

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 24/08/2010
פרוטוקול מספר 10-0004**

משתתפים:

דורון ספיר, עו"ד, נתן וולוך, מיטל להבי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, דן להט, עו"ד, בנימין בביוף, יעל בן יפת, יואב גולדרינג, אחמד משרהאוי, נח עפרון, ד"ר, חנה תמיר, ד"ר.

נעדרו:

מר רון חולדאי, פאר ויסנר, שמואל מזרחי, שמואל גפן, הרב שלמה זעפראני, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, עומר סיקסיק, יעל דיין, משה טיומקין, ד"ר, שלמה מסלאוי, הרב נפתלי לוברט, תמר זנדברג, רחל גלעד-וולנר, חביבה אבי גיא, שולה אגמי, יניב ויצמן, אלון סולר.

נוכחים:

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

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 21.7.2010 (10-003) אושר.

1. נושא:

תא/מק/3878 – המסגר 6-8 העברת זכויות מבנין לשימור - בקשה לדין חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

החלטה:

לאחר שאהרון מדואל הסיר את הערר הוחלט לאשר את החלטת ועדת המשנה מיום 14.7.2010 (פרוט' 10-0016 ב' – 2) ולהוסיף את שינוי התכנית כמפורט בתשריט שהוצג במליאה כדלקמן:

1. הגדלת תכנית הבניין בקומת הקרקע ועד הקומה הרביעית משיעור של 56% ל-63%. הגדלת התכנית תיעשה אך ורק במרווח המזרחי, כלפי המבנים השכנים ממזרח, ללא חריגה מקו הבניין עפ"י המצב התכנוני התקף – של 3.00 מ'. החל מקומה חמישית עד לשביעית, יש הקטנה של התכנית.
2. יובהר כי רוחב המדרכות לא משתנה כתוצאה מהגדלת התכנית באף חזית.

2. נושא:

דיווח מה"ע עבודות שיפוץ שנעשות בתיאטרון הבימה - בקשה לדין חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

החלטה:

פה אחד מאשרים את החלטת ועדת המשנה לתכנון והבניה מיום 7.7.2010 (פרוט' 10-0015 ב' – 1) על כנה ומסירים את הערעור.
מה"ע ידווח לוועדת המשנה תוך חודש וחצי/חודשיים על מצב התיאטרון, כאשר לפני הוצאת אישור תעודת גמר של המבנה, יתקבל גם דיווח נוסף בוועדת המשנה, דהיינו דיווח לפני האכלוס.





י"א תשרי התשע"א
19 ספטמבר 2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

**תכנית תל/5000 תכנית מתאר תל-אביב-יפו - המשך דיון משיבת מליאה מיום
21.07.2010**

3. נושא:

במהלך הדיון הצטרפה חברת המועצה תמר זנדברג וראש העירייה רון חולדאי שנכח
בחלק מהדיון.

החלטה:

לאחר הצגת אזור צפון בתכנית המתאר ע"י צוותים מקצועיים ואדריכלים הוחלט
להמשיך ולדון בנושא בישיבת מליאה הבאה בתאריך 5.9.2010.

רשם:

חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.



שכונת תל-אביב יפ

מינהל הנדסה אגף תכנון העיר

כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 10-0004



כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מספר ישיבה : 10-0004
מיום י"ד באלול תש"ע
יום ג' - 24.08.2010
באולם המועצה הישן

נכחו ה"ה:

דורון ספיר – סגן ומ"מ ראש העירייה
חזי ברקוביץ – מהנדס העיר
שרי אורן – יועצת משפטית
עודד גבולי - אדריכל

אחמד משהראוי
כרמלה עוזרי
אהרון מדואל
יעל בן-יפת
יואב גולדרינג
נוח עפרון
מיטל להבי
נתן וולוך
אסף זמיר
דן להט
ארנון גלעדי

ניר כהן דוד
פרנסין דויד

* * *

על סדר היום:

אישור פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון והבניה מספר 10-0003 מיום 21.7.2010.

1. תא/מק/3878 המסגר 6-8 העברת זכויות מבניין לשימור
בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

2. דיווח מה"ע עבודות שיפוץ שנעשות בתיאטרון הבימה
בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

3. תא/5000 תכנית מתאר תל-אביב-יפו
המשך דיון מישיבת מליאה מיום 21.07.2010

* * *

אישור פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה
מספר 10-003 מיום 21.7.2010.

דורון ספיר-יו"ר:

בשעה טובה ומוצלחת אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, השעה 16:37. יש לנו קודם כל את אישור פרוטוקול מליאת הוועדה. אם אין מניעה והואיל והפרוטוקול נשלח כדין, אני חושב שניתן לאשר אותו.

החלטה



פה אחד מאשרים פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה מספר 10-0003 מיום 21.7.2010

1. ת/א/מק/ 3878 המסגר 6-8 העברת זכויות מבניין לשימור בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

דורון ספיר-יו"ר:

אנחנו נעבור לסעיף 1 - המסגר 6.8, העברת זכויות מבניין לשימור, בקשה לדיון חוזר, שהוגש על ידי חבר המועצה אהרון מדואל.
אהרון מדואל בבקשה.

אהרון מדואל:

ערב טוב לכולם, ערב טוב לקהל הנכבד.
הסתכלתי בדיונים שאמורים להידון בתב"ע מחר, ראיתי שמחר עולה עוד בניין במסגר, לא זכורה לי כרגע הכתובת, אבל יחד עם זה, מצורף אליו: 'אמורה להידון מדיניות כוללת לרחוב המסגר', אם קראתי נכון. מצורף מדיניות כוללת לדרום מזרח העיר, בנושא המגדלים, נכון? לכן, זה רק מוכיח שהערר שלי בא במקומו, הערר שלי בא בתביעה לא לאשר את המסגר 8,10 לא בגלל שאני לא רוצה לאשר שם 8,10 או 20 קומות, אלא בגלל שאני חושב שהיזמים אמורים לדעת שיש מדיניות כוללת, יש גובה פחות או יותר אחיד במסגר, יש התייחסות לכל הפרמטרים שנדרשים בתוכניות, ולכן, ולו רק מהסיבה הזו, שמחר אמורה להידון מדיניות כוללת לרחוב המסגר, הערר הזה אמור להתקבל, ולהחליט בדבר הזה, לאחר המדיניות הכוללת שתידון מחר בוועדה.
מעבר לזה, באופן ספציפי לבניין עצמו, חברי ועדת המשנה שנוכחים כאן יודעים, שאת הבניין הזה בונים אותו בצורה של טלאי; משאירים מבנה של חנות, חנות או שתיים, למטה, את הקומה הראשונה או שתי קומות ומעל זה מרימים את המגדל, לא מגדל גבוה, אבל מרימים את המגדל. נבצר מבינתי להבין, מדוע לא ייהרס הקטע הישן, מדוע לא הגיעו להסכמה שם עם בעלי הנכסים האחרים, והבניין ייבנה לא בשיטת טלאי על טלאי אלא ביסודות, בחפירה, עם מרתפים וכול מה שנדרש היום בבנייה מודרנית. זאת הסיבה השנייה לערר. לכן, אני חוזר שוב:
- הסיבה הראשונה, אמורה להידון מדיניות כוללת מחר לגבי רחוב המסגר.
- הסיבה השנייה – הבניין אושר כרגע בתוכנית של טלאי על טלאי, חדש על ישן.



ולכן אני מבקש מחברי המועצה הנכבדים לקבל את הערר ולהחזיר את הדין לועדת המשנה.

מעבר לזה, נקודה נוספת, גם האישור עצמו שאושר בוועדת המשנה הוא לא תקין, כזכור, הוועדה אישרה לנייד דרך זכויות לשימור, 10 קומות נוספות לבניין ברחוב המסגר, מעבר לזכויות שמוקנות לו בתב"ע. התברר כמו שהתברר במגדל מאיר ברוטשילד, שלא ניתן לנייד כמויות כאלה של זכויות לשימור, ובעצם, אם זכרוננו אינו מטעני, אפשר לנייד רק חמש קומות למסגר.

שרי אורן:

זה כבר תוקן.

אהרון מדואל:

תוקן? אני לא הייתי בתיקון הזה. התיקון אגב, לא מופיע. הערר שלי הוגש על התוכנית הראשונה שאושרה, ולכן, ולו רק, וזה טעם שלישי, שאת אומרת שהוא כבר תוקן,

שרי אורן:

אני הרי שאלתי אותך גם, אם אתה מערער לאור זה שזה תוקן?

אהרון מדואל:

אמרתי לך שאני שוקל את העניין, כיוון שבדקתי וראיתי,

שרי אורן:

אוקי, אז ידעת שזה תוקן,

אהרון מדואל:

שני הנימוקים הראשונים שלי של הערר, לא קשורים לזכויות לשימור, אז הערר הזה נמשך. לכן אני מבקש מחברי המועצה לקבל את הערר.

דורון ספיר-יו"ר:

אוקי. תודה.

חזי ברקוביץ - מהנדס העיר:

אנחנו בשני הנושאים נסביר בפרוטרוט מדוע אין בכלל קשר בין איזה שהיא מדיניות לתוספת זכויות ברחוב המסגר לבין תוכנית השימור שלנו, שמאפשרת להוסיף חמישים אחוז מזכויות קיימות במגרש מסוים, קרי, אם קיימות 200 אחוזי בנייה אפשר להוסיף לו עד 300 אחוזי בנייה במסגרת תוכנית השימור. סעיף אחר באותה תוכנית, זה בכמה קומות ניתן לעשות את אותם אחוזי בנייה, אבל בואו נפריד בין הכמות באחוזי בנייה לבין מספר קומות, כי זה משתנה בין כל פרויקט וכל מגרש. בסעיף השני, נביא גם עדכון לעניין הפינוי הבנייה הקיימת וממה ממנה נשאר, ובשני העדכונים האלה, אני אבקש להיכנס לפרטים המדויקים, והוועדה תקבל דיווח.

עודד גבולי:

עד שהוא מוצא את זה, צריך לציין, אהרון, מחר אין דיון על המדיניות, אנחנו הולכים מחר לעדכן את הוועדה על מה שקרה בוועדה המחוזית, ועל זה שאנחנו רוצים לעשות מדיניות.

ניר כהן דוד:

מצגת על פי שקפים:

מדובר בתוכנית בסמכות וועדה מקומית לניוד זכויות, על פי תוכנית השימור. הניוד הוא מרחוב קלישר 23 עניין לשימור מחמיר לרחוב המסגר 6,8. שטח של שני דונם. אנחנו רואים כאן את המיקום ביחס למצב הקיים. עשינו פה קומפילציה של התוכניות באזור, תוכניות מאושרות בכחול, תוכניות בהכנה באדום. נוכל לפרט לגבי כל תוכנית, אם תרצו, והגבהים שלהם. התוכנית המוצעת, בגובה 7 קומות, זה המיקום על רחוב המסגר. במסגרת התוכנית יש הפקעות להרחבת זכות דרך. בכתום מצפון וממערב, ולרישום זיקת הנאה בכתום יותר כהה גם כן ממערב ומדרום, להרחבת המדרכה. המדרכה במצב הקיים במקום היא ברוחב של כ- מטר וחצי, אם אני זוכר נכון, בנקודה הכי צרה, והתוכנית מאפשרת לייצר פה מדרכה ברוחב של 3.20 לפי המצב הקיים ולפי תוכנית שדרת הקריה, אנחנו נגיע פה למדרכה ברוחב של כ- 11 מטר.

יואב גולדרינג:

הזכויות שמנידות מקלישר, הם היו זכויות של מגורים או של תעסוקה?

ניר כהן דוד:

של מגורים ושימור. של מגורים בוודאי.



במקום יש מבנה קיים כפי שאתם רואים. זה המצב שלו. בחלקו בתחום זכות הדרך, במסגרת התוכנית המוצעת, כל השטח שמסומן בצהוב, מיועד להריסה, בכלל זה שטחים בתת הקרקע, למעט הפינה הצפון מערבית של המתחם, במקום הזה יש חנות בשטח של כ- 100 מטר. היזם לא הצליח לפנות, להגיע להסדר עם בעל החנות.

כרמלה עוזרי:

זה המבנה לשימור?

ניר דוד כהן:

לא. להיפך, כל זה מיועד להריסה. תיכף נראה מה מיועד לבנייה פה. פה אנחנו רואים בתוכנית קומת הקרקע, ואת החנות הקיימת. כאמור, שטח החנות הוא כ- 100 מטר, היום זכויות בבנייה, במגרש, עומדות על כ- 4000 מטר. מוסיפים עוד 2000. יש 4000, מוסיפים עוד 50% לעומת המצב הקיים, עוד 2000, בשש קומות בסך הכול. כפי שאתם רואים, הבניין, הגובה שלו הונמך בעקבות הבירור בנושא שצוין קודם לכן. בעקבות ההנמכה, יש לציין, אנחנו מבקשים הגדלה בתכנית מ- 56% קומה אופיינית ל- 63% כפי שמצוין פה בעמודה בסגול. זה המופע של הבניין, המצב הסופי, הבניין יאכלס את משרדי ההוצאה לפועל, שעוברים לכאן משדרות שאול המלך. החנות, הקיימת, תבלע בתוך הבניין, במופע המוצע כאן, לא יהיה שום ביטוי, במופע החיצוני, לכך שיש חנות של 100 מטר שנשארה במקום. במסגרת הפרויקט, ניתן מענה לתקן חניה מלא לפי דרישת הוועדה.

מיטל להבי:

תקן חניה מלא לזכויות המבוקשות כרגע.

ניר כהן דוד:

כמו שדרשתם. הוא בונה חניונים כמו שדרשתם.

דורון ספיר-יו"ר:

בהתאם לדרישת הוועדה.

האם יש התייחסויות של חברי הוועדה?

יואב גולדרינג:

כן, יש התייחסויות. הרי כל הנושאים האלה של שטחים למגורים ושטחים לתעסוקה, כפי שאנחנו עתידים לראות גם בתוכנית המתאר, הוא חלק ממדיניות שנועדה לגרום לכך שכול מגורים יהיו לידם שטחי ציבור וכול תעסוקה יהיה לה מגורים. בכל מערכת האיזונית הזו, בתוך המרקם, אני מבין שכאן יש המרה של שטח מגורים לשטח שהוא בעצם שטח תעסוקה. אנחנו בעצם יוצאים נפסדים משטחי מגורים במקום אחד, אני רואה שהמגמה הזו נמצאת גם בתוכנית המתאר, לכן אני לא מופתע שאתם חושבים שזה דבר שהוא חיובי. אבל, אני חושב שיש כאן בעייתיות בעצם הניוד של מגורים ותעסוקה.

דורון ספיר-יו"ר:

זה היזם היחיד שבא בחמש האחרונות הוא ביקש את הבקשה הזו. זה היזם היחיד שבא בחמש האחרונות וביקש בקשה להפוך מגורים למשרדים.

ניר כהן דוד:

בסך הכול 300 מטר מגורים.

לא הבנתי את הטענה. הטענה היא לגבי ההפסד של שטחי מגורים במאזן הכולל בעיר?

יואב גולדרינג:

השאלה אם אפשר לנייד, ואני חושב שהשאלה היא קודם כל משפטית. האם אפשר לנייד זכויות ביעוד מגורים לזכויות ביעוד תעסוקה?

שרי אורן:

התשובה היא כן, אם אין יותר מ- 50% מהעברה של השימוש של היעוד.

דן להט:

דורון, אני רוצה לומר משהו. אני חושב שהדוגמא לבקשה פה, וכיוון שאני מאוד מכבד את חברי למועצה, אני חושב שאולי זה נובע מחוסר הבנה של נושא השימוע. אני חושב שהתוכנית הזו, סוף, סוף, יישום נפלא לרעיון שכל כך קשה לביצוע. נושא של ניוד הזכויות. כמה שירבו הפרויקטים האלה, רק אלף – העיר תרוויח מזה שישמרו את הבניינים, שזה התמריץ העיקרי, וזו דוגמא יוצאת מהכלל, לרעיון, שאנחנו סוף, סוף מצליחים ליישם אותו. נושא ניוד הזכויות הוא נושא קשה מאוד לביצוע. לא בגלל העירייה, בגלל אלף ואחת סיבות. ואנחנו צריכים לעודד את הנושא הזה. הנושא הזה, במקום



שבו, במסגר, (עוד פעם, אני לא נכנס כרגע לויכוח מה נכון או לא נכון) אני חושב שהנושא הזה הוכרע בזמנו. אני חושב שזה תוכנית, עוד פעם, אני לא מבקר אותה אם טובה או לא, אני חושב באופן אישי, היא תוכנית טובה. אבל ברגע שיש לנו אפשרות לאשר תוכנית נקודתית, להעביר זכויות בנייה מרחוב קלישר, שזה באמת בניין לשימור מחמיר, ולאפשר להם לשפץ את הבניין, ולהעביר את זה למקום אחר, זה בדיוק היישום שכל תוכנית השימור, שכל כך הרבה שנים אנחנו נאבקים עליה. ועכשיו אתם באים לעשות, לתקוע, מה שנקרא קריז, בכול הדבר הזה. לכן, לא רק שאנחנו צריכים לברך את זה, אנחנו צריכים לעודד את התהליך הזה. זה תהליך חשוב, נכון והלוואי שירבו עוד כמוהו. זה מה שאני רוצה לומר.

דורון ספיר-יו"ר:

תודה.

מיטל להבי:

אהרון יודע שבשבתי בוועדה אני הצבעתי נגד הפרויקט הזה, בראשית הדרך. אני חושבת שמה שקרה בדרך זה שהפרויקט הזה קיבל את הפרופורציה ואת הכיוון הנכון. אנחנו רואים בניין שנראה גרוע, אנחנו רואים גם את המתאר העתידי שלו והוא נראה מצוין. אנחנו יצאנו לדרך עם פרויקט שלא היה בו חנייה בכלל. אנחנו דרשנו וקיבלנו שלוש מקלטי חנייה שנותנים תקן חנייה מלא לדרישות של הבניין הזה. הקומות הופחתו, למרות שאני באופן אישי, במסגר אין לי התנגדות שהקומות גם יוגבהו, רק שזה יהיה במתאם נכון גם עם מקומות החנייה וגם עם הנושא של תשתיות תחבורה. לנושא העברת הזכויות – ככול שזכויות מועברות מנושא של מגורים, מרובע חמש שהוא אזור במחסור של מוסדות לאזור כזה, לנושא של תעסוקות, אנחנו צריכים לברך. ככול שהמסגר מתפתח לכיוון של תעסוקות, אנחנו צריכים לברך. אני רוצה להזכיר שבעוד כמה דקות נדון בתוכנית המתאר, ואחד מהנתונים הראשוניים של תוכנית המתאר זה שחסרים לנו שישה מיליון מטרים לתעסוקות. זה המחסור הגדול של העיר. אני פתחתי את דה המרקר השבוע, ואני קראתי בעיניים קלות כיצד בני ברק הופכת להיות העיר הבאה של מתחם התעסוקות. זאת אומרת, שלא רק הבורסה ורמת גן, אלא בני ברק כבר מזנבת בנו, היא תזנב בנו קשה מאוד עם מחירי ארנונה נמוכים וכו'. אנחנו היום צריכים לתת יד לכול תעסוקה שמוכנה להתפתח על צירי תנועה מרכזיים שלא נכון גם שיגורו שם אנשים כי זיהום אוויר ורמת רעש ורמת שירותים קהילתיים, לאזור הזה טוב תעסוקות, ואני אברך שכול המסגר, במסגרת מדיניות, מסמך מדיניות, תהפוך להיות תעסוקות. אני בעיקרון חושבת שאחרי שראינו את המלחמה שנעשתה בדרך, ובאמת, את המידתיות בקומות ואת החנייה ואת ההתייחסות, אמרתי לכם, לעניין של הדייר המוגן שבסך הכול עוטפים אותו ולא מפנים אותו, בונים סביבו, אני

חושבת שאפשר לתת יד לתוכנית הזאת. המגבלה היחידה שהייתי רוצה התייחסות מיו"ר הוועדה אליה, זה מאחר ואנחנו יודעים שלפרויקט הזה יש צפי עתידי להגבהה אני הייתי רוצה לדעת אם אנחנו צריכים בשלב הזה, או בשלב אחר, לנושא של צורכי החנייה העתידיים.

דורון ספיר-יו"ר:

גם לגבי הבניין הזה, אני לא משוכנע שאנחנו צריכים את מלוא היקף החנייה, הואיל וזה מדובר על בניין שנמצא ברחוב המסגר, בסמיכות לצירי מערכת הסעת המוניים עתידית.

מיטל להבי:

אני רוצה להזכיר לך שהרכבת נדחתה, ל-20, 22, משהו כזה, או אני לא יודעת כמה, והשלטון המקומי, כולל אנחנו, בתוך השלטון המקומי,

דורון ספיר-יו"ר:

אני אומר עוד פעם, אם נמצא על מערכת צירים ראשית, בלי כל קשר למערכת הסעת המוניים. נתיבי איילון, אין שום הצדקה לקחת את מלוא תקן החנייה העתידי גם. אני חושב שגם אם הבניין הזה ייבנה בעתיד, יוסיפו עליו קומות. לא יהיה צורך לתת לו את כול היקף החנייה הדרוש על פי תקן, ואני מניח שגם התקן עצמו, ישתנה בעתיד. לפי מה שאני מבין ברוח החלטת המועצה הארצית האחרונה.

מיטל להבי:

שהשלטון המקומי, כולל עיריית תל אביב, יצאו נגדה.

דורון ספיר-יו"ר:

אוקי, אבל אני אומר כרגע, מה רוח החלטת המועצה הארצית בנושא הזה של הפחתת תקני החנייה. אני חושב שאם אנחנו מסתכלים גם בהיבט הירוק, אנחנו צריכים להסתכל גם על הפחתת תקני החנייה בעתיד, בעיקר בצירי התנועה הראשיים. זו ההתייחסות שלי לנושא של הפחתת צירי תנועה. במקרה הספציפי הזה זה לא עומד על סדר היום, הואיל ומדובר בתקן חנייה מלא ולכן אין שום עניין להזדקק לנושא הזה. מדואל, אולי תרד מהערעור?

אהרון מדואל:

קודם כל אני חייב לציין שהבניין כפי שהוא נראה, כרגע, נראה יותר טוב מאשר היה פעם קודמת, אין ספק, בעקבות ההערות בוועדה, בעקבות העררים.

אני רוצה להעיר לדן, לגבי תוכנית השימור, עם כל ההתלהבות ממנה, תוכנית השימור היא תוכנית בעייתית מאוד. אני נתקל בזה מידי שבוע כמעט בוועדה. כמו שאמר יואב, העניין הזה שלקחת זכויות מגורים לתעסוקה זה לא הדבר הרצוי, אבל צודקים אלה שאמרו שזה הבניין הראשון שעומדים. אבל בגדול תוכנית השימור, צריך לבדוק אותה, לא רק באספקטים שאתה משמר בניין, יש שם הרבה דברים מעבר. יש יעוד זכויות, אנחנו צריכים לבדוק את היחס של יעוד הזכויות בתוכניות שימור. מצופים איזורים שלמים, כמו שניסו לעשות בנווה עופר, בבניין שהיה אמור להיות בן כך וכך מטרים, הוכפל שטחו, עבור העברת זכויות של 200 מטר ברחוב שינקין. זה לא אושר. אחרי שעליתי על זה, זה לא אושר. כלומר, תוכנית השימור היא תוכנית מאוד מורכבת, מאוד בעייתית, אני חושב שרצוי

דורון ספיר-יו"ר:

אני מסכים איתך. אני אומר להיפך, בגלל שהיא כל כך מורכבת צריכים להתחיל.

אהרון מדואל:

רצוי, בכלל כל התוכנית הזו תעלה למועצה לדיון בישיבה של מליאה, פעם או פעמיים לדון בה בכללותה. מעבר לזה, מיטל, לגבי שטחי תעסוקה במסגר, אני לא רואה שערים אחרות גם ייהנו מפתרונות התעסוקה, כמו בני ברק, שאת צודקת, שהיא בונה עכשיו את דרך אם המושבות בכביש גהה והופכת להיות תחרות רצינית בסיפור הזה.

ארנון גלעדי:

אהרון אני לא הייתי בתחילת הדיון, הערר שלך היה על מה? - על נושא על הגדלת הזכויות במסגר, או על הנושא של עצם התוכנית הזו שמשאירים שם איזו מובלעת קטנה?

אהרון מדואל:

הערר שלי היה על המובלעת שהסבירו לנו כרגע שהיא נעטפת לחלוטין ולא יראו אותה. דווקא הנקודה השנייה שלי, לגבי מדיניות כוללת למסגרת, מאוד, מאוד יכול להיות שאותו יזם שיושב כרגע כאן, ברגע שהייתה מגובשת מדיניות כוללת, עם הגדלת זכויות באחוזי בנייה, היה אתה יכול להגדיל את הזכויות ללא ניווד ולשלם הרבה כסף בזכויות שימור. מאוד יכול להיות שהוא גם מרוויח תוצאה.

דן להט:



אז זה היה לוקח עוד שנתיים, או ארבע שנים,

אהרון מדואל:

לא יודע כמה, אבל אנחנו רואים מגרשים אחרים במסגר שמקבלים זכויות עתק. דורון אני מבקש לאחד את המדיניות, שהיזמים יקנו מגרשים וידעו מול מה הם עומדים כשהם רוכשים את המגרש. כרגע, לאור מה שראיתי, ולאור התוכנית שהיא באמת תוכנית שונה לחלוטין מהתוכנית הקודמת, אני חושב שאולי קצת גם הודות לערר, אני מסיר את הערר.

