנות, כי המחירים יעלו בגלל הביקושים.

מר להט:

את חושבת שחסרים מוסדות חינוך באזור הזה? אנחנו השבוע סגרנו בית ספר בונה עופר מהעדר ביקוש.

מר גפן:

איזה בית ספר?

מר גלעדי:

שז"ר.

מר גלעדי:

תפתח אותו לקהילה אחרת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אני מבקש לא להפריע.



בבקשה, רק תגידי את שמך קודם.

גב' לילך מהקהל:

שלום לכולם, שמי לילך.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אני מבקש לא להפריע.

מיטל, את מפריעה למי שעומדת מאחוריך לדבר. חברים, אתם מפריעים לציבור לדבר, באמת. לילך, בבקשה.

גב' לילך מהקהל:

יש מספר נקודות שאני רוצה להתייחס אליהן, קודם כל רציתי להתייחס לדברים שמיטל אמרה, לגבי שיתוף ציבור שכביכול נעשה בשכונת פלורנטין. היא דיברה על ליאת ועוד מספר אנשים שהשתתפו בשיתוף ציבור, אז אני רוצה רק להגיד שהם זכו, יש ציבור שלם שהיה מעוניין להשתתף בשיתוף ציבור ומשום מה מתעלמים ממנו באופן מגמתי. אני מדברת על שכונה, על שיתוף הציבור שכביכול נעשה בשכונת פלורנטין, מתהדרים בזה שנעשה שיתוף ציבור, בפועל זה לא נעשה בכלל ובאופן מגמתי לא מתייחסים לציבור שלם בשכונת פלורנטין, זה דבר אחד שרציתי לציין.

דבר שני, רציתי לשאול, תכנית המתאר קובעת נתונים מסוימים שהם ישליכו בעתיד על טבעות שייעשו באזורים מסוימים. עכשיו אני בתור תושבת אני רואה פה דברים שהם נתונים מאד כלליים שאי אפשר להבין מהם מה תהיה ההשפעה, מה תהיה ההשפעה ועל איזה אזור בעצם מדובר ואני אתן דוגמא – מדובר לדוגמא, היה מדובר בתכנית על מערב פלורנטין, היה רשום 9 – 15 קומות לאזור זה. השאלה שלי אם יהיה אזור שהנתון הזה הוא לא יהיה ישים לגביו, אז איך בדיוק אפשר לקבוע בתכנית מתאר נתון כזה שבעתיד, לפי דעתי, יש מקומות שזה לא יהיה ישים אליהם במערב פלורנטין או לדוגמא, היה מדובר על נווה עופר, נאמר שתי קומות ופינוי – בינוי נקודתי. בתור תושבת, איך אני יכולה לדעת על איזה אזור מדובר שיהיה בו פינוי – בינוי נקודתי ועל איזה אזור מדובר בשכונת נווה עופר שיהיה בו תוספת של שתי קומות? ועוד דבר אחד, רציתי לדעת, התכנית עצמה איפה היא עומדת, מה השלבים העתידיים שלה ואיזה שלבים היא כבר עברה? ז"א איזה עוד בדיוק תהליכים צריכה התכנית הזאת לעבור? תודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. עוד מישו רוצה?

גב' להבי:

אני מצטרפת לשאלה שלה, אני רוצה לשאול רגע אם תכנית כזאת עוברת הפקדה ואם היא נתונה להתנגדויות?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, התשובה היא כן.

גב' להבי:

כן? ומתי היטל ההשבחה בגין אישורה?

מר רמי יובל מהקהל:

שמי יובל, אני גר בתל אביב, בשכונת עזרא, שזה חלק משכונת התקווה. אני רוצה לומר בקיצור משפט כזה – אם העיר הזו ואתם שמנהלים אותה לא תשקיעו השקעות אדירות בקימום ושיקום השכונות המוחלשות בעיר הזו, זה הדרום, זה המזרח, מזרח – דרום, זה גם בצפון, אני לא מכיר מספיק את העיר הזו. ("אני ירושלמי שקיבל שליש על התנהגות טובה")

מר דורון ספיר – יו"ר הועדה

ברוך הבא.

מר רמי יובל מהקהל:

אז המצב יגיע ליד, נקרא לזה קטסטרופה, מפני שכבר היום, אני גר בדרום ואני רואה מה שקורה שם ואני רואה נוער מוזנח, הורים מוזנחים, הורים שרק אתמול היו נוער, זקנים שרק אתמול היו, אני רואה דורות ודורות של אוכלוסייה מדוכאת ומושפלת וחסרת אונים והעירייה לא צריכה להסתפק בשום אופן בהכנת תכניות, אלא היא צריכה כמו שאמרה מיטל להבי להשקיע ביוזמתה בתור עוסק, בתור שחקן, גם בתכנון וגם בהקמת, מה שגב' מיטל אמרה, מנופים. איך קראת לזה? כן, וזה צריך להיות משהו אקטיבי, משהו עצום. זה לא יכול להמשיך כך והפערים בין תל אביב לבין השכונות המוחלשות, שהן לא תל אביב בכלל הם עצומים. דבר שני, העירייה לא ממלאה את תפקידה, אפילו תפקידה הסטטוטורי עפ"י חוק התכנון והבניה ועפ"י החוקים הקרובים לנושא הזה, כגון שכונת התקווה, אין פרצלציה. כשאין פרצלציה אי אפשר לשקם. למעשה, כל המסמכים האלה ששלחתם לנו באינטרנט, עברתי עליהם, הם בעצם משאירים את שכונת התקווה כמין אי שלא שייך לא למערב ולא לעיר ולא למזרח, מפני שאין שם פרצלציה ואי אפשר לקדם תכניות, אי אפשר להשקיע, אי אפשר לשנות, אי אפשר להרוס, אי אפשר לבנות וזה לא רק משימה שהעיר צריכה לקחת על עצמה, אלא זה חובה שמוטלת עליה מכוח החוקים – חוק התכנון והבניה וכו'. נראה אם לא שכחתי משהו, אני רוצה לומר שאנשי השכונות תורמים בכסף, בקנסות חניה ובכל מיני דרכים לקופת העירייה מעבר, לא רק מעבר, החלוקה היא רגרסיבית, במקום שהיה צריך לחסוך מהם באיזושהי צורה, הם למעשה משתתפים בתקציב של העיר מעבר לשיעור שלהם באוכלוסייה והמעבר לשיעור הכלכלי שלהם באוכלוסייה, אבל כפי שנאמר כאן קודם העיר מפנה להם עורף. השתמשו כאן במילה יותר בוטה וזאת האמת. תודה.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:



תודה רבה.

כן בבקשה. כל מי שלא דיבר. יש עוד מישהי.

מר מנחם מהקהל:

שלום, שמי מנחם. מיטל העלתה כאן את הנושא של,

קריאה:

מאין אתה?

מר מנחם מהקהל:

מתל אביב, מרובע שלוש, תכנית גדס.

מיטל העלתה פה את נושא שיתוף הציבור באופן פרטני לגבי יפו ועוד אזרחית כאן העלתה את הנושא של שיתוף ציבור לגבי פלורנטין. שיתוף הציבור שנעשה פה בשלבים מאד מוקדמים העלה לנו כל מיני אלטרנטיבות לפני האזרחים שטרחו להשתתף בו. בשלב הזה, שבו יש כבר תסריטים קונקרטיים, אני חושב שיש מקום לסבב נוסף של שיתוף ציבור מול התסריטים הקונקרטיים ברמה של רובעים, לא ברמה של תכניות גדולות וזה מה שהובטח לנו בתחילת התהליך הזה. עכשיו, בנוסף לזה חייב להיות צמוד למתאר מתאר תקנון. אני מניח שיש לעירייה איזושהו דראפט או סקיצה של תקנון, שהיא מתכוונת להכיל יחד עם תכנית המתאר. בדיון כזה, בסבב כזה של שיתוף ציבור לכל שכונות העיר צריך להיות דיון מפורט לגבי תסריטים קונקרטיים שהעירייה מתכוונת ליישם בתכנית המתאר הסופית, כולל התקנון. אני חושב שיש לזה מקום ומן הראוי לעשות את זה עכשיו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

כן,

גב' גלעד וולנר:

מתוכננת הרי ההצגה של התכנית לציבור לפני ההפקדה, נכון?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רק שניה, בבקשה.

מר עופר שגב מהקהל:

עופר שגב, אני רוצה להמשיך את מה שאמר חברי בנוגע למצוקות החברתיות שמדברים עליהן בדרום העיר. אני חושב שהפתרון לכל המצוקות ברמה התכנונית נמצאת כרגע אצל המתכננים. הרי את כל המצוקות החברתיות האלה, הכלי התכנוני יכול לפתור והשאלה שלי, בהקשר לתכנית, מדוע אתם



מגבילים את נושא פינוי – בינוי? הרי, פינוי – בינוי זה כלי שנועד לפתור את המצוקות האלה. אם מדובר באזור כמו קרית שלום שזה שפירא, שדיברתם על 7,000 תושבים ושם התכנית מדברת על עיבוי או על פינוי - בינוי נקודתי בלבד, מדוע פינוי – בינוי נקודתי? הרי זה שטח שהוא זולל קרקע, יש שמה עשרות דונמים של מבנים נמוכים, אפשר פשוט לעשות שמה, אולי אפילו תכנון שיעשה דרכים, כן, ולהפוך את השטח הזה לאזור שהוא פינוי – בינוי. זה גם יפתור את הבעיות ואת המצוקות החברתיות שיש שם, גם יכניס אוכלוסייה חזקה וישפר את כל האזור ואת איכות החיים. נושא נוסף – למה לא לתגבר מלונאות בכל אזור הדרום? מדוע את המלונאות לשתול 50 מטרים מקו המים ולהפוך את כרם התימנים לצל משעות אחה"צ? אגב, חזי ברקוביץ', שליחה, הערה, זה לא טעות, תקלה במכונת הצילום, זה הדמייה על גבי תצ"א וזה המצב שעומד להיות מחומת המגדלים שתיבנה מאלנבי עד הדולפינריום. מדוע לא לבנות, למשל, במסגרת הפינוי – בינוי בדרום העיר ולהקציב או להפנות מכרזים לרשתות כמו הילטון או מארייט וכיוצ"ב?

גב' להבי:

הם יבואו לדרום?

מר עופר שגב מהקהל:

הם יבואו לדרום. שליחה מיטל, הם יבואו. כי בכל עיר בעולם, בכל מקום, מי שנוסע לברצלונה או לרומא, הסנטר זה לא מרכז העיר, אלא הסנטר זה ליד האצטדיון, זו נקראת העיר. למה את המלונאות להכניס לנו במקום אחד שהוא ברחוב הירקון? אם יתגברו את המלונאות ולא צימרים, לא צימרים, אלא מלונאות בהיקפים של רשתות בינ"ל בדרום העיר, אני חושב שזה יפתור בעיה לא רק נקודתית אלא בעיה של כל דרום העיר. שוב, לסיכום, אם החזון של התכנית כמו בלב העיר, גם לגבי הדרום יסתכם בשימור הקיים או בציר שלבים, אני חושב שזה משעמם ומאכזב. כדאי אולי לעשות חשיבה מחדש ועם שיתוף ציבור ולא עם שיתוק ציבור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. בבקשה, גבירתי, אחרי זה את.

גב' ג'נט דלאל מהקהל:

שלום, שמי ג'נט דלאל, אני מוועד ניר אביב, וועד שכונת ניר אביב, כפר שלם. אני רוצה בגדול להגיד שהיו משגים בעבר, היתה אסטרטגיה אתנית ותכנונית בעבר הרחוק, האזורים של דרום תל אביב ומזרח העיר היו בעבר מחנות פליטים, מעברות והיום הם נשארו הפריפריה של העיר הלבנה והמצב הזה של הפערים הגדולים נראה לא טוב בעיניים בינ"ל וגם לרשויות המחקר שמסתכלות על העיר הלבנה. אני אומרת שאנחנו צריכים לנצל את ההזדמנות הזאת של תכנית המתאר של העיר כדי להחיל מהלכים תכנוניים מתקנים, בדומה למושג האפליה המתקנת. אז למשל, יש אזור המכללות ביד אליהו, שהוא אזור שומם, יש תכנית עליו ואין קיום. צריך להעביר, אי אפשר שכל, צריך לעשות חלוקה צודקת במוסדות האקדמאיים



בעיר תל אביב. כל המוסדות האקדמאיים נמצאים בצפון תל אביב, ברמת אביב ואין באזור שלנו כלום, אז מה אתם מצפים שלא יהיה פה פערים כאלה.

מר גפן:

סליחה גבירתי, ארנון גלעדי עשה מאמץ עצום להביא את סמינר הקיבוצים לדרום.

גב' להבי:

אבל יש עוד. למה הסמינר רק? יש עוד?

מר גפן:

נתתי לך דוגמה - לא הלך לו, הם לא רוצים לבוא.

גב' ג'נט דלאל מהקהל:

אני רוצה להוסיף, חוץ מהאזור,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש לא להפריע.

גב' ג'נט דלאל מהקהל:

חוץ מאזור המכללות השומם, אני גם אומרת שבגלל פיקוח עירוני ממשלתי סלחני על חברות הבניה, יש באזורנו, במזרח העיר וגם בדרום תל אביב יש הזנחה פיסית, אין מה לעשות, זה המצב וזה לא אנחנו גרמנו לזה התושבים, אלא ככה זה. זה היה פיקוח הסלחני שהביא אותנו כוועדי שכונות להיות מול תושבים זועמים ואין לנו תשובות לתושבים ולכן, אני מבקשת מכם כחברי מועצה, ויש עליכם אחריות וגם משמוליק מזרחי, לעזור לנו בזה שאנחנו נציגי תושבים ולהביא את תכנית המתאר שבאמת תביא תפארת לעיר שלנו הלבנה.

