

עיריית תל-אביב - יפו  
פרוטוקול מס' 7 משיבת הנהלת העירייה

**פרוטוקול מס' 7 משיבת הנהלת העירייה שהתקיימה ב- 21/02/2010**

השתתפו:	מר רון חולדאי	ראש העירייה
וה"ה: ד. ספיר	א. זמיר	נ. וולך
מ. טיומקין	א. גלעדי	ר. לדיאנסקי
ש. אגמי	ד. להט	א. סולר

וה"ה:

מ. לייבה, ע. אברהמי, ר. זלוף, א. בן-שושן, ע. סלמן, מ. גילצר, ד. לב, ד. לוטן, ת. גבריאלי, א. כהן, מ. איב בסן, ר. אורן, א. קלר הורוביץ, מ. בנימיני, גלילה בן-חורין.

**יועצים חיצוניים:**  
ד"ר אמילי סילברמן  
אהוד פסטרנק

רשמה: ישראלה אגמון

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 2 -

על סדר היום:

1. הקצאת מקרקעין.
2. דיוור בר-השגה בתל אביב-יפו.
3. סיכום נתוני תכנית הבחירה.
4. תכנית "השגים" - עידוד והכוונה להשכלה גבוהה בדרום העיר.

\*\*\*\*\*

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 3 -

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

שלום לכולם:

ישיבת הנהלה- 21.2.2010, השעה היא 16.00. לסדר היום יש לנו 4 נושאים.

**מר ויסנר:**

רון, יש לי בקשה ברשותך.

בנושא ההנהלה בכלל, אני מבקש שנייצר נוהל שלגבי נושא שעלה בישיבת המועצה- יהיו לוחות זמנים קצובים. 30 יום, 60 יום. יש דברים שכבר נמשכים ואין תשובות. אני חושב שאני וחברי מועצה אחרים מוכנים לבוא פעמיים ו-3 פעמים בחודש לישיבות הנהלה כדי לדון בנושאים. מה שקורה הוא שיש ישיבת הנהלה פעם בחודש ואומרים- אין זמן, אין זמן, אין זמן. יש הרבה נושאים שצריכים אפילו טכנית לעבור את ההנהלה והם לא נעשים.

**מר בנימיני:**

אפשר לתגבר את הישיבות.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

אפשר לתגבר את הישיבות. לא נראה לי שיש הרבה נושאים. לא צריך להיבהל מזה שמישהו כתב כתבה באיזהשהו עתון.

**מר ויסנר:**

לא לא.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

אני לא זוכר שיש הרבה נושאים וכל הנושאים ידועים ורשומים, אבל בסדר, אני מקבל את זה, לא נדחה. אף אחד לא מנסה כאן לדחות, אנחנו נדון בכל הנושאים שצריך.

**מר גלעדי:**

אני רואה שאלי לוי לא הגיע, אולי נדון קודם בנושא של דיור בר השגה?

**מר לייבה - מנכ"ל העירייה**

ישנה מירית.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 4 -

## **19. הקצאת מקרקעין:**

### **מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

יש לנו את הנושא של הקצאת מקרקעין, אני מבקש להציג את הדברים.

### **גב' איב בסן:**

יש לנו נושא של הקצאה של מרכז יום לנכים של איל"ן.  
ב-1.2.2009 הנהלת העירייה אישרה הקצאת קרקע ברחוב לאה 2-4 בנאות אפקה. היתה התנגדות של התושבים ושל הוועד. לאחר דיונים שהתקיימו הצלחנו להגיע אתם להסכמה להחליף את ההקצאה מנאות אפקה למגרש שנמצא בפנחס רוזן מס' 102-100, על דעתם, ולכן אנו מבקשים לבטל את ההחלטה הקודמת ולאפשר הקצאה לעמותה הזאת- להקים שם מבנה לאנשים מבוגרים וילדים.

### **מר להט:**

איפה זה בפנחס רוזן?

### **גב' איב בסן:**

פנחס רוזן מס' 102-100.  
פנחס רוזן זה כשאתה נוסע מרוקח, פונה ימינה בשטרית ושמאלה בפנחס רוזן.

### **מר להט:**

איפה זה 100-102?

### **גב' איב בסן:**

יש לי פה את המפה, אני יכולה להראות לכם את המפה.  
(מציגה את המפה).

### **מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

תבואו מוכנים.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 5 -

**מר לייבה - מנכ"ל העירייה**

אלי לוי גמר את דיון והוא עוד מעט יגיע, נעשה את זה לקראת הסוף.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

אני לא מאשר את זה אם אין כאן מישהו שיודע להסביר את זה. אני בכלל לא אוהב שמעבירים, ואני אומר בכל מקרה כהערת אגב, כשהראו לי ואמרו לי, אני לא אוהב שמעבירים - עקב התנגדויות - מגרשים לבעיות סוציאליות. אני מבקש להיות מאוד מאוד ראש עיר - לא לאפשר את ההתנגדויות האלה.

**מר גלעדי:**

ברמה העקרונית זה נכון.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

לא ברמה העקרונית, כאשר זה מגיע לרמה מעשית ועומדים בפני אנשים,

**מר גלעדי:**

אני מסכים אתך.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

ועומדים בפני הועד ההוא והועד ההוא והועד ההוא, וכל מיני דברים, אז מתחילה הבעיה. שם הבעיה. הבעיה היא לא ברמה העקרונית אלא ברמה המעשית. אבל אני לא רוצה להביע דעה כי לא הייתי בדיון. הדבר אושר, לפחות שאפשר יהיה להציג אותו.

**מר גלעדי:**

זה היה במסגרת ועדת ההתנגדויות?

**גב' איב בסן:**

זה היה במסגרת ההנהלה. כן. זה אחר כך עבר לוועדה.

הנושא יובא שוב בישיבה הבאה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 6 -

**20. דיוור בר-השגה בתל אביב-יפו:**

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

אנו עוברים לנושא העיקרי של הישיבה הזאת. ישיבת ההנהלה ראויה גם אם היא תעסוק אך ורק בנושא הזה.

אני רוצה להודות לוועדה שעסקה לאורך הדרך בנושא הזה. אם תרצו, מאז ימי דיוור הציבורי של מדינת ישראל והדיוור הציבורי של מדינת ישראל בזמנו, זה היה הנסיון הראשון מזה עשרות שנים לנסות להגדיר מחדש משהו שהוא מושג לצורך העניין ערטילאי, הוא לא אומר יותר דבר מאשר ליצור תבחינים, ליצור גדרות, ליצר הגדרה מחודשת עם נסיון להביא לידי המלצות של דרך מימושו, על כל הבעייתיות שנובעת מעצם העניין של העובדה שההתמודדות הזאת היא התמודדות שאני קורא לה ברמה של מדינת ישראל- התמודדות מאוד לוקאלית, על טריטוריה מאוד קטנה יחסית, שהיא העיר תל אביב-יפו.

מדינת ישראל כמדינה לא הגדירה שראוי לעסוק בנושא שנקרא דיוור בר השגה. מדינת ישראל כמדינה לא עוסקת בנושא הזה בעשורים האחרונים. כל מה שנותר זה איזשהו שריד של הדיוור הסוציאלי ולא דיוור במושגים של דיוור בר השגה. ופה יש נסיון שיכול להיות שהוא גם יאומץ בעתיד, ומתוך הנסיון לומדים שהדבר הוא גם מסובך, הוא לא פשוט. ואני מודה לכל מי שעסק בו והרים את הכפפה, אנשי הוועדה, אנשי הציבור, אנשי המקצוע שהשתתפו, אנשי מינהל הנדסה, ובואו נשמע ונראה.