דורון ספיר-יו"ר:

אני מאוד מודה על הסרת הערר. אנחנו נאשר את החלטת ועדת המשנה פלוס שינוי התכנית כפי שמוצג לנו פה בתשריט הזה.

החלטה

מאשרים את החלטת ועדת המשנה ושינוי התכנית, כמוצג בתשריט.

2. דיווח מה"ע עבודות שיפוץ שנעשות בתיאטרון הבימה
בקשה לדיון חוזר שהוגש ע"י חבר המועצה אהרון מדואל.

דורון ספיר-יו"ר:

סעיף מספר 2 על סדר היום: דיווח מהנדס העיר – עבודות שיפוץ שנעשות בתיאטרון הבימה, בקשה לדיון חוזר שהוגש על ידי חבר המועצה אהרון מדואל.

אהרון מדואל:

אני מניח שחברי המועצה והציבור מכירים את הסיפור של תיאטרון הבימה. המהנדס שמכין את הכמויות עבור חברת אופיטי שבונה את השלד ואת המבנה בתיאטרון הבימה, טוען מבדיקת הכמויות והתחשיבים שהבנייה הקונסטרוקטיבית והחיזוקים שנעשו בתיאטרון הבימה לא עומדים בתקן הנדרש, לא מבחינה של עומס דינאמי, רעידות אדמה, ולא סטטי של קהל שיושב וזז באולם. מהנדס העיר הקים וועדה בת שני חברים, אחרי הפרסומים בתקשורת, שהוא מינה אותה מטעמו, לדון בדו"ח של המהנדס, שני החברים של הוועדה, השורה התחתונה מה שאני הבנתי, אמרו שלאור

הנתונים שיש בידיהם, ולאור הממצאים, הם לא יכולים לקבוע עמדה ברורה באשר לחוזקו של תיאטרון הבימה ואם הוא אכן עומד בתקנים הנדרשים. חברת אופיטי הגישה במסגרת דיון בבית משפט, היה דיון בנושא הזה, ושופטת בית המשפט בעצם, סומכה את ידיה על חוות דעת, עמדת עיריית תל אביב וקבעה שהנושא הזה ייבדק עד לגמר הבנייה וביטלה בעצם את צו המניעה שביקשה חברת אופיטי להגיש לעצירת העבודות בתיאטרון הבימה. מה שאני בא ואומר, לך גם חזי, עם כל הכבוד, ולחברי הוועדה,

אסף זמיר:

היא לא ביטלה שום דבר, היא דחתה מלכתחילה את הבקשה.

אהרון מדואל:

היא לא דחתה. היא אמרה שהנושא, היא לא נתנה צו מניעה להפסקת העבודות, עד לבדיקה.

אסף זמיר:

היא דחתה את הבקשה.

שרי אורן:

היא קבעה שאין מקום לתת צו מניעה בנסיבות העניין.

אהרון מדואל:

אבל היא הדגישה שהיא סומכת על עיריית תל אביב, על מהנדס העיר, שיבדקו את הנושא, עד לפתיחת הבניין לקהל,

שרי אורן:

ברור, גם מהנדס העיר הצהיר, כתוב פה.

אהרון מדואל:

מה שזה אומר בעצם, שהנושא עדיין לא נבדק ועדיין לא סגור. כלומר, גם בפני בית המשפט הובן שיש שם בעיה, אלא מה? היא סומכת על עיריית תל אביב ועל מהנדס העיר שהם יעשו, ואני גם מניח שכן, שבמידה והם היו חושבים שהמבנה מסוכן הם לא יפתחו אותו לקהל, אם אין להם ביטחון. אבל אני בא ואומר, שלאור הממצאים ולאור חוות הדעת של וועדת הבדיקה, שני מהנדסי וועדת

הבדיקה, שמהנדס העיר עצמו מינה, ובניגוד להחלטה של הוועדה המקומית, אני קורא למנות ועדת בדיקה חיצונית שתורכב או מארגון המהנדסים, חוות דעת אובייקטיבית בלתי תלויה ומקצועית, או מאנשי ארגון המהנדסים או ממוסד הטכניון שידוע ביכולות הגבוהות שלו בתחום הזה, שהמועצה תחליט על מינוי ועדת בדיקה חיצונית שתבדוק את כל הטענות של המהנדס, של החברה, ומולם תשמע את מהנדס העיר והמהנדסים מטעמו ותגיע למסקנות שיהיו מקובלות על הציבור. כרגע לדעתי, הנושא הזה תלוי באוויר, הוא כביכול טוטא מתחת לשטיח, ללא בדיקה אמיתית ועל זה אני מצר ולכן הגשתי את הערר. אני חושב שטובת כולנו, בגלל שמדובר בבניין מרכזי, תיאטרון לאומי, טוב שתמונה ועדת בדיקה חיצונית לעניין הזה.

שרי אורן:

אז ככה, קודם כל, שני המהנדסים שמונו הם לא מהנדסים שמונו מטעם מהנדס העיר, הוא אומנם מינה אותם, אבל הם לא מטעמו, הם מהנדסים בעלי שיעור קומה ועם רקורד מצוין. זה דבר אחד.

אהרון מדואל:

אגב, הם עצמם לא נתנו חוות דעת חד משמעית, נכון? חשוב שתציני את זה.

שרי אורן:

דבר שני, מה שאתה בעצם מבקש זה גם מה שביקשו בצו מניעה. הסעד החלופי שהתבקש היה למנות מישהו נוסף, אובייקטיבי, מטכניון וכו' כדי שהוא ייתן את חוות הדעת. בית משפט לא קיבל את העמדה הזו. בית המשפט כן קיבל את העמדה של שני מהנדסים האלה, ודווקא בגלל זה שהם לא, שהחוות דעת שלהם היא לא חותמת גומי ואמרו, זה בסדר, זה בסדר וזה בסדר, יתייחסו אליה במלוא כובד הראש וקבעו שהיא מאוד רצינית וניתן לסמוך עליה. ברור שנמצאו ליקויים כאלה ואחרים, אבל הליקויים שנמצאו הם לא כאלה שמעמידים בסכנה את היציבות של המבנה ושמחייבים את הפסקת העבודות. בנוסף לזה, לאורך כל הדרך, גם מהנדס העיר וגם העמדה של העירייה בהליכים הייתה שכול פגם שיצביעו עליו ייבדק ובמידת הצורך, שבאמת יתברר שיש פגם, הוא יתוקן ואכן התחילו כבר, למיטב ידיעתי, גם ביישום המסקנות ובביצוע התיקונים והליקויים כאלה שנמצאו. לכן, אני לא חושבת, בייחוד, לאור זה שבית המשפט בדק את כל הדברים האלה, והגישו תצהירים וניסו גם לפסול את שני המומחים האלה, בטענה שהם קרובים כך או אחרת לעירייה, והכול מה שאת רק רוצה, נטען, וגם טענות שלא היו צריכות להיטען ובסופו של דבר, בית המשפט לאחר שקרא את הכול, השתכנע שנעשות פה בדיקות רציניות, ואם צריך לתקן – יתקנו. הוא נסמך על הצהרת מהנדס העיר, כפי שהיא גם מופיעה בפניכם, שהבניין לא יפתח לציבור ולא יאוכלס אלא אם כן יהיה בטוח

במאה אחוז שהוא לא מסוכן לציבור ועומד בכול הדרישות. לכן, אני לא חושבת שצריך להכניס מישהו נוסף לסיפור הזה.

ארנון גלעדי:

אני רוצה להתייחס במספר מילים לגבי הנושא, הליך עצמו, אופן הטיפול שלנו בדרך המקצועי וגם בדרך הציבורי, הפוליטי בנושא של היכל התרבות. אין ספק וכמעט בטוח שסביב הסוגיה הזו, היא לא רק נושא של יציבות המבנה. לפי מה שקראתי בעיתונים ולפי מה שאני שומע, הנושא של יציבות המבנה הוא חלק אחד בתוך התהליך, אלא מתרחש פה איזה שהוא משבר שהוא מעבר לנושא של יציבות המבנה. יכול להיות שזה יציבות של קבלן כזה או קבלן אחר. אבל אנחנו צריכים ללמוד מזה, לפחות, בפרויקטים עירוניים, כשיש משבר, צריכים לדעת להוביל אותו. אני זוכר את השיחות שקיימנו בוועדה ובמליאה. אנחנו נגררנו לתוך המשבר הזה, אנחנו זה עיריית תל אביב, על כל שלוחותיה, על הקטע הציבורי והקטע הפקידותי, במקומות שלא היינו צריכים להיות שם. אם היינו יודעים מההתחלה, ואני אומר שוב, גם בוועדה עצמה, אני אומר, אני סומך על השיקול דעת ועל אחריות שמהנדס העיר לוקח מבחינת הנושא הבטיחותי, בבימה, כמו שהוא לוקח בבניין אחר של בניין משרדים או מגורים שיש אותו בעיר. זה אין לי ספק שבסופו של דבר האחריות המקצועית חלה על הגורמים המקצועיים שהם חותמים על הנושא. אבל כשיש משבר והמשבר אנחנו יודעים או מריחים שהוא לא משבר הקונסטרוקטיבי הוא משבר אחר, אנחנו נגררים לכיוון הכנסת ואנחנו נגררים לכיוון מקומות אחרים, היינו צריכים לדעת שניהול המשבר הזה צריך להתרחש בזירה אחרת ובכלים אחרים. ללכת לכנסת ולהגיד בכנסת אני לא רוצה לשתף פעולה או משהו כזה בניסוח הזה, אני לא זוכר בדיוק איך השתמשת, זה לא היה חכם. זה לא היה נכון. זה לא היה נכון להכניס את כל עיריית תל אביב, אני לא זוכר את המשפט, מה שקראתי בעיתונים,

שרי אורן:

בדיעבד מסתבר שזה היה מאוד נכון, כי מה שרצו שיפסיקו את העבודות מייד. זה מה שהם ביקשו.

ארנון גלעדי:

הם ביקשו ממנו לדעת מי, ואני לא רוצה להגיד, ואני כן רוצה, לא מתעמתים עם גופים שבסופו של דבר אנחנו הגענו לאן שהגענו בדרך הארוכה. הגענו לתוצאה שרצינו בדרך הארוכה. בינתיים זה גם עולה כסף, זה גם עולה לציבור הזה כסף. לכן, אנחנו צריכים להסיק מזה מסקנה ולדעת ולגבש נהלים מבחינתנו שיש משבר כזה, אנחנו יודעים שצריכים להתנהל בו בצורה כזו שהשלכות הן



בסופו של דבר השלכות ציבוריות גם. שרי, זה לא אומר, עורכי הדין שיושבים אצלנו גם עולים כסף. עורכי דין שלקחנו עולים כסף והכסף הזה בא מקופת הציבור, ויכול להיות שיכולנו לעשות שימוש אחר בכסף הזה. ולכן, אני אומר שהיינו צריכים חכמים בטרם כל הצעדים שעשינו אותם, להתנהל אולי אחרת והיינו מגיעים לתוצאה שהייתה רצויה לנו בצורה ראשונה.

אהרון מדואל:

בהתייחס להחלטת בית המשפט, אני מציע לכל חברי המועצה להתייחס להחלטת בית המשפט בזהירות רבה ולו מהטעמים הבאים: כל בר דעת יודע כשחברה קבלנית קטן, או אזרח קטן או גוף שהוא לא מוסדי, בואו נקרא לזה כך, עומד מול גוף מערכתי גדול בבית המשפט, כמו שהיה במקרה הזה, עיריית תל אביב מול חברת אופיטי, והגוף הזה נתמך במהנדסים שהביא מטעמו והחברה הקבלנית, אם עכשיו נתייחס ספציפית לעניין, נתמכת במהנדסים מטעמה, באופן ברור וכמעט מובהק בית המשפט הוא לא מקצועי, הוא לא יכניס את ראשו לסוגיה הזו, הוא יסמוך על האחריות ועל הביטחון של נציגי עיריית תל אביב מפגינים באולם בית המשפט ויאמר אם המערכת בעצם סומכת ידיה על העניין ולוקחת את מלוא האחריות על עצמה הוא ייתן לה את הגיבוי. לכן, אני בשום פנים ואופן לא הייתי נתלה מהחלטת בית המשפט שאין בעיות בתיאטרון הבימה ושאלן שם בעיות מקצועיות חמורות, ודווקא ארנון, זה שמספרים סיפורים על חברה קבלנית, יורדים לרמה של הכפשות - חברה קבלנית שהייתה טובה מאוד לסיים את הבניין, זכתה במכרז, עבדה וסיימה את הבניין.

חזי ברקוביץ- מהנדס העיר:

לא, לא זכתה. חברה אחרת זכתה

אהרון מדואל:

כלומר דניה סיבוס זכתה והקבלן משנה שלה. בעיניי, דניה סיבוס היא חברת אחזקות, כל מי שלוקח אותה יודע שאין לה ולו פועל אחד, היא מעסיקה קבלני משנה.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

והנה מהימים האחרונים היא החברה שתסיים את הבניין, אז זה לא בדיוק חברת אחזקות.

אהרון מדואל:



אבל בחוזים כאלה אתה מגדיר מול הזוכה במכרז גם מי קבלן המשנה שמבצע, יש לך גם סמכויות לגביו. כי אתה יודע ש"דניה סיבוס" אין לה ולו פועל אחד, מסמר אחד אין בחברה הזו. זו חברה של ניהול בלבד, ואולי מהנדסים, אני גם לא בטוח שיש לה.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

ועדיין הגיעו לידינו חוזי back to back, שתמורת אחוז מסוים, דניה סיבוס יוצאת מהתמונה בכלל ולא נמצאת.

אהרון מדואל:

ולא נמצאת ואופיטי נמצאת.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

הצגנו את זה.
כקבלן גמרים. יש שם בעיה,

אהרון מדואל :

אבל אילו עניינים פנימיים בין אופיטי אליהם. לכן אני מציע שוב, לחברי המועצה לא לקחת את האחריות פה על המועצה או על או להפיל את האחריות על חזי, למרות שהוא מאוד, מאוד רוצה לקחת אותה על עצמו, הוא אמר את זה בעיתונות, בכנסת, אמר את זה בישיבה. אני הייתי מציע גם לטובת מהנדס העיר, למנות וועדת בדיקה בלתי תלוי מקצועית אוטוריטה בעלת סמכא, שתבדוק את הנושא לעומקו ותיתן מסקנות.

יואב גולדרינג:

אני רוצה להתייחס למה שהיועצת המשפטית אמרה לגבי הפסיקה של בית המשפט. אנחנו יודעים שבית המשפט ממעט להתערב. לגבי הטענה שהטענה הזו בדיוק שאהרון מציע כבר נידונה בבית המשפט והוא החליט שלא להיעתר אליה – לסעד המבוקש שם.

שרי אורן:

אני אזכיר לכם.

יואב גולדרינג:

אני אומר שדווקא במקרים האלה אנחנו יודעים שבית משפט ממעט מאד, אלא אם ממש דוחפים אותו חזק ובאופן משכנע להתערב במתן צווים כאלה והוא עושה את זה בגלל שהוא סומך על שיקול דעתה. ושיקול הדעת שמציע פה אהרון של משנה זהירות, נראה לי ראוי בנסיבות הקיימות גם אם בית המשפט החליט שלא להתערב שם, הוא לא מיעט מזכותנו להפעיל את שיקול דעתנו בשנית וזה בעצם מה שאהרון אומר כאן ואני מציע לנקוט בגישת 'בית אהרון' במקרה הזה. תודה.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אני רוצה לשתף אתכם מזווית ראיית עיר על מה זאת אותה ועדת בדיקה שהקימותי וחיפשתי שני מהנדסים בכירים: האחד – הגעתי למי שהיה יו"ר תא מהנדסי קונסטרוקציה בארגון הגג של כל המהנדסים ואני מודיע שלא נפגשתי איתו לפני כן ולא הכרתי אותו. זה אינג' צבי אמלי, ולאחר ימים, במסגרת ההליכים המשפטיים, הסתבר שהוא גם נתן ייעוץ לעניין תוספת הקומות לחברת עזרה וביצרון, אבל אתה יודע, זה קשר כל כך רחוק, זה עבודה חלקית שאפילו לא התבצעה, אבל לעניין למה הגעתי אליו? – אז אני אומר - היה דמות מאוד ידועה ומוכרת כמהנדס קונסטרוקציה פעיל מאוד, זה הראשון. השני – ד"ר אורי הרמל, הוא עצמו, כתב, את התקן הישראלי בנושאים רבים, אורים ותומים, ד"ר אורי הרמל, ד"ר אגב בנושא קונסטרוקציה לא בתחום אחר. אגב, אף אחד לא הטיל איזה שהוא דופי במעמדם, במקצועיותם של האנשים האלה. עכשיו ברשותכם, תרשו לי לשתף אתכם במה שהיה אצלי בחדר בשש עיניים. כי כשאני קורא לוועדה כזו, אני אומר היא הכי בלתי תלויה שיש, כי החופש שהם קיבלו ממני, אמר שהלא ילדיי, ילדיכם, נכדיהם וילדיהם הם אלה שישתמשו בבניין הזה, וזאת האחריות שמוטלת עליהם כוועדת בנייה בלתי תלויה. המטרה לא סומנה חס וחלילה, וגם כשאמרנו לתוך 30 נקודות אופייניות שהצביעו המתלוננים, אני, והם גם הצהירו על זה בתצהירים לבית המשפט, אמרתי להם, מבחינתי, שאתם רואים נקודה, תבדקו אותה, עד כמה שאתם צריכים ולא בדקנו נקודה ועזבנו אותה. בעיניי קונסטרוקציה זה גם מתנהג ככה, כי הרי אם מישהו הצביע לך על איזה כשל בקומה שלישית, אתה מתחיל לבדוק מה מחזיק אותו בקומה שנייה, ואיך הוא ומה מחזיק שם, כאשר בקיצור, אתה מגיע ליסודות. אתה מייד מתעסק ממסד הטפחות וכך גם קרה בדו"ח שלהם.

עכשיו, בכנסת, תבינו, מולנו היו יועצי תקשורת, מולנו היו אנשים שהפעילו כמעט ללא מגבלה תקציבית, התקפה מתוכננת מאוד, כך שכשיצא פרסום, שקיבלתי מכתב ב- 11.4 - אז ב- 12.4 יש כתבה ענקית בעיתון ומייד אני מקבל זימון לכנסת שקראה את הכתבה בעיתון. עכשיו אתה רק מגיב, כי אף אחד לא מכין אותך להתקפה הזו. אז אני אמרתי ליו"ר: תראה, אני מיניתי כרגע וועדה שעוד אין לי תוצאות שלה, אני רוצה לשמור עליה מכול מיני לחצים ובדיעבד אני אומר לכם שהיו לחצים כבדים מכול הכיוונים, אבל אני מוכן, לתת ליו"ר את השמות שלהם, והיו"ר יחליט אם הוא מפרסם את



השמות או לא. אמר היו"ר, זה כתוב בפרוטוקול: אני לא מעוניין לעמוד בבחינה הזו. אם אתה אומר לא מעוניין, אז אתה לא מעוניין להעביר, אל תעביר לי את השמות. אז בסדר, אגב, מאוחר יותר, במסגרת דיון במליאה, מסרתי את השמות, כי אתם גם ביקשתם את השמות, בסדר, אז הם התחילו לקבל טלפונים ועמדו גם בלחץ הזה. אבל לבוא ולהגיד שזו וועדה תלויה, שכביכול מישהו סימן לה את המטרות, זה רחוק מאוד, מאוד, מאוד מהמציאות.

אהרון מדואל:

זה לא אמרתי.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אז בוא ראה בוועדה הזו שהקמתי, ומי שקורא טוב, טוב את כל הרשימה, שהרי מה היא אמרה בסופו של יום? - על חלק גדול היא אמרה מאשרים, אגב, חלק גדול מהנושאים שניסו להדליק פה את כל 'מחולות השדים' של יציע, רובינא, התמוטט אם ימחאו כפיים, וזה מייד התקשר לורסאי, וזה תפס טוב בעיתונות המקומית, זה עשה הרבה רייטינג. דווקא בנושאים האלה, הוועדה ניקתה את השולחן, אמרה: בדקנו וזה בסדר גמור ולא צריך לעשות שום דבר. יציע רובינא, חוזק משלושה כיוונים, זאת אומרת, הוא היה במצב אחד מחוזק, וחזקו אותו מעוד שני כיוונים. תמיכות מכאן, תמיכות מכאן. עכשיו היא אמרה בחלק אחר של הנושאים יש לתקן וגם אמרה איפה לתקן וגם אמרה בחלק אחר, תבדקו כי לא בדקתם. תבדקו, וזה בסדר גמור. עכשיו, אני כמובן מלווה את כל מה שקורה שם עד תעודת הגמר, כי מעכשיו אני נמצא שם במעקב קבוע ולצורך כך מיניתי מהנדס מטעמי, שוב, שיבדוק שמיישמים את כל המלצות הוועדה, כך שכשיבואו בעוד חצי שנה לבקש תעודת גמר, אני אדע שזה הבניין הכי מסודר, הכי בטוח, הכול נבדק, שוב ושוב ושוב, ואם יש צורך - תוקן.

יואב גולדרינג:

היו חיזוקים שנעשו בעקבות הוועדה?

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

כן. לדוגמא – וגם פה הייתה אי הבנה מאוד גדולה ואתה אף פעם לא מוצא גם את הבמה לבוא ולהסביר את העניין המקצועי האמיתי. לדוגמא – לא כל מה שלא עומד בתקן הוא מייד מסוכן, אפילו בבחינה לוגית. אני יכול להביא לך משהו שהוא 0.98 מהתקן, זה הופך אותו למסוכן? לא תמיד. לא תמיד. כי התקן עצמו לקח מקדמי בטיחות מאוד גבוהים. האם זה נכון שבתיאטרון הלאומי יהיה עמוד



בחזית הבניין שהוא לא תקני? זה לא נכון והוא לא יהיה, אבל העובדה שהוא לא תקני לא הופכת את הבניין למסוכן. את זה, מה שבדקה גם הוועדה שלי. לקחה את העמוד הזה, ואגב, זה מה שהיועצים שכנגד לא עשו; לקחו את העמוד הזה, חישבו אותו מחדש ואמרו בנתונים האלה אפשר להעמיס עליו עוד פי שתיים וחצי משקל ועדיין הוא יעמוד בעומסים וגם ברעידות אדמה. והוא לא תקני. מכול הסיבות האלה, אני אומר: אין מקום כרגע למינוי עוד איזה שהיא וועדה, שאני לא יודע מהי,

יואב גולדרינג:

אמרת שאמרו לעשות עוד בדיקות, אבל לא סיפרת האם הבדיקות האלה נעשו.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אני אומר, הבדיקות נעשו ונעשות כל הזמן. נעשו ונעשות. הוועדה הזו היא כן אמרה שהבניין הזה, לא מבנה מסוכן, כי אם היה מבנה מסוכן אני אומר לכם, שהייתי עוצר את העבודה. שלא יהיו פה אי הבנות. אם הבניין הזה היה מבנה מסוכן, אני הייתי עוצר את העבודה ונוהג כמו שנוהגים במבנים מסוכנים, יש לנו חוק עזר עירוני והוא שריר וקיים על כל המבנים בעיר. אלא שהמבנה הזה, אמרו, חלק לאשר, חלק לתקן, חלק תמשיכו לבדוק וזה מה שאנחנו עושים היום.

דורון ספיר-יו"ר:

תודה רבה למהנדס העיר. אם אתם מתעקשים אנחנו נעלה את הנושא להצבעה, מתעקשים או שמקבלים את מה שמהנדס העיר אמר?

ארנון גלעדי:

אנחנו רוצים שיהיה נוהל מסודר.

דורון ספיר-יו"ר:

אני מציע שנקבל את מה שמהנדס העיר אמר, נרשום את זה לפנינו.

ארנון גלעדי:

אני מציע שיגובש נוהל להבא למקרים דומים.

דורון ספיר-יו"ר:



אני מציע שנקבל דיווח עוד בן חודש וחצי לחודשיים על המצב של התיאטרון, נקבל דיווח לוועדת המשנה תוך חודש וחצי, חודשיים על מצב התיאטרון. ולפני הוצאת אישור תעודת גמר של המבנה, נקבל גם דיווח של הוועדה בוועדה, דהיינו לפני האכלוס נקבל דיווח נוסף. מקובל? – מקובל. אם כך אישרנו את החלטת ועדת משנה על כנה. תודה על הסרת הערעור.

החלטה

פה אחד מאשרים את החלטת ועדת המשנה על כנה ומסירים את הערעור.

⇒ מוצע שיתקבל דיווח לוועדת המשנה תוך חודש וחצי-חודשיים על מצב התיאטרון, כאשר לפני הוצאת אישור תעודת גמר של המבנה, יתקבל גם דיווח נוסף של הוועדה בוועדה, דהיינו דיווח לפני האכלוס.

3. ת/א 5000 תכנית מתאר תל-אביב-יפו

המשך דיון משיבת מליאה מיום 21.7.2010

דורון ספיר-יו"ר:

אנחנו עוברים הלאה: תוכנית 5000, תוכנית מתאר תל אביב יפו, המשך דיון משיבת מליאת הוועדה מיום 21.7.10

תמי גבריאל:

לפי התוכנית אנחנו נציג היום את אזור תכנון צפון העיר, את איזור עבר הירקון. וגם האורחים שנשלחו אליהם הודעות שאנחנו מציגים היום את איזור הצפון הם אנשים שהשתתפו בתהליכי שיתוף הציבור שקיימנו במסגרת תוכנית המתאר והודענו על קיום הדיונים ועל הנושאים לפי איזורים וחלק נכבד הגיעו. ופרנסין ראש צוות תכנון צפון תציג את האזור.