מר מדואל:

ג'נט, את היית בשיתוף ציבור, ג'נט? יש לי אליה שאלה, דורון. היה שיתוף ציבור אצלכם בנוגע,

גב' ג'נט דלאל מהקהל:

לא היה שיתוף ציבור אצלנו, בדרום מזרח העיר, לא היה. היה רק בלב מזרח, זה הכל. והרבה אזורים לא קיבלו שיתוף ציבור רציני ולא מקצועי ולא עם אדריכל. ואם זה היחס, אז באמת, עולם כמנהגו ינהג והפערים ימשיכו לפעור. תודה רבה.

גב' להבי:



גם השיתוף היה על בסיס שלא הייתה קיימת ואמרו שכשתהיה תכנית, אז,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בבקשה גבירתי.

גב' ספי מהקהל:

אגב, אנחנו מחכים עד היום לראות את ה-

גב' להבי:

את התוצאות של...

מר מדואל:

של השיתוף הקודם.

גב' ספי מהקהל:

אני ספי, אני מיפו. אנחנו חלק מקבוצת תושבים שמיטל דיברה עליה לגבי תכנית מתאר, כי אנחנו חיים בשטח. אנחנו חושבים שהעירייה צריכה להבין שאנחנו כלי, אנחנו לא באים כדי להכניס מקל בגלגלים. אנחנו חיים בדרום וביפו ואנחנו יודעים מה טוב עבורנו. משום מה ביפו בזמן האחרון התכנית לתקופה הבאה, איזה משהו כמו עשרה בתי מלון. עשרה בתי מלון שלא משרתים אף אחד מתושבי יפו. זה שהם מגיעים והם קונים את הקרקע ומי שמתעשר מזה זה רק היזמים. שום דבר לטובת הקהילה המקומית לא קורה. מצד שני בונים מתחמים,

מר גפן:

אני לא מבין, ההוא הקודם ביקש בתי מלון, פה את אומרת...

גב' ספי מהקהל:

סליחה, דקה, תן לי לסיים.

קריאה:

אתה מבקש חניה, אנחנו מבקשים תחבורה ציבורית. מה קרה?

גב' ספי מהקהל:

אין בעיה, אתה יודע מה, שיקימו בתי מלון ויהפכו את יפו למשק סגור. שיפנו את הרווחים לטובת הציבור ביפו. אזור יפו ג', יפו ד', של אותם יזמים? בעבר היה משק סגור ביפו לשיפוץ מבנים, זה נעלם. זה היה בתקופה מאד קצרה.



מר מדואל:

זה היה שיקום שכונות.

גב' ספי מהקהל:

לא שיקום שכונות, סליחה, לא שיקום שכונות. כשהיה י"ג מתאר, יפו היתה משק סגור, נכסים שנמכרו, הכסף הועבר לטובת האוכלוסייה המקומית, אבל למה אין ראייה חברתית? היום יפו מסתכלים עליה מהשעון דרומה, בצד המערבי, בלי לראות את כל הצד המזרחי. מצפון לדרום כל הצד המזרחי מוזנח. בניינים מתפוררים, אין, משום גורם לא נכנס הכסף לתוך תושבי יפו, זה רק מעצים את הפער החברתי. דבר נוסף, מתקני חינוך – בונים, בונים, אין שום בי"ס חדש לאוכלוסייה המקומית. עג'אל לא משרת אותי. סליחה, עם כל הכבוד, רק לסבר את האוזן, לאוכלוסייה הערבית ביפו יש עשרה בתי ספר, לאוכלוסייה היהודית יש שלושה, שניים מהם בסכנת סגירה. למה? אני מודה ומתוודה, גם אני, הבנות שלי בתל אביב למדו.

מר מדואל:

אין ספק שהאוכלוסייה העירונית ביפו נשכחה.

גב' ספי מהקהל:

סליחה. צריך להבין שיש אוכלוסייה ביפו, צריך לתת את הדעת וכשבונים,

מר גלעדי:

לא, תגידי אוכלוסייה, איזה אוכלוסייה את מתכוונת? מיטל לא יודעת, מיטל לא יודעת למה את מתכוונת.

גב' להבי:

אני יודעת.

מר גלעדי:

לא, את לא יודעת מיטל. היא מתכוונת לאוכלוסייה אחרת, מיטל. לא לאוכלוסייה שאתם מגנים עליה.

גב' ספי מהקהל:

אני אתן לכם רק דוגמא, דוגמא מתשובה שקיבלתי מהגורמים העירוניים כשפנינו לבקש גני ילדים נוספים, מה הטענה – פרויקט הרובע שהתמלא בזוגות צעירים, מבחינת העירייה מופיע שזה דיור של שני חדרים הוא לא מתאים, מבחינת התכנון שלכם, למגורים של זוגות צעירים. מה לעשות שזוגות צעירים בחרו לגור שם? ואצלכם זה מופיע שאין שם זוגות צעירים. זאת התשובה, סליחה. כשאנחנו מבקשים, בדיוק, אז מה שחשוב באמת זה להבין שאנחנו חיים...



מר מדואל:

ביפו, אני אומר, האנשים מתחתנים, כלומר, כן והנוער שם ברובו מתחתן, זה לא העניין של הצעירים של לב העיר.

גב' ספי מהקהל:

לא, מה פתאום.

מר מדואל:

אתה צריך להבין את האוכלוסיה, לפני שאתה פועל,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ספי, בבקשה תשלימי את הדברים.

גב' ספי מהקהל:

מה שחשוב באמת זה להבין שחיים אנשים שבאמת מבינים, יש אנשים מתוך המקצועות התכנוניים, יש אנשים עם ראייה חברתית. בהתחלה היה תכנון של שיתוף ציבור, מעבר לנושא של הכותרת שיתוף ציבור, זה הפך להיות יידוע הציבור. מ- 2009, אם איני טועה, הפגישה האחרונה, העלינו רעיונו ת פרודוקטיביים שבאמת ישרתו את כולם, אבל אף אחד לא נתן את הדעת. צריך להבין שגם צריכה להיות ראייה חברתית.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. תשובות בבקשה.

מר וינברג:

מילה אחת לגבי שיתוף ציבור, מכיוון שזה נושא שחוזר. תהליך שיתוף הציבור בתוכנית המתאר כלל למעלה מאלף אנשים ולא 400 או 500 או 800 שזכורות פה. כאלף אנשים שהשתתפו באופן ישיר במפגשים והרבה מעל לזה, אנשים שהשתתפו באופן עקיף, דרך יידוע, דרך האינטרנט וכן הלאה. התהליך אכן נפסק בשנת 2009 מכיוון שמה שנאמר למשתתפים ולחברי הועדה, שאנחנו אמורים להגיע לוועדה, להציג להם את מסקנותינו ואת המלצותינו ורק אחרי שהוועדה תיתן את דעתה על התוכנית נחזור לציבור ונציג לו את התוכנית שוב. מה שקרה, שהתוכנית מוצגת לוועדה המקומית במשך קרוב לשנתיים. ולכן לא חזרנו לציבור, כי לא היה לנו מה לחדש.

גב' זנדברג:

האם השתנה משהו מהמפגשים עם הציבור, במה שמוצג לפנינו כרגע?



מר וינברג:

היו מסקנות מתהליך שיתוף הציבור. בחלק מהדראפטים מצוין במפורש דברים שעלו. כמעט ולא היו מקומות בתהליך שיתוף הציבור שבהם הובעה עמדה חד משמעית נחרצת. על פי רוב היו עמדות לכאן ועמדות לכאן והתייחסנו אליהן.

גב' להבי:

בכותרת 4.1 יש לך מלא עמדות נחרצות.

מר וינברג:

אין שם כמעט עמדות נחרצות וכמעט בכל מקום, ואני לא רוצה להכנס פה להתדיינות, כי באמת אפשר לפתוח את חוברת ואפשר להסתכל בתוכנית, וכמעט בכל מקום שבהם היו עמדות נחרצות הן היו די דומות לעמדות של צוות התכנון. כמעט ולא היו עמדות נחרצות שהיו בניגוד לעמדת צוות התכנון. וכאשר יש כאלה, למיטב זכרוני אנחנו רק מציינים אותם בדראפט, ואם לא נעבור ונציב את המקומות שבהם היתה עמדה נחרצת כנגד.

אותו דבר, אותה קבוצה שהוזכרה שהיא פעילה בדרום העיר, נפגשנו אתה פעם או פעמיים. מה לעשות שעמדת צוות התכנון שונה מעמדת אותה קבוצת תושבים שלא ייצגה את כל העמדות שהובעו במפגשי דרום העיר. זה מוצג, אתם כוועדה רשאים לקבל את עמדת קבוצת התושבים שפעילה בדרום העיר, את עמדת צוות התכנון או עמדה אחרת.

דבר אחרון לגבי שיתוף הציבור – אכן מתוכנן לחזור לציבור להציג את התוכנית לאחר שהועדה תסיים לדון את דיוניה. כמו שהצגתי בתחילת היום, גם מסמכי התוכנית היותר מגובשים שכוללים תקנון לאחר שהועדה תיתן לנו את הערותיה, ההערות יוטמעו במסמכי התוכנית, הם ישובו ויוצגו בוועדה וכמובן שיוצגו לציבור, ברגע שתהיה טיוטתם.

קריאה:

סליחה, אבל אין התייחסות באופן מגמתי שמשתפים ציבור,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

גבירתי, אני מבקש,

קריאה:

ואתם מתהדרים בכובע של שיתוף ציבור ואין שיתוף ציבור. וגם אליך יואב - בפינברג נכתבו מכתבים והוא אפילו לא מתייחס בחזרה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר להמשיך לענות?



גב' להבי:

אני רק רוצה לומר, שגם לי יש מלא העתקי מכתבים, גם אני פניתי בנושא דרום יפו וגם העבירו אלי את כל התכתובת שהיתה ואני מבינה שבאמצע יוני מתוכנן כן להיות איזה מפגש בנושא דרום העיר, נכון?

מר וינברג:

לא שידוע לי.

גב' להבי:

אתה חתום על המכתב.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

נשאלו כאן שעה שלמה שאלות. אני מבקש לאפשר לצוות התכנון בלי הפרעה לענות.

מר הלל הלמן:

אני מציע שאני אענה על חלק מהשאלות שנשאלו פה. לאחר מכן אודי יענה על הנושא שלבים. ובנושא השאלות הכלליות של תוכנית המתאר, קידומה והתהליך שלה, תמי ויואב יוסיפו בסוף.

מר גלעדי:

יש לי עוד התייחסות אחת ששכחתי להתייחס אליה; אנחנו דברנו על הנושא של חזי למרכז העיר, נושא של המסחר בחלק התחתון. יש לנו למעשה, באיזור הזה, לפחות את המרכז הישן – לוינסקי – האם אנחנו הולכים לחזק את זה – איך אנחנו מחזקים את זה, איך אנחנו מחזקים, למעשה, את הרחוב המסחרי – גם את הרצל, גם את הנושא של לוינסקי וגם הרחובות המסחריים הנוספים, שאני לא ראיתי התייחסות לזה בתוכנית.

מר דורון ספיר – יו"ר הועדה:

כן, בבקשה.

מר הלל הלמן:

מטבע הדברים השאלות הן רבות ומגוונות. אני אענה בקצרה במגבלות הזמן שניתן לענות. אז אני מתחיל דווקא מהשאלה שהעלו פה ארנון ומיטל ועוד כמה דוברים בנוגע לשמירה על הקהילה הקיימת; הרבה מאוד מהבעיות שהוצגו בשיתוף ציבור ובכלל ביפו ובדרום מתייחסות לנושא של איך לאפשר, שהרי כמעט כל פעילות שתיעשה היא מיד תיעצר. השבחה של הקרקע – תיעצר, עליה של המחירים, וחלק מהבעיה של הדרום נובעת מזה שהקהילות שנמצאות בדרום הן קהילות שאין להם בעצם לאן ללכת. ז"א זאת כרגע האפשרות היחידה שלהם בתל-אביב לגור. יש אתגר של התוכנית איך להתמודד עם השאלות האלה. אחד



הדברים שעלו בנושא של שיתופי ציבור באופן מובהק היה היחס והקרבה של התושבים לשכונות שלהם. ולכן אותן שכונות שהן בעלות מרקם מובהק ומוגדרות, אם אני מדבר על יפו ג' ו-ד', על עג'מי, על מרכז יפו, נווה עופר וכו' וכו', כאשר מדובר על קהילה קימת, מדובר על זה שהבחירה בפעולות מהסוג של עיבוי על חשבון פינוי-בינוי – הן מתייחסות לנושא הזה. קרי ניסיון לשמור על המרקם של השכונה. לעשות פעולות מאד עדינות של תוספות, ואם יש אותם איזורים של מה שהזכרנו, פינוי ובינוי נקודתי, הכוונה היא שהתוכנית תגדיר הגדרות מאד מפורטות לגבי מה נדרש אכן לאשר פינוי ובינוי נקודתי. למשל הכנה של תוכנית מדיניות נרחבת, שתיקח בחשבון את התזכירים החברתיים וכו' וכו', ותוכל להציג בפני הועדה את כל ההיבטים האלה, על מנת שפעולה כל כך בעייתית, כמו שכולנו מכירים שפינוי-בינוי היא אכן תומלץ. ובאופן קטגורי אנחנו ממליצים על עיבוי ושמירה על המרקמים הקיימים של השכונות.