ראיתי כבר כותרות היום בעתון.

**מר גלעדי:**

כן. אבל זה לא אני.

**מר להט:**

במקרה.

**מר גלעדי:**

במקרה.

אחרי מה שרון אמר, למעשה זה פעם ראשונה נסיון להתמודד באופן מציאותי וריאלי בנושא של פתרונות דיוור לזוגות צעירים בעיר תל-אביב או דיוור בר השגה. אין ספק שהעיר תל-אביב יפו במהלך השנים האחרונות הפכה להיות אבן שואבת לאוכלוסיות רבות ומגוונות שרוצות לבוא

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 7 -

ולהתגורר בעיר תל-אביב יפו, וכל זה נעשה לא רק בהיבט של הדיור, אלא תל-אביב הפכה להיות למעשה מרכז הקוסמוס הפוליטי, הארגוני, המציאותי של ארץ ישראל או של מדינת ישראל, שאליה למעשה באים כמעט מכל קצות הקשת של מדינת ישראל- כדי לרצות לבוא ולגור בעיר תל-אביב-יפו, ולא רק בפריפריה הקרובה של תל-אביב. לאור זאת ישנו הזינוק במחירי הדירות והמחירים גואים ועולים ומאמירים, וקשה מאוד לאוכלוסיה- לזוגות הצעירים שמתגוררים בעיר ורוצים לקבוע את משכנם בתוך העיר תל-אביב-יפו להגיע לקורת גג ראויה במחיר סביר בעיר תל-אביב.

אני מצטרף שוב לברכות לצוות- ראשית לאלה שהיו לצידי-גם הגב' יעל דיין בקדנציה הקודמת, גם מר פאר ויסנר ברמה הציבורית-הפוליטית, ולצוותים המקצועיים שליוו אותנו, החל ממהנדס העיר וצוותי תכנון ארוך טווח, כלכלנים ושאר כל העושים במלאכה.

זו פעם ראשונה, כפי שאמרתי, של התמודדות שמשלבת למעשה אנשי ציבור, יחד עם אנשי אקדמיה, יחד עם אנשי מקצוע בכל הרמות, כשבסופו של דבר, בסופו של המסמך הזה אנחנו מגדירים למעשה מהו הדיור, למי מיועד הדיור בר השגה ומהו הדיור בר השגה, ואיך אנו רוצים לראות אותו כשהוא משתלב בעיר תל-אביב-יפו על כל גווניה. כלומר, הן בדרום, הן במרכז והן בצפון, שלא יהיה אזור אחד רק של צעירים, אלא לנסות ולשלב את זה במספר מקומות בעיר, כאשר בכל מקום יהיו הכלים שאנו נתמודד אתם כדי לאפשר את הנושא של כניסה של משפחות צעירים וזוגות צעירים לעיר.

ישנו הנושא של דיור בר השגה בשכירות, שלאחר מכן הצוות המקצועי יכנס לקריטריונים, וישנו הנושא של דיור בר השגה ברכישה, שגם בו יש קריטריונים- שזה לא יותר מ-30% מההכנסה הפנויה להחזר משכנתא, ובשכירות זה 25%. כשבסופו של דבר למעשה ההליך הוא ליצור איזשהו כיוון- שברור וידוע לכל, גם בכלים התכנוניים, גם בכלים הכלכליים, גם בנושא של הקצאת הקרקעות- בנושא של פתרונות דיור לצעירים.

מינהל מקרקעי ישראל הוא אחד מהשחקנים הבולטים בנושא של פתרונות הדיור, היות שחלק גדול מתוך הקרקעות מוחזקים היום כאבן שאין לה הופכין על ידי מינהל מקרקעי ישראל, רובם נמצאים בדרום מזרח העיר ובדרום העיר- שם ממילא המחירים הם מחירים של דיור בר השגה היום, בשלבים האלה, ושם אפשר למעשה ליצור תפנית די גדולה ומספר רב של יחידות דיור בנושא של פתרונות דיור לצעירים ולזוגות צעירים.

הנושא השני הוא הנושא שעל פי תכנית בניין עיר, בשנת 2004 דורון המציא את המושג דיור בר-השגה. זה לא איזה מושג שהיום התחיל, הוא הטביע את המושג הזה כבר בשנת 2004 בעת הדיון על האזור שנקרא- מערב העיר, צפון מערב העיר- שם כבר בתכנית בנין עיר הכנסנו את הנושא של דיור בר-השגה וקבענו, אני לא זוכר כמה, אבל X יחידות דיור,

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 8 -

**מר ויסנר:**

4,000.

**מר גלעדי:**

יוקצו לצורך הנושא הזה, כאשר אז עוד לא ידענו בדיוק מה זה, אבל דורון אמר-בואו נטביע את זה ולאחר מכן לעבד את הנושא כדי להביא אותו לידי מימוש.  
יש מספר מסקנות שלאחר מכן נגיע לדיון אתן ונקבל החלטות איך אנו מקדמים את זה.  
אני מציע שהצוות המקצועי יפרוס את התכנית יותר לעומק.

**גב' תמי גבריאל:**

שמי תמי גבריאל, ואני מנהלת יחידת תכנון אסטרטגי.  
כנקודת המוצא לכל העבודה הזאת אנו למעשה נשענים גם על מדיניות התכנית האסטרטגית לתל-אביב שאושרה לפני מספר שנים, ואשר קבעה שצריך למצוא דרך לפתח את תל-אביב כעיר אטרקטיבית למגורים, עיר לכל החיים ועיר שמקדמת שוויון הזדמנויות וצמצום פערים. למעשה, כשקיבלנו את המשימה להתחיל לחשוב באמת על המשמעותיות הקונקרטיות של דיוור-בר-השגה, הנושא התיישב מאוד על רקע הקווים האסטרטגיים של פיתוח העיר.  
כפי שאמר ארנון, הוועדה הציבורית שליוותה את העבודה הזאת התכנסה במשך כ-7 או 8 פגישות במהלך 2008 בעיקר, כלומר עיקר העבודה הסתיימה כבר לפני שנה ויותר. את העבודה ליוו וריכזו – עזרו לנו שני יועצים חיצוניים שנמצאים אתנו פה- ד"ר אמילי סילברמן מהטכניון- מהמרכז לחקר עיר ואזור, ואהוד פסטרנק- כלכלן, והם ישתלבו גם בהצגה שאנו נציג כאן עכשיו.  
אנחנו לא יכולים לחשוב על הנושא הזה בלי שנסתכל מסביב ונראה מה קורה בעולם בתחום הזה, עם כל הידיעה של ההבדלים המאוד גדולים, ואני מבקשת מהגב' אמילי שתגיד כמה מילים על הנסיון העולמי, גם לאור העובדה שהיא חזרה כרגע מסיור בנושא הזה בארה"ב.