ארנון גלעדי:

יש לי הערה מקדמית, בדיון הקודם דיברנו וסיכמנו, כמה שאני זוכר, זה אפילו היה סיכום, שבדיון הראשון, לפני שאנחנו ניכנס לנושא של דיון לגבי האזורים, אנחנו נקיים דיון ברמה העקרונית למושג לאן אנחנו רוצים להגיע, בנושא התל אביבי, ואז גם עלתה השאלה מהו תל אביבי ואיך תל אביבי, איך אנחנו רוצים לראות ומזה להתחיל לגזור את התוכנית מדיניות שאנחנו רוצים אותה בכול רובע



ורובע. כלומר, שאתה בא ועכשיו דן, מתחילים לדון בנושא של צפון העיר, ונגבש החלטה לגבי הנושא של צפון העיר, בלי לקבל לפחות את מדיניות המסגרת, כלומר מה אנחנו רוצים לראות ברמה העקרונית את תל אביב - עיר של גימלאים, עיר של צעירים, עיר מעורבת, העיר של העסקים או העיר רק של תושבים. כלומר, אלה קודם כל הנחות יסוד שאתה צריך לשים אותם על השולחן. להתמודד, לדעת מה אנחנו רוצים ללכת, לפני שאנחנו נכנסים לרובע א', לרובע ב' או לרובע ג'. כלומר, העיר שמשלבת בתוכה,

דורון ספיר-יו"ר:

מאוד ברור מה שאתה אומר,

ארנון גלעדי:

כלומר העיר שמשלבת בתוכה, נושא של תירות במינון כזה או מינון אחר או אפילו יש קמפיין שנדמה לי מובילים של עיר בירת הגייז של העולם. זה אופן שונה של התייחסות בכלל. יכול להיות שכן, יכול להיות שלא, אני לא יודע, בביוב אני לא יודע מה עמדתו בנושא הזה, יכול להיות שכן, אז כול התוכניות צריכות ללכת לכיוון הזה. יכול להיות שאנחנו עיר של התחדדות, אז יכול להיות שכל התוכניות אנחנו נצטרך להתייחס אליהם בזווית ראייה אחרת, אני בכוונה מקצין. לכן, לפני שאנחנו נכנסים לדיון לגבי רובע א', רובע ב', רובע ג', בואו נקיים דיון ברמה העקרונית איזה תל אביב עם ערכים, תל אביב-יפו, כמובן יפו היא חלק מאיתנו, אנחנו לא נפרדים ממנה לרגע, לרגע, כולל התושבים שלה. אנחנו צריכים לדון איך אנחנו צריכים לראות אותה, מה המומנטום או מה הקווים הכלליים שאנחנו רוצים ואח"כ להתחיל להיכנס ולהתחיל לדון בכול רובע ורובע איך אתה רוצה לראות. פה אתה רוצה לראות ככה, שם אחרת, אבל קודם כל נקיים דיון.

דורון ספיר-יו"ר:

אני מאוד מתפלא עליך, ארנון.

ארנון גלעדי:

זה היה הסיכום כמה שאני זוכר.

דורון ספיר-יו"ר:

אני חושב שאתה צודק במיליון אחוז, אבל אני חושב שכל הדברים האלה סוכמו ונדונו במשך שלושת השנים האחרונות בחזון העיר.



ארנון גלעדי:

לא, ממש לא.

דורון ספיר-יו"ר:

אני לא הפרעתי לך להגיד מה שאמרת, למרות שלא הסכמתי לאף מילה. אמרתי שאני מסכים לכל מה שאמרת ולא מסכים למסקנה שלך מכך. המסקנה שלך היא מוטעית לחלוטין, הואיל וכול הדיונים האלה, שהרי מה עשינו פה בשלושת השנים האחרונות או ארבע שנים אחרונות?

ארנון גלעדי:

לא עשינו.

דורון ספיר-יו"ר:

עשינו פה דיונים בשיתוף הציבור, כדי להגיע למצב שבו יש לנו את חזון העיר.

ארנון גלעדי:

'עשה לי טובה' - עם 800 איש מתושבי העיר מתוך 400 אלף תושבי העיר?

דורון ספיר-יו"ר:

אני ממש מתפלא עליך. אתה בתור זה שהיית שותף לחלק מהדיונים האלה, היית בחלק מהמפגשים עם התושבים, שמעת אותם. חלק מחברי המועצה היו פה. הנושא הזה התחיל בקדנציה הקודמת עוד. עכשיו אתה נזכר להגיד איפה חזון העיר?

ארנון גלעדי:

לא, אני לא מדבר על זה.

דורון ספיר-יו"ר:

אחרי שהיית שותף פעיל לכול הדיונים האלה להגשמת חזון העיר ולהובלת חזון העיר. עכשיו אתה בא ואומר לי איפה הדיונים האלה, לאן העיר הולכת? ומיהו ישראלי ומיהו תל אביבי, ומיהו יהודי גם כן.



קריאה:

הם כנראה לא הבינו את הדיונים.

אהרון מדואל:

יש לי מה להוסיף, גם נקודה עקרונית לפני תחילת הדיון,

דורון ספיר-יו"ר:

שניה, אני לא סיימתי, לא סיימתי. לכן, הואיל וחזון העיר עכשיו מונח כנר לרגלנו, סומא עלינו לדון בתוכנית המתאר שהיא 'הבית פרודק', התוצאה של חזון העיר. כפי שאמרתי בדיון הראשון, חזון העיר הוא מגילת העצמאות. תוכנית המתאר היא החוקה. עכשיו אנחנו דנים בחוקה שהיא מורכבת מהמון, המון טבעות, שאנחנו באים לשכלל אותה, לקדם אותה ולהביא אותה לפנינו לאישור. מה שנעשה בצוותים בשנה, שנתיים האחרונות, היה להביא את הנושא הזה לידי דיון. הנושא הזה הגיע לועדת המשנה מספר פעמים, בעזרתו של דן להט, סיכמו שאנחנו מביאים את זה לפה, וזה פה עכשיו. זה מה שהיה, וככה אנחנו נתקדם.

אהרון מדואל:

דורון, צר לי, אולי מה שאני אומר קצת חריף, אבל אני מכיר את שיתוף הציבור לא מעט שנים. מידי פעם היו מתפרסמות מודעות בשכונה. פעם או פעמיים הייתי בשיתוף ציבור, בכפר שלם רבתי, וצר לי לומר שכול הנושא הזה של שיתוף ציבור הוא פיקציה. כל עוד לציבור שמגיע למפגשים, פעילים וארגונים שתורמים מזמנם, עוזבים בית, משפחה, ילדים ובאים, בחלקם אפילו לדיונים משלימים במתנ"סים כדי לשמוע את האדריכלים שגם כן באים, כל עוד אין כוח אמיתי לציבור, להשפיע במסגרת שיתוף ציבור - אין סיכומים, אין החלטות, לא נבחר מנגנון במסגרת שיתוף ציבור שיאפשר לפעילים ולציבור שמשותף באמת בדיונים לכך שדעתו תובא גם בהחלטות, לדעתי כל שיתוף הציבור הזה הוא פיקציה, בסופו של דבר. הכול מוכרע כאן בקומות ובמסדרונות של העירייה. נושא עקרוני אחר יש לי לומר,

דורון ספיר-יו"ר:

אני מבקש מהציבור שנמצא פה באולם, וזה חלק מהציבור, שגם היה שותף לדיונים של שיתוף הציבור, אני מבקש אנא מכם, למרות שלא מסכימים לדעתו של אהרון, אני מבקש להיות בשקט.

אהרון מדואל:



אני משוכנע שרובם ככולם מסכימים. אגב, שמעתי את זה מפעילים, כפי שגם אמרתי לך, הייתי פעם או פעמיים בשיתוף ציבור, כשראיתי לאן הדברים הולכים, ופשוט חבל על בזבז הזמן, הדרתי את רגליי משם.

עכשיו, יש נושא אחר. קודם כל אני מצטרף לדעה, אם יש פה מי מהחברים שהביע את דעתו שכרגע מוקדם לדון בתוכניות המתאר, צריכים להקים מנגנון אמיתי לשיתוף ציבור, לדיונים עם ועדים, עם פעילים בשכונות, לגבש את העמדות ואח"כ לחזור לשולחנות השרטוט ולתוכניות.

דורון ספיר-יו"ר:

אהרון, אנחנו אישרנו פה תוכנית לשיתוף הציבור בוועדה הזאת, ועדת המשנה אישרה.

אהרון מדואל:

לי לא זכור הנושא הזה.

דורון ספיר-יו"ר:

אתה לא היית בקדנציה הזו. זה לא היה בקדנציה שלך. אישרנו תוכנית לשיתוף הציבור, הוועדה הסטטוטורית הזו.

אהרון מדואל:

אני לא רוצה לומר שאם הייתה חותמת, משהו בעבר או אישרה תוכנית,

דורון ספיר-יו"ר:

אני מכון את דעתך, אתה יודע? אני אומר שהוועדה הזו, בקדנציה הקודמת, בוועדה שהחלטות הסטטוטוריות, אתה מחויב להם, אישרה את תוכנית שיתוף הציבור, ואנחנו פעלנו לפי אותה תוכנית. שיתוף הציבור התבצע לפי התוכנית שאושרה כאן בוועדה. לכן אי אפשר להלין עליה כרגע. זו התוכנית שאישרנו וכך זה יתנהל.

אהרון מדואל:

אני לא יודע עד כמה אני מחויב להחלטות, שאפילו לא הייתי חבר במועצה.

מיטל להבי:



אתה מחויב.

אהרון מדואל:

סליחה, מיטל, גם אלה דברים שבעיני, מבלי שידעתי שהייתה החלטה כזו והיא סטטוטורית, מחייבת אותי, אמרתי שבעיני כל השיתוף ציבור הזה הוא פיקציה.

דורון ספיר-יו"ר:

מיטל, אני יודע שחלק מחברי הוועדה לא רוצים שתהיה תוכנית מתאר. חלק מחברי הוועדה לא רוצים שתהיה תוכנית מתאר והם רוצים שתהיה להם כמה שיותר גמישות, שיוכלו לקבל איזה החלטות שהם רוצים. תוכנית מתאר מגבילה אותם ולכן הם לא רוצים שתהיה תוכנית מתאר.

ארנון גלעדי:

זה בדיוק ההיפך.

אהרון מדואל:

זהו, שבדיוק דורון, זה בדיוק ההיפך, ופה הייתי חבר בוועדה ואנחנו ביקשנו, משום מה, האמת, נראה לי קצת מוזר, מה קרה שכול בכירי אגף ההנדסה וגם ראש העירייה הצטרף למאמץ והגיע בכבודו ובעצמו לתוכניות מליאה, מה שלא קרה מעולם מאז שאני חבר מליאה, אולי היה אחד ואני לא זוכר, יכול להיות שהיה בעוד אחד. אני רוצה לדעת, גם ביקשנו בוועדה באופן רשמי והעלינו את זה על סדר היום, לדעת, מה הם ההשלכות של קבלת תוכנית המתאר על מעמדה של ועדת המשנה המקומית? כלומר, מה הנגזרות של זה. אני הבנתי שעיריית תל אביב קיבלה הסמכה. כרגע על מנת לממש את ההסמכה נדרשת תוכנית מתאר לעיר, אני רוצה לדעת כתוצאה מכך מה הנגזרות ומה ההשלכות על מעמדה של מליאה,

ארנון גלעדי:

אבל זה ביקשנו משרי כבר פעם קודמת.

אהרון מדואל:

ואני מציע לא לקיים כרגע דיון בתוכנית המתאר, עד שלא תענה בקשתנו לדעת מהן ההשלכות של קבלת תוכנית מתאר על מעמדה של מליאת הוועדה המקומית וועדת המשנה.



ארנון גלעדי:

אני רוצה רגע להתייחס לנושא של שיתוף הציבור. אנחנו גיבשנו עקרונות וקבענו שיש צורך לעשות שיתוף ציבור והציגו לנו תוכנית של איך הולכים לעשות שיתוף ציבור ועל מה הולכים לדבר, ואיך הולכים לעשות את הנושא של שיתוף ציבור. בפועל, לפי הנתונים שאני קיבלתי ויכול להיות שאני טועה, בפועל, כל הישיבות וכול הפעילות שהיה בנושא של שיתוף ציבור, הצליחו ללקט סביב התוכנית הזאת, שמיעה של 800 מתושבי העיר. האם יעלה בדעתך, שבתוכנית מתאר, 800 מתוך 400 או 350 או 450 אלף תושבי העיר, כלומר האם מתוך כול תושבי העיר, 800 איש בסופו של דבר, בהליך של 3 שנים, אתה טוען? - כמה זמן היה? האם זה נראה לך הגיוני שהוא כלי שאתה יכול לבוא ולהגיד היה שיתוף ציבור, הציבור נתן את דעתו, אמר את אמרתו, רוצה להביע, 800 איש? אפילו בועדת התנגדויות אצלי, ושאל את דן, יש יותר מתנגדים מאשר השיתוף ציבור הזה.

דורון ספיר-יו"ר:

אם זה היה תלוי בך, תוכנית המתאר הייתה מתאשרת כאחד הראשונים, כשאני ואתה יושבים בחדר, כמי שידוע בתור חסיד שיתוף הציבור.

ארנון גלעדי:

אני חסיד שיתוף הציבור אחת לחמש שנים.

דורון ספיר-יו"ר:

תרשה לי לא להגיב על דבריך.

יואב גולדרינג:

בעמוד 9 של החומר שמצורף, אתם יכולים לראות את ההיסטוריה של ההחלטות של ועדת המשנה ואם תקראו אותם בדיוק רב, שימו לב שיש שם תיעוד של הישיבות החל מהישיבה הראשונה של ועדת המשנה מה- 6.2.08, שמה הוחלט לפרסם מודעה על הכנת תוכנית המתאר והליכים נוספים ליידוע ולהסברה בקרב הציבור. אני לא יודע אם היה איזה שהוא מעקב על היישום של כל ההליכים שנעשו שם, אבל משמה ועד היום אנחנו רואים אף לא החלטה אחת אלא רק דיווחים וזה אולי הדבר שבדיוק מלינים עליו. יש פה בעצם תוצרי הליכי השיתוף והמסקנות העולות ממנו, הוצגו לוועדה. כל אחד מהדברים האלה, דרך אגב, הוצג כהחלטה. כלומר, אף על פי שאין פה שום החלטה של ועדת המשנה, הכול מוצג כאילו הוא החלטה, כשלמעשה כל מה שיש לנו פה, זה רק דיווחים מידי פעם לאיזה שהוא תהליך. אז אנחנו רואים בעצם שכול התהליך הזה שאנחנו מגיעים אליו עכשיו, הוא לא



תהליך שבעצם אנחנו מגיעים כבר אחרי עבודה בועדת המשנה, אלא בעצם תהליך שבעצם עדיין לא התחיל. אני רואה שיש כאן גם לגבי שיתוף הציבור, המועצה הקודמת שקיבלה את ההחלטות וההליכים לגבי מהו שיתוף ציבור, הייתה מועצה מסוג אחת ואכן כל החלטותיה של המועצה ההיא, בתוקף עד שיוחלט אחרת. אבל כאן בדיוק מוצע שיוחלט אחרת, כי משהו קרה בעיריית תל אביב-יפו, 'עיר לכולנו' נכנסה למועצה, נכנסו סיעות, גדלו סיעות וקטנו סיעות והיום ההבנה של מהו שיתוף ציבור ייתכן ששונה, ומה שאני מבין פה, הוא בדיוק את ההזמנה לפתוח מחדש את הנושא בניגוד או כתיקון להחלטה מחייבת של המועצה הקודמת.

זה ועוד, הנושא של הרקע הכללי לתוכנית, יש כאן ארבעה משפטים שאמורים לקבוע שמירה וחזק מעמדה של העיר תל אביב-יפו, ארבעה סעיפים שכבר הוקראו בפעם שעברה, גם כבר על הנושא הזה, התפתח פה דיון, דיון עמוק ביותר, שהראה שהסוגיה הזו עדיין לא בשלה לעבור לשלב הבא, שבו אנחנו מדברים רובע, רובע, מה מתוכנן בו, אנחנו מדברים פה גם עדיין ברמה של ניבוי של כמה תעסוקה אנחנו צריכים, כמה מגורים, כבר על הנושא הזה התפתח דיון, ברור לחלוטין שיש כאן איזה שהוא הערכה של איזה שהוא מומחה, שלא מגיע בפנינו, אנחנו לא יכולים לשאול אותו את השאלות. אנחנו רוצים לדעת בדיוק איך לקבוע את המדיניות ברמה לפני שאנחנו מגיעים לרזולוציה הגבוהה, להסתכל רגע במבט רחב, לראות מה אנחנו רוצים בשביל העיר, והדבר הזה – לא הוחלט ולא נעשה עדיין. לא מתועד בהחלטות הוועדה.

דורון ספיר-יו"ר:

הוחלט ונעשה, גם במליאת הוועדה, גם בדיוני ועדת המשנה מספר פעמים, אנחנו סיכמנו לפי עצתו של דן להט, להגיע למליאת הוועדה ולעבור אזור, אזור.

דן להט:

לא, לא - סיכמנו להגיע לוועדה, ולא אזור, אזור. אני רוצה ברשותך, דורון, לומר משהו.

מיטל להבי:

רגע, אני מחכה בתור. אני לא יכולה לחכות כל כך הרבה זמן.

דן להט:

כן, מיטל, אני מכבד את בקשתך.



דורון ספיר-יו"ר:

אני מעביר למיטל את רשות הדיבור.

מיטל להבי:

אני חושבת שחזון העיר זה אכן עבודה מאוד מקיפה שנעשתה ויחד עם זאת, שהולכים וגוזרים מתאר מתוך חזון העיר, צריך לראות איזה דברים משלימים צריך לעשות. טרם כשאנחנו הולכים ומתייחסים אזור, אזור, אנחנו צריכים להסתכל על התמונה של העיר בראיה כוללת ולשאול את עצמנו כמה שאלות גם על איך אנחנו רוצים לקיים את הדיון הזה, וגם על ראייה כוללת.

דורון ספיר-יו"ר:

אבל זה עשינו בישיבה הקודמת.

מיטל להבי:

לא עשינו כי אני לא קיבלתי תשובות. תיכף אני אחזור על השאלות שלי, בשביל זה, אפילו קראתי את הפרוטוקול קודם בעיון רב.

דורון ספיר-יו"ר:

בישיבה הקודמת היה דיון מאוד ממצה.

מיטל להבי:

דורון, לא הפרעתי, לא להפריע לי כשאני מדברת. עוד לא חרגתי מזמני, נכון?

דורון ספיר-יו"ר:

לא, אבל לפחות תדברי לעניין. בישיבה הקודמת היה דיון מאוד ממצה, חברי הוועדה הביעו את דעתם, בסופו של דבר ראש העירייה סיכם, ואמר שאנחנו מתקדמים לישיבה הבאה, לקראת האזורים הבאים.

דן להט:

דורון, זה לא נכון. אני רוצה ברשותכם לומר משהו, כי אני חושב שיש פה אי הבנה,

מיטל להבי:



תרשה לי לסיים. אני אגיד לך, אני קראתי בפרוטוקול, גם בפעם הקודמת שדיברתי, כל שני משפטים קוטעים אותי. אני רוצה לתת דוגמא נורא פשוטה, דיברנו על 6 מיליון תעסוקות, אנחנו הולכים לחלק את זה, במוצע, במתאר לשני מיליון וחצי בלב העיר, בשני מיליון מאה ביפו. מה המשמעות של שני מיליון ביפו? אני רוצה לדעת לפני, אני לא מוכנה לדון על יפו בתוספת שני מיליון תעסוקות, לפני שאני מבינה את המשמעות של מה שני מיליון האלה יעשו, ואיך אני יוצרת מער מסוים שם. אני רוצה לשאול את עצמי את השאלות קודם כל על המערים הקיימים ועל התוצרים. יש פה שאלות שלפני שאנחנו נכנסים אזור, אזור, אנחנו קודם כל, גם אם אנחנו מקבלים את התחזיות ואת נתוני הבסיס, אנחנו צריכים לשאול את עצמנו את שאלות היסוד, על איך אנחנו פורשים אותם. אז זה סוג מסוים של שאלות.

עכשיו, אני חוזרת לעובדה שכשמדברים בכמה אלפי יחידות דיור רוצים וכמה אלפי מטרים תעסוקות רוצים, חייבים לתת גם את השאלה ואת המענה של נתונים שהם נתוני שצ"פים ושב"צים. לא רק בכמה קיים, אלא כתוצאה מזה, איזה מענים צריכים לתת ותסלחו לי, בסקירה שפה קיבלתי, שאני מנסה לתת מענה לשאלה שהעליתי, אין מענה, חוץ מזה שרואים שם מספרים פוחתים. אבל אין מענה של תחזית שמגדילה או שמתייחסת לצורך. זה דבר שני. לכן, כמו שנעשה מיפוי וכימות של הווה וראיה לעתיד לגבי תעסוקות ומגורים, חייבים לעשות את זה גם לגבי שצ"פים ושב"צים. אני רוצה לחזור ולומר, שאי אפשר לדון בדבר הזה, בלי לדעת מה הם תוכניות של must מקובעות ומה הן תוכניות של post ball אפשריות. אנחנו לא יכולים לדון בתוכנית מתאר כאילו כל ההצעה היא מקשה אחת, היא לא מקשה אחת. תוכנית מתאר היא קודם כל קיבוע של אוסף תוכניות נקודתיות שאנחנו מגבשים אותם לכלל מדיניות. בתוך זה, יש תוכניות שאנחנו כוועדה מסכימים להם או לא מסכימים להם ואנחנו תמיד צריכים לראות מול עינינו את מה שמותר לנו ואנחנו יכולים לשנות מפני שזה לא סטטוטורי. נתתי דוגמא בפעם הקודמת.

דורון ספיר-יו"ר:

קראת את החומר?

מיטל להבי:

קראתי את החומר.

דורון ספיר-יו"ר:

זה מופיע לך בחומר אחד לאחד.



מיטל להבי:

לא, זה לא מופיע לי בחומר.

דורון ספיר-יו"ר:

אחד לאחד.

אהרון מדואל:

לדעתי צריך לדון קודם בחזון העיר.

ארנון גלעדי:

אני מדבר על הנחות יסוד. חזון העיר זה חזון העיר והנחות יסוד זה הנחות יסוד.

מיטל להבי:

אני לא פותחת את חזון העיר. אני אתן את הדוגמא עוד פעם. אני אחזור עליה בשלבים. אני אומר, כביש שלבים - בכול החומרים שחולקו לי כאן, הוא כביש של must. אני יודעת שחלקו זה post ball ולא must. אני לא מוכנה להתחיל לדון בנושאים בלי לדעת מה מוכרע, מה must, מה סטטוטורי, מה בלתי שביר, מה בלתי עביר, לא מבחינת הדעה של המתכננים אלא מבחינת הסטטוטוריקה, מבחינת החוק. יש דברים שמבחינה חוקית הם עדיין לא הוגדו, עדיין לא סוכמו, אין להם עדיין סטאטוס של חוק, ואנחנו יכולים להתייחס אליהם ככן רוצים את זה או לא רוצים את זה. מהן גזרות הגבולות שלנו של דיונים, אנחנו צריכים לדון בזה. אני סתם אומרת עכשיו,

ארנון גלעדי:

מיטל את הולכת רחוק, כל פעם שתדברי על הנחות יסוד, אם אנחנו רוצים לראות עיר - איזה עיר אנחנו רוצים לראות? עיר של מיליונרים? עיר של רצועת החוף? עיר של משפחות וצעירים?

אהרון מדואל:

בגלל זה צריך להעלות את חזון העיר מחדש לדין על השולחן.

ארנון גלעדי:

זה הנחות יסוד שאת חייבת לצאת מהן.



ארנון גלעדי:

צריכים לחזור לנקודת ההתחלה.

מיטל להבי:

אנחנו הגענו לכל תושביה בתוכנית המתאר, אני לא פותחת את חזון העיר. גם על בסיס חזון העיר, אם יוצאים מחזון העיר, עדיין שנכנסים למתאר, צריך להסתכל על העיר הזו, קודם כל כמקשה אחת לאור נתוני תחזית ואח"כ לשאול את עצמנו את השאלות, ומזה לגזור את האזורים. אי אפשר להתחיל לדון אזור, אזור, בלי לשאול את עצמנו הנחות בסיסיות לגבי כל העיר. וגם אנחנו צריכים לשאול את עצמנו הנחות איזה מן חומרים יונחו בפנינו שאנחנו דנים בדבר הזה.

ארנון גלעדי:

אני לא סתם אני חוזר על הנחת היסוד. הנחות היסוד הם פועל יוצא בכלל של מסמך של תוכנית המתאר. אני לא סתם הדגשתי את הנושא של קהילה, לא בגלל שבבויב לא נמצא פה. כלומר, אם אתה הולך לעיר, כלומר יש לזה אספקטים אחרים של תכנון בכלל, ראייה של דירות קטנות, דירות לצעירים, דירות מיוחדות, אזורים כאלו. אם הנושא בסופו של דבר, אנחנו רוצים לראות את מגדלי אקירוב, עיר של יוקרה, העיר של יוקרה בתל אביב, אז יש לך השלכות כאלו ואחרות, בעיר של יוקרה. יכול להיות שאנחנו רוצים לראות את מגדלי אקירוב בכל העיר. זה בסדר. יכול להיות לא, יכול להיות שכן. האם אנחנו רוצים לראות את העיר הזאת, עיר שבסופו של דבר יש קהילה גדולה מאוד של הגימלאים, איך אנחנו משרתים אותם, איך אנחנו נותנים לה? האם אנחנו כן רוצים ללכת לזה/לא רוצים? כל דבר כזה, יש לזה משמעות תכנונית.