מר מסלאווי:

מה זה עיבוי? תמ"א 38

מר הלל הלמן:

תמ"א 38 מורחבת.

מר מסלאווי:

מה זה מורחבת?

מר הלל הלמן:

מדובר בדרך כלל על תוספת המקסימלית שאותם מבנים מבחינה הנדסית יכולים לשאת. רוב המבנים האלה שאנחנו מדברים עליהם הם מבנים של ארבע קומות על עמודים, אז אם אנחנו מדברים על תוספת של שתי קומות, שתי קומות וחצי וככל שמבחינה הנדסית המבנים יכולים לשאת. יש ניצנים ראשונים של תוכניות כאלה שכבר הוצגו לוועדה. מעונות סטודנטים ו... זו דוגמה אחת וזה הכיוון שאנחנו מבקשים ללכת אליו.

הנושא של התחנה המרכזית החדשה – בעיקרון תוכנית המתאר מוגבלת בזמן. שנת היעד שלה היא 20-25 – היא כנראה לא תאפשר, כמו שכבר ציינו כאן בצדק – לא תאפשר הריסה ופינוי מוחלט של התחנה ולכן התהליך הוא צריך להיות הדרגתי. זיהו את האיזור של צומת חולון כאיזור שאליו מיועדת לעבור עיקר המוקד התחבורתי, וזה תהליך הדרגתי של צמצום המטרדיות, צמצום הפעילות התחבורתית בתחנה המרכזית החדשה ולאט לאט, באמת, הדגשה וחיזוק של כל אותם דברים שאוזכרו פה ואנחנו שותפים להם לחלוטין. החיזוק של המוקדים הציבוריים שיש שם, החיזוק של הפעילות שיש שם. כבר היום יש שם תיאטרון, יש שם סדנאות אומנים וחיזוק של כל הנושא הזה, אבל זה עדין לא משהו שאפשר באופן קטיגורי להחליט, ביטול מוחלט של התחנה המרכזית החדשה לפי הסקרים שאנחנו מכירים, אלא איזשהו תהליך הדרגתי.



מר גלעדי:

למשל, סתם דוגמה,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בקשו ממך לאפשר לו להשלים את הדברים עד הסוף.

מר גלעדי:

שניה רגע, אני מדבר על חיזוק.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל אני מבקש ממך, ארנון, ביקשו עד הסוף, תחכה, תרשום לך.

מר גלעדי:

עוד משפט,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל אני רוצה גם משפט וגם הוא רוצה משפט. ארנון, אני מבקש ממך לא להפריע.

מר גלעדי:

עיריית תל-אביב מנהלת מו"מ על ..., איך זה מתיישב עם המגמות האלה?

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש ממך לא להפריע. הוא לא יענה לך, ממילא, עכשיו - מה זה משנה. הוא לא יענה עכשיו. הוא לא יענה.

מר גלעדי:

אבל הוא אומר דברים שהם סותרים את המציאות.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז תרשום לך. גם אתה אמרת הרבה דברים שסותרים את המציאות. אז מה?

מר גלעדי:

לא, אולי סותרים את המציאות שלך, לא שלי. המציאות שלי היא אחרת.



דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הבנתי.

בבקשה.

מר הלל הלמן:

אני ממשיך להתייחס לנושא של כל אותם מוקדים. לדוגמה, אבו כביר ועוד, ויש את תוכנית בלומפילד שהוזכרה פה. תוכנית המתאר, כשמה כן היא, היא מתארית. הנושאים שאנחנו מדברים, רוב העיסוק שלנו הוא בנושאים מתאריים, בפיתוח של המתחמים וכו' וכו'. כל אותם נקודות ומתחמים יחודיים יצטרכו להיות נדונים בצורה נקודתית ויוחלטו בשלב אחר. כרגע, לא העברה של בלומפילד ולא העברה של אבו כביר, הן חלק מהתוכניות. הועדה סוברנית להחליט בהתאם לשיקול דעתה.

קריאה:

התוכנית לא מקבעת..

מר הלל הלמן:

תוכנית המתאר כרגע, להבנתי, לא מתעסקת בנושא הזה. היא לא מקבעת ולא משנה.

מר גלעדי:

היא לא מקבעת ולא מקבעת, היא משהו באוויר.

מר הלל הלמן:

בנושא הפרדסים ובצורה דומה – הפרדסים כמו שצינו פה ואני מדבר עכשיו על שני הפרדסים: פרדס ד' - הקטן יותר, פרדס דקה – הגדול יותר ופרדס אבו סיף ויש עוד אחד - מוקדים של בעייתיות, גם נושא של פלישות, גם נושא של ויכוח על בעלויות עם המנהל, בין העירייה, בעלויות פרטיות וכו'. יש בשלושת המוקדים האלה, יש כרגע תוכניות קיימות שנתנו שם כבר זכויות, וכמו שצוין פה, הנושא הזה לא קודם ולא זו. כרגע, ההבנה שלנו היא שבתוכנית המתאר לא להוסיף תוספת זכויות, ללא מגע, ללא שיש מישהו אמיתי שיזם או איזשהו גורם ישיר שניתן לדבר אתו, כדי לא ליצור איזשהו העלאה של הזכויות ללא פתרון אמיתי, אלא להשאיר את הנושא הזה לתוכנית מחוזית, כמו שניתן היום לעשות. במילא כל פתרון נוסף, תוספת זכויות מעבר לזכויות שכבר עכשיו קיימות בפרדסים, שהן כבר עכשיו רבות מאד בהשוואה למה שקיים – יעשה את כל התהליך שכרגע קיים, של תוספת זכויות בועדה המחוזית.

מר גלעדי:

מה אמרת לגבי ועדה מחוזית, על הפרדסים?

מר הלל הלמן:





כ"ב תמוז התשע"א
24 יולי 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מה שהזכרתי זה שההמלצה שלנו היא לא להוסיף זכויות בפרדסים מעבר לזכויות הרבות שכבר ניתנו שם, אלא להשאיר את הנושא הזה לתוכניות נקודתיות במידה ויהיה מגע ישיר מול יזם.

מר גלעדי:

כמה זמן התוכניות קיימות על הפרדסים?

מר הלל הלמן:

בממוצע כעשר שנים.

מר גלעדי:

ולא זו מילימטר אחד,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון, שאלת שאלת הבהרה.
בבקשה, הלל תמשיך, תמשיך.

מר גלעדי:

שניה, אני שואל אותו, זו משהו קדימה מבחינת עשר שנים?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תמשיך.

מר ברקוביץ:

זה לא תוספת זכויות,

מר מדואל:

חזי, היתה תזוזה רצינית, הגיע היזם לפרדס – לפרדס דקה, נדמה לי.

גב' להבי:

בא עם הצעה "תלכו מפה ואני אשלם לכם".

מר ברקוביץ:

לא, לא,



מר מדואל:

הם הסכימו, תשאירו לו את זה. זה לא משנה, זה לא היה הויכוח. הענין היה שגוף עירוני שם רגל וטרפד את התוכנית.

מר ברקוביץ:

על מה אתה מדבר?

מר מדואל:

כן, כן, "חלמיש" טרפדה שם את התוכנית.

מר ברקוביץ:

הוא אמר – אם, אם, אם, אם – אז אני מסכים. רשימת ה'אמים' היתה,

מר מדואל:

מי שטרפד את זה היא 'חלמיש', שטוענת לזכויות בפרדס, ואני לא יודע אם יש לה זכויות,

מר גלעדי:

יש לה, יש לה זכויות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש חברים, אתה יכול להמשיך.

מר הלל הלמן:

אני יכול לציין בהקשר הזה, שיש הרבה מאד פניות בנושא הזה ואנחנו מאד פתוחים ומשתפים פעולה עם כל פניה בענין הזה. כרגע, כאשר עדין אין לך, כי הרי כל מו"מ כזה אם להתחיל ואם תוכנית המתאר תיצור שם איזושהי ערימה של זכויות ללא שום קשר אמיתי עם יום, אני חושב שהדבר הזה יהיה טעות, זו כרגע הגישה. אין ניסיון מבחינת,

מר מדואל:

אני אומר שהעירייה פשוט תמשוך את ידיה ונפנה שם לכוחות,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב, אתה תמיד פסימי.



מר מדואל:

בדיוק כמו גבעת עמל. גם שם העירייה מחבלת,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה תמיד פסימי. כן,

מר מדואל:

אני מכיר את היכולות של העירייה ומה זה קשור לפסיבי?

מר הלל הלמן:

לגבי מבואות יפו, היתה פה שאלה – האם ניתן להסב שטחים לתעסוקה ולמגורים. מבואות יפו הכוונה היא לשטח שבין סלמה לקיבוץ גלויות ודרומה עד בן צבי. זה אחד האיזורים הכי, כרגע, מתפתחים בעיר. יש שם כרגע, אני חושב, קרוב לעשר תוכניות שמקודמות לוועדה המחוזית בכל מיני שלבים של תהליכי תכנון. בעקרון מדובר על תוכניות ברובן שמציבות איזורי תעסוקה ומלאכה למגורים. התהליך באופן עקרוני, כרגע, עד שתוכנית המתאר לא תאושר, זה תהליך שעובר דרך הועדה המחוזית וקבועי הזמן ידועים. חלק מההזדמנות של תוכנית המתאר זה לזרז את התהליכים האלה ע"י העברה שלהם בוועדה המקומית בלבד, ולכן תוכנית המדיניות, מבואות יפו, כמו גם תוכניות רבות, בתשובה לשאלתו של ארנון לגבי פלורנטין – תוכנית המדיניות של פלורנטין, של מבואות יפו, שפירא, כל תוכניות המדיניות, כפי שאודי הציג קודם, רוב האיזור של יפו והדרום הוא מרוצף בתוכניות מדיניות שמפרטות, ומה שהוצג פה זה רק חלק מהחומר שמפורט בתוכנית המדיניות. הן נכנסות בילד אין לתוך תוכנית המתאר ויאפשרו זירוז משמעותי של התהליכים האלה וזו בעצם הסיבה שאנחנו נמצאים פה.

גב' להבי:

תן התייחסות גם לעיר העתיקה, בבקשה. וגם לאיזורי,

מר הלל הלמן:

תודה שהזכרת לי; לגבי יפו העתיקה – תוכנית המתאר מבקשת לאשר כרגע, בדומה למה שצינתי, שכן יש תהליך שזז כבר לפחות 5 שנים בנוגע ליפו העתיקה. אתם מכירים את הנפשות הפועלות שם. יש שם פורות שיושב בשיתוף משרד התיירות, העירייה, המשלמה ועוד ועוד. מה שמדובר באופן עקרוני זה באמת נגיעה מאד מאד עדינה בשטח שכבר עבר, ואני מזכיר לכולנו, מבחינה היסטורית שהוא בעבר היה מבונה כולו ואחרי מראות 36 הוא הוחרב ע"י הבריטים ונפתח שם העוגן המפורסם, ובעצם גן הפסגה שכולנו מכירים היום, בעבר היה מבונה כולו. לכן כרגע, הרעיון הוא לעשות איזשהי החיאה של האיזור, ללא שינוי מוחלט. למרות שזה חלק מהרעיונות שנדונו, לא מדובר על בינוי מחדש של יפו העתיקה אלא רק בינוי בשוליים של גן הפסגה, שיהיה מיועד ברובו ככולו למלונאות, למסחר ולשימושים ציבוריים – סך הכול כ-40 אלף מטר.

זה נשמע הרבה, אבל כאשר רואים את זה בתוכנית וזה מאד מפורט, זה שומר על המרקמיות של יפו כולל הגשרים לכוון הנמל.

מר גלעדי:

כמה זה מתווסף למלונאות הקימת מחוץ ליפו העתיקה, דהיינו המשטרה והמנזר?

מר הלל הלמן:

נדמה לי שהמספר שמדובר עליו הוא 400 חדרים. התוכנית הזאת כולה תוצג בפני הועדה.

מר גלעדי:

אתה אומר שיש מלונאות בתוך השוליים של גן הפסגה שזה X מטרים. כמה מטרים יש היום בתוכניות המאושרות במשטרה שזה מלונאות ובנושא של המנזר, שזה גם מלונאות.

מר הלל הלמן:

אני לא יודע להגיד

מר גלעדי:

זה מכפיל את עצמו.

מר הלל הלמן:

אני לא יודע להגיד לך את המספרים בדיוק. מה שאני יכול להגיד זה שכל הניתוחים, גם ביפו וגם בדרום וגם בדברים שהוצגו גם בשיתוף ציבור, מדברים על חוסר משמעותי במלונאות. ואם יש דבר שאפשר לציין אותו שהוא היה נתמך על ידי כל התושבים, זה הוספה של שטחי תעסוקה מקומאיים, שיאפשרו למלונאות וכ'.

מר גלעדי:

אני בכוונה מתמקד ביפו העתיקה. ביפו העתיקה יש שתי תב"עות שכרגע קיימות שממומשות גם בהיתר. אתה אומר שהולכים בגן הפסגה להוסיף עוד מלונאות. כמה זה? האם זה מכפיל את הזכויות הקיימות והאם יש בסופו של דבר את התשתית התחבורתית כדי שיאפשר את המלונאות? הרי בסופו של דבר תצטרך גם לתת את התשתית המלונאית, אם אתה רוצה כזה, לאיזור תיירות, אין שם חניונים ציבוריים.