**ד"ר אמילי סילברמן:**

ההערה הראשונה, כאשר מסתכלים במדינות בעולם המערבי רואים שבעשור האחרון יש קפיצה של מדינות רבות לנושא של דיוור בהישג יד, במיוחד כאחוז מכל בנייה חדשה של יזמים. ולרוב הנושא הזה בא ומתחיל לא מרמת המדינה אלא מרמת העיר. אנו רואים מאוד חזק את הערים המרכזיות כמי שמנסות ראשונות, ולמה? לא רק מהטעמים החברתיים שחשוב שצעירים האלה יגורו בעיר אלא מהסיבה שהם מרגישים שזו מדיניות כלכלית נכונה לעיר- שתהיה תמיד שכבה של אנשים במעמד הבינוני, ולפעמים עליות במחירי דירות מובילות להוצאת אותם אנשים. אנו רואים את זה בארה"ב בניו-יורק, בקליפורניה, בבוסטון, בשיקאגו, באנגליה- מאוד חזק בלונדון, ואתם

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 9 -

רואים כאן על גבי השקף את הרשימה. באנגליה הם מגיעים לחיוב של בין 35% ל-50% דיוור בהישג יד מכל בנייה חדשה, מכל מה שעושה יזם. בקנדה זה 25% אבל לא בכל המדינה אלא רק בשתי הערים - טורנטו וונקובר. בצרפת - בכל המדינה 20% דיוור בהישג יד, לא רק מהחדש אלא בשה"כ מכל מה שקיים - כל אזור ואזור חייב להגיע לעד 20% דיוור בהישג יד. בספרד המספרים הם די מדהימים, הם מגיעים ל-65% דיוור בהישג יד מבנייה חדשה, זה בא מתרבות ומסורת סוציאליסטית חזקה מאוד וגם צורך מאוד חזק ברכישה של בתים. בהולנד ובאירלנד - כל המדינה 25% דיוור בהישג יד.

תמי ביקשה שאשלב כמה תמונות. תל-אביב באמת היתה חלוצה שהתחילה את העבודה הזאת על דיוור בהישג יד בעיר וזה לא מפתיע, כעיר המרכזית- המובילה את התחום, כעיר החיה, כעיר התוססת במדינה. אבל היום יש גם גורמים נוספים במדינה שמתחברים ומתחברים חזק לנושא. בסיוור שעשינו עכשיו למעורבות המגזר הפרטי בדיוור בהישג יד, גם המגזר הפרטי למטרות רווח וגם שלא למטרות רווח - השתלבו גם נציג משרד האוצר, נציג בנק הפועלים, נציג התאחדות הקבלנים, והרבה אנשי אקדמיה ועמותות לשינוי חברתי. כאן אתם רואים תמונה בה אנו עומדים מול בניין בהארלם - שקודם כל היה די ריק. זה בניין שנבנה על ידי יזם יהודי, פה אנו מדברים עם איש הצוות שלו שהוא ישראלי, והוא מסביר למה אדם קונה את הדירה הזאת שעולה 3.2 מליון דולר, באותו בניין עם מישהו שקונה ב-200,000 דולר. ההסבר הוא שזה כלכלי גם לעיר לעשות דבר כזה. גם הבניין שאתם רואים כאן הוא בניין שפותח על ידי יזם יהודי - מלא רצון לבוא ולעזור לנו. כלומר, אני לומדת מהסיוור הזה שאם אנחנו נצליח לזהות גם פרויקטים של PILOTS, גם כשאנו לא יודעים את כל התשובות בדיוק - איך הדברים יתקיימו, יש לנו גם במי להעזר בביצוע העבודות.

**גב' תמי גבריאל:**

אני חוזרת לעבודה שאנו עשינו. למעשה נקודת המוצא היתה-איך מנסים להגיע לאיזהשהן המלצות בנושא הזה, כשאנחנו יודעים שהאפשרויות העומדות בפני העירייה הן מאוד מצומצמות, והכלים העומדים לרשותנו הם יחסית מעטים. ובאמת העבודה הזאת מנסה להצביע על כמה אפשרויות פעולה במסגרת הכלים הקיימים היום, ולכן אפשר להגיד שיש פה זהירות מסוימת וצמצום באופי ההמלצות - בהתאם לכלים הקיימים היום. הרציונאל: אנו חושבים שהעיסוק בדיוור בהישג יד הוא חשוב גם עבור תושבי העיר, גם עבור העיר עצמה, וזה חשוב לציון, שער שיש בה פערים גדולים בין אזורים ושיש בה שכונות מגורים מקוטבות היא עיר פחות איכותית, ואחת המטרות היא לנסות לייצר מגוון גדול יותר של תושבים בתוך אותן שכונות ולאפשר להקטין את הפערים למעשה בין אזורים שונים בעיר. גם ברמה

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 10 -

הארצית העניין של דיור בהישג יד כבר הוזכר בתמ"א 35 שאושרה לפני מספר שנים, התמ"א דורשת לשלב דיור בהישג יד כאחד מהתנאים לתכניות חדשות. היא לא קובעת כלים, היא לא קובעת איך עושים את זה, אבל האמירה נמצאת כבר גם בתכניות הארציות.

**מר סולר:**

למה יש דגש על משפחות עם ילדים? זה חזר בדו"ח שקראתי אותו.

**גב' תמי גבריאלי:**

זה מתחבר לשקף הבא-שבו אני אציג מה קבעה הוועדה הציבורית שהתכנסה לגבי הקריטריונים לדיור בהישג יד.

מבחינה עירונית, אחת המטרות היא שהעיר תהיה בעל אוכלוסיה מגוונת, ושמשפחות עם ילדים יוכלו להשאר בעיר לטווח יותר ארוך, וזה בניגוד למגמה שהיתה, שהיום הרבה פחות חזקה, של יציאה החוצה של משפחות עם ילדים בגלל סיבות שונות- שחלקן קשורות לנושא הדיור, אבל לא רק.

הוועדה הגדירה מה זה דיור בהישג יד כמוביל של העבודה, כלומר היה חשוב מאוד להגדיר על מה אנו מדברים בעצם, כי תמיד השאלה היא מה זה דיור בהישג יד. הגדרנו שדיור בהישג יד בהקשר לעבודה הזאת זה דיור שמיועד לאוכלוסיה שההוצאות על הדיור שלה הן 25% על שכר דירה ו- 35% על החזר הלוואות לרכישה, כלומר עד עשירון שביעי.

הגדרנו מה זה דיור בהישג יד בהשכרה בטוחה, ואתם תראו אחר כך שזה למעשה אחד הדברים שאנחנו מציעים. אלה דירות של 80 מ"ר ברוטו ששכר הדירה עליהן יהיה לא יותר מכ-2,800 שח' לחודש, אנו מדברים על המונחים של לפני כשנה וחצי- שאז נעשה הניתוח הזה.

**מר ויסנר:**

צריך להוסיף 25%.

**גב' תמי גבריאלי:**

לא.

**מר לייבה:**

זה פונקציה של הכנסה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 11 -

**קריאה:**

זה אחוז מההכנסה.

**גב' תמי גבריאל:**

והוועדה הגדירה מהי אוכלוסית היעד שתוכל להיות זכאית על פי קריטריונים, ואתם יכולים לראות אותם: תושבי תל-אביב לפחות 3 שנים, הכנסה עד משכורת ממוצעת, ללא בעלות על דירה אחרת, וכ-70% דירות למשפחות עם ילדים. זאת היתה ההחלטה למעשה של הוועדה הציבורית.

**מר אהוד פסטרנק:**

כאן אנו ניסינו להסביר קצת את המושג של דיור בהישג יד.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

מי זה אנחנו?

**גב' תמי גבריאל:**

הצוות המקצועי.