אהרון מדואל:

זה בדיוק שאלה של חזון העיר, ממנו נגזרים הנחות יסוד. אם אתה הולך כרגע על עיר למגורים, לצעירים, עיר לדיור בר השגה, זה החזון שלך, ממנו יגזרו הנחות יסוד.

דורון ספיר-יו"ר:

אי אפשר ככה לנהל דיון.

ארנון גלעדי:

משהראוי יושב בוועדה יחד איתי, הוא מנסה לקדם בנייה ממשלתית בנושא של צעירים בעיר, אז זה התייחסות אחרת.



(שרי אורן יצאה למספר דקות)

דן להט:

שרי חסרה לי פה, כי אני רוצה, באמת, פעם אחת להבין ממנה, ואני רוצה להתייחס לכמה נקודות שעלו פה.

אני רוצה דרך אגב, לידידי ארנון, אני מקווה שהייתה פה אי הבנה, אני לא חושב שארנון התכוון שבגלל הקהילה הגאה, צריכים לתכנן להם בניינים מיוחדים.

ארנון גלעדי:

אמרתי שיש לזה אספקטים תכנוניים אחרים. גם לחרדים יש, אם אתה רוצה חרדים, אתה לא יכול לעשות דירות קטנות,

דן להט:

בוא נישאר במסגרת הדיון הענייני, ונמשיך קדימה. עלתה פה נקודה שאמרת דורון, אני חושב שהיום, דיברנו על זה במועצה הקודמת, לגבי כן תוכנית בניין עיר, לא תוכנית בניין עיר, תוכנית מתאר. אני חושב שאין ספק שבסופו של דבר, היום, אם הסיטואציה המשפטית הקיימת, אנחנו כן צריכים תוכנית מתאר, אלא אם כן שרי תתקן אותי, אבל למיטב הבנתי תוכנית המתאר כן נותנת לנו כוח ולא לוקחת מאיתנו כוח.

למיטב הבנתי, רק ברגע שאנחנו מאשרים את תוכנית המתאר, אנחנו בעצם לוקחים כוח מהוועדה המחוזית וזה מה שאני הבנתי מקריאת החוק, אבל אם הייתה פה שרי, היא הייתה בהחלט מסבירה.

קריאה:

זה גם הנחיה של משרד הפנים,

מיטל להבי:

לא, זה היה תיקון 76 לחוק,

דן להט:

כנראה, לכן, אין ספק שיש בזה יתרון, בלקבוע תוכנית מתאר, בבסיס.





י"א תשרי התשע"א
19 ספטמבר 2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אהרון מדואל:

אני ביקשתי הסבר מקיף על זה, לא קיבלתי עד היום.

דורון ספיר-יו"ר:

זה נדון אין ספור והוסבר אין ספור פעמים בוועדה.

אהרון מדואל:

סליחה, אני דיברתי עם מספר חברים, אף אחד לא מודע להשלכות האלה.

דורון ספיר-יו"ר:

אני אשלח לך את הפרוטוקולים.

ארנון גלעדי:

צר לי שאתה לא היית בדיון הזה,

דורון ספיר-יו"ר:

למרות שלא הייתי בדיון הזה, אני אומר שזה נאמר והוסבר מספר פעמים.

ארנון גלעדי:

לא, היא אמרה שהיא תעביר מסמך.

דורון ספיר-יו"ר:

בלי כל קשר למה שנאמר עכשיו, אני חוזר ואומר שזה נאמר וזה היה עשרות פעמים בוועדה.

כרמלה עוזרי:

נאמר על התוכניות של מהנדס העיר, שכאשר הוסבר לנו, נאמר, שתוכנית המתאר תקנה למהנדס העיר את כל הזכויות.

דורון ספיר-יו"ר:

את מבלבלת בין הצעת החוק לתוכנית המתאר. אין שום קשר בין הצעת החוק שמונחת היום בכנסת לתוכנית המתאר.



מיטל להבי:

מה יקרה אם הצעת החוק בכנסת תעבור לוועדה שיש לה תוכנית מתאר?

דורון ספיר-יו"ר:

אין שום קשר בין הדברים.

מיטל להבי:

אז אם הצעת החוק עתידה לעבור עוד שנה, וייקח לנו שנה לתוכנית מתאר, אז אנחנו נגיע,

דורון ספיר-יו"ר:

אין שום קשר בין הדברים. הסמכויות שניתנות לוועדה המקומית לא קשורות להצעת החוק. הם סמכויות שניתנו לה כבר. תוכנית המתאר באה לתת לה את הסמכויות האלה, להאציל את הסמכויות האלה.

ארנון גלעדי:

זה מה שאני שואל, מה הן ההשלכות של קבלת תוכנית המתאר?

דורון ספיר-יו"ר:

שרי אורן, תעביר לכם מסמך ואני אדבר איתה.

אהרון מדואל:

לא, אני מבקש שיתקיים דיון על זה, עוד קודם לתוכנית המתאר.

דן להט:

אנחנו נחכה לשרי בסבלנות, אבל למיטב הבנתי וזה גם תחום שאני קצת עוסק בו, בסופו של יום ואני לא נכנס כרגע לפרטים, הנה שרי חזרה, בבקשה, תני לנו בחמש דקות, בתמצית, את ההבנה הבסיסית האם תוכנית המתאר היום מסייעת לנו כוועדה מקומית או מחלישה אותנו כוועדה מקומית.

אהרון מדואל:

מה הן ההשלכות של קבלת תוכנית המתאר על השלכות,



דן להט:

השלכות זה ענק, עזוב אהרון,

דורון ספיר-יו"ר:

שרי, בבקשה, שני משפטים על זה.

שרי אורן:

תראו, קודם כל, חשוב שלעיר תהיה תוכנית מתאר, בלי קשר לכלום. הבעיה של תל אביב בעצם, שיש לה כל כך הרבה תוכניות ואין תוכנית מתאר. אם הייתה תוכנית מתאר אז אולי כל המידע וכל הטיפול היה הרבה יותר פשוט. לעניין החשיבות של תוכנית מתאר, לפי תיקון שנעשה בזמנו בחוק התכנון והבנייה, קבעו שניתן להסמיק רשויות מקומיות שהן רשויות יותר מבוססות ושניתן לסמוך עליהן שהן פועלות על פי החוק, ותל אביב היא אחת מהן, וזאת על מנת שתהיה להם סמכות יותר רחבה לאשר תוכניות בתחומן. איזה תוכניות ואת הנוהל ואת הפרטים איך לעשות את זה, עוד לא קבעו.

ארנון גלעדי:

שאלנו שאלה מאוד פשוטה, תוכנית המתאר היא משלימה את ההסמכה שהעיר מקבלת, שמועצת העיר, אז מה המש מעות,

שרי אורן:

נכון, שכיום אין לזה עדיין משמעות כי כמו שיש חוק ואין תקנות ולכן אי אפשר לשפוט על פי החוק,

ארנון גלעדי:

אז מה בוער למישהו?

שרי אורן:

מה זה מה בוער? התוכנית הזו מייצגת את תוכנית המתאר,

ארנון גלעדי:



אני רוצה תוכנית מתאר, אבל מה שהציגו לנו, היות ויש מצד אחד הסמכה, אז אנחנו חייבים להשלים אותה עם תוכנית המתאר כדי שיהיו כלים ואת אומרת שאין כלים בכלל – ארגז הכלים ריק.

שרי אורן:

- א. עד שתאשר את תוכנית המתאר יהיו כלים.
- ב. דבר שני – אם אתה מודע ויודע ואתם הלא רוצים וכל כך מעורבים ברפורמה, הרי שאחד הבסיסים הכי חשובים של הרפורמה שתהיה תוכנית מתאר, כי אחרת לא תוכל לעשות תוכניות מפורטות.

ארנון גלעדי:

על דעת כולם פה יש צורך להכין תוכנית מתאר, אוקי? אבל, כל הזמן אומרים לנו, שני נושאים: אחד – הסמכה, שתיים – תוכנית מתאר, חברו את שניהם, זה כלים לעבודה. ואת אומרת שבכלל אין ארגז כלים, כלומר אין ארגז כלים בכלל.

שרי אורן:

אני אומרת, אבל עד שתאושר תוכנית המתאר יהיה לך ארגז כלים.

ארנון גלעדי:

ואם היינו מאשרים אותה לפני חודש?

עודד גבולי:

סליחה, סליחה, מה זה אין ארגז כלים?? בטח שיש. ארגז כלים שלנו מלא עד אפס מקום, אדוני.

ארנון גלעדי:

אבל היא אומרת שאין את זה. תחליט – אתה או היא.

עודד גבולי:

אז עם כל הכבוד,

מיטל להבי:

אולי תתאמו ביניכם עודד ושרי ותענו לנו תשובה מוסמכת.



שרי אורן:

בזה שהסמיכו את תל אביב להיות עיר שמוסמכת לאשר תוכניות, אז הוועדה המקומית יכולה לאשר תוכניות בסמכות ועדה מקומית בתנאי שהיא מקדמת תוכנית מתאר. כל התוכניות בסמכות ועדה מקומית הם מתעשרות כיום מכוח אותה הסמכה שנתנו כדי שאנחנו נאשר ונקדם תוכנית מתאר. כיום, אין תוכנית מתאר עדיין. ברגע שתהיה תוכנית מתאר, המצב לא ישתנה כי כבר היום אתה בעצם מאשר תוכניות בניין ערים, לזה התכוונתי.

עודד גבולי:

לפי התיקון הקודם, לפי תיקון 90, זה מכבר, לוועדה מקומית, ברגע שיש לה תוכנית מתאר והיא מקבלת הסמכה ממשרד הפנים, זה כתוב בחוק תכנון ובנייה, בלי קשר לרפורמה, אם אתם רוצים תשובות על הרפורמה, אני יכול לתת תשובות, זה לא קשור. ברגע שתהיה תוכנית מתאר לעיר הזו, הוועדה המקומית תוכל לעשות כל החלטה שלה בצורה מקצועית ואחראית ועצמאית, היא לא תצטרך ללכת לוועדה מחוזית, יהיה לה נסח עקרוני של עבודה של כמויות בנייה, של כמויות יחידות דיור. היא לא תהיה כפופה לשום דבר, היא יכולה לעשות את כל התוכניות שהייתה צריכה ללכת למחוזי עד היום בזכות עצמה, בתנאי שהן תהיינה כמובן תואמות לתוכניות המתאר. בגלל שתוכנית המתאר היא מעל התוכניות האחרות.

דן להט:

אני חייב להגיד לך גם שהשאלה היא לא שאלה מעניינת, אם התוכנית מחלישה את הוועדה.

אהרון מדואל:

אנחנו רוצים לקבל פירוט מה נמצא בארגז הכלים, ולזה אתם לא נכנסים,

עודד גבולי:

לעומת רשויות אחרות ארגז הכלים שלך, חוץ מהוועדה המקומית והמליאה, ועדת המשנה וכו', ישנם פה צוותי תכנון, ישנו פה צוות מקצועי שהוא נמצא גם במחלקה האסטרטגית. יש לך ארגז כלים מאוד מקצועי ומאוד אחראי עם הרבה מאוד אנשים שיכולים גם להביא את המלצות הנכונות והמבצעות לוועדה.

מיטל להבי:



זה חלק מתנאי ההסמכה?

אהרון מדואל:

זה לא קשור להסמכה.

שרי אורן:

זה קשור להסמכה.

עודד גבולי:

זה קשור. כל הצוות המקצועי, האגף, התכנון, באסטרטגיה ברישוי קשור להסמכה רבות"י, וגם הפיקוח אפילו קשור להסמכה.

אהרון מדואל:

האם מדובר בהאצלת סמכויות של הצוות המקצועי כתוצאה מזה,

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

הגדלת הסמכות היא לוועדה המקומית.

דורון ספיר-יו"ר:

אני אסכם במשפט אחד מה המשמעות של תוכנית המתאר. נניח והיה לנו תוכנית מתאר שקובעת היקפי בנייה מסוימים, אנחנו כוועדה מקומית, במסגרת היקפי הבנייה האלה, נוכל לאשר כל תוכנית בסמכותנו, במסגרת קווי המתאר של תוכנית המתאר מבלי ללכת לוועדה המחוזית. זה המשמעות של תוכנית מתאר.

מיטל להבי:

זאת אומרת, נוכל לאשר מגדל 25 אלף יחידות, סתם אני אומרת,

דורון ספיר-יו"ר:

בהנחה וזה מופיע בתוכנית המתאר.

מיטל להבי:



באיזה מקום בעיר, בסמכותנו?

דורון ספיר-יו"ר:

בהנחה וזה מופיע בתוכנית המתאר, אז זו תהיה תוכנית בסמכות וועדה מקומית.
בלי שום קשר לשום שינוי חקיקה כל שהוא, זה החוק החדש, בלי כל קשר. וזה הואיל ואנחנו קיבלנו
הסמכה של וועדה מוסמכת ממשרד הפנים.
ברור עכשו? מובן? אתם רוצים את זה בכתב? אתם רוצים עוד הסבר?

אהרון מדואל:

מה שדיברת עכשיו, דורון, זה לגבי ועדת המשנה בשבתה כועדת תב"ע, לגבי תוכניות, נכון?

דורון ספיר-יו"ר:

ועדת המשנה כועדת המשנה.

אהרון מדואל:

אבל בדיוניה בנושאים של תב"ע, בתוכניות שהן תב"עיות בעיקרן. את תוכנית המתאר סמכותנו
לאשר. אבל השאלה שלי, אם יש משמעות לאישור הזה, לאשר את תוכנית המתאר ולממש את
ההסמכה לוועדת המשנה גם בשבתה כועדת רישום לעניין הקלות וכאלה.

עודד גבולי:

אתה תוכל להמשיך להגיש עררים, 'אל תדאג'.

אהרון מדואל:

לא קשור. ענין העררים קשור לרפורמה ולא פה. אין שום קשר.

השאלה שלי, אם יש איזה משמעות לאישור הזה – לאשר את תוכנית המתאר ולממש את ההסמכה
לוועדת המשנה, גם בשבתה כוועדת רשות, לענין הקלות,

דורון ספיר-יו"ר:

לא, אין שום קשר.



יואב גולדרינג:

מה שפה בעצם בא במחלוקת זה לא החשיבות של תוכנית מתאר, כולם חושבים שזה חשוב, וכולם מבינים שזו הנחיה שגם אנחנו היינו מעוניינים בה, וגם קיבלנו אותה ממשד הפנים. אבל השאלה פה שעולה מבין כול החברים שדיברו עד היום, היא שאולי כדאי לעשות דיון, איך לאפשר את תוכנית המתאר, ולא האם לאשר תוכנית מתאר, כי כולנו יודעים את חשיבותה אבל השאלה היא איך אנחנו מבצעים את סדר,

דן להט:

אז אני ברשותך רוצה להמשיך את דברייך. ולכן, הנחת הבסיס היא שאנחנו רוצים תוכנית מתאר. אבל, כן במפורש, ישבנו במועצה האחרונה, יחד עם ראש העיר, רון חולדאי, וסוכם במפורש, שאנחנו קודם כל נדון בבסיס ההנחות איך העיר הזו תיראה, זו הייתה ההנחה. רבותי זה היה הסיכום. אם אני הבנתי וכולם הבינו חוץ ממך, דורון, אז אולי אנחנו הבנו נכון. היה דיון, וזו הייתה הכוונה, ואחרי שנשב ונשמע איפה באמת הולכות להיות התוכניות ועל סמך מה מבוססת כל תוכנית המתאר, ניכנס לתוכניות פרטניות. מצד שני, אני בהחלט מוטרד שמביאים לפה אנשים מקצועיים, והם יושבים פה די בשעמום בסופו של תהליך. חבל על הזמן שלהם.

דורון ספיר-יו"ר:

היית מאד מוטרד, אם היית יודע כמה עולה כל ישיבה כזאת.

דן להט:

אני בהחלט מוטרד.

דורון ספיר-יו"ר:

בבקשה, חזי.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

חברים, מניסיוני בתכנון, זה מן הליך כזה, בהליך תכנוני ברמה עירונית, אתה עובד בשני מישורים, אתה עובד מהראייה הכללית לפרטים וגם הפרטים פה, בואו תבינו, הפרטים זה האם לשכונה זו וזו נוסף עוד חמש מאות יחידות או לא נוסף כלום. אלה הפרטים, חילקנו את כל העיר ל- 45 אזורים התייחסות, שנבין, שלא מדברים פה על עוד קומה או עוד תוכניות תקפות שממילא אמרנו שאנחנו לא



מבטלים. אז גישה אחת אומרת בואו נדון קודם בכללי ונרד לפרטים, להלן הנחות היסוד. וגישה אחרת אומרת בואו נדון במה ניתן בכול אזור ונניצר תמונה כללית. אני אומר, אין מבחינתי, אין שתי גישות, זו גישה אחת שעושה באחת את שני הדברים. אני יכול להביא לכם דוגמאות קטסטרופאליות של ראייה כללית שאמרה 'יקוב הדין את ההר' ואנחנו נעשה מההר על חוף הים, באזור מנשיה. ולצורך כך אנחנו ננקח קצת, ואני מדבר על תוכניות משנות ה-70 שהקימו את בית הטקסטיל.

מיטל להבי:

אז לא היתה נווה צדק, היתה רק רשת דרכים,

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

נווה צדק הייתה קיימת. תתפלאו. אבל אמרו ששווה להרוס קצת את נווה צדק לטובת כמה כבישים ומחלפים. יש עד היום אתרים תקועים בנווה צדק בחלק המערבי שלהם, שמסומן להם כביש בחצר. אבל זו תוצאה של גישה שאומרת: בואו נחליט בגדול.

ארנון גלעדי:

דרך אגב, את אותו כביש אתם רציתם לאשר גם עכשיו. אותו כביש של אותו חצר.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

לא, אתה טועה. אתה טועה לגמרי.

ארנון גלעדי:

אז יש כביש אחר מחצר אחרת.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אז אנחנו לא מדברים על אותו כביש.

עכשיו, אני מביא את זה להראות שאנחנו בתכנון לא אומרים יש גישה אחת, זה הליך מעגלי, קשה, שבו אתה אומר: אנחנו חושבים שבעיר צריך להוסיף, נניח, 5 מיליון מטר לתעסוקה, והצגנו שלוש חלופות בסיסיות לאיך אפשר לחלק את זה, וזה מאוד בסיסי, או להוסיף במע"ר במקום אחד, או לייצר שלושה מרכזים עירוניים, או לייצר רשת.



יואב גולדרינג:

איך הגעתם ל-5 מיליון.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

הגענו ל- 5 מיליון על ידי עבודה שלמה איך הגענו לחמישה מיליון ויכול להיות שהוועדה הזו תחליט ש- 4 מיליון מספיק. ואנחנו בודאי שנהיה בדיון הזה. אבל כל מה שאני אומר כשאנחנו נכנסים היום ואני מציע כבר לדון במהות ולא איך, כי ממילא נדון בהכול, כל הזמן ובמקביל. כי אם אני אומר לך עכשיו באזור הצפון, לדעתנו, צריך להוסיף כך וכך יחידות דיוור, אז ממילא תבוא השאלה כמה יחידות אתה מוסיף בכול העיר, ואיך הן מתפלגות. אנחנו לא חשבנו שאתה תיכנס לדיון באזור הצפון בלי לשאול את השאלות הגדולות האלה.

ארנון גלעדי:

אני חולק עליך.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אנחנו כמו איזה עדר חכמים שיושבים ומסתכלים על איזה עדר כבשים ואומרים נספור את הראשים או נספור את הרגליים ונחלק ל- 4, או נספור את האוזניים ונחלק ב- 2. חברים בואו נתחיל לספור את הכבשים וזהו.

אני לא בורח ולו לרגע מהדיון המאוד חשוב, איפה צריך להוסיף וכמה צריך להוסיף תעסוקה לעיר תל אביב. אנחנו נהיה בדיון הזה.

יואב גולדרינג:

אז הועדה אומרת שהיא רוצה לספור ככה את הכבשים.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אנחנו רק יושבים שעה ורבע ואומרים איך לספור כבשים.

ארנון גלעדי:

אנחנו ממש לא רוצים לספור את הכבשים בשיטה כזו או בשיטה אחרת. אני לא מבין את הבסיס החשיבה שלך, אתה אומר בואו נתחיל לדון בפרטים ולאחר שנלקט את הפרטים אנחנו נגיע לתוצר



הסופי. אני אומר לא. כל דבר בסופו של דבר, כל דבר, גם הליך תכנוני וגם בחיים, קודם כל אתה צריך להסתכל על הנחות היסוד ועל המאקרו, ממנו אתה מתחיל לגזור את הדברים. אתה לא גוזר מהפרט ועולה לכיוון מעלה, אין דבר כזה.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

תגיד, אתה חושב שלא הסתכלתי על המאקרו?

ארנון גלעדי:

אין דבר כזה שאתה מתחיל מהפרט ועולה למעלה. אני לא מכיר ואני אומר לך, הייתי בתפקידים ואני נמצא בתפקידים ניהוליים, גם ניהלתי מערכות, לא מכיר דבר כזה שמהפרט אני מתחיל לגזור למעלה, אלא אני לוקח את התמונה הכוללת וממנה אני מתחיל לפרק איך שאני רוצה.

קריאה:

אבל אתה מסתכל על זה מהאמצע.

ארנון גלעדי:

קודם כל אני אומר לך מבחינה ניהולית, אף אחד פה לא מתחיל מלמטה, אתה מתחיל הכול בראיה הכוללת, ואחרי שיש לך את הראיה הכוללת, אתה מתחיל להגיד, יש לי כך וכך, לא שלושת אלפים, 2000 מטר מסחר, 2 מיליון מטר מסחר, יש לי כך וכך יחידות מגורים, את היחידות מגורים אני רוצה לחלק ולתת עדיפות לא', לב', לג', אבל לא מתחילים מלמטה ולהתחיל לעלות למעלה.

דורון ספיר-יו"ר:

ארנון, אני ממש מתפלא עליך, באמת, הפעם אני ממש, ממש מתפלא, אני אסביר גם למה. מחודש מרץ הקודם, אתה כחבר וועדה יחד עם חבר ועדת המשנה, דנים במאקרו, מציגים לנו ודנים,

ארנון גלעדי:

ממש לא,

דורון ספיר-יו"ר:

ואתם, חברי הוועדה לא אומרים: בואו נדון איזור איזור. חברי הוועדה בואו נגיע לתכל"ס.



ארנון גלעדי:

אל תנסה לסבן אותי, אמרנו שבואו נדון במאקרו ונתחיל להיכנס לרמה האזורית.

דורון ספיר-יו"ר:

אחרי דיון ממרץ שעבר, דיון אחרי דיון אחרי דיון, אתם באתם ואמרתם בואו נדון על כל אזור, בואו נגיע לתכל"ס, בואו נתחיל לדבר.

כרמלה עוזרי:

צודק, אני רוצה לדבר עכשיו.

דורון ספיר-יו"ר:

לפני כן, אני רוצה להקריא את דבריו של ראש העירייה מהישיבה הקודמת, אם זה חשוב לכם: "אבל בשביל זה קיימים הדיונים האלה. היום התכוונו לקחת, לעשות פה מצגת, אבל כולם קיבלו על הרבה דברים ואז לא הגענו לזה. וביקשתם להאריך את העניין, אז אמרתי, אנחנו נאריך ונעשה את זה פעמיים בחודש, ונעשה את זה עד סוף השנה. במסגרת הדיונים יציגו ויתקיימו דיונים ספציפיים על רובעים ושכונות. ויוזמנו חברי המועצה שירצו ללמוד את הנתונים, וחוזר מזה יש את הניירת שאפשר לקבל אותה, ללמוד, לראות, להסתכל, אין שום דבר חסוי, וכו'".

כרמלה עוזרי:

לא יוזמנו – יהיו שותפים. מה זה יוזמנו?

דורון ספיר-יו"ר:

אני רק אומר לכם, זה מה שנאמר, זה הלך הדברים, ונקבע במועצה שעד סוף ינואר, אנחנו נסיים את הדיונים. לשיטתך, רק בינואר נתחיל לדון על תוכנית המתאר, כי נדון במאקרו, נדון מיהו יהודי, מיהו ישראלי.

ארנון גלעדי:

ממש לא. דורון, אתה יכול לעשות את זה באותו הליך, לייחד דיון אחת לגבי הנחות היסוד, ממנו להתחיל לצאת לאזורים ואז נגמור את הדיונים, זו בדיוק השיטה.

דורון ספיר-יו"ר:



כרמלה, בבקשה.

כרמלה עוזרי:

קודם כל מה שדורון אמר לגבי, אני חושבת וזו דעתי בלבד, גם הבעתי אותה כשהיה ראש העיר, כשישבנו במליאה. אמרנו במפורשות שלא ניתן לדון באופן כללי על הכול, כמובן שיש איזה הנחות יסוד שאנחנו נעשה. אבל, כל איזור, כל איזור יקבל את ההתייחסות שלו, כי לא כל האזורים מתאימים אחד לשני, מה גם, שתוכנית המתאר, כן מקנה סמכויות לוועדה, היות ואנחנו נקבל החלטות בלי המחוזית. כבר נאמר פה, אם מה שנאמר זה נכון, כמובן. נאמר לנו מפורשות שאנחנו נוכל לקבל את ההחלטות ללא וועדה.

ארנון גלעדי:

כל תוכנית מגבשים לה נהלים והנהלים לא ברורים ואת לא יודעת מה הנהלים.

כרמלה עוזרי:

בהתאם לתוכנית המתאר, ולכן, גם אז טענתי שתוכנית המתאר יותר מידי חשובה בשביל שאנחנו נעבור על זה ביחד, אלא כן אזור ואזור. איפה יהיו הרחבות, איפה יהיה כן בינוי תעסוקה, איפה אנחנו רוצים יותר מגורים.