מר הלל הלמן:

אין לי תשובה בשבילך, כרגע, עם המלונאות,



אני לא אומר שהתשובות האלה לא קיימות, אני אומר שהן לא בידי כרגע. יש תוכנית מאד מפורטת והיא תוצג לוועדה בצורה מסודרת.

גב' וולנר גלעד:

עוד הערה, יפו עדין לא מוכרזת כאתר מורשת של אונסקו, כמו עכו, שהיא כן יכולה וזה יכול להיות עוד מנוף תיירותי בהבאת תיירים לתל-אביב.

מר הלל הלמן:

יפו מוגנת על ידי חוק העתיקות ומטופלת ע"י,

גב' וולנר גלעד:

אבל היא יכולה להיות מוכרזת כאתר מורשת של אונסקו בינלאומי. השאלה האם המלונאות שמיועדת מתבססת עליה, יכולה להזיק בעתיד על קידום הכרזתה?

מר גלעדי:

לא רק זה, והשאלה היא – האם המלונאות הזאת לא פוגעת בצימרים שאתה יכול לעשות אותם היום, כי למעשה היום רוב הדירות שם הן דירות רפאים - לא גרים שם.

מר הלל הלמן:

חלק מהרעיון הוא החייאה של המתחם הזה. אני מציע שנעבור לדבר על נושא של שלבים.

מר מדואל:

רגע, יש לי שאלה לגבי, יש לי שתי שאלות. אני רוצה לשאול – שאלה שתמיד הטרידה אותי - יפו העתיקה זה שיחזור או היא עתיקה באמת? יפו העתיקה שחזרו אותה או שהיא עתיקה באמת?

גב' זנדברג:

אין משהו בישראל מהתקופה הזאת, שהוא בנוי בצורה כזאת - לא מצדה, לא עכו, גם לא הכותל.

מר מדואל:

עכו העתיקה היא לא משוחזרת ברובה.

מר הלל הלמן:



יפו העתיקה היא עתיקה באמת. אחת הערים העתיקות בעולם והעיר היחידה שנזכרת,

מר מדואל:

יפו – אני יודע מימי יונה הנביא, אבל המבנים שאנחנו רואים היום – לי זה נראה יותר כשיחזור.

מר הלל הלמן:

הם ברובם מקוריים והם שכבות על גבי שכבות של בניה. וכשאתה מסתובב בתוך הסמטאות של יפו העתיקה, ככל שתדך יותר עמוק, אתה תגיע לשכבות יותר עמוקות הסטוריות. בקיצור, יפו העתיקה היא עתיקה באמת.

מר מדואל:

אוקי, הנה קבלתם תשובה, חברים, יפו עתיקה לטענת האדריכל העירוני היא עתיקה.

יש לי עוד שאלה לגבי יפו – אנחנו יודעים שיפו העתיקה זה מתחם שלא התרומם. יפו העתיקה זה מתחם שלא התרומם, מזה שנים, לא תיירותית, לא עסקית,

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

למה לא?

מר זמיר:

זה לא נכון מה שאתה אומר, אגב.

מר מדואל:

זה נכון לחלוטין.

זאת עובדה ברורה – יפו העתיקה זה איזור שלא מימש את הפוטנציאל שלו. מבחינתי, הוא לא התרומם.

מר זמיר:

זה נכון, אבל פותחים שם עכשיו מרכז מבקרים חדש, ... מעניינות, יש שם מסעדה חדשה מפוצצת, "קלמטה".

מר הלל הלמן:

מה השאלה?



מר מדואל:

יפה, זה הולך לקראת מה שאני אומר להגיד; השאלה שלי היא, אם יש מדיניות שימושים בתב"ע קשיחה לגבי יפו העתיקה, מבחינת יעודים ואני לא מדבר מבחינת בניה, אלא מבחינת ייעודי מסחר וכאלה והמטרות של יפו העתיקה. התב"ע היא קשוחה? המדיניות?

מר גלעדי:

אין תב"ע ביפו. יש תב"ע בסמכות ועדה.

גב' אורן:

יש תב"ע 606, זאת הוראת שימושים והיא מאד רחבה.

מר מדואל:

אני מדבר על שימושים. מה זאת אומרת רחבה?

גב' אורן:

מותר כמעט הכול.

מר מדואל:

מותר כמעט הכול ביפו העתיקה?

מר גלעדי:

אומנות.

גב' אורן:

אומנות זה לגבי המגורים, נכון. אבל מותר מסעדות ומותר, אין הגבלה של מסעדות ומותר הרבה דברים.

מר הלל הלמן:

אני לא חושב שזה נושא מתארי. אני רק אציין זאת בשתי מילים, שהתוכנית הקימת היא באמת מיושנת בחלק גדול מההיבטים שלה, ולכן יש את התוכנית החדשה, שמתיחסת לכל ההיבטים האלה – גם השימור וגם להחייאת המתחם, ואתה צודק בקביעה שלך שהפוטנציאל של יפו העתיקה לא מומש. תראו את מה שקורה בשוק הפשפשים, תראו את מה שקורה בנמל וכו'. בתוכנית החדשה הזאת היא תוצג בצורה מפורטת. אני מצטער שאין לי כרגע את כל המספרים המדויקים בידי. אני מציע שנמשיך עם הנושא של תוכנית המתאר, אני מעביר את המקרופון לאודי בנוגע לשלבים.

גב' להבי:



הערה אחת: אתם עובדים כבר חמש שנים על תוכנית, שאנחנו שמענו שכבר היה,

מר הלל הלמן:

לא

גב' להבי:

אז ארבע שנים.

מר ברקוביץ:

אנחנו זה אנחנו, מי זה אתם?

גב' להבי:

במקרה הזה זה אתם, חזי. אני בכוונה בחרתי במילה 'אתם', ואתה יודע למה בחרתי במילה 'אתם', כי אני לא יודעת מה אתם עושים. אם הייתי יודעת מה אתם עושים, הייתי אומרת 'אנחנו', גם אם אני לא מסכימה אתך.

מר ברקוביץ:

אז בואו תקראו את הדראפטים.

גב' להבי:

זה בדיוק.

אז כשבא אלי אחמד ואומר לי: "הגעתי בטעות לאיזה מפגש שיתוף / לא שיתוף והציגו תוכנית ואת מכירה ואת יודעת, ואני אומרת "אני לא יודעת" – כי לא ידעתי בכלל שמנסים לבנות על גן הפסגה ולקחו את צביקה תומר וכו', ארבע שנים מוציאים על זה, מי יודע כמה, ולא ברור שזה בכלל תואם מדיניות של מישהו פה. אז אני רוצה לומר "זה אתם בלי לדבר אתנו".

מר הלל הלמן:

אני מעביר את המקרופון לאודי, שימשיך.

ציר שלבים

מר כרמלי:

לגבי ציר שלבים – ציר שלבים זו אמירה תכנונית, יחסית חדשנית בסקופ של המתאר והיא גוררת הרבה מאד שאלות. ואני ישר אתייחס למה שמיטל העלתה ולמה שתמי העלתה. אני אתחיל מהמתווה התכנוני. קודם כל בהנחה שהרעיון הוא רעיון תכנוני נכון ומבורך.



לשאלתה של תמר – הדרך שלנו לקבע שינויים כאלה גדולים היא אך ורק על ידי איזשהי יצירת רעיון מתארי, כשהמימוש שלו, בעצם, מגובה ע"י תוכנית מדיניות. אנחנו לא מתכוונים כאן ליצר סט של מערכות תב"עות, שיקחו נקודה נקודה במרחב של שלבים, שירוצו אליכם כל פעם בנקודה מצוינת ויגידו בגלל שהמתאר אמרו כאן כך וכך תעסוקה, אנחנו רוצים ליצר חתך כזה וכו'. הרעיון הוא לייצר מדיניות כוללת שתופרת את כל הציר מהצפון עד הדרום, שאומרת היקפים, ברמה של רזולוציה למגרשים – מה קורה בכל מגרש, מה הוצאות הבינוי, מהו חתך הרחוב שמשתנה דרך אגב. מה שאנחנו חושבים לגבי שלבים הוא לא משהו הומגני לכל האורך. יצירה של מערך של שימושים – איזה שימושים נכנסים למקום/איזה שימושים לא נכנסים למקום. מהי מערכת היחסים בין הרצועה שהיא רצועה יחסית צרה מאד מבחינה תעסוקתית. מה מערכת היחסים בינה לבין העורף שקורה כמה מטרים מאחוריה, עורף המגורים, שאנחנו ממלאים אותו בתוכניות. ז"א שהיכולת שלנו לקבוע חתכים, היכולת שלנו לקבוע אופי היא יחסית גבוהה מאד, אבל במסגרת תוכניות מדיניות, לא במסגרת המתארי. במסגרת המתארי אנחנו בונים את המסד, בונים את המסגרת שלתוכה אנחנו יכולים לצקת את הפירוט התכנוני שלהם. ושוב, אנחנו מתנים את זה בהכנת תוכנית בהכנת תוכנית מדיניות וזה נאמר במפורש. אנחנו לא מתכוונים, בהנחה שהתוכנית מאושרת, אנחנו לא מתכוונים לצאת מיד לתכנון מפורט ונקודתי.

גב' זנדברג:

הבעיה שתוכנית המדיניות היא לא דבר סטטוטורי. חזי, אתה יכול, אולי, להתייחס ברמה העקרונית – מה מעוגן סטטוטורית בתוכנית מתאר ומה לא? למשל הנושא של מה שהוצג קודם לגבי המרכז, הנושא של עד לאיזה גובה לעלות, ארלוזורוב, חזית מסחרית וכל זה. זה דברים שהם סטטורים בתוכנית המתאר?

מר ברקוביץ:

כן. אבל אני חייב לעדכן אותך שגם זה לדין. כל מה שיוחלט שהוא מקובע בתוכנית המתאר, יקובע. אפשר חלקים שלמים להגיד שהם מדיניות.

מר להט:

אמנם זה דיון חצי משפטי, חצי תב"עי. מה ששואלת תמי, ואני מצטרף לשאלה שלה. מבחינה שאנחנו היום מחליטים על תוכנית המתאר – האם אנחנו בתוכנית המתאר קובעים חלקים שהם סטטוטורים, קובעים חלקים שהם לשיקול דעת?

מר ברקוביץ:

אנחנו עשינו עבורכם את האבחנה, ובתוך התקנון זה מופיע בצורה מאד ברורה.

גב' זנדברג:

מתי נראה את התקנון? אפשר לקבל טיוטה שלו?



מר ברקוביץ:

מה השעה?

גב' זנדברג:

אפשר לקבל טיוטה שלו?

מר ברקוביץ:

ודאי.

מר להט:

שיעבירו לכולם במייל.

גב' זנדברג:

היום? השבוע?

גב' גבריאלי:

אחרי שנטמיע את ההערות שנקבל. אנחנו רוצים לשמוע את ההערות ואז נביא תקנון.

גב' להבי:

לא, לא,

גב' זנדברג:

לא, לא.

גב' להבי:

אנחנו לא נצביע בלי תקנון. תביאו את התקנון ונצביע.

גב' זנדברג:

אנחנו מבקשים טיוטה, וכשתתמיעו תביאו לנו עוד פעם. אנחנו רוצים לראות. לא ראינו עד עכשיו.
כל השנתיים האלה שאמרתם, לא ראינו אפילו טיוטה, שאפילו,

מר ברקוביץ:

זה טובב המשובב. אנחנו אומרים תגיבו וניתן תקנון מעודכן, ואתם אומרים,

גב' זנדברג:

אבל עד עכשיו לא ראינו תקנון לא מעודכן.



מר ברקוביץ:

ניתן תקנון, אז תגידו בהתייחסות למה שאמרנו. אז איזה תקנון את רוצה?

גב' זנדברג:

את שניהם.

דורון ספיר - יו"ר הועדה:

התקנון הוא מה שאנחנו נחליט עליו בסופו של דבר. הדראפים שמוגשים לך זה טיוטה של התקנון, בסופו של דבר מה שיהיה התקנון, זה מה שנחליט עליו.

גב' להבי:

דראפט זה לא טיוטה של תקנון. התב"ע נראית בסוף אחרת מדראפט.

מר להט:

דורון, יש תקנון.

גב' זנדברג:

תקנון, כי בסוף אנחנו חותמים על הוראות של תוכנית.

מר להט:

יש מניעה להעלות את הטיוטה של התקנון לאתר האינטרנט?

גב' אורן:

בדרך כלל התקנות בשלב זה, לפחות, הוא טיוטה.

מר להט:

ודאי, אבל זה ברור שטיוטה.

גב' אורן:

אז אני לא יודעת, אם זה נכון להעלות את זה באינטרנט. ברגע שזה יהיה מוכן, אז,

גב' להבי:

שרי, אנחנו כועדה מקומית אמורים להצביע על תקנון ועל תשריט, לא על דראפטים. אנחנו לא אמורים להצביע על דראפטים. הדראפט זה מושג לא מוכר.



גב' אורן:

מיטל את מתפרצת לדלת פתוחה, את שמעת מה שאני אמרתי לו?

גב' להבי:

אוקי, אוקי. מה אמרת?