**מר אהוד פסטרנק:**

שמי אהוד פסטרנק- אני כלכלן, ואני ואמילי הינו היועצים החיצוניים של הוועדה שהוקמה, אמילי לנושא דיור בהישג יד, אני לנושא הכלכלי. העבודה הזאת מנסה להבהיר קצת את המושג של דיור בהישג יד כי המושג הזה לא תמיד ברור. מה שאנו מנסים לעשות בטבלה הזאת, במפה שאנו מציגים כאן שאני מקווה שהיא מספיק ברורה, ניסינו להצליב בין שכר דירה/מחירי דירות ממוצעים ברבעים שונים של תל-אביב לבין הכנסה ממוצעת נטו של משק בית, ולראות מי יכול להרשות לעצמו לגור איפה. התוצאה של ההצלבה הזאת בעצם מראה שיש דיור בהישג יד בתל-אביב, אלא שהוא נמצא ברבעים הדרומיים של תל-אביב, שהם רבעים שבהם העדפות הדיור של האוכלוסיה, ואני מנסה להגיד את זה בעדינות, לא מכוונים לאזורים האלה, ולעומת זאת האזורים שמבוקשים, האזורים הצפוניים הם האזורים שבהם יכולה לבוא אוכלוסיה יותר עמידה. זה מראה שלמעשה הבעיה של דיור בהישג יד היא לא בעיה של חסך בסוג של דירות, אלא היא בעיה של אי שיוויון חברתי-כלכלי במרחב.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

פיזור אוכלוסיה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 12 -

**מראת פטרנק:**

הבעיה היא בעצם בשני דברים: באזורים העמידים יותר- לתת אפשרות לאוכלוסיות בעלות יכולת תשלום נמוכה יותר להכנס, והפוך- באזורים החלשים יותר ליצור מצב של התחדשות עירונית וחברתית, כך שאוכלוסיות שהיום לא רוצות לגור באותם אזורים תרצנה לגור באותם אזורים ותהפוכנה את האזורים האלה ואת מלאי הקרקע הזה למלאי קרקע שניתן לנצל אותו במרחב העירוני. התוצאה של הניתוח הזה היתה שלמעשה ההמלצה שלנו התחלקה ל-2: היא אמרה שבאזורי הביקוש, קרי האזורים הצפוניים של העיר הדיור יהיה דיור בשכירות לתקופה קצובה, ותכף אנו נסביר איך ניסינו להשיג את זה, ולעומת זאת באזורים הדרומיים הדיור יהיה דיור בעלות, בעיקר על קרקעות ציבוריות שבהן אנו ננסה למשוך אוכלוסיות שכרגע לא רוצות להגיע לשם, על ידי כל מיני הטבות והקלות שיתנו להן ועל ידי כך ליצור שם את ההתחדשות העירונית והחברתית – שתאפשר לאזורים האלה להפוך לאזורים מבוקשים.

**גב' תמי גבריאלי:**

למעשה אנחנו הגדרנו 4 תחומים שבהם יש המלצות בעבודה הזאת: אנחנו מדברים על דב"י בהשכרה בטוחה. אהוד כבר התחיל להסביר את זה, ואנו תכף נראה את המודל שעליו אנחנו מדברים, שהוא מודל שיחול לפי ההמלצה הזאת- באזורים של מרכז וצפון העיר בעיקר. אנו מדברים על דב"י בקרקע עירונית, אנחנו נפרט על מה מדובר. הקרקע העירונית היא מאוד מוגבלת, אין לנו הרבה קרקעות עירוניות שניתן לבנות עליהן מגורים, ואנחנו חושבים שצריך למצוא מספר CASE STUDIES ולקדם בקרקע עירונית גם, למרות מיעוט ההיצע. אנו מדברים על דב"י על קרקע- בעיקר של מינהל מקרקעי ישראל, בדרום העיר, בעיקר ביפו, במזרח יפו, ושם בעיקר למכירה. ואמצעי נוסף שהוא סיוע לסטודנטים, יש לנו הצעה שהיא יכולה להיות מאוד קלה לביצוע ויכולה לעודד סטודנטים ללכת ולשכור דירות באזורים שאנו חושבים שהם יכולים לתרום להם, בעיקר בדרום העיר. אלה ארבעת הנושאים העיקריים. יש סוגיות מיוחדות שאתם יכולים לראות פה על גבי השקף, בעיקר הסוגיות של דיור בהשג יד לתושבי יפו הערבים שנחקרת עכשיו בנפרד כהמשך לעבודה הזאת. יש שולחן עגול, תהליך שלם שנעשה במישלמה בראשות מנכ"ל המישלמה, ואנחנו חושבים שצריך לייעד בסוף התהליך הזה- דיון מיוחד לנושא הזה, ולכן אנו לא מציגים אותו כרגע. בגדול, כמו שאהוד הזכיר, אנחנו רואים יתרון גדול בהמלצה על דיור בעיקר להשכרה במרכז ובצפון, והסיבה היא בעיקר כי שם ניתן לאפשר לאוכלוסיה יותר גדולה ויותר מגוונת להנות

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 13 -

ממגורים בתל-אביב לתקופות מוגבלות ולא לייצר הזדמנות בעצם לרווח מאוד גדול לאוכלוסיה מאוד קטנה מדירות בהישג יד למכירה באזורים שבהם הביקוש גבוה וערכי הנדל"ן מאוד גבוהים. ואנחנו מציעים בהשכרה בטוחה- חוזה מתחדש במשך 5 שנים, ותכף נכנס למודל הזה של דיור להשכרה במרכז וצפון העיר. זו המשבצת הראשונה ואני מבקשת מאהוד להסביר את המודל הזה.

**מר אהוד פסטרנק:**

ההתחלה של העבודה דיברה על קרקעות ציבוריות, בעיקר קרקעות העירייה. כשהסתבר שקרקעות העירייה הן גם מועטות וגם מתכלות, ברור שהפתרון של דיור בהישג יד על קרקעות העירייה לא יכול לעמוד לעצמו, כי הוא לא יכול- לא להשפיע על השוק ולא לתת מספיק קרקע. הפתרון הבא שעלה, היה דיור מכיל. דיור מכיל- אמילי כבר דיברה עליו, זה דבר שעושים אותו בחו"ל, והוא בא ובתוקף חוק ותקנות קובע שאם תכנית חדשה מסוימת מציעה כך וכך יחידות דיור, בתוקף החוק- אחוז מסוים מאותן יחידות דיור צריך להיות דיור בהישג יד.

**מר גלעדי:**

כמו במערב העיר.

**מר אהוד פסטרנק:**

אותן יחידות דיור בהישג יד עוברות לרשותה של הרשות המקומית- שמשתמשת בהן על פי המדיניות שיש לה לגבי דיור בהישג יד. הסתבר לנו שבארץ פתרון כזה הוא בלתי אפשרי מבחינה חוקית,

**גב' אמילי סילברמן:**

בתל-אביב אתה לא יכול.

**מר אהוד פסטרנק:**

אני לא יודע אם זה אפשרי בחיפה, כלומר זה בעייתי. הייעוץ המשפטי אמר שזה לא פתרון שאפשרי. ואז היה ברור לגמרי שאם לא נגייס את הקרקע הפרטית לדיור בהישג יד לא נוכל ליצור כמויות משמעותיות של דיור בהישג יד שיהיו אפקטיביים בשוק, ולכן הפתרון בא ואמר: במקום להכריח, ניצור מנגנון מפצה שיצור תנאים שיהפכו את הדיור בהישג יד ליזם פרטי לכדאי. קרי, מה בעצם אני אומר ליזם פרטי באזורים הצפוניים? אני אומר לו: תבנה דירה, תשכיר אותה, לתקופה קצובה, 10, 15, 20, אנחנו בסוף הגענו ל-10 אבל אני כרגע לא רוצה להכנס לפרט הזה,

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 14 -

ובסוף התקופה הזאת תוכל למכור את הדירה הזו בשוק החופשי. לזם, כלפי הרווח שהוא היה מקבל אם הוא היה מוכר את אותה דירה בשוק החופשי עם היבנותה, נגרמת הפחתה של הרווח שנובעת משני דברים: א. כי הוא דוחה את המכירה של הדירה על ציר הזמן. ב. כי בתקופה שהוא דוחה אני אומר לו להשכיר את הדירה בשכר דירה מופחת שאינו יוצר כדאיות כלכלית.