ארנון גלעדי:

לא אמרתי שלא, אבל קודם כל הנחות יסוד ברמת המאקרו ממנה לגזור. את אומרת בדיוק מה שאני אמרתי.

כרמלה עוזרי:

לא, לא במקום. אני לא אמרתי במקום, אבל אמרנו שנעשה אזור, אזור.

ארנון גלעדי:

אני לא אומר שלא, אני אומר חייבים אזור, אזור.

כרמלה עוזרי:

חזון העיר לא מקובל עלי, אני רוצה יותר.



יעל בן-יפת:

אני חושבת שהעובדה שאנחנו לא דנים ברמת המאקרו לאיך אנחנו רואים את התושבים בחזון העיר ואת התושבים בתוכנית המתאר יכולה לגרום להמון, המון טעויות בהחלטות שלנו. והחלטות של תוכנית מתאר אומרות שבעצם, כאשר אם אנחנו מחליטים כאן, ואני ראיתי בתוכנית מתאר באזור של דרום העיר, בישיבה הקודמת, מגדלים גבוהים, אז וועדת המשנה יכולה להחליט שהיא מביאה בתוך שכונת מגורים 17, 18 קומות כמו שעשו בטעות, בשכונות בדרום, שזה לא התאים להם.

דורון ספיר-יו"ר:

בשביל זה אנחנו דנים באזור, אזור. זו בדיוק המטרה.

יעל בן-יפת:

אבל כשדנים בחזון כללי, אנחנו אומרים איזה תושבים אנחנו רוצים בעיר.

אסף זמיר:

הכול תלוי בחזון.

דורון ספיר-יו"ר:

וכבר אישרנו את החזון.

ארנון גלעדי:

עוד לא אישרנו את החזון.

דורון ספיר-יו"ר:

הוועדה המקומית אישרה אותו.

כרמלה עוזרי:

יש מקומות שאין להם התייחסות בכלל בדרום.

יעל בן-יפת:

כשאנחנו רוצים לדבר איך אנחנו רואים את תוכנית המתאר מנקודת מבט כללית, אנחנו מדברים על איזה תושבים אנחנו רוצים, האם זו עיר לעשירים בלבד, וזה אומר שאנחנו ממשיכים בקו של



מגדלים, של אקירוב, של U, באמצע נווה צדק לבנות עוד איזה שניים, שלושה מגדלים ככה בשביל הכיף. או שאנחנו אומרים אנחנו בונים את העיר הזו, לעיר רב תרבותית, גם לעניים, גם לאמידים, גם לעשירים, גם לזוגות צעירים, גם ידידותית לנשים, הומאים ולסביות.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

כתוב בחזון עיר, לכל תושביה, זה כתוב בחזון העיר. אז על מה הדיון?
עיר לכל תושביה, אומר שאנחנו אנשי התכנון, צריכים להציג פתרונות לכל האוכלוסיות על מגוון האוכלוסייה.

יעל בן-יפת:

הפתרון שאני ראיתי בשנים האחרונות של עיריית תל אביב, זה שהפתרון לאנשים עניים זה ברמלה. אז אני לא רוצה שזה ימשיך להיות ככה.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

איפה זה כתוב.

יעל בן-יפת:

זה נאמר.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

איפה זה נאמר?

אהרון מדואל:

ברגע שזה ברמה הכללית, אנחנו רואים שתוכנית המתאר נותנת העדפה לתעסוקה במקום למגורים, ונמצאים בתחרות מול ערים אחרות, למי יש יותר גדול. עיריית תל אביב איבדה פרופורציה במחירי המגורים, במחירי הדירות. היום החזון צריך להיות לא מוטה תעסוקה אלא מוטה מגורים סבירים בעיר. אין לי בעיה עם רמת גן תבנה עוד מגדל בבורסה. אין לי בעיה אני לא נמצא בתחרות כרגע מול ערים אחרות. עיריית תל אביב כרגע, היא בירת העסקים של הארץ, אם תהיה בירה של 80% מהעסקים או 70% מהעסקים, מבחינתי זה היינו אך. הרעה החולה היום בתל אביב, זה מחירי שכר הדירה ומחירי הדירות של בני העיר, תושבי העיר, אנשים שבאים מבחוץ לא יכולים לרכוש דירות והדירות שנבנות פה בעיקר, הן לאלפיון העליון. החזון צריך להיות היום מוטה מגורים. מוטה דיור בר

השגה ומזה צריך להיגזר כל תוכנית המתאר. אגב, גם פה כשמדברים על אזור, אזור וחזון, וחזון, ואני מעיין שעיינתי בתוכניות שהוצגו לנו במתאר במשך השנה, אני גם לא ראיתי שינוי כללי, זה נראה לי הכול בעצם אותו דבר. מישהו בא פה לאשר משהו, לאשר בעצם מצב קיים שגם לא נראה לנו היום, ואנחנו מגישים עררים ומתווכחים עליו בוועדות המשנה. לכן אם מגישים תוכנית מתאר אמיתית היא אמורה להיות צמודה קודם כל לחזון מדריך ולהנחות יסוד. אנחנו הנחות היסוד והחזון העיר שממנו נגזרת תוכנית המתאר הזו, לא מקובלת. לכן אנחנו מבקשים לקיים קודם כל דיון בהנחות היסוד. איך אנחנו רוצים לראות את העיר, ולאחר מכן לשבת עם הצוות המקצועי בישיבות, והוא יכול לעבור שכונה, שכונה וכתוצאה מהנחות יסוד נבדוק יחד את תוכנית המתאר.

אסף זמיר:

אני אגיד, כמו שאני מבין את זה, ואני רואה פה הרבה פרצופים בקהל שאני מכיר מצפון העיר והם פה היום כי הודענו שאנחנו הולכים לדון בצפון העיר,

ארנון גלעדי:

כמה תושבים יש בצפון העיר?

אסף זמיר:

מה אתה מנסה להגיד?

ארנון גלעדי:

אני יודע לאן אתה הולך.

אסף זמיר:

אני רואה פה פרצופים של אנשים מצפון העיר. מה זה משנה?

ארנון גלעדי:

עשרה מתוך קרוב ל-150 אלף.

אסף זמיר:

אני חושב שהתוכנית שהכינו, שאנחנו עומדים לדון בה, היא תוכנית שהכינו על סמך עקרונות מסוימים שאנחנו יכולים במסגרת הדיון שאנחנו אמורים לנהל כן לקבל אותם או לא לקבל אותם או



להשמיע את עמדתנו ושום דבר הוא לא מחייב כי אנחנו עוד לפני תחילת הדיון. כל מה שאני מציע ואני מציע כדי לגמור את הדיון הארוך והמשעמם הזה, סלחו לי,

יעל בן-יפת:

אולי לך משעמם, לנו זה לא.

אסף זמיר:

תני לי לדבר. אני מבקש להצביע על זה ובואו נתחיל לדון. שום דבר אחר, לדון כמו שסיכמנו, להתחיל לדבר על צפון העיר היום, ולהתקדם הלאה, פרטנית. זו ההצעה שלי, ואם לא, אני אלך לעשן כי הדיון לא מתקדם לשום מקום.

דורון ספיר-יו"ר:

יש מישהו שמתנגד? מי מתנגד להצעה?

אהרון מדואל:

כולנו מתנגדים. בוא תעלה את זה להצבעה.

דורון ספיר-יו"ר:

אני מציע לדון בצפון כפי שסיכמנו.

יואב גולדרינג:

למול ההצעה הזאת, אני מציע את ההצעה שארנון הניח בפנינו ולדון ראשית בהנחות היסוד.

ארנון גלעדי:

אני מציע לחזור להנחת היסוד.

דורון ספיר-יו"ר:

מה אתה מציע?

יואב גולדרינג:



אני מציע את ההצעה שארנן הציע מלכתחילה שנדון ראשית לפני שניכנס אזור, אזור, נדון בדיוק באותם פרמטרים שדובר עליהם בהנחות היסוד,

אסף זמיר:

שזה דיון של שנתיים,

ארנן גלעדי:

לא, לא מה פתאום זה דיון אחד.

יואב גולדרינג:

אותם הנחות יסוד שנגזרו מחזון העיר אלה תוכניות המתאר, יש שם פעולה של גזירה.

דורון ספיר-יו"ר:

מה שהוא אומר זה בדיוק מה שהולכים לעשות עכשיו, לדון בנושא הזה אחד לאחד. מה שהוא מציע זה מה שהולכים לדון בו עכשיו, בצפון העיר. מה שהוא מציע, בדיוק אחד לאחד.

יואב גולדרינג:

זאת לא ההצעה שלי, לא במובן האזורי, אלא במובן בדיוק של פרמטרים מה יעדי התכנון האלה, במובן של תעסוקה למול מגורים.

דורון ספיר-יו"ר:

אבל זה חזון העיר,

יואב גולדרינג:

במובן של איזה סוגים של איזה הכנסות יכולים,

דורון ספיר-יו"ר:

זה מה שהולכים לעשות פה אחד לאחד. תעסוקה, כמה תעסוקה בכול אזור.

יואב גולדרינג:

אני מדבר ברמת המאקרו בכול העיר.



דורון ספיר-יו"ר:

מה שהולכים לעשות פה, זה ברוח חזון העיר שהוחלט עליו ולדון אחד לאחד לאזורים.

אסף זמיר:

אני רוצה להגיד לך עוד משפט אחד, יואב. אחוז גבוה מאוד מהערים שאתם מגישים, תמיד נובע מהטיעון שבו אין תכנון כולל.

יואב גולדרינג:

אנחנו רוצים תכנון כולל. זאת לא השאלה. השאלה היא איך.

יואב גולדרינג:

שוב אני מדגיש, אנחנו מדברים על לעשות תוכנית מתאר, אנחנו רוצים לעשות תוכנית מתאר השאלה היא,

אהרון מדואל:

אם נגיש את תוכנית המתאר כפי שאתה באת לקדם אותה בהנחות היסוד שנגזרו בחזון העיר הקיים או הקודם.

דורון ספיר-יו"ר:

יש לך הצעה או אין לך הצעה?

אהרון מדואל:

יש לנו הצעה.

דורון ספיר-יו"ר:

ומה ההצעה שלכם, אני לא הבנתי אותה.

אהרון מדואל:

יש לנו הצעה לדון בהנחות יסוד חדשות, כי פה יש הנחות יסוד,



דורון ספיר-יו"ר:

הנחות יסוד חדשות זה חזון העיר.

אהרון מדואל:

לדון בהנחות יסוד חדשות.

דורון ספיר-יו"ר:

אוקי, חזון העיר, הם רוצים לדון בהנחות יסוד חדשות.

ארנון גלעדי:

לא חדשות, תוריד את המלה חדשות.

מיטל להבי:

אני רוצה לומר לכם, אני פונה אליכם, חברים, רחל וולנר לא נמצאת כאן, אבל זכיתי לשבת איתה בלא מעט ישיבות שבנו את חזון העיר. רחל מופיעה בספרים של חזון העיר ביחד איתי, אנחנו היינו חלק מצוות שאני רואה פה הרבה מאוד אנשים שהיו חלק ממנו. אני אומרת, לפתוח היום את חזון העיר, זה ללכת מאתיים צעדים אחורה. אי אפשר לפתוח את חזון העיר.

אהרון מדואל:

זה לא מה שאומרים, מיטל.

ארנון גלעדי:

זה אותו דבר.

יואב גולדרינג:

אני לא מאמין שהנושא של דיור בר השגה ועליית המחירים של הדיור לא נכנסה דרך הציבור, לא מצליח להבין את זה. זה לא כתוב כאן.

תמי גבריאלי:

זה כן כתוב. תקראו את חזון העיר.

יואב גולדרינג:



אני קראתי את החומר. כתוב כאן כעיר אטרקטיבית למגורים לכל הגילים. זה מה שכתוב.

תמי גבריאלי:

תקראו.

יואב גולדרינג:

אני מבקש ממך לא להתבטא כך. אני קראתי את החומר, ואחרי שקראתי את החומר ככה הגעתי למסקנה.

תמי גבריאלי:

אבל אתה לא קראת את החומר.

יואב גולדרינג:

אני מבקש להביא את ההצעה שלי להצבעה.

אהרון מדואל:

אנחנו רוצים לדון בהנחות היסוד שמען נגזרה תוכנית המתאר.

דן להט:

זה משהו לפרוטוקול כי יואב גולדברג אומנם קצת 'התפרע', אבל הוא צדק בעיקרון. אנשי מקצוע שיושבים פה, לא ידברו ולא יצעקו על נבחרים ציבור. נקודה. ועברנו את זה כמה פעמים, שיהיה ברור,

דורון ספיר-יו"ר:

קבלתי את זה.

דן להט:

וההיפך ודאי, כאשר גם הצד השני מקפיד על זה גם כן.

מיטל להבי:

אני רוצה להציע הצעת ביניים. הכינו לנו פה מצגת וזימנו פה אנשים לבוא ולשמוע את נושא של צפון העיר, שמעתם אותי אומרת שגם אני בעמדה שצריך להסתכל על הדברים מהתמונה הכוללת. בואו



ננסה לראות כרגע את הנושא של צפון העיר, לא כהחלטה על שיטת עבודה, אלא כהחלטה שזה גם נותן מתודולוגיה של צורת דיון ושל נושאים שדנים בהם. אומרת תמי, וכנראה אומרת בצדק, שיש הרבה חומרים, כנראה אנחנו קראנו את השוליים שלהם, אני מרשה לעצמי להגיד שכול החומרים יהיו פתוחים בפנינו ושנוכל לקבל את הספרים המלאים. אני הולכת להשקיע בזה את החג. בואו נתחיל לדון מאיזה מקום, ויכול להיות שנחזור אחרי זה, בסוף הדיון, נגיד לדורון, בואו ניקח את כל הנושאים האלה ותביא לנו בבקשה את הקיבולות וזה על כל האזורים כתמונה כוללת שכשאנחנו נכנסים לנגזרות,

ארנון גלעדי:

אבל את מדברת על הנחות היסוד, מה זה? מה קורה לך מיטל?

מיטל להבי:

כשנכנסים לאזור, שנראה אותו כחתך ולא צריך להפסיק עכשיו את הדיון.

ארנון גלעדי:

אני רוצה להציע גם הצעה.

דורון ספיר-יו"ר:

אתה תציע אח"כ. יש את ההצעה של אסף ויש את ההצעה של יואב.

ארנון גלעדי:

לא, לא, אני רוצה להציע הצעה.

אהרון מדואל:

אני אתן לך דוגמה להנחת יסוד.

דורון ספיר-יו"ר:

אהרון, אני עכשיו לא נכנס לדוגמאות.

אהרון מדואל:

משהו פרקטי. אני רוצה לחדד את ההצעה שלנו.

דורון ספיר-יו"ר:

יש כרגע כמה הצעות, אני מבין שההצעה של אסף ומיטל, היא אותה הצעה. יש את ההצעה של יואב. ההצעה שלהם זה להתחיל לדון בנושא. מי בעד ההצעה של יואב?

אהרון מדואל:

לא, יש עוד הצעות ואתה צריך לשמוע את כל ההצעות.

ארנון גלעדי:

אני רוצה להציע הצעה.

מיטל להבי:

תחדד את ההצעה שלי, ארנון.

דן להט:

אני רוצה דווקא ללכת עם ההצעה של מיטל בדבר אחד; מצד אחד, אני חושב שהגיע הזמן, צריך לדון כי באמת אי אפשר לשבת ולברבר עד for ever, חלק מהחובה שלנו היא להתחיל לדון בדברים. יושבת פה פרנסין מצוות צפון העיר, היא טרחה, הכינה את החומר, זה כבר פעם שנייה, אני חושב שהיא מגיעה לפה, בואו נשמע אותה פעם אחת. אבל, אני כן במפורש רוצה לומר, רבותי, הייתה החלטה לדון באופן עקרוני בדיון אחד לפחות בהנחות הבסיס של הוועדה הזו. של תוכנית המתאר. לכן, בוא נשמע את פרנסין עכשיו, אבל בישיבה הבאה, אנחנו נפתח לא בצוות ספציפי זה או אחר, אלא אני רוצה לשמוע פעם אחת הרצאה מה עמד מאחורי הרעיונות של האנשים שהכינו את תוכנית המתאר, זה הכול. דיון אחד. נקבע דיון.

אסף זמיר:

אבל זה היה הדיון הראשון. זה מה שעשינו

דן להט:

לא, זה לא היה הדיון הראשון.



דורון ספיר-יו"ר:

אני חושב שאנחנו היינו בדיונים שונים גם, היינו בדיונים שונים לחלוטין. כמה וכמה דיונים בוועדת המשנה. גם בוועדת המשנה היית.

ארנון גלעדי:

אני מציע שתביא את זה להצבעה.

דורון ספיר-יו"ר:

יש לך הצעה נוספת?

ארנון גלעדי:

כן.

דורון ספיר-יו"ר:

מה ההצעה?

ארנון גלעדי:

מה שאמר דן. תהיה סובלני.

דורון ספיר-יו"ר:

לא, אני כבר אבדתי את הסבלנות. מה לעשות?

ארנון גלעדי:

כמו שאני אמרתי וכמו שגם אחרים התרשמו מהדיון הקודם, דיון אחד צריך להיות מוקדש ובלי לפתוח את תוכנית או חזון העיר, אבל דיון בלי לפתוח את חזון העיר, דיון אחד חייב להיות מוקדש להנחת היסוד. זה מוסכם על כולם, זה גם מה שהובן מהשיבה הקודמת.

דורון ספיר-יו"ר:

אני שואל אם זו לא היתה הישיבה הראשונה?



ארנון גלעדי:

לא, לא דברנו. רק כל אחד דיבר ברמה הפילוסופית. בדיון הראשון, אף אחד לא ירד, הם לא הציגו את הנתונים ברמה הבסיסית. אני אומר דיון אחד חייב להתבצע.

דורון ספיר-יו"ר:

מי כמוך יודע שדנו בזה עשרות פעמים בועדת המשנה וגם במליאה.

ארנון גלעדי:

לא, דורון. אני אומר לך שלא.

דורון ספיר-יו"ר:

אני חושב שאתה עכשיו עושה מעשה שלא יעשה.

ארנון גלעדי:

גם אני אומר, גם הוא אומר, גם אחרים אומרים, שזה היה הלך הרוח, אז יכול להיות שהם טועים? דיון אחד חייב להיות מוקדש, חייב להיות דיון אחד מוקדש להנחות היסוד בהתאם לחזון העיר. אין בזה בכלל חילוקי דעות.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

ארנון, אנחנו לא חשבנו לרגע שבהצגת אזור הצפון ובכמה יחידות שנוסיף בצפון נתחמק מהשאלה כמה יחידות דיור מוסיפים בכול העיר. ואני אומר לך את מה שאמרתי לפני שלוש רבעי שעה, אנחנו דנים כבר שעה איך 'לספור את עדר הכבשים'. לספור ראשים או לספור אוזניים ולחלק בשניים. תן כבר להיכנס למהות, ממילא נדון בכול השאלות היסוד שעומדות על הפרק. דנו בזה, נדון שוב, זה מהות של תכנון, שאתה מלמעלה למטה ומלמטה למעלה. 'אז בואו נקפוץ כבר לבריקה', מספיק.

כרמלה עוזרי:

תוך כדי גם נשנה דברים אם תרצה או לא תרצה.

דורון ספיר-יו"ר:

חברים, אני ניגש להצבעה:

⇒ יש פה את ההצעה של אסף ומיטל



⇒ ויש את ההצעה של יואב.

מי בעד ההצעה של יואב?

בעד הצעתו של יואב:

נוח, יואב, יעל, אהרון וארנון – 5 הצביעו בעד.

מי בעד ההצעה של אסף ומיטל?

בעד ההצעה של אסף ומיטל - אחמד, תמר, מיטל, בביוב, נתן, דורון, חנה, אסף, דן וכרמלה –

10 הצביעו בעד

מי נמנע? אין נמנעים.

אנחנו עוברים להצגה, בבקשה פרנסין.

פרנסין דויד:

מצגת על פי שקפים

שלום לכולם. אנחנו מדברים היום על עבר הירקון, השטח שמותחם במערב, בים, רמת השרון, כביש גהה ונחל הירקון. השטח הזה תוכנן בשנות החמישים בזעיר אנפין. אנחנו חושבים שמרחוק, יכול להיות שהאזור הזה נראה הומוגני ובעצם רובו מגורים, אבל הוא כולל בעצם את כל האלמנטים הנחוצים לעיר אפילו אוטונומית. יש אזור תעסוקה, מלונאות אפילו או לפחות תוכנן ככה, אוניברסיטה, מרכזים מסחריים ופארק מטרופוליני. בעצם, אנחנו מתבקשים והתבקשנו וככה אנחנו חושבים שזה נכון לעשות, להציב את כל האלמנטים השונים של האזור וכך לחזק אותו, להפוך אותו למגוון כמה שיותר ופעיל.

החגורה או הטבעת החיצונית מורכבת מפארקים, פארקים מטרופולינים רמת השרון, אזור הפרדסים בנווה שרת מזרח, או לפחות ככה קראנו לו, פארק הירקון והיום אנחנו משלימים את הטבעת במסגרת תכנון צפון מערב העיר, על ידי תכנון של פארק חופשי. (מראה במצגת). הטבעת הפנימית יותר הינה של מוסדות ציבוריים, מטרופולינים, האוניברסיטה, מתחם רוקח אבן גבירול שכרגע נמצא בתכנון, וכן מרכז הספורט הלאומי ואזור התעסוקה. בין שני חלקי האזור, נתיבי איילון, שבעצם מהווים חיצ, יש לנו רעיון איך להתגבר על החיצ הזה ובעצם האזור די מנותק משאר העיר, מהעיר המרכזית ובגלל מיעוט הגשרים, גם כאן אנחנו התבקשנו להציע פתרונות.



מיטל להבי:

מה הפתרונות?

פרנסין דויד:

אני ארחיב בהמשך.

שתי הסוגיות העיקריות שנצפו מולנו במסגרת תוכנית המתאר היו הראשונה בקשר להתחדשות של המגורים, איך לשמור על האיזון בין פיתוח, בין לשמור על האיכויות ועל הייחודיות של אזורי המגורים ולאפשר את התחדשות המלאי וגם עדכון ולעמוד בסטנדרטים עכשוויים, זו סוגיה אחת שנוגעת למגורים. סוגיה שנייה – איך להכניס או להפיח חיים עירוניים ואיפה ובאיזה מידה, באיזה רמה. אלה היו בעצם הסוגיות שלגביהם העלנו ועבדנו חלופות, שלוש חלופות. בסופו של דבר, רוב השטח לגבי המגורים לפחות, רוב השטח הוא כפי שהוא קיים היום, או לפחות מאושר בתוכניות.

רמות ההתערבות השונות מתבטאות כך: אזורים ללא התערבות אנחנו החלטנו ששטחי הציבור לסוגיהם אינם משתנים ואנחנו לא נוגעים בהם, גם לא באינטנסיביות וגם לא בהיקפם. אנחנו לא מפחיתים אותם.

יואב גולדרינג:

וגם לא מוסיפים. אני מבין נכון שגם לא מוסיפים?

פרנסין דויד:

לגבי מוסיפים – אנחנו נפרט אח"כ. אנחנו נפרט, אנחנו בעצם, אתה תראה את זה לפחות בשטחים הציבוריים, אנחנו כן מטיבים עם מה שיש היום, אני אפרט יותר מאוחר. שני אזורים שונים לגביהם אנחנו לא מתערבים בשלב זה, לפחות באופק התכנוני של שנת היעד של תוכנית המתאר הם קודם כל שטח, מתחם שדה דב והאזורים שמושפעים ממנו. אנחנו כרגע בתחילת התהליך של תוכנית אב וזה יתבטא בהמשך לתוכנית מתאר, אבל כרגע אנחנו מטמיעים את עקרונות תמ"א 13, תמ"א החופים, תיקון 4 ומנסים למשוך את הצירים הירוקים וכו', אבל במידה מינימאלית ואנחנו משאירים את התכנון המפורט למאוחר יותר. הנושא השני שקבענו לאזור לתכנון בעתיד, זה מה שנקרא בשנים האחרונות התוכנית של נווה שרת מזרח. לפני שנתיים בסופו של דבר עיריית תל אביב החליטה לבטל את הפקדתה ואנחנו החלטנו או



אנחנו מציעים לפחות, אנחנו פיתחנו שתי חלופות לגבי השטח הזה, ואנחנו החלטנו שעדיף כרגע לא לגעת בשטח הזה. היום הוא שטח חקלאי, אפשר לפתח אותו כשטח ירוק, ולהשאיר את פתרונו או לפחות להחליט על גורלו מעבר לאופק התכנוני של תוכנית המתאר. השטח נקרא נווה שרת מתאר, נקרא יכין-חקל.

ישנם מספר שכונות או מתחמים חדשים כמו המשתלה תל ברוך צפון, הגוש הגדול וכו' שהם תוכנו לא מזמן והם בשלבים כאלה ואחרים של בנייה, אנחנו בוודאי לא מתערבים בהם. התערבות מתונה. יש כמה סוגים של התערבות מתונה. יש למשל דוגמא של אפקה שזו שכונה של צמודי קרקע, אנחנו לא מתכוונים להציף את השכונות האלה, אנחנו רק מבקשים ליצור סטנדרט, להגיע לאחידות של תכניות וזכויות בנייה כדי להתאים את הסטנדרטים של בנייה לתקופה הזו. זאת אומרת, שמה יש אחוזי בנייה מאוד נמוכים של 35%, 40%. אנחנו מבקשים ליישר קו כדי לאפשר ניצול הגיוני יותר בלי הצפה. לעגל את זכויות בנייה כלפי מעלה בצורה מאוד מתונה, ללא תוספת קומה וללא הצפה. ללא תוספת של יחידות דיור, הרחבה מסוימת. דיברתי עכשיו על אפקה, תל ברוך, באפקה יש היום שתי קומות. אנחנו מדברים במונחים של אולי 10 או 20 אחוז פייר מגרש לא יותר מזה.