גב' שרי אורן:

הוא שאל אם פרסום באינטרנט, הוא לא שאל על קיום התקנות.

גב' להבי:

אוקי, אז לא, אני לא עכשיו אינטרנט. אני רוצה אני, לראות את התסריטים ואת הדראפט ואת התקנה.
אני לא יודעת מה זה לכולם כרגע, אני נבחרת ציבור,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, חברים.

מר מדואל:

דורון, אני מבקש שתעשה הפסקה בדיון ונדון בערר נווה-צדק.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

במה?

מר מדואל:

בערר נווה-צדק.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה זה ערר נווה-צדק?

מר מדואל:

הערר שלנו.

מר גלעדי:

רגע, אהרון.



מר מדואל:

לא, הפסקה בדיון, אני אומר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אנחנו ממשיכים. כן, אתה יכול להמשיך?

מר כרמלי:

אני ממשיך.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, בבקשה.

מר כרמלי:

לגבי ציר שלבים, עניתי במתווה הטכני לשאלה של תמי. לגבי שאר ההערות שהועלו כאן, לגבי ציר שלבים, ההערות של ארנון, אהרון, מיטל, התפיסה שלנו לגבי שלבים היא תפיסה תכנונית ברורה. אני חושב שבהחלט ראוי להטיל בה ספק, אנחנו עושים כאן צעד תכנוני מהותי שאמור לשנות את פני האזור בצורה ברורה. אנחנו מאד מאמינים במהלך הזה. אנחנו חושבים שאם אנחנו נצליח לצקת לתוך הריק הזה שקיים היום בין השכונות, לתוך המקום הזה שהיום השכונות מפנות אליו עורף, לצקת אליו איזשהם מערכת של תכנים חדשה, שמושתתת כבר על ציר התנועה שכבר קיים במקום, אנחנו לוקחים את הציר הסטטוטורי שקיים, את רוחב הדרך הסטטוטורי שקיים ומנסים לעשות איתו משהו שמשפר את העירוניות. וגם להערתה של יעל – האם נכון לחבר או האם נכון לנתק בין השכונות, זה שאלות שאפשר בהחלט לדון עליהן. ההצעה שלנו היא הצעה שאומרת כדלקמן – אנחנו מאד מאמינים בחיבור של השכונות. אנחנו מאד מאמינים בזה שציר שלבים לא יהיה ציר תנועה שמוקף בחומות, אלא רחוב עירוני עד כמה שאפשר, לצקת לו תכנים עירוניים, לתת לו חזיתות מסחריות, לתת לו מרחב איכותי להולכי רגל, אנחנו חושבים שהוא יכול לשמש ציר יוממות חשוב מאד, לא רק למכוניות אלא גם לעובדים שבאים מהדרום, באים מבתי-ים, יכולים להגיע יחסית בקלות ובמהירות לתוך מרכז העיר, בכמה דקות נסיעה על אופניים אפשר להגיע על ציר שלבים אל תוך מרכז העיר. אנחנו יכולים לייצר שמה מגוון של פעילויות. אפשר לייצר שמה, במה שאנחנו רואים היום, אנחנו יכולים לייצר סכמה יחסית חדשנית של שילוב, של תעסוקה ומגורים במבנים בודדים או בתוך מבנה אחד. הפוטנציאל כאן הוא גדול מאד. שוב, ברמה הזאת של סכמה, זה נראה מאד מבטיח וזה נראה מאד מפתה, ברגע שנרד למדיניות נקודתית, נתחיל לבחון את השאלות פר מגרש ופר פעילות, אני מניח שכל הדברים האלה יצוצו, אבל השאלה ברמה העקרונית, אני חושב שההפיכה של האזור הזה לאזור עם מאפייני תעסוקה ברורים, שיתנו לתושבי האזור במקום מקום שהם יכולים לעבוד בו, הם לא צריכים רק להיסמך על המע"ר המרכזי.

גב' להבי:

אתה תעשה שם Low-Tech, אתה תעשה שם Low-Tech?

מר כרמלי:

אני יכול לעשות שם גם Low-Tech.

גב' להבי:

אתה תעשה...

מר כרמלי:

אני יכול לעשות שם גם Low-Tech.

גב' להבי:

על ציר חדש עם מגדלים של שמונה קומות,

מר כרמלי:

למה את קוראת Low-Tech? למוסכים ומלאכות? לא.

גב' להבי:

לא יודעת, אני לא, אז אני לא רואה כל כך תושבים...

מר כרמלי:

אנחנו לא חושבים שנכון לייצר ציר חדש של מוסכים ומלאכות בדרום העיר, זה יש לנו בשפע שם.

גב' להבי:

מסכימה איתך שלא ולכן זה לא ישרת את התעסוקה של,

מר כרמלי:

למה? בדרום העיר, אין רק מוסכניקים.

מר מדואל:

זאת המטרה ואני חושב, אני חושב, אודי, שלגבי ציר שלבים, אני לא מדבר כרגע, אני חושב שלגבי ציר שלבים, אני לא מדבר כרגע על הציר כציר שאני כמובן, כולנו עכשיו פה מתנגדים נחרצות להגעה שלו למרכז העיר, לכיוון מגדל שלום. אני חושב שצריכים לעשות חשיבה תכנונית מחודשת בדרום העיר ומרכז,



דרום – מרכז העיר חסר להם מקור של עוגן, של מוסדות תרבות וקהילה, חסר, אין להם את זה מה שיש במרכז ובצפון.

מר כרמלי:

אפשר לראות את זה מול העיניים – כל הנקודות שאתם רואים, הנקודות האלה שנראות כמו סמלים רדיואקטיביים קטנים, אלה בדיוק המוקדים הקהילתיים הציבוריים החדשים שלא קיימים היום, שאנחנו מציעים. הציר, תשימו לב, מרוצף בארבעה מוקדים ציבוריים חדשים לגמרי. שאני אומר מוקד ציבורי זה לא גן ילדים.

מר מדואל:

אני לא מדבר, גם ברמה של מתנ"ס, אודי,

מר כרמלי:

מה זה?

מר מדואל:

אני לא מדבר, אני לא מדבר,

גב' להבי:

רגע, שיפרט לנו אותם, שיפרט לנו אותם.

מר מדואל:

לא, לא, סליחה מיטל. אני לא מדבר ברמה של מתנ"ס, אני מדבר ברמה של מוזיאונים גדולים.

מר כרמלי:

חד משמעית כן.

מר גלעדי:

אהרון, שיפרט על מה הוא מדבר, עזוב סיסמאות.

מר מדואל:

אני מדבר ברמה של עוגנים בדרום.

גב' להבי:

קודם כל נשמע מה הוא באמת מציע ובוא נראה איך אפשר לעבות את זה, אבל שיפרט מה הוא מתכוון.



גב' גבריאלי:

הסימבולים שמסומנים לאורך ציר שלבים ולאורך אזורים אחרים בדרום העיר, זאת בדיוק המשמעות שלהם. זה לא פתרון נורמטיבי, שכונתי. אלה מוקדים ציבוריים שיש להם חשיבות כלל עירונית, שאנחנו ממליצים בתכנית המתאר,

מר גלעדי:

בואי תפרטי לנו עכשיו אחד-אחד.

גב' גבריאלי:

אנחנו לא נכנסנו להגדרה ספציפית של שימוש, כי תכנית המתאר היא תכנית כוללת.

מר גלעדי:

מה זאת אומרת? כשאת אומרת צומת חולון, זה מרכז ספורט, מרכז הייטק, מה את רוצה שם? מה?

גב' גבריאלי:

מוקדים ציבוריים שבהמשך, בתכנון המפורט אפשר יהיה להחליט מה הם יהיו, כי אחרת תכנית המתאר, שהיא תכנית לטווח ארוך תקבע פה דברים שאולי לא יתאימו לתכנון עתידי.

מר מדואל:

סליחה,

גב' גבריאלי:

סליחה,

גב' גבריאלי:

זאת הנחיה,

גב' להבי:

תקשיבי, את יודעת להגיד 100,000 מ'! תגידי לי שהמוקד הציבורי הזה שלא ברור מה יהיה בו, הוא 50,000 מ'. תני לי איזשהו אומדן מה אני רואה. אני רואה עיגול. זה עיגול קטן? זה עיגול גדול? זה עיגול, איזה עיגול זה?

גב' גבריאלי:

זה מוקד ציבורי,



גב' להבי:

אולי זה מרובע?

גב' גבריאל:

זה מוקד ציבורי לשירותי ציבור בעל שטח משמעותי, אני לא זוכרת אם יש לנו, לא קבענו את גודל השטח. אפשר, אם נחליט, אפשר גם להכניס שמה מספר, כרגע אין פה מספר, אבל זה מחייב בכל תכנית...

גב' להבי:

אני רוצה להבין.

גב' גבריאל:

שניה מיטל, בכל תכנית מפורטת שתוכן לאזור הזה של ציר שלבים, תכנית המתאר מחייבת לשלב מוקד ציבורי.

גב' להבי:

ז"א את אומרת לי ככה – מי שיבוא לבקש מגדל בציר שלבים וכשהוא יבקש מגדל, אני אבקש ממנו 1,000 מ' ציבורי, זה מה שאת אומרת?

מר מדואל:

לא, מבנה ללשכת הרווחה, מיטל, כמו ביגאל אלון.

גב' להבי:

מה? אני אבקש ממנו 5,000 מ', ז"א שהוא צריך לבנות 100,000 מ' כדי שאני אבקש ממנו 50.

גב' גבריאל:

זה לא לאו דווקא מוגדר כמטלה ציבורית.

מר מדואל:

אתם לא הבנתם את הכוונה.

גב' להבי:

אני שאלתי על,

גב' גבריאל:



זה לא מוגדר כמטלה ציבורית.

גב' להבי:

אני שאלתי על הקרקע של מכבי צריפין. אני מבקשת לדעת מה ייעוד הקרקע של מכבי,

גב' גבריאלי:

לכן לא סימנו קרקע, בדיוק בגלל זה.

גב' להבי:

תמי, אני מבקשת לדעת מה ייעוד 17 הדונם בבעלות עירונית, מתחם מכבי צריפין? אני חולמת על מוסד בוכמן ע"ש גב' בוכמן או בר בוכמן, מה שתבחרו.

מר מדואל:

יפה ואני רוצה לדעת מה הייעוד של הקרקע, היכן שהיום מתקיימים שיעורי הנהיגה על קטנועים, בין קיבוץ...

מר הלל הלמן:

מה, בית מרכזים?

מר מדואל:

כן, מול בית מרכזים.

מר הלל הלמן:

יפה, אז זה דוגמא מצוינת.

מר מדואל:

מול בית מרכזים.

מר הלל הלמן:

אז אני אתן דוגמא, שתי הדוגמאות האלה ממחישות את שתי האפשרויות שציינתם, אחד – למשל בית מרכזים, שהיום,

מר מדואל:

לא בית מרכזים, מול בית מרכזים.



מר הלל הלמן:

מול בית מרכזים, החלק השרוף,

מר גלעד:

חניון בלומפילד, הוא מדבר על חניון בלומפילד.

גב' להבי:

החלק השרוף של בית מרכזים שייך למשפ' עופר. הוא מדבר ממול, מה ששייך לנו.

מר הלל הלמן:

אז אני, לדוגמא, בתכנון, בתכנית שהיום האחים עופר מקדמים שמה, אנחנו נדרוש באופן שאת, זה דוגמא אחת – מול המגדל או איזשהם שטחי תעסוקה נדרוש שימושים ציבוריים. לעומת זאת בשטחים כמו מכבי יפו, כמו אייזנברג וכמו צריפין שאת מדברת עליו, בשטחים שהם בבעלות ציבורית וכו' אנחנו נוכל, בקיצור, כל האזורים "הרכים" שבהם ניתן לחזק את השימושים הציבוריים, התכנון האלה יכללו הדגשה ציבורית של מוקד ציבורי, כמו שמפורט פה.

מר מדואל:

לא, לא, זה לא מה שהתכוונתי. אני התכוונתי,

גב' להבי:

אז אתה אומר לי, בתכנית מתאר אתה אומר לי "לא יופחתו שטחים ציבוריים". אני לא מדברת עכשיו על ייעוד ציבורי, שטחים ציבוריים. ואתה בא ומצייר על שטח שבבעלותנו 17 דונם, עיגול בגודל דונם? מה עשינו? מה עשינו?

מר הלל הלמן:

זה סימבול מתארי.

גב' להבי:

זה לא. זה סימבול הקטנת.

מר הלל הלמן:

לא, לא, לא, הכוונה היא,

גב' להבי:

זה הקטנה של המציאות.



מר הלל הלמן:

הכוונה היא להדגיש, כל הנושאים האלה ייעמדו, התכניות האלה יעמדו על השולחן והן יוכלו להיות בשליטתנו. הכוונה היא להדגיש את החזון המתארי פה והחזון הזה מדבר לאורך שלבים על הדגשה של מוקדים ציבוריים במקומות שאנחנו זיהינו אותם, למשל קיבוץ גלויות, גן כרונגן. אני חושב שמה שהעלית הוא נכון ואפשר להוסיף לשם מוקד ציבורי באזור של מכבי צריפין, באזור של נס לגויים, באזור של מכבי יפו וכו' וכו'.

מר מדואל:

לא מכבי יפו, דיברנו על החניות של בלומפילד, אבל,

מר גלעדי:

אתה מדבר על מתנ"ס, לא?