**מר זמיר:**

יש לי שאלה בענין הזה.

**מר אהוד פסטרנק:**

עוד לא סיימתי להגיד מה הפטנט. הפטנט הוא כמו בן לבוא ולומר לו- או קיי, אם אתה תסכים להתגייס, ואנו מדברים על מודל וולנטרי, לא על מודל כפוי, כי החוק לא עומד לרשותנו בשלב הזה, אבל אם אתה תסכים להתגייס לדבר הזה העיר תהיה מוכנה לתת לך זכויות בנייה, שיפצו אותך על הדחייה שנגרמת לך. ועוד דבר אמרנו, שגם הוא פתוח לדיון, העיר מצידה על הזכויות הנוספות- לא תגבה היטל השבחה. או במילים אחרות, את היטל השבחה היא תשקיע בדיוור בהישג היד, על הזכויות הנוספות בלבד, כי אחרת אנחנו מכפילים.

**גב' להבי:**

איך אנו נותנים זכויות נוספות במסגרת תב"ע קיימת?

**גב' תמי גבריאל:**

לא. מדובר רק על תכניות חדשות.

**גב' להבי:**

בתכנית חדשה את לא יכולה להגדיר מהתחלה שזו אחת המטלות בתב"ע וזהו? אם רק בתכניות חדשות, אז רק בתכניות חדשות, הכל פתוח לכל הגדרה שאנו רוצים בתכנית חדשה.

**גב' תמי גבריאל:**

מה שאנחנו מבינים, שזה לא ניתן בלי זה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 15 -

**מר אהוד פסטרנק:**

אנחנו מבינים שאי אפשר לבוא ליזם בתכנית חדשה ולהגיד לו- נאשר לך את התכנית בתנאי שאתה X% מיחידות הדיור בפרוייקט הזה אתה תמכור/ תשכיר בתנאים שאנחנו נקבע לך.

**גב' להבי:**

למה אני יכולה להגיד לו- תן לי גן ילדים ולא תן לי 5 יחידות דב"י?

**מר אהוד פסטרנק:**

הויכוח שלך הוא לא איתי, הויכוח שלך הוא עם יועצים משפטיים. הפתרון שבא ואומר, תשמע, אתה חייב בתוקף תקנה שהרשות קובעת הוא פתרון שתמיד פתוח. נזקקנו לפתרון של הפיצוי כי נאמר לנו שהפתרון הזה הוא לא ישים מבחינה חוקית, הוא מחייב שינויי חקיקה שלא סביר שהעירייה תצליח להעביר אותם, חקיקה בכנסת, לא בעיר.

**מר זמיר:**

יש לי שאלה: בסופו של דבר, פוטנציאל הבנייה בעיר יום אחד יגיע למיצוי. ואז בכל פרוייקט כזה שקידמנו קיבלנו דירה שתושכר במחירים נוחים ל-10 שנים ואז היא נעלמת כלא היתה. כלומר, במובן מסוים זה פלסטר לעשור שאחריו כאילו לא עשינו כלום.

**גב' להבי:**

אנחנו מייצרים מלאי מתחלף ומתכלה.

**מר אהוד פסטרנק:**

לטווח הארוך אני יכול להגיד שאתה צודק, אבל זה לא בהכרח כך, כי כאשר אני מסתכל על העיר לאורך השנים, אז פעם היו בונים בצפיפויות מסוימות, והיום באים באותם אזורים וקובעים בהם צפיפויות חדשות, הרבה יותר גבוהות. ההנחה היא שהעיר לא תפסיק יום אחד לבנות וזהו זה, אלא שבנייה בעיר תהיה כל הזמן ובמסגרת תוספות הבנייה האלה,

**מר זמיר:**

אני לא מקבל את ההנחה הזאת. בערים אחרות בעולם בסוף הגיעו למיצוי.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 16 -

**מר אהוד פסטרנק:**

אני לא מכיר.

**מר זמיר:**

אתה מגיע לאיזושהי נקודת מכסימום ואתה לא יכול.

**גב' אמילי סילברמן:**

ואז אתה מתחיל למחזר את הדירות.

**מר אהוד פסטרנק:**

אז אני ממחזר דירות.

**גב' להבי:**

אתה לא ממחזר את מה שמותר למכור אחרי 10 שנים, אתה לא יכול למחזר את זה.

**מר גלעדי:**

תעשה סיבוב בעולם.

**גב' אמילי סילברמן:**

אסף, עוד תשובה לשאלה היא- שזו שאלה של תעוזה פוליטית. כלומר, אנחנו התחלנו את העבודה הזאת, תסלחו לי אם אתם לא מסכימים איתי אבל אנחנו התחלנו את העבודה הזאת לפני שנתיים והיה הרבה פחות דיבור בארץ על הנושא הזה של דיור בהישג יד. היום ירושלים עומדת לחוקק חקיקה ברמת הרשות המקומית- שהיא תחייב, או כך היא לפחות מצהירה, 20% דיור בהישג יד מבנייה חדשה באזורים מסוימים. זה ירושלים. ירושלים היא עיר אחרת.

**מר זמיר:**

זה נהדר בעיני אם אתה מוצא קונסטלציה שבה הפתרון שיצרת הוא פתרון ארוך טווח, FOR EVER. אז זה נהדר. אבל פה זה הולך ולא חוזר אחרי 10 שנים.

**מר אהוד פסטרנק:**

ארוך טווח - FOR EVER אין דבר כזה. יש ארוך טווח.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 17 -

**מר גלעדי:**

העלית נקודה נכונה, נעלה את זה בדיון.

**מר אהוד פסטרנק:**

זה הפתרון שאנחנו הצענו.

עוד נקודה- לגבי משך התקופה: הפיצוי ברובעי העיר הצפוניים לתקופה של 10 שנים הוא בסביבות, קצת פחות אבל אני מעגל את זה, על כל מ"ר של דיור בהישג יד – 1/2 מ"ר של פיצוי. אם אני עובר ל-15 ו-20 שנה אני עובר לפיצוי שהוא פחות או יותר 1 ל-1 או 1 ל-1.5, וכאן מתעוררת כמובן השאלה- באיזו מידה האזור יכול לשאת עומסים כאלה של בנייה, של אוכלוסיה, של שרותים וכו' וכו'.

**גב' להבי:**

אתה כבר מייצר פרויקטים של פינוי-בינוי עם ה-1 ל-1.5.

**מר אהוד פסטרנק:**

אני לא הצעתי פרויקטי פינוי בינוי.

**גב' להבי:**

זה אותם מכפילים שמבקשים ברמת אביב על פינוי בינוי, וזה נשאר FOR EVER בידי התושבים.

**גב' תמי גבריאל:**

איך?

**גב' להבי:**

זה 1 ועוד 1/2. זה האחד שקיים ועוד 1.5.

**מר אהוד פסטרנק:**

לא האחד שקיים. אחד שאני בונה דיור בהישג יד, אחד חדש, ועל האחד חדש הזה עוד 1/2 חדש.

**מר לייבה- מנכ"ל העירייה:**

זה רק על הדיור בר השגה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 18 -

**מר אהוד פסטרנק:**

על כל מ"ר של דיור בהישג יד אני צריך לתת 1/2 מ"ר. זה לא דומה, זה לא מדדים שדומים לפינוי בינוי.