יש לנו אזורים אחרים כמו למשל רמת אביב או רמת החיל, שכון דן, רביבים, רמות צהלה וכדומה, כדי להבטיח את ההתחדשות מסוימת, אנחנו מדברים על טווח של 20 שנה, 25 שנה, אז יש תהליך טבעי של בלאי שאנחנו רוצים למנוע וליצור פתרונות הומוגניים, קוהרנטיים. גם בנאות אפקה, כל השיכונים האלה, אנחנו חושבים שבאופן כללי, אנחנו יכולים להרשות תוספת של עד 2 קומות ובוודאי מימוש של תמ"א 38. כחלק מהמצגת אני אפרט אח"כ. דיברתי עכשיו על נאות אפקה, רמת אביב, רמות צהלה, רביבים, שכון דן, כול אלה.

לעומת זאת, יש שלושה מוקדים שאנחנו מציעים התערבות יותר משמעותית וכאן אנחנו מדברים על עיבוי או הריסה ובנייה מחדש אבל ביחס שהוא לא קיצוני, זאת אומרת, אנחנו מדברים בערך על יחס של 1/2. הכפלה מספר יחידות הדיור באזורים נרחבים וגם יכול להיות במסגרת מימוש תמ"א 38 וזה יכול להיות במסגרת פעולות אחרות.

אנחנו מדברים על נווה שרת, על הדר יוסף, הטבעת החיצונית של הדר יוסף ומתחם או הטבעת או חלק מרמת אביב א' שאנחנו מצאנו שהערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של הרקמה הזו יכולים לשאת את התוספת הזו. אנחנו לא מדברים על כל השכונה אלא רק על המתחמים לאורך דרך נמיר ולציר אינשטיין, אני אפרט בהמשך.

מרקם לשימור - יש לנו שני מתחמים ראויים לשמירה, אנחנו לא מדברים על הקפאת הקיים, אנחנו מדברים על שמירה על ערכים הארכיטקטוניים העיקריים, זאת אומרת, כיוון אוריינטציה של העמדת הבניינים על המרחב בין הבניינים, על גובה הנפוך, על מיקום מוסדות הציבור, זה לא אומר שאנחנו לא נאפשר עיבוי או תוספת אגף וכדומה. אנחנו נצטרף או אנחנו מציעים לפחות שבשכונות האלה,



יוכן מסמך שמפרט לעומק, שיכין או יציג את הבדיקות והגדילה או הצמיחה של השכונות האלה תוכל להיעשות בצורה קוהרנטית ולשמור על הערכים.

התערבות אינטנסיבית יש לנו מקומות מאוד מצומצמים, יש לנו למשל את מתחם אחי דקר בנווה שרת והגדה הצפונית של אינשטיין, לגביהם אנחנו גיבשנו ונגבש מדיניות.

זאת אומרת, אנחנו בודקים ולא בכדי תוכנית המתאר קבעה לעצמה חלוקת העיר לאזורי תכנון, ל-45 אזורי תכנון. פה אנחנו כל תוכנית או הצעה לפינוי בינוי בודקים את כל היכולת הנשיאה של אזור תכנון או שכונה או תלוי במצב. זה אומר בדיקה סביבתית, בדיקה תנועתית, בדיקה כלכלית, האם האזור הזה יכול לשאת למשל השתתפות עצמית או רק הדיירים או הבעלים יכולים, אפשר לחשוב הזה בכלל. בצפון ייתכן שזה יכול להקל על מכפלת ההצפה.

כמו כן, באזורים האלה, אנחנו מתייחסים בכובד ראש לנושא של דיור בר השגה. כי גם באופן טבעי אנחנו בעד תמהיל, גם בפינוי בינוי, אנחנו בעד תמהיל וליצור מלאי של דירות קטנות, יש לנו דוגמאות, למשל, אפילו במתחם טאגור, או באזורים אחרים של קביעת אחוז מסוים של דיור בר השגה. אפשר לדבר על זה בהמשך.

אזור התעסוקה, גם יש לי חלק מהמצגת מתעסקת בקיבולת של תוספת תעסוקה אז אני אעבור על זה במהרה כאן. בכל מקרה, אנחנו עשינו אבחנה בין אזור הדרומי של אזור התעסוקה לגביו אנחנו מכינים תב"ע עם תוספת מאוד מתונה וקרית עתידים וחברת החשמל ששם אנחנו אומרים אלה תוכניות עתידיות אפשר לחשוב על הצפפה כדי למלא את החסר של שטחי התעסוקה כי על פי הפרוגרמה של תוכנית המתאר העיר צריכה ורצוי וראוי שהיא תספק.

יואב גולדרינג:

באיזה איזורים מדובר של תוספת של שטחי תעסוקה?

פרנסין דויד:

בשטחי התעסוקה, מדובר באזורים קרית עתידים, חברת החשמל, מתחם חברת החשמל, לא כל רמת החיל, וכאן אנחנו חושבים שיש מתחם תעסוקה מאוד נגיש, שיש לו יתרונות מאוד גדולים, בעל נגישות מאוד גבוהה.

תוספת שטחי ציבור – חשבנו ליצור מוקד של שטחי ציבור מטרופוליניים קרוב לצומת מורשה, (מראה במצגת), ספורט, קריית חינוך, עדיין לא גיבשנו עד הסוף את הפרוגרמה אבל מתכוונים לעשות את זה, מבלי לפגוע בפארק המתוכנן ובשילובו. זאת אומרת, אנחנו חושבים שאלה פונקציות שבהחלט יכולות לדור ביחד.



המתחם השני – זה מתחם אבן גבירול רוקח, שאנחנו כרגע עובדים עליו. אנחנו מטמיעים תוכניות בתהליך, בוודאי כל צפון מערב שהוא בימים אלה הולכת להפקדה בפועל. כדי לסכם את ייעודי הקרקע, דיברנו על יצירת שני מוקדים ציבוריים חדשים וחיזוק של מוקד ציבורי קיים. היום זה המוקד של המכללות ושל לידי דיוויס אנחנו חושבים שהיות והוא בלב רובע 2, שבדיוק חסר לו את הלב הציבורי, אנחנו רוצים לעבות אותו, לעבוד על הבינוי שלו, ליצור מעברים ציבוריים מזמינים, דופן פעילה על בני אפריים, אנחנו חושבים שהוא בעל פוטנציאל בלי למסחרר אותו, רק ציבורי, אלא לעשות אותו יותר נכון ויותר זמין.

ארנון גלעדי:

מה זאת אומרת לא למסחרר אותו, להפוך אותו ליותר זמין?

פרנסיס דויד:

בדיוק מה שאני אמרתי, שימושים ציבוריים. שימושים ציבוריים. אל תתייחס למשפט הזה. הוא ציבורי. זה בעל אופי ציבורי.

דן להט:

אמרת ליד לידי דיוויס, איפה יש מקום?

פרנסיס דויד:

מראה במצגת.

היום זה אוסף של פונקציות ציבוריות. אם כן, דיברנו על האצלת המגוון הקיים באמצעות כלים שונים, לגבי מלאי המגורים, ביניהם דיור בר השגה. לסוגיה השנייה, אנחנו מבקשים לשים דגש על שני צירים שהיום הם מהווים חיץ בין שכונות מגורים ואין להם פעילות עירונית. אנחנו מדברים על משה סנה ופנחס רוזן, על בני אפריים וגם על אינשטיין. אנחנו רוצים שכול התוספת, או כל הפונקציות הפעילות, המסחריות, אנחנו מבקשים למקם אותם על הצירים האלה וליצור איזה שהם כיסים שאפשר יהיה נעים ומועיל ללכת.

המרחב הציבורי – כמו שאני אמרתי, אנחנו רוצים להשלים את החגורה של הפארקים המטרופוליניים, להשלים את הרצף של פארק החוף כולל הקטע בשדה דב, לחבר את פארק הירקון והירקון מזרח על ידי שתי אצבעות, אצבע הזו (מראה במצגת) נובעת מתמ"מ 5/2 וליצור איזה שהוא פארק משמעותי יותר שמלווה את כביש גהה.



פארק גלילות היום יש תוכנית מאושרת שחלקה חלה ברמת השרון וחלקה בתל אביב והוא הפארק המטרופוליני שאנחנו מבקשים לשמור ולהטמיע. אנחנו לקחנו בחשבון שייתכן שאפשר יהיה להוסיף שמה עד 500 יחידות דיור, אנחנו בוחנים את הסוגיה הזו, כרגע. כמו שאני אמרתי, אנחנו שמים דגש כדי להפנות מתחמים ציבוריים לסביבתם ולא ליצור קלסטר סגורים.

לאורך נתיבי איילון אנחנו מאוד רוצים לפתח כטיילת מלווה את נתיבי איילון, הן במדרון האוניברסיטה והן לאורך נאות אביב.

מאוד חשוב לנו, במסגרת החיזוק וההשלמה של הרשת הירוקה, למצוא מקום לחיבור בין האוניברסיטה להולכי רגל ולאופניים בלבד, אני מדגישה. לחבר בין האוניברסיטה והרובע השנייה, שיש ניתוק רחב בין קק"ל ורוקח, אין שום חיבור, כאשר אנחנו יודעים שחלק מהסטודנטים של אוניברסיטה מתגוררים ברובע הזה, וזה נראה לנו על ידי מאמץ לא גדול, איזה שהוא גשר צר מעל נתיבי איילון, איזה שהוא פתרון תנועת, תרומה מאוד גדולה. אנחנו מדברים גם מערכת השדרות שהיא מוטמעת בעצם בצפון מערב, אני מניחה שכולם או כמעט כולם כבר מכירים את התוכנית הזו, היא מערכת של שש שדרות שיורדת לפארק חופי ולחוף וכן דגש מיוחד לאינשטיין, לפתח אותו כשדרה עם המשך עתידי עד היום ומעבר לים אפילו, אולי בצורה של פיר. במצגת, זו מערכת הכרחית של הדרכים, אנחנו עושים את כל המאמצים כדי ליצור גם מערכת היררכית לשביל אופניים. קודם כל מבחינתנו תנועת האופניים היא חלק בלתי נפרד ממערכת הדרכים, אנחנו מאוד משתדלים ועושים את זה, לתכנן אותם בשלב 0 ולא להלביש את האופניים על רשת או חתכים קיימים, אנחנו עושים את זה גם בצפון מערב ועל אינשטיין. דבר שני, מערכת הסעת המונים, יש תכנון לשני קווים, המשך של הקו הירוק עילי בהמשך לאבן גבירול והדבר הזה מוטמע בצפון מערב. שלוחה ברחוב אינשטיין, חיים לבנון, שיחבר או שינצל את המוקד התחבורתי שקיים כאן, תחנת הרכבת, מרכז הירידים, פארק הירקון, אוניברסיטה, אנחנו חייבים למצוא את השילוב בין כל המערכות האלה של הסעת המונים. הקו הירוק אמור להמשיך בוולנברג.

אנחנו עושים מאמצים כדי לקשור בין אזור התעסוקה של רמת החיל לאזור התעסוקה של בני ברק. היום, אתם רואים שמתוכננת שלוחה בהמשך לרחוב הנחושת שחוצה בעצם את פארק הירקון. אנחנו מאוד מבקשים גם להתייחס להולכי רגל ולאופניים ומאוד מעודדים את החצייה או איזה שהיא חציה שתעודד את שיתוף הפעולה בין שני אזורי התעסוקה האלה.

מיטל להבי:



איך אנחנו מתחברים לכיוון צפון פה? מראה במצגת. כי כשאת עשית את אזור החום המטרופוליני אז שאלתי את עצמי איך אנחנו מתחברים כדי שהיציאות וכניסות לרמת החייל לא יהיו מצד אחד בלבד,

פרנסין דויד:

אם המושבות בוודאי, תוכנית המתאר מטמיעה בכל מקרה, מבקשת את המוצא לכיוון כביש 4 וכביש 5. אני אפרט אח"כ אם יישאר זמן.

יש אופציה לאי מלאכותי בהמשך לרחוב יונסמן, כביש 5, זה מוטמע בצפון מערב. בלי קשר לתוכנית המתאר, בתחום רמת השרון, יש מחלפון, ברמה היררכית קצת יותר נמוכה, שמחבר את כביש הנופש עם אזורי התעסוקה.

מרחב תנועה, אנחנו מצאנו לנכון לסמן בעצם את כל האזורים האלה (מראה במצגת) כאזור שלוש קמ"ש בין השכונות בוודאי זאת הרשת ההיררכית.

עיצוב עירוני – חיזוק השלט הירוק, מערכת של כיכרות עירונית. מכירים את הכיכר, אנטין, ברמת אביב, מערכת של כיכרות. בין השדרות המתוכננות והפארק החופי, כיכר חדשה שהיא מהווה את המבוא לירקון מזרח (מראה במצגת)

במונחים של גבהים – אנחנו רואים שבעצם כל האזורים הצהובים הם ללא שינוי, ללא שינוי עד +3 קומה על הגג, זאת אומרת, קומה חלקית.

אנחנו רואים גם שאנחנו שמרנו על הדיפרנציה בין האזורים הותיקים שהם נמוכים יותר, אזרחי ביניים, כל רמות אביב וכד', והאזורים החדשים שמבחינתנו אפשר לבנות לגובה. אנחנו מוגבלים אומנם בגלל שדה התעופה, אבל אם וכאשר השדה יתפנה אין לנו בעיה להציע בנייה גבוהה כל עוד התכנון נעשה מראש ולא באופן מלאכותי יצמחו מגדלים, כאשר התשתית

מיטל להבי:

אני לא מבינה את הצבעים במפה. האם את יכולה להראות לנו איפה זה 41 ומעלה ואיפה זה 26 עד 40, ונגיד רק שזה הצבעים שקשה לנו,

פרנסין דויד:

לפי הסקאלה מה שצהוב ובהיר זה יותר נמוך, וכול עוד מתקדמים בגובה אנחנו מתקדמים גם בכהות של הצבע.

מראה במצגת את הצבעים, בסביבות 15-17 קומות בקטע הדרומי. יש גוש גדול והשכונות החדשות, אנחנו מדברים על 9-12-15 קומות, זה קיים, אנחנו מציעים תוספת.

41 קומות אין כאן. זאת סקאלה כלל עירונית.



אזור של 25 קומות – מראה במצגת את המקום, קריית עתידים ומתחם חברת החשמל.
16-25 זה אינשטיין בפירוש, ואנחנו נראה הדמיות יש מקום עם יחליטו שהולכים על פינוי בינוי, יש
מקום לאורך הפארק, אנחנו נראה הדמיה מפורטת לבנייה גבוהה של 20-25 קומות.

דן להט:

זאת אומרת, ברובעים שלך 1,2 המקסימום זה 25 קומות?

פרנסין דויד:

למגורים כן.

מיטל להבי:

מקסימום 25 מגורים. את רוצה שיש תעסוקות 41 קומות נגיד,

פרנסין דויד:

בהחלט.

מיטל להבי:

אז איפה? שאלתי.

פרנסין דויד:

בקריית עתידים ובמתחם חברת החשמל.

מראה דוגמא של ציר אינשטיין שאנחנו חושבים שהוא מספיק חשוב כדי להגיע ואנחנו ביקשנו לעשות
הדמיה. בעצם כאן האוניברסיטה, כיכר, אנחנו חשבנו שלאור ההתעניינות ולאור הביקוש של חלק
מבעלי הדירות, אנחנו ביקשנו לתפור 3 תוכניות פינוי בינוי, ואנחנו מאפשרים את זה, זאת אומרת,
לטווח של 20-25 שנה, אנחנו חושבים שיש בזה היגיון, זה ציר בעל חשיבות כלל עירונית, זה ציר בין
האוניברסיטה שאמור להמשיך עד הים, הוא מרכזי, הוא מחלק את הרובע, הוא רחב מספיק כדי
שנרצה לתת לו מקום מכובד.

את אינשטיין להרחיב - אם התוכנית הזו מתממשת זה חלק מהתוכנית הרחבה של אינשטיין.
השורה שאתם רואים במצגת, שורה של בניינים של 9 קומות עם הצד של מסחרי אפילו לא רצוף, עם
אפשרות לפחות שחלק מקומת קרקע יהיה מסחרי, אנחנו מגיעים לשורה די הומוגנית כדי לפחות
לתת את התחושה שאנחנו לא מדברים על בנייה אקראית אלא על רצף.



שוב, יש שורה של 9 קומות ובעורף ייתכן ואנחנו מניחים שאפשר לבנות מגדלים, לא בצורה כזו, זה לא תכנון ממוסד מה שאני מראה, זו הדמיה של אפשרויות. אנחנו פותרים גם בעיות של סירקולציה, של רחובות פנימיים וזה התנאי כדי לקדם את התוכנית הזאת. אם לא, פשוט אנחנו נגיד שזה לא מתאים וככה אנחנו נותנים את ההנחיות התכנוניות בצוות.

מיטל להבי:

זו התוכנית המקסימאלית? המינימאלית?

פרנסין דויד:

המקסימאלית.

מיטל להבי:

ואת תראי לנו גם את המינימאלית עוד מעט?

פרנסין דויד:

המינימאלית אני לא מראה, בעצם זה תמ"א 38, זה עיבוי. אנחנו יכולים להראות, היום אנחנו לא מראים מפני שהדברים, אנחנו דווקא הלכנו על המקסימום. לגבי דרך נמיר שאנחנו מצאנו שהאזור הוא לא ממש, הוא המתחם, הוא לא ממש רגיש, אנחנו גם מאפשרים פינוי בינוי אבל מסוג אחר, אנחנו אומרים שם ההצפפה לא יכולה להיות גדולה מ-1/2, אם מישו ימצא לנכון ללכת על זה, במנגנון של או בעזרת השתתפות עצמית, אנחנו נותנים לפחות את האפשרות. כל זאת, זה אחרי שעשינו בדיקת קיבולת של כל האזור ואנחנו מצאנו שאפשר להוסיף עד 1000 יחידות דיור בכול רמת אביב. אלה דברים לא שרירותיים. אנחנו יוצאים בהצהרה כזו אחרי בדיקות מפורטות. לגבי רובע 2 – אנחנו מראים פה הדמיה של אפשרות של פינוי בינוי בחלק או בטבעת החיצונית של הדר יוסף, בוודאי לא בכול הדר יוסף, אלא לאורך בני אפרים.

ארנון גלעדי:

איפה התוכניות הקיימות היום של פינוי בינוי?

פרנסין דויד:



הנה, זה על פי מה שאני מראה. זה עדיין לא הגיע לוועדה המקומית, זה תהליך ואנחנו די התלבטנו ואנחנו גם פה יש לנו קו אדום שנובע גם בבדיקות סביבתיות גם כלכליות גם תנועתיות וגם מאזן של שטחי ציבור.

קיבולות כלליות לאזור – לגבי המגורים קיים בפועל כ- 40 יחידות דיור, המלאי שמאושר ולא ממומש כ- 10 אלף יחידות. תוכניות בהליך כולל צפון מערב אנחנו מגיעים לכ- 15 אלף יחידות דיור. צפון מערב לבדה זה 11 אלף יחידות דיור.

אחרי בדיקה פרטנית של כל אזור תכנון ותכנון ואנחנו נראה את הפירוט בהמשך, מצאנו שיש מקום לתוספת של 5 אלף יחידות דיור מכוח תוכנית המתאר, מתוך כ- 25 אלף בפול הכלל עירוני. זה הגיוני.

ארנון גלעדי:

אם את לוקחת את המדדים האלו ומכניסה פנימה לתוך החישוב הזה, את הנושא של שדה דב, ואת מכניסה את פרדס יכין, אני יודע שלא נכנס. אני מדבר על סמך הפרמטרים האלו, יחס לצפיפות, כפי שיש אותה פה, כמה יחידות דיור נוספות מתווספות לתוכנית הזאת? בהתאם לצפיפות המקובלת פה,

פרנסיס דויד:

לא, לא. יש כל מיני צפיפויות ואנחנו בפירוש עוד לא גיבשנו פרוגרמה וזה לא יהיה רציני אם אנחנו נגיד משהו שהוא לא בטוח. יכול להיות שנגיע למסקנה שיש מספיק מגורים, שנרצה איזה מוקד מטרופוליני אנחנו לא נדבר על זה היום.

ארנון גלעדי:

אני שואל שאלה, אני רוצה תשובה.

נתן וולור:

ארנון, אין לה תשובה לזה. סליחה, תנו לה לסיים.

אהרון מדואל:

נתן, יש לי שאלה עקרונית.



נתן וולור:

לא, תנו לה לסיים? חבר'ה אנחנו לא נגמור היום.

פרנסין דויד:

לגבי תעסוקה ושימושים אחרים, כל מה שלא מגורים, למעשה, אנחנו מדברים היום על כ- 925 אלף מ"ר, מאושר אך לא ממומש עוד 260 אלף. מתוכן בהליך יותר מ- 500 אלף מ"ר. מוצע בתוכנית המתאר 660 אלף מ"ר, מתוכם תעסוקה אני אפרט בהמשך. לאחר מקדם מימוש אנחנו מדברים על כ- 165 אלף מ"ר. סה"כ יותר משני מיליון מ"ר. תוספת מגורים – יש לי את הפירוט.

דן להט:

מבחינת הגדלת האוכלוסייה, את מדברת כמעט 80% בערך?

פרנסין דויד:

הכפלה. כמעט הכפלה.

דן להט:

כמעט הכפלה – מ-40 ל-70.

פרנסין דויד:

נכון.

צפון מערב – האם זה מענין אתכם לעבור שכונה שכונה?

מיטל להבי:

בטח, בטח. השאלה - איך אנחנו רק מקבלים את החומרים האלה ברמה באמת, את התקנון שכונה, שכונה, רמת מאקרו. אני אגיד לך מה הקפיץ אותי, את קודם אמרת על אפקה שאין שינויים באפקה, ואמרנו שאין שינויים זה 20%.

פרנסין דויד:



מה פתאום, במטרים, לא. ללא תוספת יחידות דיור.
עכשיו זה כל השימושים שהם לא מגורים - יש לנו פה את 11 אלף יחידות דיור.

ארנון גלעדי:

תחזרי, בבקשה, שוב על התעסוקה.

פרנסין דויד:

אחר כך יש תעסוקה, עכשיו זה כל השימושים שהם לא מגורים. אני מציעה שנתרכז בתעסוקה.
לגבי השקף של התעסוקה זה 925 נוספים עוד 660 שזה תעסוקה, מלאכה ומלונאות.

ארנון גלעדי:

האם קבעתם מדדים, כלומר שלא פחות מ-. קבעתם מדדים מינימאליים – לכמה מלאכה יהיה מינימאלי? כמה תעסוקה מינימאלי?

פרנסין דויד:

בתעסוקה אנחנו יודעים מה מאושר ולא ממומש.

ארנון גלעדי:

אתייחס לזה אחר כך.

פרנסין דויד:

הגוש הגדול וסביבתו – אנחנו מדברים על תוכניות בהליך. אנחנו מדברים בעצם בעיקר על סמינר הקיבוצים ותוכנית המתאר על 330. יש לי כאן את הפירוט אם מישהו ירצה לקבל יותר פרטים – אין שום בעיה.

רמת אביב ג' ואפקה אתם רואים שהתוספת המתארית ברמת אביב ג' 80 יחידות דיור נובעת מחשיבה להתחדשות מתחם הבולגרים ברחוב השרשרת שהיום אלה שיכונים רעועים ביותר. אנחנו לא מחייבים, אנחנו מאפשרים זאת.

מיטל להבי:

מה עם הסיפור שכתוב בנייה מעל המרכז המסחרי באזורי חן?



פרנסין דויד:

זה באפקה.

מיטל להבי:

כתוב שזה ג' החדשה ואיזורי חן.
חוץ מהשרשרת יש גם בניה מעל המרכז המסחרי?

פרנסין דויד:

כן, אבל זה לא אזורי חן. אזורי חן זה צפון מערב.
הגוש הגדול זה ה- 330 במתאר, אזורי חן זה בתוך זה, אבל זה לא למגורים זה למשרדים, אם בכלל
תהיה תוספת מעל המרכז המסחרי, זה לא למגורים אלא למשרדים.

דן להט:

מה זה רחוב השרשרת?
רח' השרשרת זה רחוב אבנר?

פרנסין דויד:

לא, לא, זה רחוב השרשרת.

רמת אביב ב' ונווה אביבים – התוספת המיתארית 330 יחידות דיור. יש בהליך תוכנית של עיבוי,
תוספת של שתי קומות במתחם פיליחובסקי, בפינת טאגור, לתוספת של 130 יחידות דיור ויש
חשיבה לפינוי בינוי כפי שאני הראיתי לאורך דרך נמיר ביחס של 1/2 ואנחנו מגיעים לתוספת של
200 יחידות דיור, סה"כ 330.

מיטל להבי:

תדעי שבדרפט כתוב ללא שינוי.

פרנסין דויד:

אולי יש אי הבנה. אני אסביר. את ה- 1100 יחידות דיור שאתם רואים כאן, 1200 יחידות דיור
בהליך, אנחנו הכנסנו את שלושת התוכניות לאורך אינשטיין כי יש תהליך תכנוני, כפי שאתה מכיר,
לא יותר מזה. שלוש התוכניות נולדו לפני תוכנית המתאר, שנרצה או לא נרצה.



זה הסבר ל- 1200 יחידות ול- 330.