מר מדואל:

אני חושב שאתה לא הבנת,

מר הלל הלמן:

החניות של בלומפילד זה מסומן, אהרון, זה מסומן. תסתכל על גן כרונגן, המשבצת הירוקה של גן כרונגן, ציר התחיה.

מר מדואל:

אנחנו לא יודעים כמה ולמה ואני חושב שגם לא הבנתם את הכוונה שלי. אני מתכוון לעוגנים ציבוריים מאד גדולים שצורכים שטחים מאד גדולים. אם ניקח לדוגמא את המתחם פה, מה השטח שלו,

מר הלל הלמן:

אתה מדבר על תכנית מתאר, אתה לא יכול כרגע להחליט,

מר מדואל:

לא, לא, זה נכון ועם זה אני חייב דווקא למקם במתאר. במרכז ובצפון יש עוגנים ציבוריים,

גב' להבי:

רוצים להוסיף שטחי ציבור בדרום. אנחנו רואים בתוספת דרומה חלק ממה שיראה שאנחנו עם הפנים דרומה. לא נוסיף עוגנים בדרום, לא נשקם את הדרום, נקודה.



מר מדואל:

אנחנו מדברים על עוגנים ציבוריים מאוד, שימשכו קהל מכל הדרום ומרכז העיר.

מר כרמלי:

אני חושב שכל מה שנאמר כאן, אין לנו צל של ויכוח, מסכימים לגמרי, אהרון.

מר מדואל:

לא, לא, יש ויכוח. אנחנו לא מדברים כרגע,

מר כרמלי:

אנחנו לא נצבע כרגע שטחים חומים ברמה סטטוטורית.

מר מדואל:

לא, אנחנו לא מדברים כרגע שאתה תעביר שטח עירוני למגדל משרדים בן 50,000 מ' ותתרום שם 500 מ' שטח ציבורי לטובת לשכת רווחה, נאמר, כמו בביצרון. לא על זה הכוונה. הכוונה שלי שהדונמים האלה שעל השטח הציבורי ישמשו למוסד ציבורי מאוד גדול, ברמה כלל עירונית או ברמה ארצית, ברמה ארצית אפילו, שישמש עוגן לדרום.

מר כרמלי:

ואנחנו אומרים את זה, זה בדיוק מה שאנחנו אומרים את זה.

מר מדואל:

אני לא רואה, לא, לא.

מר כרמלי:

אם תסתכל בהוראות התכנית, כאן כתוב בדיוק שהסימן הזה הוא סימן של מוקד ציבורי מטרופוליני. מוקד ציבורי מטרופוליני זה לא גן ילדים וזה לא גינה של 200 מ'.

מר להט:

אודי, לא, לא, אודי זה ממש לא הכוונה. אני חושב, רבותי, רבותי שקט. אני חושב שהנושא הזה של העברת מרכזי תרבות וחינוך לדרום העיר היה נושא שעלה בישיבה הראשונה. אני חושב שקבענו שזה יהיה חלק מהמדיניות, אני לא יודע אם זה הדיון עכשיו או הדיון ב- 4.7. יכול להיות שצריך לשים את זה כ- topic ב- 4.7 כדי לא לדון בזה עכשיו, אני לא חושב שזה קשור לאודי ספציפית, אבל זה בטח נושא שחייב לבוא בכדי ביטוי בתכנית המתאר ואני חושב שזו הייתה הכוונה המפורשת של כולם, להבין בדיוק היכן הולכים להיות מרכזי החינוך והתרבות לגבי דרום העיר ואבקש, רק שניה, זה חייב להיות topic, זה צריך להיות



topic ב-4.7 ולקבל החלטה מאוד מאוד ברורה ולא להשאיר את זה ברמה של כתם חום, שפעם נחליט מה יהיה מה לא,

גב' תמי זנדברג:

גם יותר מזה, אם אתה שם לב, אין פה כתם חום. יש פה עיגולים כאלה שנמצאים על ירוק, על זה, איפה השטחים האלה? זה כן אכפת לך מה הצבע, כי אתה לא רוצה שזה יהיה על הירוק.

מר להט:

צריך להיות כתוב.

מר מדואל:

דורון, עכשיו לדוגמא השטח,

מר עודד גבולי:

אני רוצה להעיר הערה על זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, עודד.

מר מדואל:

לא סליחה, אני רוצה לתת דוגמא, דוגמא קטנה. השטח של בזק, שהיה שטח ציבורי ברחוב הרצל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מדואל, אהרון, אהרון, אהרון.

מר גלעדי:

יש לו שינוי תב"ע כבר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

עודד, בבקשה.

גב' להבי:

לא, אבל תכנית המתאר אומרת שלא יופחתו שטחים ציבוריים. ברגע שאתה נותן לבזק להמיר את כל השטחים הציבוריים שלו לשטחים מניבים, אתה פועל בסתירה. הרי לא יכול להיות שהיום אנחנו מקדמים תכניות שעומדות בסתירה לאמירה שלנו בכל הרמות.



מר הלל הלמן:

בתכנית בזק, מתוכנן להיות מוקם במסגרת התכנית בית ספר יסודי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, עודד בבקשה.

מר הלל הלמן:

אז לפחות בן חמישה לששה דונם. לכן הדוגמא הזאת היא בדיוק הדוגמא הנכונה ואני לא מציין,

מר מדואל:

אתה תשפר את הדרום עם בית ספר יסודי, אבל אתה לא תשדרג אותו.

מר להט:

אהרון, אהרון.

מר מדואל:

אתה צריך שם עוגנים, צריך להכניס, צריך להעביר לשם,

מר להט:

אהרון, אהרון, אני חושב שחבל, חבל לריב עכשיו. מסכימים כולם, אבל דורון, שזה יהיה ברור לגבי ה-4.7.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

עודד בבקשה. עודד, בבקשה עודד.

עודד גבולי:

ההארות האלה שהעלו עכשיו הנציגים לגבי הנושא התרבותי, ציבורי, הצירים, אנחנו נעשה על זה דיון נוסף עם הצוות המקצועי ונבוא עם תשובות יותר ברורות ונחשוב על זה עוד פעם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי.

מר עודד גבולי:

אני מציע שכרגע זה יירד מסדר הדיון.



מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב. אוקי, אנחנו נקבל מכם התייחסות בהמשך. ברשותכם, סיימתם?

מר גלעדי:

לא, אני יש לי כמה דברים. אני לא קיבלתי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא קיבלת תשובה?

מר גלעדי:

לא, לא קיבלתי כמה וכמה תשובות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה לא קיבלת?

מר גלעדי:

אחד, בנושא של מרכז ספורט והפינוי של מגרשי הספורט שנמצאים, מה שאמרתי בוולפסון ובצומת חולון,

מר הלל הלמן:

בנוגע ל-,

מר גלעדי:

שניה רגע, שניה. אני אומר, אם כבר מקימים, משאירים את בלומפילד במקומו, אז נעשה שם קרית ספורט אחת שלמה ואת האזורים האלו, את התעסוקה שאתם רוצים לעשות אותה על ציר שלבים או במקומות אחרים אפשר למקם אותם בכניסה לעיר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה לא קיבלת עוד?

מר גלעדי:

זה אחד, שאני לא ראיתי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה לא קיבלת?



מר גלעדי:

אני מדבר על זה, שמה?

מר מדואל:

אתה רוצה בוולפסון,

מר גלעדי:

שיעברו ליד בלומפילד, הם לא צריכים גם פה וגם פה לתפוס.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, ארנון.

מר גלעדי:

להקים שם קרית ספורט שלמה, של מכבי, של הפועל,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון, אתה דיברת על זה כבר.

גב' גלעד וולנר:

לשבילי אופניים.

מר גלעדי:

לא יודע, יהיה לנו בדרום מזרח העיר, לא צריכים אותם להעתיק. זה אחד, מבחינת הנושא של התעסוקה. שתיים – לא קיבלתי תשובה לגבי הנושא של מלונאות ביפו, המספרים, התשתיות והיכולת הכלכלית להרים את הנושא או צימרים בתוך הנושא של יפו העתיקה, מיקום המלונאות החדשה, כשאתה יכול לשלב את זה במקום המלונאות החדשה. לא קיבלנו התייחסות לגבי הנושא של, חוץ מאמרה מאד כללית לגבי התחנה המרכזית החדשה. אני לא סתם ציינתי שאם אומרים שזה חלק מתוך המגמה לנושא של תרבות, יד ימין שלנו כרגע מטפלת בנושא של הקצאת נכסים אחרים, למוסדות תרבות אחרים, נניח בצלאל ודב הוז. כלומר, אם יש מגמה באמת להפוך את זה לאזור הזה אז יש צורך כבר היום לא להתקשר לעסקאות ארוכות טווח של 15 שנה עם מוסדות תרבות שבאים לעיר, אנחנו לא ממהרים לשום מקום דורון. הנושא של תכנית המתאר היא חשובה מאד כדי שכל הזמן, אלו דברים, דברים שאני לא קיבלתי התייחסות אליהן, אז אני מציע,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תאפשר להשיב.

מר גלעדי:

אבל עוד לא, ששיב לי על הכל יחד. אתה רוצה אחד-אחד?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, לא.

מר גלעדי:

אין בעיה. תשיב, יש לי עוד שאלות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז תמשיך את השאלות. אתה הרצית פה, נתת הרצאה, לא שאלות.

מר גלעדי:

נכון, למה אני יודע,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שאלה, זה שאלה שיש בסוף סימן שאלה.

מר גלעדי:

יש לי סימן שאלה ואח"כ אני אשים סימן קריאה גם, בסדר?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא.

מר גלעדי:

הנושא של בצלאל – כרגע הולכים להתקשרות ואם כן יש צורך לעצור את ההתקשרויות האלו, כדי לכוון אותם לתוך האזור שאתם מגדירים אותו כמתחם התרבות של תל אביב החדש. ודבר נוסף, מחזי לא שמעתי לגבי הנושא של אד קוץ', שזה לא קשור לתכנית המתאר אבל הוא משהו שיש התחייבות לתושבים בנושא הזה. אבו כביר, המכון לרפואה משפטית, להגיד שאנחנו כרגע לא מתייחסים לזה – אין דבר כזה, אין דבר כזה. זה אחד המפגעים הסמליים של דרום תל אביב ולכן זה חייב להיות מעותק משם. זה חייב להיות מועתק משם בתכנית המתאר, לסמן את זה ככתם או ירוק או כמבנה ציבור או משהו אחר, שגם אם ירצו אח"כ לקבל יצטרכו ללכת לשימוש חורג ואז יהיה באפשרותנו לאשר כן או לא. למה יש את בן יוסף שביטלנו את המשטרה שמה. זה היה אמור להיות בבן יוסף, תחנת משטרה, אז



אולי נעתיק את זה לשמה וזה יהיה חלופה לטובת הציבור. זה כן חייב להיות ולא שמעתי התייחסות ולהגיד שכרגע אנחנו לא מתייחסים זה לא תשובה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, בבקשה.

מר מדואל:

דורון, יש לי שאלה,

מר גלעדי:

דורון, עוד משהו שכחתי – הקמעונאי בלוינסקי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה?

מר מדואל:

לגבי קרית שלום. אני רואה שקרית שלום מסומנת בצבעים בשני סוגי מגורים – בניה נמוכה ובניה מרקמית גבוהה. מה זה בקרית שלום, האזור מגורים בבניה מרקמית גבוהה? אנחנו יודעים שיש את המושבה האיטלקית על הציר של קיבוץ גלויות, שם בניה מרקמית גבוהה של 12 קומות אם אני זוכר נכון או ספרתי נכון, אבל אני רואה שעד כמעט עד לב קרית שלום מגיע הכתם צבע הזה. מה זה אומר?

מר כרמלי:

נמוך נמוך...

מר מדואל:

לא, זה לא נמוך, זה אזור בבניה מרקמית גבוהה. כל לב קרית שלום. נכון? אני לא טועה בצבע. זה המושבה האיטלקית על הציר?

מר כרמלי:

מרקמית גבוהה זה כל השיכונים של 4, 5 קומות, זה כבר מרקמית גבוהה.

מר מדואל:

אבל באזור שסימנת שם אין 4, 5 קומות בכל לב קרית שלום, אלו הבתים של ה-2 קומות.

מר הלל הלמן:



זה שכונת שמעון, נכון.

מר מדואל:

יש מעטפת, נכון, בבן צבי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה מחוץ לשכונה, אהרון. זה מחוץ לשכונה, למיטב הבנתי.

מר הלל הלמן:

יש את הבניינים של המושבה האיטלקית, זה נכון, יש את השיכונים בשוליים, זה בדיוק היחסים.

מר מדואל:

אני שואל לגבי הצבע, עזוב המושבה האיטלקית, לגבי הצבע,

גב' תמי זנדברג:

הצבע הבז' הכהה הוא שואל. עד איזה מספר קומות, מה המקסימום למספר קומות, מה רשום שם? אנחנו לא מצליחים לקרוא.

מר כרמלי:

הבז' הכהה זה עד 2.5 מ-1.1 רחק.

גב' זנדברג:

לא, זה הבז' הבהיר. הבז' הכהה, אני קוראת, יש 1 עד 1, יש בנייה מרקמית נמוכה 1.1 עד...

מר כרמלי:

אנחנו מדברים על זה? (מסמן במפה).

גב' תמי זנדברג:

כן, כן.

גב' תמי זנדברג:

כן.