בסופו של דבר ההמלצה היתה ללכת על ה-10 שנים כי זה יוצר את הפיצוי שהוא בגבולות הסביר על פי ההערכות של גורמי התכנון בעיר. אני יכול להגיד שעכשיו, במסגרת תכנית המתאר, העניין הזה נבחן כדי לשלב אותו או לנסות לשלב אותו בתכנית המתאר, ושם נבחנים כל ההיבטים של העומסים הנוספים האלה שקשורים, כמו שאמרתי, לצפיפות אוכלוסיה, לחנייה, לתחבורה ולשרותים ציבוריים וליתר הדברים-כאלה ואחרים. על כל פנים, זה המודל שאנחנו מציעים. אתם יכולים לראות את מקדמי הפיצוי בטבלה למטה, בחתך של רבעים, אנחנו עבדנו בחתך של רבעים, אפשר כמובן לחלק את זה לאזורים קטנים יותר. ברור דבר אחד- שאנו לא רוצים ליצור מצב שבו זה יהיה פתוח למו"מ ספציפי בין יזם ועירייה פר מגרש, כי זה פתוח לכל מיני תופעות שנראות לנו לא רצויות, במקום זה אנחנו רוצים להציב רף- שעל פי הערכתנו מבחינה כלכלית הוא סביר, יזם שירצה- ישתה את המים, יזם שלא ירצה- לא יקבל את הזכויות הנוספות.

**גב' תמי גבריאל:**

איפה שאנחנו נמצאים מבחינת הנושא הזה היום, מצד אחד אנחנו מנסים להגיע בתכנית המתאר לאמירות יותר מכלילות-שתקבענה איפה ניתן לעשות ואיפה לא, ומצד שני אנחנו מתמודדים בשוטף. אתם מכירים את זה כחברי וועדה בהרבה מאוד פרויקטים שנמצאים בדרך, ובעצם כרגע יש חוסר בהירות מה אפשר לדרוש בנושא דיור בהישג יד. יש לנו רשימה לא קטנה של פרויקטים שנמצאים בעצם על השולחן עכשיו.

הנושא הבא, אם אתם זוכרים את המשבצות הראשונות, הוא דיור בהישג יד בקרקע עירונית. כפי שאמרתי, אין הרבה קרקע עירונית זמינה ומתאימה למטרה הזאת, אנחנו חושבים והמלצנו לעשות למעשה אולי PILOT אחד או שניים ולקדם באמת פרויקטים, אולי לא גדולים אבל משמעותיים לחיזוק האזורים שהם נמצאים בהם. אחד מהם לדוגמא זה המגרש העירוני בשכונת שפירא- שיש בו תכנית מאושרת כבר שנים רבות, ושניתן לקדם בה פרויקט שיהווה מנוף לחיזוק כל האזור, מה שנקרא- גני שפירא, אני מניחה שרובכם יודעים על מה מדובר. דוגמא נוספת, במסגרת תכנון צפון מערב תל-אביב, תכנית 3700 נכנסו מספר דרישות בתכנית, שלמעשה תבאנה, כשהתכנית תהיה בשלב ישום, לקידום דיור בהישג יד בתוך השטח של התכנית. אנחנו מדברים על תכנית גדולה מאוד, כ-10,000 יחידות דיור. והדבר הכי מובהק זה מגרש עירוני, שאני לא זוכרת בדיוק את השטח שלו, אבל שניתן לבנות בו 360 יחידות דיור, שתהינה כולן דירות בהישג יד להשכרה בטוחה או בכל דרך אחרת שתיקבע אז. ומעבר למגרש הזה שיהיה כולו דירות בהגדרה

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 19 -

של דירות בהישג יד, התכנית גם כוללת סידרה של הנחיות לגבי חלוקה של דירות גדולות לדירות יותר קטנות. כלומר, התכנית התחילה אחרת ובשנה האחרונה נעשו שינויים שלמעשה מקדמים אותה להיות תכנית שהיא כוללת יותר דיור בהישג יד, אבל במגוון. גם הדירות במגרש העירוני, גם אפשרות לחלק דירות, זאת אומרת שחלק מהדירות תהינה קטנות ותאפשרנה מגוון יותר גדול של אוכלוסיה, ותמריץ להקמת דירות קטנות באפשרויות שונות, לא נכנס לזה כרגע. התכנית הזאת עברה דיונים די נרחבים במועצה הארצית והגיעה למגוון די גדול שיתן משהו כמו 20% ממספר הדירות המתוכננות- שתהינה בסוגים שונים של דיור בהישג יד. זה לגבי תכנית 3700. ויש עוד מספר אפשרויות לקדם דיור בהישג יד במגרשים עירוניים, אבל זה הכל תלוי בקבלת החלטות לגבי זה.

הסוג השלישי- שהוא באמת אולי הכי משמעותי מבחינת קידום דיור בהישג יד בתל-אביב הוא השטחים שנמצאים ברובם בבעלות מנהל מקרקעי ישראל וברובם באזור דרום-דרום-מזרח, בדגש עם מזרח יפו. יש אזורים שלמים עם תכניות מאושרות מזה שנים רבות, מי שמכיר- נס לגויים, ואזור מתחם הגדניע, ומכבי יפו. חלק גדול מהשטחים הם בבעלות המינהל, עם פוטנציאל לאלפי יחידות דיור חדשות.

**מר גלעדי:**

גם בזק ומע"צ שלא רחוקים משם.

**גב' תמי גבריאלי:**

כן.

שלמעשה רובן מתעכבות בגלל שיקולים של המינהל, בגלל חוסר הרצון להכנס להשקעה בפינויים וחוסר כלכליות של פיתוח השטחים האלה, ואם תימצא דרך לקדם שם את יישום התכניות האלה אנחנו נקבל הרבה מאוד דירות בהישג יד בתל-אביב בלי לחפש כל מיני רעיונות כאלה כמו שהצגנו פה.

הנושא האחרון למעשה הוא החשיבה על איך מעודדים סטודנטים לבוא ולגור באזורים הדרומיים של העיר, ואנו חשבנו שחשוב לתת דגש על אזור התחנה המרכזית. הרעיון הוא יחסית מאוד פשוט: לתת מלגות לימודים לסטודנטים בדרום ובמזרח, באזורים שיוגדרו, בתנאי שישכרו דירות באזורים האלה. זה עניין של החלטה. בכל מקרה יש מנגנון של מתן מלגות לסטודנטים, ואנחנו מציעים לכוון אותו לנושא של דיור בדרום העיר.

בנושא האוכלוסיה הערבית, כמו שאמרתי, אנחנו לא נכנס לזה כרגע, צריך יהיה לייחד דיון מיוחד לאוכלוסיה הזאת, כי הצרכים שלה שונים, כי היא מרוכזת ביפו והיא צריכה לחפש את פתרונות המגורים שלה באזור שבו היא גרה. פועלת היום וועדה שעוסקת בעניין הזה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 20 -

לסיכום: זה באמת ירייה ראשונה בכיוון הזה, עם כל המגבלות שאנחנו לקחנו על עצמנו- שלא להציע שינויי חקיקה ולא להציע דברים שלא ניתן ליישם. אני מניחה שהיום אפשר כבר לעשות את הצעד הבא של החשיבה בתחום הזה.  
אנחנו מציעים אישור עקרוני לכיוונים האלה והפיכתם לברי יישום על ידי בניית הצעה להקמת מנגנון עירוני שיקדם את העניין.

**מר גלעדי:**

דרך חברה עירונית.