מיטל להבי:

מה שזה אומר שאת הפניות post the ball את עושה must וזה לא צריך להיות ככה,

פרנסין דויד:

לא תמיד. אני לא עושה את זה עכשיו.

מיטל להבי:

אבל את עושה את זה עכשיו. בזה הרגע, הראית את הדוגמה הכי טובה למה שאני כל הזמן אומרת.

פרנסין דויד:

אני אסביר שלגבי נווה שרת לא עשינו must אלא Possible ואני אפרט. בנווה שרת אני אגיד בדיוק מה אנחנו עשינו.

מיטל להבי:

אני רוצה שכשהיא סופרת בהליך אנחנו נדע מה must, כאילו אושר,

פרנסין דויד:

זה לא אושר, זה פוטנציאל.

מיטל להבי:

ויכול להיות שאנחנו נחליט שאנחנו רוצים חלוקת מינימום וזה לא קיים שם. נכון?

פרנסין דויד:

זה קיים. אני רוצה להסביר את הרציו, איך אנחנו הגענו לאפשרות שלהוסיף 330 יחידות דיור מכוח המתאר. אם לא היינו מכניסים את ה- 1200 יחידות בהליך, הייתם אומרים ובצדק שלא לקחנו את המצב הקיצוני ביותר ואז אתם לא עשיתם את העבודה בצורה נכונה. אנחנו ממלאים את המשבצת באופן מקסימאלי ואז, רק אז, אנחנו בודקים אם ניתן להוסיף מעבר לזה מכוח תוכנית מתאר, זה לא אומר שזה מה שיהיה.

מיטל להבי:

כשאני מסתכלת על הנתונים: 5200 קיים - אני לא מתווכחת איתך. תוספת מאושרים של 140 יחידות - אני לא יכולה להתווכח איתך. מ- 1200 יחידות - אני יכולה להתווכח איתך. זאת אומרת 1500 יחידות, זה הויכוח שלנו.

פרנסין דויד:

הן לא מאושרות. הדיור לא דווקא במסגרת הדיון בתוכנית המתאר אלא בדיונים אחרים, נפרדים, מקבילים, אצלכם, בוועד המקומי. זה מתחם טאגור, זה מתחם אינשטיין שיכול להיות שיגיעו אליכם.

ארנון גלעדי:

היא אומרת לך דבר פשוט, היא אומרת שתוכניות בהליך הן תוכניות שניתנות לשינוי.

פרנסין דויד:

בהחלט.

דורון ספיר-יו"ר:

אבל אף אחד לא חולק על זה.

פרנסין דויד:

אבל ליתר ביטחון אנחנו לקחנו את ההיקף הקיצוני משיקולים מקצועיים.

קריאה:

זה תוכניות בהפקדה, נכון?

פרנסין דויד:

עוד לפני הפקדה.

ארנון גלעדי:

תוכניות בהפקדה זה כבר בהליך שמאושר.

פרנסין דויד:



מה שמאושר ולא ממומש - אלה תוכניות מאושרות בלבד.

מיטל להבי:

מה שסטוטורית אושר רק לא בנו - מאושר. זה מלאי קיים.

ארנון גלעדי:

צריך להיות חלוקה נוספת של תוכניות שבהליך ותוכניות שבהפקדה, יש הבדל אם התוכנית בהפקדה או תוכנית שנמצאת בהליך.

פרנסיס דויד:

בסדר גמור, מקובל.

ארנון גלעדי:

צריך שם להוסיף גם גודל דירות ליד כל דבר, כי אם זה דירות של 4, 5 חדרים, אז צריך להיות איזה מדד כזה.

דורון ספיר-יו"ר:

הייתה הערה חשובה מאוד, אני מבקש לקחת בחשבון ולציין בתוכניות מה בהפקדה כלומר תוכניות שהועברו להפקדה על ידי הוועדה הזו. תוכניות שאושרו להפקדה על ידי הוועדה הזו, ותוכניות שעדיין לא אושרו על ידי הוועדה.

ארנון גלעדי:

נתון נוסף שחסר – זה גודל הדירות שנמצאות כרגע מבחינת הנושא של כל החלוקה, כלומר עד איזה גודל דירות קטנות או דירות גדולות, זהו נתון שהוא די משמעותי.

דורון ספיר-יו"ר:

נדבר על זה אחר-כך.

פרנסיס דויד:

ברמת אביב א' בגלל רגישות המתחם והערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים, אנחנו מצאנו לנכון להציע או לפחות לאפשר בשלב זה עיבוי של 2 קומות או בניית אגפים נוספים, לאחר בדיקה כמו

שאני אמרתי, לאחר עריכת מסמך בינוי ובדיקה דקדקנית, כדי לא לחבל באיכויות של המתחם הזה. יחד עם זאת, לא כל המתחמים בעלי אותו איכות ופה יש לנו דילמה, היות ויכול להיות שהמתחם הוא איכותי מבחינה העמדת הבניינים ואיכות החיים, אבל הבנייה באיכות מאוד נמוכה וחייבים לאפשר התחדשות של יחידות הדיור האלה, מפני שהתקרות מאוד נמוכות, אין מעליות והאיכות של החומרים והגימור די נמוכה. זה לא שימור. כמו שאני אמרתי זה שמירה על ערכים וזה לא הקפאה. צריך למצוא את האיזון הנכון וזה אחד הקשיים, אבל אנחנו צריכים גם לצעוד עם הזמן. אנחנו חושבים שעיבוי או תוספות של 2 קומות זה לא דווקא הורס את המתחם. רובע 2 – סה"כ תוספת המתארית כ- 2900 יחידות דיור. בתל ברוך ומעוז אביב בעצם אנחנו לא מציעים דבר, כי תל ברוך זו שכונה של צמודי קרקע וכפי שהסברתי אנחנו לא מציעים תוספת יחידות דיור ובמעוז אביב יש חשיבה למתחם מסוים לעיבוי או תוספת כזו או אחרת וזה נכנס בעצם למניין היחידות הדיור המתוכננות בהליך תכנון, 100 יחידות, בפינת מבצע קדש.

דן להט:

סליחה שלא הבנתי, כי כשאת כותבת במתאר 400 יחידות דיור - זה נוסף על כל מה שאושר, על כל מה שקיים? זה האקסטרה.

פרנסין דויד:

בוודאי, זה האקסטרה. נאות אפקה – התוספת המתארית לרוב אמורה להיעשות על ידי עיבוי של קומה או 2 קומות, זו סביבה של שיכונים שנבנתה בשנות ה-70 וה-80, אנחנו מניחים שבמסגרת תמ"א 38, אפשר ויהיה לחזק את הבניינים וליצור זכויות צפות. לפי הצורך, אנחנו גם עשינו בדיקות תנועה ואנחנו חושבים שהאזור יכול בהחלט לשאת תוספת של כ- 400 יחידות דיור בלי לפגוע במאזן של שטחי הציבור ובלי לפגוע באיכות הסביבה.

מיטל להבי:

היא מדברת על נאות אפקה ב', לדעתי.

פרנסין דויד:

נאות אפקה א', אנחנו מדברים, אם אתה מתכוונת לפינוי בינוי במבצע קדש, זה כבר נלקח בחשבון בתוכניות בהליך, ולא בתוספת המתארית. גם כן ההליכים לא כולם מאושרים.



בתמ"א 38 לא מתייחס לאזור כזה או אחר, והתמ"א רק קומה אחת ותוספת אגפים.

הדר יוסף ישנה כ- 460 יחידות דיור בתוכניות בהליך, כרגע, בהליך כזה או אחר. חשבנו שהאזור, הקטע המזרחי של שיכונים בסביבות מינסק ויש גם התעניינות בנושא, יכול בהחלט לשאת עוד עיבוי של 2 קומות. שם מדובר על בניינים טיפוס H, שמרחקים די גדולים ביניהם, ואנחנו בהחלט רואים לנכון לאפשר את הדבר הזה.

מיטל להבי:

כשאת עושה על שכונה קיימת 3000 יחידות ומוסיפים 2000 במאושרים ובהליך ובמתאר, זאת אומרת שאנחנו מוסיפים קיבולת של 60% מהקיים?

פרנסין דויד:

כן.

מיטל להבי:

האם עשינו גם בדיקה פרוגרמטית לצורכי ציבור?

פרנסין דויד:

כן, בהחלט.

מיטל להבי:

ואנחנו נוכל לראות אותה במסמכים המפורטים?

פרנסין דויד:

כן, בהחלט. דווקא אני חושבת שאנחנו העברנו, אבל יכולים להעביר את זה, וגם בנושא תנועה אנחנו מצאנו שיש צורך ביציאות נוספות, שלוש יציאות נוספות, כניסות ויציאות ימיניות ואנחנו במקביל, מקדימים את הפתרונות האלה, אנחנו היום לא נכנסים לרזולוציה הזו, אבל יש התניה, יש שלביות לכל תוספת, אנחנו קושרים כל תוספת עם פתרונות מקומיים. קרית שאול תוספת של כ- 30 יחידות דיור בחלק הצפוני. צהלה, רמות צהלה והמשתלה זניחה, תוספת זניחה לחלוטין – 20 יחידות.



כל זה כפי שאתם מבינים, נובע מבדיקה מאוד פרטנית, מזמן, מזמן אנחנו עברנו כדי לבדוק את עצמנו.

נווה שרת – פה אני רוצה לחזור על איזה שהיא התייחסות לחלופות שאנחנו עשינו, בדקנו לפני כמה חודשים או כבר שנה, היו חלופות ברמות אינטנסיביות שונות, בסופו של דבר הצוות התמקד בחלופת ביניים ולא חלופה מקסימאלית, אנחנו העדפנו להצמיח או לאפשר לשכונה הזו לצמוח באופן הדרגתי, פרוגרסיבי ולעורר ציר הזמן באופן מתון והתמקדנו באזורים או במבנים הראויים, הבעייתיים ביותר שהם בעצם אחי דקר. מצאנו פוטנציאל לפינוי בינוי בדופן המזרחי לכיוון הפארק, אבל אנחנו העדפנו להשאיר את זה למי שיבואו אחרינו, כדי לא ליצור זעזוע גדול מידי לשכונה. אפשר לחלוק על העמדה הזו. זו העמדה של הצוות בכול מקרה.

דן להט:

1300 יחידות דיור בנווה שרת, זה שיעור דרסטי. זה לא סתם.

פרנסיס דויד:

נכון, אבל בתנאי של פתרונות מועטים. אנחנו מטמיעים את הקידום של התוכנית הזו בפתרונות אמיתיים, בסירקולציה, בשמירה על המאזן של שטחי ציבור. זאת אומרת, שוב, יש לנו מערכת של אילוצים.

ארנון גלעדי:

כשאת מדברת על שמירה על שטחי ציבור, את מתייחסת לכל הרובע,

פרנסיס דויד:

אנחנו מתייחסים לאיזורי תכנון. דווקא או לשכונות או לאזורי תכנון.

ארנון גלעדי:

אבל בנושא הזה, את מתייחסת ברובע, את לא מתייחסת לנווה שרת כשטחי ציבור. גם בנווה שרת אין שטחי ציבור פנויים.

פרנסיס דויד:

יש הרבה אזורים, יש הרבה שטחי ציבור בנויים, דווקא כמו רמת אביב א', נווה שרת.



אנחנו מצאנו שגם ברמת אביב א' וגם בנווה שרת יש מערכת תומכת, מאוד טובה של שטחי ציבור מקומיים, הן ירוקים, הן מבני ציבור, שמאפשרים הגדלה.

דן להט:

יש לנו אולי עוד כלים חוץ מאשר תוספת זכויות, על מנת לעודד התחדשות עירונית כמו בנווה שרת?

פרנסין דויד:

כלים נוספים, צריכים לראות, צריכים להבין באיזה מצב פיזי הבניינים האלה. אני חושבת שאם היית מסייר בשכונה הזאת, אנחנו גם עושים דיפרנסציה בין הסוגים השונים של בניינים. למשל יש הבניינים של עמידר שהן שלוש קומות על עמודים, על 'גפרורים' בעצם, ופה לא מצאנו מקום לשמר או להסב או לחזק, הם פשוט טוטכלוס, אם מותר להתבטא בצורה כזו. לעומת זאת, יש בניינים ארוכים, הרכבות, יש מספר רכבות שהם בעלי פוטנציאל להסבה למשל, הן דירות מאוד קטנות, אנחנו אומרים, חבל, לא נכון להרוס אותם, או שנרחיב אותם או שנסב אותם ליחידות דיור בר השגה, אנחנו מתייחסים אליהם היום, כדיור בר השגה קודם כל. אבל אפשר למצוא אלף ואחד דרכים כדי לשלב ולא להרוס אותם. ואז זה נותן גם מקום לאזכר את העבר. זאת אומרת, לא לעשות טבולה ראסה מהשכונה, אלא לשמור על איזה שהיא דיפרנסציה גם בבניו, גם לשמור על סוגי אוכלוסיה וגם על סוגי בינוי כי מבחינתנו אנחנו לא רוצים סביבה סטרילית של מגדלים, מגדלים, מגדלים, אלא גם וגם, וגם.

ארנון גלעדי:

כמה תוכניות של פינוי בינוי אישרנו בנווה שרת?

פרנסין דויד:

אחת, בבית אל.

יש גישושים בצוות, הרבה אנשים מגששים, ובגלל זה אנחנו מבקשים לבחון באופן גם פרטני וגם מערכתי מה תהיה התשובה הנכונה לגבי עוד פינוי בינוי בנווה שרת.

דורון ספיר-יו"ר:

תמשיכי בבקשה.

פרנסין דויד:



רמת החייל וישגב – אנחנו גם מדברים על עיבוי ה- 240 יחידות דיור הן נובעות, יש בטבעת החיצונית של רמת החיל, ברחוב הגולן, יש שיכונים מאוד בעייתיים ויחידות מאוד, מאוד קטנות, אם תהיה נכונות אנחנו מוכנים לעיבוי, וזאת התוספת של 240 יחידות דיור.

ה- 280 יחידות בעצם, הן רובן חשיבה תכנונית במוסך דן, במתחם שתפוס על ידי מוסך דן, היו ניסיונות תכנון ש כרגע לא מקודמות על ידי היזם, אנחנו עשינו בדיקות, אנחנו חושבים שאפשר שם לקדם, אם וכאשר לקדם בנייה רוויה בצורה זו או אחרת, במתחם הזה.

דופן הפארק, מנותק קצת מהשכונה ואנחנו מוכנים לבחון אפשרויות כאלה.

מיטל להבי:

שאלה: איך אנחנו יודעים להבחין בין חלופת מינימום למקסימום?

פרנסין דויד:

אין פה.

מיטל להבי:

אז על מה אנחנו דנים? אנחנו דנים, מה שאתם מציעים מול המצאה שלנו, או בין חלופות שונות?

פרנסין דויד:

זאת ההצעה,

מיטל להבי:

אבל לא יכול להיות שכול התיאוריה נבנתה מתחילת הדרך על חלופה אינטנסיבית וחלופת מינימום,

ארנון גלעדי:

תודה רבה. תודה רבה שבסוף הדיון את נזכרת על הנחות היסוד,

מיטל להבי:

אני לא נזכרת, אני מחכה, מחכה בסבלנות.

ארנון גלעדי:

למה את מחכה? בהתחלה היה את הנחות היסוד.



מיטל להבי:

אני רק מעירה בדרך. יכול להיות שתצא צודק בסוף.

ארנון גלעדי:

אולי התבלבלת.

מיטל להבי:

לא התבלבלתי בכלל.

דן להט:

אני רוצה לומר משהו לסדר, אני חושב שפרנסין, צריך להבין כמה זמן עוד יש לך, כי הדיון פה מתחיל להיות מיותר, נשארנו 3,4 אנשים.

פרנסין דויד:

5 דקות.

דן להט:

והדיון הזה עם ארבעה אנשים נראה לי קצת לא מספיק ראוי.

דורון ספיר-יו"ר:

יש פה 9 חברי מועצה.

מיטל להבי:

אני מציעה שרק מי שיושב חרוץ בכל הישיבות, יכול להצביע בסוף. אני מציעה שמי שלא נמצא פה בישיבות, לא יוכל להצביע בסוף. פשוט מאד.
באופן כללי. יש אנשים שבאופן קבוע לא יגיעו לפה ויגיעו רק להצבעה. וצריך לרשום.

אהרון מדואל:

אני מבקש שיירשם מי נוכח כרגע בפרוטוקול.

דורון, האם הציבור יקבל זכות דיבור במהלך ההצגה של התוכנית?



דורון ספיר-יו"ר:

אני אתן זכות דיבור קודם כל לחברי הועדה. ואחרי זה לציבור.
אני מוכן להישאר פה עד 9.45.

אהרון מדואל:

זה לא רציני, אנחנו לא עובדים לפי סדר היום שלך. ישיבת מועצה נמשכת 4 שעות לכל היותר.

דורון ספיר-יו"ר:

ישיבות המליאה לא כפופות ללוח הזמנים של המועצה.

אהרון מדואל:

אני לא משוכנע.

דורון ספיר-יו"ר:

אני משוכנע.

אהרון מדואל:

אני מעלה הצעה להצבעה לעצור את הדיון ולהמשיך אותו במועד אחר.

ארנון גלעדי:

אבל בכול מקרה הוא אמר עד 20:00

דורון ספיר-יו"ר:

יש לה רק עוד 5 דקות והיא מסיימת. אני מציעה שניתן לה את הזמן.

פרנסיס דויד:

אני מדברת על תעסוקה בלבד במתחמי תעסוקה – אנחנו עוזבים את מלונאות, מסחר וכדומה. אני מתרכזת באזור הזה, אזור הדרומי של רמת החיל. התוכנית, תוכנית המתאר בעצם לא מציעה שום דבר. אנחנו מתייחסים לתוכנית הכללית, לאזור כתוכנית בתהליך. אנחנו מדברים על האזור הדרומי,



רחוב הברזל, הנחושת וארד בלבד. לגבי קרית עתידים, חברת החשמל קודם כל, המתחם הזה שבין עתידים והאזור הדרומי,

דן להט:

מה שאת אומרת: שהחשמל, הברזל, הארד, אנחנו משאירים כמו שזה, ובעתידים את רוצה להוסיף את ה- 135 אלף מטר.

פרנסין דויד:

כן, באזור מתחם חברת החשמל,

מיטל להבי:

איזה מתחם? זה המתחם שבתדמ"ת 2006, רצינו להעביר בו כביש?

פרנסין דויד:

כן, כן.

מיטל להבי:

אז את מעבירה בו כביש באמת?
אנחנו נותנים לחבר'ה האלה זכויות בנייה בלי לקבל כביש?

פרנסין דויד:

אנחנו לא נותנים להם, תוכנית המתאר לא נותנת זכויות בנייה. חברת החשמל חייבת לקדם תוכנית בניין עיר, תוכנית מתארית מהמטר המרובע הראשון.

דן להט:

היא צודקת, מיטל, שכן תוכנית המתאר לא נותנת זכויות לאף אחד. תוכנית המתאר קובעת עיקרון כללי.

מיטל להבי:

בסדר, אבל העיקרון הכללי שנקבע שצריך לעבור שם כביש שמחבר את רחוב הברזל החוצה. ואם לא יעבור כביש, גם לא יהיה זכויות.



פרנסין דויד:

אין ויכוח.

לגבי קרית עתידים, היום, יש תוכנית מאושרת ל- 172 אלף מ"ר. 250%. אנחנו חושבים ששם לטווח הארוך ניתן להעלות לגובה בלי שזה יפריע לאיש. זה בדופן הפארק בסופו של דבר וזו אפשרות. כדי להתגבר ולתת שהצפון יתחום לפרוגרמה או לתוספת הנדרשת במסגרת תוכנית המתאר בנושא תעסוקה.

מתחם משרד הביטחון, כנ"ל, כפי שאני אמרתי, יש מקום למוקד תעסוקתי חיובי שם. בנוסף לזה, בתוכנית צפון מערב, מתוכנן מוקד תעסוקתי של כמעט 150 אלף מ"ר. זה כאן, מדרום לקאנטרי, וזה יהיה תעסוקה.

בנוסף למתחם תעסוקה יש קונספט של שימושים מעורבים שם. גם לאורך הרחובות הראשיים כמו אבן גבירול או השדרות, יש אפשרות של שילוב של משרדים, מסחר ומגורים, בצירים הראשיים. כאן ה- 147 אלף מ"ר לוקחים בחשבון את העירוב. זאת אומרת, אנחנו לא מדברים רק על מוקד, אלא על שטחים מפוזרים בתחום התוכנית. זה בחשיבה או בראייה שלחזור למתחמים של העיר המרכזית, לאיכויות של העיר המרכזית ולא ליצור שכונת מגורים סטרילית. תודה רבה לכם.

דורון ספיר-יו"ר:

תודה רבה פרנסין.
חברי הועדה, בבקשה.

אהרון מדואל:

כבוד היו"ר, אני מבקש להעלות כרגע הצעת החלטה לסיום הדיון והמשכו במועד אחר, מסיבה של עומס, לוי"ז לא מתוכנן. אני באתי לדיון של בן 3 שעות בתוכנית מתאר – נהוג ורגיל.

דורון ספיר-יו"ר:

אני כבר מודיע שהדיונים הבאים יימשכו כל דיון 6 שעות.

אהרון מדואל:

אי אפשר שש שעות. אם הייתי מקבל שכר מהעירייה ובונה את עצמי לפי זה, עם כל הכבוד,



דורון ספיר-יו"ר:

אני רוצה להפנות את תשומת ליבכם שבמקומות אחרים, מתוקנים, במדינות אחרות, מתוקנות,

יואב גולדרינג:

שמקבלים בהם שכר,

דורון ספיר-יו"ר:

בלי שום קשר לשכר, הישיבות נמשכות עד 12 בלילה.

אהרון מדואל:

יפה, לא בבית ספרנו. ואני מבקש להעלות כרגע, בהמשך להצעת ההחלטה שלי שכול דיון בתוכנית המתאר, לא יארך מעל 3 שעות.

דורון ספיר-יו"ר:

אני לא מתכוון להעלות את מה שאמרת כרגע להצבעה, ולא מה שאמרתי כרגע להצבעה, כי זה לא נושא על סדר היום כרגע.

אהרון מדואל:

אני רוצה להעלות להצבעה, אם להעלות את זה להצבעה או לא להעלות את זה להצבעה.

דורון ספיר-יו"ר:

אתה לא תעלה להצבעה.

דורון ספיר-יו"ר:

אני הודעתי לארגון שלפנים משורת הדין, היום אנחנו נסיים בשמונה.

אהרון מדואל:

לא, לא מתאים לי.

דן להט:

אבל נשארו 25 דקות, וב- 25 דקות אני חושב, שאנחנו לא נמצה הרבה.



דורון ספיר-יו"ר:

מה שנמצא – נמצא. חבל על כל רגע בתוכנית המתאר. אין לנו הרבה רגעים כאלה, ואל תדברו איתי עכשיו על זמן, כי הזמן שהתבזבז פה מתחילת הישיבה, היינו יכולים לסיים אותו ולהגיע למסקנות הרבה יותר רציניות מאשר הגענו עד היום.

אהרון מדואל:

אין טעם. אם אנחנו ממילא נמשיך בדיון אחר, עדיף לסגור את זה עכשיו.

דורון ספיר-יו"ר:

חברים, אני מבקש מחברי הוועדה להתייחס לתוכנית.

אהרון מדואל:

לא, לא, אני צריך ללכת עכשיו.

ארנון גלעדי:

היות וכבר אנחנו נשארו ונשאבנו לתוך הדיון, והיות וצפויים לנו דיונים נוספים בהמשך הדרך, סביר להניח שאנחנו לא נסיים היום את הדיון. אנחנו נדון היום על זה, נעיר כל אחד את ההערות שלו, ולאחר מכן נשמע את הציבור ונמשיך הלאה. זה לא יסתיים היום. אבל אני רוצה פה להתחיל להתייחס לתחילת דבריי, להתחיל לפרוט את כל מה שדובר פה להנחות היסוד.

כלומר, אנחנו יודעים שהאזור של רובע 1, רובע 2, הוא בין האזורים החזקים ביותר של העיר, והאזורים שלמעשה יש בהם את העוגן האקדמאי, הגדול ביותר בעיר תל אביב יפו. לכן, אנחנו צריכים לבוא ולהתייחס ולהגיד מה אנחנו רוצים לראות, איפה אנחנו רוצים לראות את התפתחותה של העיר מבחינת מוסדות, תכנון או מוסדות אקדמאים בעיר תל אביב. פה דוגמא שהנחת היסוד, כלומר, קודם כל בואו נדון בהנחות היסוד, איפה אנחנו הולכים ומה אנחנו רוצים להראות בעיר הזו, ואיפה רוצים לחזק אותה.