מר כרמלי:

זה אזור מגורים בבניה מרקמית גבוהה, אני קורא על הצג.



מר מדואל:

גבוהה, מה זה גבוהה?

מר כרמלי:

גבוהה – מ-2.5 עד 3.5. 2.5 עד 3.5 המשמעות של זה, זה 5, 6, 7 עד 11, 12 קומות.

מר מדואל:

מה? בתוך קרית שלום?

מר כרמלי:

זה לא, אבל זה עד. ברגע שיש לי בניין של 5, 6 קומות הוא כבר נכנס לתחום הזה.

מר גלעדי:

אבל איפה יש לך בתוך קרית שלום 5 – 7 קומות?

מר כרמלי:

כל האזור הזה זה אזור שקיים, זה אזור שמתנהג בצורה כזאת.

מר מדואל:

בבן צבי אתה צודק, יש שם אזור של שיכונים.

מר כרמלי:

נכון.

מר מדואל:

תעשה להם עיבוי של 2 קומות יגיעו, אבל כשזה מתחיל באמצע קרית שלום לכיוון המושבה האיטלקית, אני לא מכיר בנייה כזאת שם, שמגיעה לשמונה,

מר כרמלי:

האזור הזה, האזור הזה, זה האזור של שכונת שמעון. יש עליו תכניות,

מר מדואל:

אתה מתכנן שם פינוי-בינוי בקרית שלום? כי זה אומר פינוי-בינוי.



מר כרמלי:

יש תכניות כבר מקודמות הרבה שנים של לא רק פינוי-בינוי, של תוספות, של אפשרויות לתוספת בינוי. חלק מהן נותן את האפשרויות לתושבים שם להתאחד ולייצר מגרשים שייצרו בנייה מרקמית גבוהה, כן.

מר מדואל:

איחוד וחלוקה בקרית שלום, זה יהרוס את האופי של השכונה הדבר הזה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי. תשובות.
בבקשה, תשובה. תשובות לארנון.

מר הלל הלמן:

תשובות לארנון. אני אתייחס לנושא של העברת הספורט מאזור של וולפסון לבלומפילד, גן כרוניגן. לנושאים האחרים, אם דובר על עסקאות שהן מתנהלות בעירייה אני לא יודע להגיד לגביהן. גם לגבי המספרים של המלונאות וכי' ביפו העתיקה אין לי כרגע את המספרים לפני. בעקרון, כל המלונאות שמדובר עליה ביפו מדובר על מלונאות בוטיק, מדובר על מלונות קטנים שישמשו לחיזוק של התיירות והתעסוקה ביפו. מדובר, אבל, במספרים קטנים. אין לי כרגע להציג לך את המספרים, אני מציע שזה יוצג בהתכנסות הבאה. לגבי ההעברה של אזור הספורט מהאזור של דוידוף לבלומפילד – התפיסה שלנו כרגע היא להשתמש בגן כרוניגן ובאזור של בלומפילד כריאה ירוקה לשכונות המגורים שמסביב ולחזק אותה כריאה ירוקה יחד עם החיזוק של הציר הירוק,

מר גלעדי:

איזה מגורים יש שמה ואיזה מגורים עתידיים בכלל להיות באזור בלומפילד?

מר הלל הלמן:

תכנית המדיניות של מבואות יפו היא מדברת,

גב' להבי:

השאלה אם זה ירוק סטטוטורי או ירוק זמני, הוא אמר בינתיים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, אתה יכול להמשיך.

מר הלל הלמן:



אנחנו מדברים פה על גן כרוניגן, כל האזור של חצרות יפו. כאן יש נוגה, חצרות יפו והאזור שמסביבו. האזור שמדרום לגן כרוניגן, כל האזור הזה והאזור של שד' ירושלים כולו, אזור של מגורים, יישאר אזור מגורים והכוונה לחזק אותו כאזור של מגורים מרקמי, כאשר בכל האזור הזה, שכונות המגורים שמסביב, גן כרוניגן הוא מהווה את הריאה הירוקה היחידה ואנחנו, כל התכניות של המדיניות הירוקות מדברות כרגע על חיזוק של רח' התחייה כאזור ירוק, שבילי אופניים, מעבר הולכי רגל, קשר חשוב מאד בין פארק החורשות דרך המתחמים החדשים שנרקמים כאן בזק וכו' שדרך אגב, לגבי מי ששאל על היישום של התכניות האלה, למשל המתחם הזה של בזק שדובר בו, הוא כבר עכשיו מיישם את התחלת הציר הזה, חיבור של פארק החורשות ברח' התחייה עד לגן כרוניגן ובהמשך ניתן יהיה ללכת עד ליפו העתיקה ולים ואני אומר את זה בהקשר לזה, בהתייחס למה שהעלית, כל מרכזי הספורט ופארק דוידוף, מרכז הטניס שקיים שם, מרכז הכדורגל, הם מתחמי ספורט מאד אהובים על השכונות, מאד מאד בשימוש רב. למעשה, יש עכשיו תכנית שכבר מקציבים לה תקציבים להרחבה של המגרשים, להוספה של מגרשי קט-רגל והרחבה של הצירים האלה שהם דווקא צירים שיותר קל לפתח אותם כאזורי ספורט בשולי השכונות ולפתח את ציר דוידוף מצומת חולון ועד לים כאזורים שלאורכם יפותחו וקיימים שטחי ספורט רבים. זאת כרגע התפיסה שלנו, אם יוצעו הצעות אחרות אנחנו נשמח לשקול אותן.

מר סולר:

אני רק רוצה להגיד שבהקשר של הספורט, מה שלדעתי חסר, רק אני אגיד במשפט אחד – ראש העיר היה פה קודם ובעצם לכל אורך השיחות מדובר בתכנית המתאר על וודאות תכנונית. וודאות תכנונית נכון שמדובר שהספורט הוא בקצה הקצה של מה שאנחנו מדברים כאן וגם כיו"ר וועד הספורט אני מבין את זה, אבל בכל זאת כשאנחנו מדברים על המהות של העיר ומה שאנחנו רוצים שיהיה בה ואנחנו כן מדברים על הספורט כנדבך מרכזי ואתה מזכיר אותו, היה ראוי שתהיה גם איזושהי וודאות תכנונית בנושא הזה. ואני לא כרגע מתייחס להצעה כזאת או אחרת, תמיד אפשר להתווכח על הדברים האלה, אבל שתהיה איזושהי וודאות ואיזושהי הצעה שלכם ו-say בעניין.

גב' להבי:

בהקשר הזה אני רוצה להגיד שאחד הפרויקטים הכי מוצלחים של הקדנציה הקודמת, נדמה לי, זה היה פארק גלית. מה שפארק גלית עושה למזרח העיר הוא מביא לו את כל הילדים מיפו וממרכז העיר. לאן הולכים? הולכים לפארק גלית, החבר'ה על הסקייטבורדים וזה וזה. אחרי שרואים שכזה דבר כל כך מצליח אז אני יודעת שזה לא מגרש כדורסל או כדורגל או ספורט במובן המלא של המילה,

מר סולר:

גם מגרש קטן זה ספורט.

גב' להבי:



אוקי. אני אומרת, אני לא ידעתי או לא הערכתי את כוחו של הספורט הזה לסחוף אחריו נוער והמונים בקנה מידה שבשתיים בלילה הם נוסעים לשם, זה המקום שהם נוסעים אליו. אז צריך לראות איפה עושים כזה דבר עוד. רציתי לשאול מה זה הכתומים?

מר וינברג:

הכתומים פה שבנווה עופר ובפלורנטיין?

גב' להבי:

נווה עופר ובין סלמה לאילת, כן. מה זה?

מר יואב:

זה בנייה אינטנסיבית, יותר מאשר בנייה,

גב' להבי:

כמה אינטנסיבית?

מר מדואל:

30, 40 קומות.

מר הלל הלמן:

בנווה עופר מדובר על תל גיבורים. אתם מכירים מבנים מאד מאד בעיתיים שגם כל התכניות הקיימות של פינוי-בינוי, הן מתקשות מאד להתמודד עם יחס הפינוי-בינוי שמה ולכן ההצעה היא שתכנית המתאר תאפשר מראש, זו בעצם הדוגמא היחידה של אזור שהוא פינוי-בינוי שניתן לדקור אותו ולהגיד פה "אנחנו אפילו ברמה המתארית רוצים לבוא ולהגיד..."

גב' להבי:

איפה זה תל גיבורים? זה איפה שהצומת וולפסון הזה, עם האזור אופטופסקי הזה, איפה שהבניינים התמוטטו?

מר כרמלי:

יש שם רחוב האירוס, תל גיבורים, זה הדרום מזרח נווה עופר.

מר וינברג:

רק צריך לציין שהצבע מציין את היקפי הבנייה, לא את הגובה. אם אנחנו רואים את הפס הכתום בקרית שלום, שזה התכניות הקיימות, פלורנטיין שצויין קודם, שההצעה שלנו שזה עד 15 קומות ובנווה עופר, שייתכן שזה גבוה יותר. זה מציין את היקפי הבנייה המקסימלי.

גב' להבי:

פלורנטיין זה על בסיס תכניות קיימות או...

מר וינברג:

לא, אין שם תכניות קיימות. על בסיס מדיניות קיימת. חלקן גם תכניות קיימות, אבל בחלק מהמקומות לא.

מר מדואל:

מה שבעצם, אתם רוצים לבנות פה חומה מערבית לפלורנטיין.

גב' להבי:

כן.

מר וינברג:

לא, לא רוצים לבנות חומה מערבית לפלורנטיין. מוצע שם אזור בהיקפי בנייה יותר גבוהים מאשר סביבתו.

גב' להבי:

חברים, אבל תבינו מה אתם עושים. במקרה שאלתי שאלה, כן? שאלתי שאלה עכשיו ואנחנו על פלורנטיין יש לנו שם הרבה מאד ויכוחים. ותרם את היד, תוריד את היד. אנחנו מאשרים מה שנקרא נפח בינוי,

מר וינברג:

מיטל, אבל זה כתוב בדראפט. כמה תושבת קודם וגם מחאתה על זה שזה מצוין בצורה מדויקת מדי בדראפט, אולי נקודתית יצטרכו לחרוג מזה. תוכלו להחליט. זה מפורט, דווקא בהקשר הספציפי שהצבת ואפשר לבוא ולשנות את זה. אני רוצה לענות עדיין לארגון וזה גם מתייחס לדבר הזה מבחינת רמת הרזולוציה של התכנית ונתחיל ב,

מר להט:

סליחה שאני מפריע לך. שניה, דורון, אני פשוט צריך ללכת ואני רוצה לנצל את ההזדמנות להודות גם לך וגם לחזי ולאנשי הצוות שלו,

מר גלעדי:



כל הזמן אתה מודה.

מר להט:

אני מודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה דני. כן.

מר וינברג:

מבחינת רמת הרזולוציה של התכנית וזה גם מענה לאלון במידה מסויימת. רמת הרזולוציה ורמת הוודאות – אצטדיון בלומפילד אינו מעוגן בתכנית כאצטדיון ספורט, כמו שבניין בית אריאלה לא מעוגן כספרייה. זה מעוגן כשטח למבנה ציבור, כמו שבלומפילד מעוגן כשטח פתוח ובתסריט המפורט יותר זה מעוגן גם כמוקד ספורט. היה ותחליט העירייה להעביר לשם מגרשי טניס, מגרשי קט-רגל, היא יכולה, הוועדה המקומית יכולה. היה והוועדה המקומית תחליט במקום בית אריאלה לבנות מבנה ציבור אחר, היא יכולה. תכנית המתאר, נכון לעכשיו, לא באה ומעגנת את השימוש הספציפי בשטח פתוח או בשטח ציבור.

מר גלעד:

אבל גם לא מבחינת שטח, אבל גם לא מבחינת שטח.

מר גלעד:

כמרכז ספורט על השטח הקיים.

מר וינברג:

על השטח הקיים.

מר גלעד:

על השטח הקיים, כלומר אין פה שום אופציה עתידית להוסיף מתקני ספורט נוספים,

מר וינברג:

ארנן אני מענה לך, בשטחים פתוחים כמו לדוגמא בפארק גלית, כמו לדוגמא בגן כרונגן. היום התפיסה של הצוות שזה שטח פתוח לטובת התושבים, אבל ההוראות תכנית המתאר מאפשרות לעשות מגרש ספורט פתוח בשטח ציבורי. היה ויוחלט לעשות שם שטח מגרש קט-רגל או מגרש פתוח, לא מגרש מקורה ולא מגרש עם שטחי בנייה, תוכל הוועדה המקומית.

מר גלעד:



רגע דורון, אתה מדבר כלומר מתקנים פתוחים ואני מדבר על מתקנים סגורים. היום יש קרקעות עירוניות שיושבים עליהן מתקנים סגורים, מתקני ספורט סגורים. השאלה היא אם כלומר, בתכנית עצמה ניתן התייחסות של אופציה עתידית כדי להעביר את המתקנים האלו ולעשות חילופי קרקעות. להשתמש בשטח העירוני למשהו שהוא הרבה יותר אטרקטיבי על הצמתים ואת השטח הזה לעשות אותו כקריי ת ספורט, זה מה שאני שאלתי אותך.

מר וינברג:

השטחים שמסומנים כשטחים ירוקים, אנחנו משתדלים להגן עליהם כשטחים שאין עליהם הרבה בנייה. היה ותחליטו ששטח מסוים ראוי לאפשר בו בעתיד קרית ספורט, אפשר בהוראות תכנית המתאר לכתוב שבגן כרוניגן אפשר להוסיף שטחי בנייה עבור מתקני ספורט, תוכלו להחליט, זה ברשותכם.