**גב' תמי גבריאלי:**

אנחנו מדברים פה על דרך שבה צריך לבנות כדי לבחור את הזכאים, יש פה מנגנון שצריך לפעול וליישם את הדבר הזה- גם בנושא הזכאות, גם בנושא קידום הפרוייקטים השונים, וההנחה היא שצריך להחליט מי הגוף העירוני שיקח על עצמו באמת לקדם את נושא הדיור באופן כולל.  
חסרה עוד עבודה להערכתנו על כלים פיננסיים – שלא נכנסו אליה בצורה מפורטת ואנו חושבים שצריך לעשות את זה. יש אולי כל מיני כלים שאנחנו לא מכירים אותם, וצריך יהיה לעשות פה עבודה נוספת כדי לחפש אותם.  
זהו פחות או יותר, זה מה שעשינו עד עכשיו.

**גב' לב:**

צריך לקחת בחשבון מוסדות חינוך. זה לא הנושא, אבל כאשר מדובר על אזורים שלמים ועל אלפי דירות.

**גב' תמי גבריאלי:**

אז אני צריכה להבהיר: אלפי הדירות שהזכרתי הן דירות שנמצאות בתכניות, כבר הרבה מאוד שנים - חלקן, ומוסדות הציבור, מוסדות החינוך מעוגנים בפרוגרמות שכבר קיימות. הבעיה היא שאין שם מספיק מימוש.

**גב' להבי:**

מה שאומרת דפנה למעשה זה בדיוק לנקודה של להכניס אוכלוסיות חזקות לאזורים מוחלשים. ואנחנו שמים היום לב שלאזורים מוחלשים כאלה ואחרים נכנסת אוכלוסיה חזקה, שהיא חזקה אבל היכולת הכלכלית שלה לקנות דיור היא לא חזקה, ואולי בגלל זה הם משתקעים ביפו ובצפון יפו ובשכונות כמו פלורנטין וכו'. אם אנחנו רוצים להשאיר את המשפחות, כי אנחנו אומרים

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 21 -

שחלק מהטיפול זה משפחות, המשפחות האלה לא נשארות למרות שהן כבר נכנסו לאזורים האלה וייצרו את המנוף הזה של דיור בר השגה בדרום ובמזרח העיר, מפני שאין פתרונות חינוך למשפחות האלה ואז הן עוזבות. אז אם אנחנו נייצר דיור בר השגה ונביא משפחות חזקות לאזורים מוחלשים ולא נייצר פתרונות שיחזיקו אותן שם, אז הם לא יישארו. ואם נייצר פתרונות למשפחות חזקות כדי שיגיעו למזרח העיר, אז הם יגיעו גם בלי המנופים שלנו, רק בגלל שיהיה חינוך ראוי וקהילה ראויה. זה דבר שצריך לקחת בחשבון.  
אני רוצה להגיד כמה דברים:

עוד פעם, לגבי האזורים החלשים, נושא של התחזקות חברתית כלכלית, ההתחזקות החברתית כלכלית בנוסף לאלמנטים של דיור בר השגה, שזה דירות גדולות שיביאו משפחות, צריך לבסס את זה גם על עקרונות של חינוך וחיי קהילה חזקים, כי אחרת לא משנה כמה המחיר יהיה נמוך, משפחות חזקות לא יעבור לגור באזורים שלא מספקים את המענה, וגם אם הם יעברו הם יעזבו, ואנחנו רואים את זה הרבה מאוד. ואז, שם אתה אומרת- רכישה. שם את אומרת שצריך לייצר אלמנטים של רכישה, לא של שכירות, וזה, בפרמטר שיצרתם, של תמהיל הדירות, ההליכה היתה מכיוון של דירות גדולות לכיוון של דירות קטנות. אני רוצה להעיר את תשומת לבכם שיש אזורים בעיר- שבהם יש דירות קטנות מקובעות בתב"ע וצריך לעשות ההפך.

**גב' תמי גבריאלי:**

אני הדגשתי שעל הנושא של דירות קטנות, אנו ממליצים באזורים שבהם במשך השנים האחרונות תוכננו רק דירות גדולות. אנחנו מדברים על הצפון, על 3700, וכל התכניות הגדולות בצפון, היתה להם מגבלה.

**מר גלעדי:**

זה הכל תואם תכניות בנין עיר.

**גב' להבי:**

אני רק רוצה להוסיף חלופה- שבמקום שמותרות דירות קטנות ורק דירות קטנות של 35 מ"ר או של 53 מ"ר, שם צריך להוסיף לתמהיל דירות גדולות. כי במקום שאת יוצרת רק דירות קטנות, וזה בדרך כלל בדרום ובאזורים חלשים, שם יש רק את הדירות הקטנות, את יוצרת בנייני סלמס להשכרה.

**גב' תמי גבריאלי:**

זה בדיוק מה שאנחנו לא ממליצים.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 22 -

**גב' להבי:**

אז את לא ממליצה לשלב שם דירות גדולות?

**גב' תמי גבריאל:**

אני לא ממליצה לשלב דירות להשכרה בדרום.

**גב' להבי:**

בדיוק מה שאני אומרת, אז למה לא ממליצים?  
לא דירות להשכרה.

**גב' אמילי סילברמן:**

בדיוק כמו שאת רוצה להגיד, דירות גדולות לרכישה באזור דרום ומזרח.

**גב' להבי:**

נכון. זה מה שאני אומרת. אני אומרת שיש אזורים שלמים,

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

את לא מתווכחת אתה.

**גב' להבי:**

לא, כי היא אמרה.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

היא לא אמרה. היא אמרה מה שאת אומרת ואת מתווכחת אתה.

**גב' להבי:**

לא, אני לא.

**מר גלעדי:**

זה גם תואם תכניות בניין עיר.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 23 -

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

לא צריך להתווכח סתם.

**גב' להבי:**

הדבר הבא שאני רוצה לשקול זה, האם נשקל דב"י על יעוד של קרקע ציבורית, ומה העמדה שלנו? מגרשים חומים, כי יש מגרשים חומים בבעלות פרטית גם, שתקועים בבעייתיות כזו ואחרת.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

מה זה מגרשים חומים בבעלות פרטית?

**מר לייבה - מנכ"ל העירייה:**

יש מעט.

**מר גלעדי:**

יש כמה בודדים ביפו.

**מר לייבה - מנכ"ל העירייה:**

בודדים. יש כל מיני מגרשים שקנו אותם בעלים פרטיים. יש כמה, לא רבים.

**גב' להבי:**

אני נתקלתי בלא מעט.

אני שואלת רק, האם אנחנו הולכים על זה.

**מר לייבה - מנכ"ל העירייה:**

זה לא חוקי. דב"י זה מגורים ושם אסור מגורים.

**גב' להבי:**

או קיי, אז זה לא חוקי.

**גב' אמילי סילברמן:**

כי מגורים בדיור בהישג יד עדיין לא מוגדר כשימוש ציבורי שמתאים לאזורים כאלה. זה אמור להכנס, זה אולי יכנס ברפורמה בתכנון. יש כאן נסיון.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 24 -

**גב' להבי:**

זה באמת מחזיר אותנו לשאלת סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה והאם לא נכון להוסיף לו את הנושא של אחוז מסוים של דיור בר השגה כמטלה, כיעוד ציבורי בפרוייקטים וכבר הפקעה כתוצאה מזה. ואני נצמדת למילה שאת אמרת עכשיו- הרפורמה, ואני שואלת את עצמי האם במסגרת כל מה שאנחנו מכינים לרפורמה או מי שמתכוון או מכין משהו לרפורמה, האם אנחנו מכינים סעיף לנושא דיור בר השגה במסגרת הרפורמה. אני חושבת שזה יכול להריץ את העניין- לא בצורה של חקיקה.