כלומר, כשהיא באה ומציגה את הנושא של רובע 1, רובע 2, והיא אומרת שבסמיכות לשכונת הדר יוסף אנחנו רוצים לפתח שטחי ציבור למוסדות כלל מטרופולינים או כלל ציבוריים ליד הדר יוסף, ליד לידי דיוויס. השאלה אם אנחנו באמת צריכים את זה שם? אולי אנחנו צריכים את זה בדרום תל אביב? אולי אנחנו צריכים את זה בדרום מזרח העיר? אולי רמת אביב, האוניברסיטה והמוסדות



סביב האוניברסיטה שיש שם את המבנים של מוסדות ציבור רבים, אולי זה מספיק לאזור הזה? אולי אנחנו צריכים להסתכל דרומה ולהסתכל לאזורים אחרים, ופה, זה בדיוק מה שאני נכנס להנחת היסוד שאנחנו צריכים להסתכל קודם כל, מה אנחנו רצינו בבסיס היסודי שאנחנו רוצים לצמצם את העיר ולקרר את הצפון לדרום או את הדרום לצפון. אחד מהעוגנים זה מוסדות אקדמאים או מוסדות ציבור, מוסדות תרבות, אולי אנחנו רוצים לבנות היכל תרבות נוסף במקום איפה שהיא הגדירה, לבנות אותו בדרומה של העיר, אז עכשיו אנחנו נאשר פה ועיר גם כמו תל אביב שהיא עיר חזקה, היא לא יכולה להחזיק כל כך הרבה דברים ב- 4 מקומות בתוך העיר ולתת לעיר הזאת להתפתח כפי שאנחנו רוצים להתפתח. זה לגבי הנושא הזה. כלומר, הם עשו עבודה מאוד מקיפה, מאוד עמוקה, לגבי הנושא של התפתחות רובע 1, רובע 2, רובם בהתאם לטבעות הקיימות, קצת גרדו מלמעלה והוסיפו. אבל אני חוזר עוד פעם להנחת היסוד, כלומר, איך אנחנו רוצים לראות. אנחנו רוצים לראות שם צעירים? אנחנו רוצים לראות שם דירות של 24 קומות, 41 קומות? את מי זה משרת? איזו אוכלוסיות זה משרת? האם כל הדירות הקטנות יהיו לזוגות צעירים רק בדרומה של העיר? האם אנחנו משלבים דיור בר השגה גם בצפונה של העיר, בכמויות שהן יוצרות איזה בלאנס?

דן להט:

אל תשכח שרמת אביב ג' נבנתה כשכונות למפונים.

ארנון גלעדי:

למה אני אומר: אנחנו חוטאים; חטאנו למעשה בהחלטה שבהתחלה קיבלנו. ואני אומר שוב, קראתי תוך כדי זה שוב את החומר, עבודה יסודית. אבל כל עוד שאנחנו לא ניגע בבסיס ובעצבים ובעצב.

מיטל להבי:

בישיבה הבאה הוא רוצה לדון,

דורון ספיר-יו"ר:

אבל דנו כבר בזה,

דן להט:

שלא תהיינה אי הבנות, בישיבה הבאה אנחנו מבקשים לדון בנושא,

דורון ספיר-יו"ר:



אני מציע שתעלו את הבקשה הזו בפני יו"ר הועדה המקומית.

אהרון מדואל:

מעלים אותה.

דורון ספיר-יו"ר:

אני לא יו"ר הועדה המקומית. יש יו"ר ועדה מקומית.

ארנון גלעדי:

לכן, אם אנחנו באים ואנחנו מתייחסים לקטע של הנושא של שדה טוב, שהוא מחוץ לתוכנית כן או לא? ואם זאת העיר, שהיא בירת העסקים של מדינת ישראל, היא צריכה שדה תעופה, אם זה רצוי וזה נכון, אני לא יודע. לא קבעתי עובדה. האם עיר שהיא נקראת בירת העסקים של מדינת ישראל, צריכה שדה תעופה עסקי קטן לידה? - אולי זה כן צריך, אולי צריך לשמר אותה, אולי באמת צריך לשמר את שדה דב, כשדה תעופה.

דן להט:

זאת הנחת הבסיס של התוכנית, דרך אגב.

ארנון גלעדי:

זו הנחת בסיס של תוכנית, כשאתה בא ואומר: אני רוצה לקדם את הנושא של העסקים, אז אתה צריך להגיד, מה אני רוצה בנושא של העסקים. חוזר, על הנחת יסוד נוספת - העיר תל אביב ממסדת את עצמה, כבירת העסקים של מדינת ישראל ובדרך כלל נושא של עיר עסקים, לידה יש שדה תעופה עסקי קטן. השאלה אם באמת צריך אותו, או לא צריך אותו? על שדה דב אני מדבר.

דורון ספיר-יו"ר:

את זה שמעתי. אמרתי שיש את נתב"ג לידה.

ארנון גלעדי:

נתב"ג הוא רחוק, צריך להיות פה בתוך העיר - כן או לא. צריך לעשות אולי שדה תעופה למסוקים, אולי בדרומה של העיר. אני מדבר על העיר.



דורון ספיר-יו"ר:

יש על איכילוב.

אני מבקש ממך לסיים לדבר, יש עוד חברים שרוצים לבוא לידי ביטוי.

ארנון גלעדי:

תן לי, תוכנית מתאר לא כל יום דנים בה? נכון?

דורון ספיר-יו"ר:

אבל לא פילי באסטר.

ארנון גלעדי:

לכן, זה חלק מתוך הנושא של התייחסויות, אי אפשר לבוא ולהשאיר שטחים מאוד גדולים, מאוד גדולים כמו הנושא של יכין חק"ל, כמו הנושא של שדה דב, מחוץ לנושא בכלל של התייחסות ברמה אפילו העקרונית. אין התייחסות לזה. זה מחוץ לתוכנית. כרגע לא דנים, אין בהם כלום. איך ההתייחסות לנושא של תמ"א 38, היא משפיעה, כמה יחידות דיור אם אנחנו הולכים למקסימום בנושא של יחידות דיור בגבהים של 3,4,5 קומות, האם אנחנו הולכים שם לתוספת על כל האזור בתמ"א 38, במקום לקדם את הנושא של פינוי בינוי? וזה נותן לנו אולי את מספר יחידות הדיור שאנחנו רוצים, איך זה משליך את הנושא של החלטה רוחבית על כל העיר מבחינת הנושא של התמ"א. כלומר, יש פה דברים בסיסיים שאנחנו נצטרך לדון בהם קודם כל, לפני שאנחנו יוצאים לרובעים. נושא של התחדשות עירונית - היא לא מושג שזורקים אותו, ואומרים עכשיו אנחנו עושים התחדשות עירונית. התחדשות עירונית, סביבה יש מערכת שלמה של פרמטרים ומדדים. היא לא רק נושא שלבוא ולהגיד: אנחנו עושים תוספת של הרחבות ונותנים עוד תוספת של קומה. סביבה יש נושא של תעסוקה, נושא של מוסדות, נושאים של חיזוק אזורים, במיוחד התחדשות עירונית, היא באה לחזק אזורים, אזורים שהם נחשבים, אזורים שדוגמא של נווה שרת או הדר יוסף, בתוך הדר יוסף, האם אנחנו באמת, הנושא של פינוי בינוי הוא ערך עליון או שהולכים על נושא של התחדשות עירונית, שאנחנו נותנים אפשרות גם לתושבי המקום בסופו של דבר, לשפר או להגיע ליחידות דיור בהישג יד. אני זוכר שאסף אמר שדיברנו על נושא של פינוי בינוי, הוא אמר במרכז העיר יש הרבה דירות במסגרת הנושא של דירות קטנות שלמעשה נושא של דיור בר השגה. ואם אנחנו נקדם נושא של תוכניות של פינוי בינוי ברמה כמעט כלל עירונית, אנחנו נאבד למעשה את הבסיס עצמו, שיש אותו. אותו דבר בנושא הזה, זה לא רק לנווה שרת או הדר יוסף, זה ברמה הכלל עירונית.



יש מלאי אחד שאנחנו הולכים לחסל אותו, הולכים לבנות דירות חדשות, שאנחנו אומרים זו התחדשות עירונית אבל זה לא התחדשות עירונית, זה התחדשות של אוכלוסיה והשאלה אם אנחנו רוצים באמת התחדשות עירונית שתושבי האזור יוכלו להמשיך לגור באותו אזור, בתנאי מחיר סבירים, גם בשכירות וגם בקנייה.

המטרה היא בסופו של דבר ליצור תחלופה של תושבים על ידי הנושא של התחדשות עירונית או ליצור מצב שאנחנו עושים שיקום ושיפור של האזור הקיים ומשאירים למעשה את התושבים עצמם להתגורר באותה שכונה ולידם משלבים אוכלוסיות נוספות שיתרמו גם לחיזוק מבחינה גם כלכלית, גם חברתית, גם חינוכית לאותם אזורים. והנושא של התחדשות עירונית היא לא סיסמא, היא דבר שצריך לדון בו.

אני כרגע ממש נגעתי בנקודות כלל עירוניות שלפני שאנחנו נכנסים בכלל לאזורים, כלומר, מה אנחנו רוצים לראות.

עכשיו לעצם העניין של התוכנית הזו של רובע 1 ו-2. ואני אתייחס קודם כל לנושא של התעסוקה – תעסוקה, מסחר ותעשייה צריכים להיות פרוסים על חלקי העיר, דרומה כצפונה כאחד. לא יכול להיות שאזור המוסכים ואזור התעשייה יהיה רק בדרומה של העיר, לא יכול להיות שיש עיר אחת ועיר אחרת. זה חייב להיות עם כל המשמעויות הנדלניות והכלכליות חייב להיות שתושב רמת אביב יקבל את המוסך גם באזור צפון העיר, הוא לא ייסע רק ליפו.

לכן, כשאנחנו באים ודנים בנושא של תוכנית מתאר, אנחנו צריכים לדעת שאנחנו רוצים לשמור גם את הצפון, גם את הדרום ואנחנו צריכים לאפשר לאוכלוסיה שגרה בדרום לקבל את השירות שלה, לאוכלוסיה שגרה בצפון לקבל את השרות שלה, גם בתעשייה, גם במלאכה, גם במשרדים, שהחלוקה תהיה חלוקה צודקת ושוויונית בין כל חלקי העיר.

דורון ספיר-יו"ר:

ברור.

ארנון גלעדי:

למה לפי זה אני לא רואה.

דן להט:

ארנון, דווקא צ'מפיון מוטורוס, פיאט, סקודה, אלפא - נמצאים בצפון העיר, באזור רמת החייל.

ארנון גלעדי:



תוך תקופה קצרה הם לא שמה, כי שם ערך הנדל"ן עולה והמגדלים עולים. אז הם גם לא יהיו שם. ולכן, אנחנו בזמנו יזמנו יחד עם צוות התכנון נושא של הכנסת מוסכים מתחת לנושא של מגדלי משרדים, כדי לאפשר את זה. אבל חוץ מזה יש גם מלאכה. לא כל התריסים צריכים להיות בדרום. לא רק כל התעשייה השחורה צריכה להיות בדרום, אני לא מדבר כבר על בית הכלא שנמצא בדרום, שהיה צריך להיות אחד בכניסה לרמת אביב, שם ששינינו לו את הייעוד. לכן, לפני שאנחנו נכנסים לתוכנית המפורטת הזו, אני מבקש בישיבה הבאה, להקדיש דיון אחד לגבי הנחות היסוד, איך אנחנו רוצים לראות את העיר, איך אנחנו רוצים לראות את התעשייה, את המסחר ואת החלוקה שמתאפיינת בין צפון, דרום, מזרח ומערב. שכול אחד יקבל את השירות שלו. לגבי הנושא של צעירים

דורון ספיר-יו"ר:

כל מה שאמרת לא רלוונטי לדיון העקרוני שאתה מדבר עליו.

ארנון גלעדי:

זה ממש קשור.

דורון ספיר-יו"ר:

אפשר לדבר על כל אזור ואזור באותה רמה שדיברת עד עכשיו, ברמת המוסכים, ברמת התעסוקה, המגורים, רמת הפיזור.

ארנון גלעדי:

קודם אתה צריך להכין בתוכנית מאקרו ואז להתחיל לגזור אותה.

דורון ספיר-יו"ר:

יש כמה שיטות, אנחנו הולכים לשיטה הזו.

ארנון גלעדי:

אני לא יודע שבונים מלמעלה למטה.

דורון ספיר-יו"ר:

אבל ההצעה שלך לא התקבלה. מה לעשות?



ארנון גלעדי:

היא כן התקבלה, כי הוא אומר שהדיון הבא, זו הייתה הצעת החלטה, יהיה דיון.

דורון ספיר-יו"ר:

זאת לא הייתה הצעת החלטה.

ארנון גלעדי:

מבלי להתייחס אני שומר לעצמי את הזכות להתייחס בישיבה הבאה לגבי רובע 1 ו-2. דיברתי כרגע ברמה העקרונית לגבי הנושאים גם בנושא של מוסדות אקדמאיים, האם הם צריכים להיות שם, או צריכים להיות במקומות אחרים. איך מחלקים את הנושא של התעסוקה, תעשייה, איך אתה מחלק את הנושא של התמודדות עם זוגות צעירים לצעירים בבניינים של 41 או 24 קומות, האם זה אפשרי? האם זה בלתי אפשרי? איך אתה מתמודד עם הנושא של התחדשות עירונית מבחינה כלל עירונית ומה אתה נותן בנושא הזה, ולאחר מכן אני אתייחס לשדה דב ויכין, כפי שאמרתי.

יעל בן-יפת:

אני רוצה להמשיך את מה שאמר ארנון, אני חושבת שמה שקיבלנו עכשיו, זה מצגת שמראה לנו למה ההצעה של ארנון הייתה צריכה להתקבל, שבה היינו צריכים לדון במאקרו. אם החלטנו בטעות לטעמי, לדון רבעים, רבעים, היינו צריכים להתחיל מאותו חלק של העיר שהוא מקופח במשך יותר ממאה שנים. זאת אומרת, כשאתה דן כרגע, באזור אחד ושניים שבו אין פשע, אין לו תחנה מרכזית.

מיטל להבי:

כדאי להתחיל מהקל, ללמוד איך לעשות את התהליך בדרך,

יעל בן-יפת:

אני לא צריכה מידע, שהוא לא רלבנטי ואם מדבר על אזור שבו בתי הספר שם נסגרים אחד אחרי השני ומה שנשאר זה רק בתי ספר מקצועיים. אם אתה מדבר על אזור שבו יש בית מעצר, שיש בו מקום לזיהוי פלילי, שבו יש פשע ואלימות והגירה של מהגרי עבודה לא חוקיים ומסתננים, ששם יש את הבעיות הכי, הכי קשות, צריך להתחיל משם. כי כשאנחנו מתחילים לדון באזורים שבהם לעמוד בתחנת אוטובוס לא מהווה סכנת חיים, לנשים, למשל, או להיכנס לאיזה שהוא מסוף בארלוזורוב,

דוגמא, לא אומר שירצחו ויאנסו אותך, שזה מה שקרה בתחנה המרכזית, מי שלא יודע. אנחנו צריכים לדון קודם כל במקום,

אסף זמיר:

הביקורת שלך היא על סדר הדיון ברובעים?

יעל בן-יפת:

זה קשור אחד לשני. כשאתה לומד בבית ספר שנראה כמו בית כלא, אני מדברת על רוגוזין למשל. אני למדתי ברוגוזין זה בית ספר שאני לא יודעת מי תכנן אותו, אין לי מושג מי תכנן אותו והוא נראה כמו בית כלא.

דורון ספיר-יו"ר:

היית בליידי דיוויס?

יעל בן-יפת:

איפה?

מיטל להבי:

בואו לבלפור, רק אל תריבו.

ארנון גלעדי:

רוגוזין וליידי דיוויס זה אותה בנייה.

יעל בן-יפת:

מה שארנון העלה, בעוד מצד אחד בדרום העיר יש את כל המפגעים הסביבתיים, החברתיים שנמצאים שם, כמו בית כלא ותחנה מרכזית אז חסר לנו למשל מרכזי תרבות, למשל, שזה הדבר, ולכן אני חושבת שצריך להתחיל בדיון הבא, אחרי הדיון שנדון בו, שאני מקווה שזה מה שהחלטנו, דיון מאקרו - אני חושבת שהאזורים שבהם אנחנו צריכים להתחיל לדון, אלו האזורים שקופחו במשך שנים ועדיין מקופחים כדי לדעת מה חסר להם וזה ישליך על שאר האיזורים.

אסף זמיר:

אני יכול להבין ממה שאמרת פה שספציפית לגבי התוכנית לצפון, אין לך שום הערות?

יעל בן-יפת:

יש המון בעיות, אני אומרת שאי אפשר כרגע להחליט, כי למשל כשאנחנו חושבים שוב, על מאקרו, בוא נאמר, על מספר יחידות דיור במספר מרכזי תרבות שאנחנו נבנה. אי אפשר לדון בהם לפני שדנים במקום שבו זה הכי חסר בו. זה מה שאני חושבת, שפשוט אי אפשר לדון בזה.

דן להט:

אני רוצה להצטרף לחלק מהדברים ליעל (לא לכולם) וגם לארנון כמובן. אני כרגע לא רוצה להיכנס יותר, וכפי שאמרתי, יש לנו גם הערות פרטניות, אני מעריך לכולם, הן לגבי תוכנית, כל תוכנית, שאני ושוב, אני רוצה להודות לפרנסין וכול הצוות שלה, כי אני חושב שבהחלט העבודה היא ראויה ביותר ומוערכת ביותר.

יש באמת שאלה, לדוגמא שפרנסין דיברה ברחוב שלונסקי, לשים מוסדות חינוך של מכללת אפקה ליד לידי דיוויס וכו', הרחבת האזור, ואז מתעוררת השאלה מה המדיניות שלנו לגבי מוסדות החינוך, איפה אנחנו רוצים לרכז אותם? האם אנחנו, בזמנו היה את המכללות ביד אליהו, אח"כ ביפו ואח"כ רצינו לעשות בלוינסקי. אז באמת השאלה אם אנחנו רוצים לרכז את זה ליד לידי דיוויס או כפי שאמרתי, מקומות אחרים,

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

יש פרק שלם בחזון העיר שמדבר בדיוק על זה.

ארנון גלעדי:

השאלה היא איפה אתה ממקם.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

יש התייחסות בדרום ובמזרח, בתוך חזון העיר.

ארנון גלעדי:

אתה לא שומע.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

אתה לא שומע.

ארנון גלעדי:

אנחנו לא מדברים על חזון עיר. אני מדבר איתך על הנחת יסוד, שבה העיר, ובעצם לא רק עיר אלא כל דבר, מסוגלת לקבל בתוכה עד איקס מקומות או עד איקס דברים שהיא יכולה לספוג ולתפקד בצורה המירבית. אתה לא יכול לבוא ולהגיד אוקי, אני מפזר עכשיו מוסדות אקדמאים בכל שכונה בעיר.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

לא, לא.

ארנון גלעדי:

לא. זה לא יכול להיות.

חזי ברקוביץ-מהנדס העיר:

יש מסמך שאפשר להציג לך כרגע, שאתה אולי ראית אותו בעבר אבל שכחת, בתוך חזון העיר, עם המלצות ברורות איפה למקם מוסדות.

תמי גבריאלי:

כמה צריך ואיזה סוג?

ארנון גלעדי:

עוד פעם - כמה, אני אומר שוב, אני יודע את זה.

תמי גבריאלי:

תוכנית המתאר נותנת לזה בדיוק את הביטוי.

ארנון גלעדי:

תוכנית המתאר לא נותנת את הביטוי ואני אגיד לך גם למה. אני מטפל כרגע במתחם המכללות.



דורון ספיר-יו"ר:

ארנון סליחה. דן ברשות דיבור. בבקשה.

דן להט:

מכיוון שנשארו לנו עוד 4 דקות לפי שעוני או 3 דקות.

מיטל להבי:

מחר אנחנו מתחילים ב- 9 בבוקר, להזכירכם עד השעה 14:00.

ארנון גלעדי:

אני ודן היום היינו כבר ב-9 פה.

דורון ספיר-יו"ר:

אני מבחינתי גם אפשר להישאר עוד רבע שעה לשמוע את הציבור גם.

מיטל להבי:

עוד לא שמעת אותי. איזה ציבור? ואני מייצגת את הציבור ועוד לא שמעת אותי.

דורון ספיר-יו"ר:

יש אנשים שהגיעו וממתינים הרבה זמן, אולי נשמע גם אותם.

אני בעד להקדיש לזה עוד איזה רבע שעה ולשמוע גם את האנשים שהגיעו.

דן להט:

בכול אופן, כפי שאמרתי, כיוון שנשארה לו עוד דקה, רוצה כן לדבר על נושא המכללות, כי בזמנו דיברנו על נושא המכללות באזור יד אליהו, ואח"כ נסוגנו מהנושא הזה או הנושא הזה לא מצליח להתחבר. לגבי מרכזי התרבות, אני רוצה להבין, ראיתי שמדובר פה בתוספת של כ- 30 אלף יחידות דיור ברובעים 1 ו-2, זה נכון. סה"כ, זה הכפלה של הרובעים, בגדול. סה"כ הכפלת תושבים באזורים רובעים 1 ו-2, דהיינו תוספת של כ- 30 אלף יחידות דיור. איך זה עומד ביחס למה סך הכול יחידות דיור את רוצה להוסיף בכול העיר?



י"א תשרי התשע"א
19 ספטמבר 2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

פרנסין דויד:

מכוח תוכנית המתאר אנחנו אמרנו שבצפון אפשר, 5000 יחידות דיור מכוח תוכנית המתאר, מתוך 25 אלף בכול העיר.
5000 מתוך 25 אלף מכוח התוכנית הזו, בלי כל התוכניות בתהליך כאלה ואחרות.

דורון ספיר-יו"ר:

תודה, דן.

דן להט:

יש לי עוד הרבה דברים. השעה 20:02 ואני לא רוצה להתחיל להיכנס לזה.

דורון ספיר-יו"ר:

אתה יכול להמשיך.

דן להט:

קבענו 20:00 וכך זה יהיה.

דורון ספיר-יו"ר:

אבל אתה באמצע המשפט.

דן להט:

אני אעצור באמצע המשפט, אין לי בעיה. אני זוכר את המשפט.

דורון ספיר-יו"ר:

אני מציע בכל זאת, שלפחות נציג אחד מהתושבים ידבר.

מיטל להבי:

אז הם יבואו עוד הפעם. מה קרה? הדיון לא נגמר. צפון העיר לא תסוכם היום.

דורון ספיר-יו"ר:

לא מחליטים כרגע החלטה לגבי שום דבר, אני מבקש מכולם להירגע.



אנחנו מציגים ודנים ומסתכלים ובודקים.

דן להט:

אני לא התחלתי אפילו את מה שיש לי לומר, יש לי לדבר על נווה שרת, על רחוב אינשטיין ואני רוצה עוד,

דורון ספיר-יו"ר:

אנחנו נמשיך מהנקודה שהפסקנו היום. דן ברשות דיבור ואנחנו זוכרים את זה. ומיטל אחרי. אני מבקש ממנהנדס העיר, לפני שאנחנו נועלים את הישיבה להגיד כמה מילים.

חזי ברקוביץ-מנהנדס העיר:

אני בכול זאת, בדיעבד, לאורך כל הדיון, אני שמח שהצלחנו גם לדבר על המהות, מה זה בכלל התוכנית המתאר הזו, באיזה רזולוציה היא מדברת, והצגנו לכם איזה שהיא תפיסה של אזור מאוד חשוב בעיר.

לא הייתה כוונה לאשר בישיבה כזו את התפיסה התכנונית לאזור הצפון. אמרנו שאנחנו נעבור את אזורי העיר, ככול שיש נושאים כלליים שצפים ועולים, כגון, למשל, למשל, הנושא שארנון העלה בנושא פיזור הגופים המוסדיים, כגון אוניברסיטאות ומכללות בכול העיר, נושא חשוב מאוד, יש לנו הרבה חומר בעניין, אנחנו נציג אותו. אנחנו נתייחס גם לנושאים הכלליים, בין אם דנו עליהם בועדת המשנה, יש חומר רב, אנחנו נספק אותו. חלק מהעניין הלא, כמו שאמרתי, זה לדון גם בנושאים האלה, שזה לא כל כך פרטים כמו שאתם רואים, לדבר על כל אזור הצפון בתל אביב, זה לא ממש פרטים, זה לא פרטים, זו עיר שלמה שם. במקביל, אנחנו נשוב ונציג את התפיסה הכוללת. אני אומר, בואו נסכם שזו מתכונת של התנהלות שבהם אנחנו במקביל מצליחים לדבר בשתי רמות הפירוט, כי תזכרו זו תוכנית מתאר היא ממילא ברמה מאוד כללית, היא ממילא מתוקפה ייגזרו תוכניות נקודתיות. אף אחד פה לא נכנס אתכם לפינת אינשטיין וטאגור.

מיטל להבי:

אבל אתה אומר שבאינשטיין, טאגור יהיה פינוי בינוי, אז אולי אנחנו לא רוצים.

חזי ברקוביץ-מנהנדס העיר:

אמרתי שלכול אורך אינשטיין, לא בפינת טאגור, כי חשבנו שהדופן הצפונית של אינשטיין ראויה כולה להתייחסות כדופן של רחוב מול הדופן הדרומית. על זה אפשר לקיים דיון כללי. אבל בואו, אני אומר





י"א תשרי התשע"א
19 ספטמבר 2010

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

בוא נסכם על המתכונת, ולא לקיים בישיבה הבאה עוד שעה קדם דיון על איך ראוי עכשיו לנהל. בכול ישיבה אנחנו מבזבזים שעה וחצי על ההתנהלות. רשמתי לפני נושא כללי, בנושא מבנים ציבוריים בפריסה כללית. דיור בר השגה נדבר. אני מבטיח שנדבר על בר השגה ופיזור הבר השגה בכול העיר. אנחנו נעלה את זה, נציג את זה. אתם צריכים גם לקבל את החומרים שאתה בעצמך מנהל, כל חברי הוועדה צריכים להיות מודעים אליהם לפני הדיון. צריך לציין את המועד שיהיה לנו גם זמן לספק את החומרים.

⇒ **הדיון בנושא לא תם.**

⇒ **מוסכם להמשיך ולדון בנושא בישיבה הבאה.**

דורון ספיר-יו"ר:

כולם רוצים להגיד משהו, גם דן, מיטל ואני. אני מציע שנעצור כאן, נמשיך באותה נקודה בישיבה הבאה.

אני מודה לכולם ונועל בזאת את הישיבה. תודה רבה.

***** הישיבה נעולה. *****