מר גלעד:

כן, השאלה מבחינת פרוגרמה – איקס שטח, על המגרשים שמכבי מחזיקה או הפועל, יש איקס שטח. השאלה אם נניח רוצים להעתיק אותם, השאלה אם זה נותן לך את החלופה הראויה מבחינת מטרז', מבחינת פרוגרמה. זה נכנס, לא נכנס. אם לא נכנס אז אין גם מה לדון בזה ואתה צריך לעשות שקלול של שטחים – כמה אני צריך שטחים מבחינת הנושא של ספורט ופה להגיד, אוקי יש לנו את האפשרות או אין לנו את האפשרות.

מר וינברג:

ככלל בשטחים הפתוחים לא אפשרנו את זה. אם אתם רוצים שנעשה בדיקה ספציפית לגבי גן כרוניגן, אם הוא יכול להכיל פרוגרמתית יותר שטחי ספורט, נוכל לבדוק את זה ולחזור אליך עם תשובה.

גב' להבי:

אני רוצה לשאול על סתירה בין מדיניות לבין תכנית מתאר.

מר סולר:

שניה, שאלה קטנה מה שהוא דיבר הרגע, רק להשלים, אני מצטער שאני מתעכב בפינה הזו, אבל אחת התכניות שאנחנו בודקים ואני רק רוצה לדעת שבטעות זה לא נשלל פה, זה קירוי מתישהו של בלומפילד. התכנית בעצם אוסרת על הדבר הזה? ז"א לא נוכל לקרות אותו?

מר וינברג:

היא צריכה לאפשר את זה. אני לא זוכר את ההוראות. מתקן ספורט היא צריכה לאפשר את הקירוי שלהם.

מר סולר:



תאפשר קירוי, בסדר.

גב' להבי:

אני רוצה לשאול כזה דבר – אני מסתכלת על המקום של השטחים הסגולים וקודם כל, לפי תכנית מדיניות מתחם המסילה, אני חשבתי שרח' אילת אמור להיות ציר של המע"ר הדרום המערבי והוא אמור להיות סגול בעיקרון. היה כבר את הוויכוח על פרויקט גליבר, למה הוא מגורים ולא תעסוקות ואמרנו זה טעות, כי 25% מגורים ו-75% תעסוקות. פה, בתכנית המתאר, אתם לא מקבעים את התעסוקה על ציר המסילה, אתם לא מקבעים את התעסוקה על ציר אילת.

מר וינברג:

אורלי, את רוצה לענות? אני רק אציין שיייתכן, אני לא יודע ספציפית לגבי זה, ייתכן שבתסריטים יש טעויות.

גב' להבי:

בגלל זה צריך להסתכל עליהם.

מר וינברג:

נכון, בשביל זה אנחנו מציגים אותם.

גב' להבי:

זה שאלה ראשונה, אחרי זה יש לי שאלת המשך.

מר מדואל:

יש לי שאלה, אתה מציג כאן,

גב' אורלי אראל:

רגע, אני יכולה לענות לה? או שאתה רוצה לשאול?

מר מדואל:

אני אשאל, אולי תעני גם לי. אתה מציג כאן מגרשי ספורט מסחריים כשטח ירוק, סליחה? המגרש של הפועל בוולפסון מוצג כשטח ירוק. עם כל הכבוד, הוא שטח ירוק, יש לו דשא,

גב' גבריאל:

הוא גם שטח ירוק סטטוטורי.



מר מדואל:

ואני בעד שהוא יישאר שם, אני גם מתפלל למה הוציאו את מכבי מהצד השני, שם הפכו אותם לסגול, לאזור תעסוקה, אבל אני בא ואומר שאתה לא יכול להציג שטח ספורטיבי מסחרי סגור, ש- 99% מהציבור לא יכול להכנס לשם כשטח ירוק. זה לא שטח ירוק ציבורי, זה שטח שמיועד לקבוצת ספורט מסוימת, קבוצת ספורט מסחרית, טוב שהוא מיועד לה, אבל לבוא ולהציג אותו כשטח ירוק ולהכליל אותו במאזן השטחים הירוקים של הדרום, לדעתי זה לא נכון.

מר הלל הלמן:

אתה מדבר על דוידוף, למשל.

מר מדואל:

כן, מדבר על המגרשים של הפועל בוולפסון.

גב' גבריאלי:

אבל ברמה המתארית, אנחנו חושבים שהוא צריך להיות שטח ירוק.

מר מדואל:

על וולפסון אני מדבר וגם דוידוף. לדעתי, שטח ירוק ציבורי זה שטח ירוק ציבורי שפתוח לציבור.

קריאה:

מסכים איתך.

מר מדואל:

אז אני מבקש שהצבעים במפה ישונו ושטחי ספורט מסחריים, שמיועדים לקבוצות מסויימים, יסומנו בהגדרה כשטחי ספורט ולא כשטחים ירוקים.

מר וינברג:

השאלה מה השאיפה העתידית שלך לגבי החלקים האלה?

מר מדואל:

השאיפה העתידית שלי, שהאזור הזה יישאר כאזור ספורט, אבל זה לא קשור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ספורט או ירוק?



מר מדואל:

שזה נראה שטח ירוק. אמא עם עגלת תינוק לא יכולה להכנס למגרשים של הפועל שם, מבחינתה זה לא שטח ירוק.

גב' תמי גבריאל:

אבל התפיסה המתארית מראה פה שהתמונה, הרצון הוא שהשטח הזה יהיה שטח ירוק, פתוח לציבור ומבחינה זאת המגרשים של הפועל לא תואמים באופן מלא את התפיסה של תכנית המתאר.

גב' להבי:

זה מה ששאל ארנון, לאן מניידים אותם הוא רצה לדעת. אין לנו בעיית ניווד, אנחנו שואלים לאן. אנחנו לא חושבים, במיוחד שהדרומים קצת אוהבים להוציא אנרגיה, אנחנו בטוחים שצריך לתת להם מקום להוציא אנרגיה.

מר מדואל:

מה שאתם ראיתם פה, הנה פה סולר יושב, אתה שומע אלון?

מר סולר:

כן.

מר מדואל:

מה שאנחנו מגלים פה בשלהי הדיון בתכנית המתאר היום, שגם מכבי וגם הפועל בשאיפה מתארית לא אמורים להיות בשטחים האלה.

מר סולר:

טוב שהערת את עינינו ואם זה הסיפור, אני רוצה להגיד שאני מתנגד לזה שאנחנו גורמים, בעצם בתכנית הזו גורמים לשטחים שמייעדים לנושאים האלה להיות שטחים פתוחים, שזה מבורך, בלי למצוא להם תחליף הולם.

מר מדואל:

יפה.

מר סולר:

לפחות תמצאו תחליף אחר ותציגו גם את זה.

גב' להבי:



במיוחד בדורס, שם הם צריכים את זה...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, אני רוצה לסכם.

גב' להבי:

לא, אורלי באה לכיסא הזה כדי לענות לי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז יש לך דקה אחת לענות, קדימה.

גב' אורלי אראל:

זה תסריט ייעודי קרקע ומתחם המסילה מוצג פה כאזור מעורב, כמו שהצגתי קודם. אם תסתכלו על מפת הגבהים, אז תראו שזה אזור לבנייה לגובה בהתאם למסמך המדיניות שאשרתם ואני חוזרת שוב, במידה ותשנו את מסמך המדיניות, הנה מפה של הגבהים, אתם רואים שמתחם המסילה מיועד בחלקו לבנייה גבוהה, כמו שאשרתם, כשנחזור עם מסמך המדיניות למתחם המסילה ותחליטו לשנות את זה, זה יוטמע בתכנית המתאר בהתאם להחלטה החדשה.

גב' להבי:

אורלי, אני מדברת על הייעודים – אני דיברתי על המפה,

גב' אראל:

אזור מעורב.

גב' להבי:

לא, אנחנו דיברנו על זה שמתחם המסילה הוא אזור של מע"ר,

גב' אראל:

ההחלטה שלכם הייתה במתחם מדיניות המסילה, אזור מעורב, חלקו למגורים וחלקו לתעסוקה. לא קבעתם את זה בתור מע"ר.

מר ברקוביץ:

זה בסה"כ 50-50 לכל אורך הזה.

גב' אראל:





כ"ב תמוז התשע"א
24 יולי 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

כן, בניגוד לאזור תעסוקה שזה 75% - 25.

גב' להבי:

75-25.

גב' אראל:

לא, באזור המסילה קבעתם 50-50.

גב' להבי:

תקשיב לי, אתה מסמן צהוב ואתה מסמן,

גב' אראל:

לא, זה לא צהוב מיטל, זה הוורוד, הוורדרד הזה, הסגלגל.

מר וינברג:

יש שם פס ורוד צר.

גב' להבי:

את ענית בתשובות,

קריאה:

תני לה רגע לדבר.

גב' אראל:

אתם קבעתם במסמך המדיניות של המסילה כאזור מעורב, לכן הוא לא מסומן כסגול כהה אלא כסגול בהיר, כאזור מעורב – 50% תעסוקה ו-50% מגורים. כך קבעתם וכך זה מסומן.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

מר גלעדי:

את יכולה לשנות את זה בתכנית המתאר.

גב' אראל:

נכון.



גב' להבי:

שאלת ההמשך שלי, כשאני מסתכלת על תכנית המתאר כמקבלת החלטות שאמורה להשפיע עליה, האם אני יכולה לקחת את הכתם הסגול, לצורך העניין, שמשורטט על כביש שלבים וסתם אני אומרת עכשיו, להעביר אותו להעברות בנווה שאנן?

מר וינברג:

את יכולה, השאלה אם זה הגיוני.

גב' להבי:

מאד הגיוני, נראה לי יש שם צירים תנועתיים. אני מדברת על הצד המזרחי של נווה שאנן, בלאו הכי הוא יגבה לגובה, בלאו הכי מתכננים שם את הקונגרס ואת כל אלה, אז אנחנו נקבע שהקונגרס וכל אלה יהיו סגולים והם יתאימו לתעסוקה ויהיה להם אוטובוסים.

מר וינברג:

ככה זה מסומן למיטב,

גב' להבי:

לא מסומן מספיק.

מר וינברג:

יכול להיות שיש שם עוד איזושהי טעות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נשפר את הסימון.

חברים, אני רוצה להודות לכולם, לחברי המועצה, לציבור, לשרי וטליה מאירועים, לתמי גבריאל, יואב ויינברג, צילי, חדווה וגדעון מאסטרטגי, לאורלי, אירית... אודי הלל, יואב רוביסה, שי, טליה ואלה. וכמובן, תודה לעודד ולמהנדס העיר בשם כולנו. אנחנו נמשיך את הדיון ברביעי לחודש באותו מקום ובאותה שעה.

מר גלעדי:

דורון, רק תזכור שלא סיימנו את דרום, למה לא קיבלתי תשובות

גב' להבי:





כ"ב תמוז התשע"א
24 יולי 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אני מבקשת לאור שראובן לדיאנסקי לא נוכח פה באופן קבוע ולאור שהתברר שהעלויות הן יותר גבוהות, אני מבקשת בואו נעבור להרודס ולא אכפת לי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, לא, לא, אנחנו נשאר פה.

מר מדואל:

עכשיו בקשר לנושא נווה צדק.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, מה אתה רוצה לדעת?

מר מדואל:

התברר לי להפתעתי שהבוקר הודעת שתוצאות הספירה היו 12-12 ואתה מפעיל קול כפול.

גב' להבי:

קודם כל היה 11:12.

מר מדואל:

12-11 זה מה שהיה. אתה לא יכול להפעיל קול כפול גם במצב של 12-12. אתה יודע זה הזכיר לי, זה משהו מצחיק. כלומר, עושים הצבעה, אני אומר להם פוס, מפסיקים את ההצבעה, הולך הביתה או למשרד שומע את ההקלטה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, אנחנו כבר,

מר מדואל:

סליחה, רגע דורון. תיכף נתייחס אלייך גם שרי - הופ, אני מפעיל קול כפול. קול כפול, דורון, מפעילים במהלך הצבעה במועצה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הדיון בנושא הזה כבר הסתיים.

מר מדואל:

לא, הדיון עכשיו רק נפתח. אתה לא יכול להפעיל קול כפול, אתה לא יכול להפעיל קול כפול.



מר גלעדי:

למה יש לך אבל מישהו שאמר לך שהוא הצביע והוא לא הצביע?

גב' וולנר גלעד:

ומעבר לזה שאנחנו לא שמענו את הסטנוגרמה ואת ההקלטה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נשלח לכם את ההקלטה, תוכלו לשמוע אותה. תודה רבה.

גב' וולנר גלעד:

אתה לא יכול להפעיל את הקול שלך, עוד לפני שכולנו שמענו את ההקלטה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

נשלח לכם את ההקלטה, תוכלו לשמוע אותה.

מר מדואל:

זה אחד הדברים הכי מגוחכים ששמעתי. לאחר הצבעה הולכים למשרד, מפעילים... זה דבר שלא יעלה על הדעת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, הנושא הזה כבר דווח.

מר מדואל:

לא, לא דווח ואני מבקש,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

והוחלט.

אני מודה לכולם, תודה רבה. הישיבה הסתיימה.

***** הישיבה נעולה *****