אני מבקשת שבמסגרת התנאים של הזכאויות למיניהן, כשיושבים ועושים את התנאים, נחשוב על מקצועות נדרשים בעיר שבעלי המקצוע האלה לא יכולים לגור בעיר כתוצאה מעלויות. דיברנו למשל בזמנו על סייעות-שלא יכולות לגור בעיר כתוצאה מהכנסה שהיא על קו,

**מר לדיאנסקי:**

גם עורכי דין לא יכולים לגור בתל-אביב היום.

**קריאה:**

גם בעלי המוסכים.

**גב' להבי:**

ANYWAY הנושא של מקצועות נדרשים שלא יכולים להתגורר, לקחת אותם בחשבון גם כן. והדבר האחרון: אני מצטרפת למה שאסף אמר, שצריך לבדוק את הנושא של איך מייצרים מלאי שאין לו תאריך תפוגה. מלאי עם תפוגה מדאיג אותי מאוד, ולכן אני הייתי מעדיפה את הנושא של דיור בר השגה למכירה, גם כדי לייצר את הדור הבא של המשפחות האלה- עומדות על הרגליים איתנות, ולא עוד דור ועוד דור ועוד דור של השכרה ואחרי זה בסוף אין מה לתת לילדים והם לא יוצאים מהמעגל של המסכנים. ועל הערבים אני לא מדברת כי יש לי הרבה מידי מה להגיד, וזה דיון נפרד.

**מר זמיר:**

קודם כל זו עבודה יפה, כל הכבוד פאר וארנון. אני רק אחזור על מה שאמרתי. כל התכנית הזאת היא מאוד יפה, ואני לא חושב שיש הרבה חילוקי דעות כשזה נוגע לקרקע עירונית, אני חושב שאין הרבה חילוקי דעות כשזה נוגע לקרקע של המינהל. המסה הקריטית, כמו שאמרתי, תגיע מהשוק הפרטי, ואז אנו מדברים על דיון עקרוני

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 25 -

כללי, כי הכלים הפיננסיים יימצאו. הדיון הכללי הוא- האם אנחנו נותנים זכויות בנייה בתמורה. זה הדיון לדעתי, כך אני רואה אותו. פה יכולה להיות מחלוקת, כי תוספת זכויות אתה יכול לתת לכל דבר, וההחלטה צריכה להיות שאתה נותן אותן כרגע לזה, וגם זה מתוך הבנה שאני לא מסכים לה, שבסוף זה נגמר. אני לא ראיתי 400 שנה שהוסיפו קומה ב-MARRE, לא ראיתי, וזה גם לא יקרה. ולכן עוד פעם, אם לא נצליח לייצר כלי בשוק הפרטי שהוא כלי קבוע ולא ל-10 שנים, אז מעבר לעשות משהו שהוא פוליטי או הצהרתית מאוד חשוב- לא ייצרנו פתרון אמיתי, ואם היום העיר היא עיר שאנשים מסוימים לא יכולים לגור, אז זה לא יהיה היום, זה יהיה בעוד 50 שנה, וכל הסיפור המורכב הזה כדי לדחות את הקץ במרכאות בעוד 50 שנה- הוא לא דבר שמקפיץ אותי מהכסא. והשאלה, ואני מעלה את זה כשאלה אמילי- האם יש כלים שבהם ניתן לייצר דיור כזה, שלא צריך למכור אותו אחרי 10 שנים, אלא הוא ארוך. כן? אני חושב שצריך לחשוב על זה.

**מר להט:**

אפשר לשאול אותך שאלה? אם ניקח את ניו-יורק לדוגמא, איך זה עובד שם?

**גב' אמילי סילברמן:**

יש הרבה דברים שעובדים שם, שאין אצלנו. הדבר הראשון, השונות הראשונה זה הסובסידיות שניתנות גם ברמת המדינה וגם פדראלי. הסובסידיה הראשונה- המרכזית היא במובן של TAX CREDITS. זה דבר שהרמה הפדראלית נותנת לעיר כל שנה לחלק, להשקיע בדיוור בהישג יד בחברות. ה-TAX CREDIT האלה הם נסחרים, זה דבר סחיר. חברה משקיעה, היא קונה TAX CREDIT ב-90 סנט והיא מקבל דולר זיכוי במס הכנסה שלה. לא ברור שמדינת ישראל תסכים לעשות דבר כזה לטובת צעירים בתל-אביב. זה כיוון אחד. כיוון שני, אני אמרתי שאנו עמדנו בדירה שעולה 3.2 מליון דולר בהארלם ותוהים- למה מישהו יקנה כאן? אז נתנו לנו הרבה תשובות: כי מישהו מתעניין ב-DIVERSITY, וכי אין שם בעיות חנייה, וכי אין שם פקקים, וכי דירה אחרת דומה לה- תעלה לו כבר 5 מליון, עד שהעירייה נותנת לו פטור מארנונה ל-25 שנה. אני אומרת שיש כלים פיננסיים.

**מר להט:**

את אומרת שבניו-יורק יש מערכת משפטית שמגובה על ידי המערכת הפדראלית.

**גב' אמילי סילברמן:**

אבל ניו יורק בעצמה מייצרת. ניו יורק היא עיר של 8 מליון.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 26 -

**מר להט:**

מכיוון שאנחנו חלק מהמדינה שלנו, נכון להיום יש לנו כלים?

**מר אהוד פסטרנק:**

זה הכלים שהצגנו.

**מר להט:**

יש דוגמא בעולם שדומה לנו?

**גב' אמילי סילברמן:**

אני אמשיך עם ניו-יורק בעוד דבר שלא אמרתי, שהיא עושה בשונה מרוב המדינות, מרוב הערים בארה"ב. היא עושה הרבה מאוד אג"חים למען דיור בהישג יד, והיא מוכרת אותם למשקיעים גדולים ברמה של בנקים וקרנות פנסיה וזה מחזיר הכנסה בטוחה.

**מר להט:**

השאלה היא מי נותן את הגיבוי לאג"חים?

**מר אהוד פסטרנק:**

העירייה.

**מר להט:**

העירייה נותנת את הערבות?

יש בעולם מקרה שדומה למקרה שלנו, שעיר לבד מעודדת דיור בר השגה?

**גב' אמילי סילברמן:**

כל עיר ותרבות התכנון וכללי התכנון השונים שלה. אבל לחבר בין השאלות שלכם, אנחנו מתחילים פה. מה שהצגנו כאן היום - אני לא חושבת שזה פתרון מושלם, אני לא חושבת שזה הפתרון האחרון, אני חושבת שזה פתרון ראשון, זה כניסה למים, זה בואו ננסה, כי זה מבוסס. ניסינו להביא משהו מאוד סביר, אחר כך אפשר להוסיף.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

אני רוצה לענות לך:

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 27 -

תראה, אנחנו דנים בשאלה שכל פעם שעונים לך, עונים לך תפוחים ואגסים, אגסים לא מתחברים עם תפוחים. צריכה להיות מתמטיקה שבה נראה- איך מחברים אגס ואגס ואיך מחברים תפוח בתפוח. העניין הוא שאין מקרה דומה לשני בשום צורה ובשום דרך מכמה וכמה סיבות. האחת היא הסיבה הערכית של הגדרת החברה, ארה"ב היא מאוד קפיטליסטית ושבדיה היא מאוד סוציאליסטית, והשניה- לצורך העניין- במטרות התכנית שהן לא מוגדרות אותו דבר בכל מדינה ובכל חברה. דבר נוסף הוא- הגדרת העיר. אז כשאין כלים משפטיים אחידים וכשרמת הערכים של החברה הם שונים וגודל, אפשר לברבר עד מחר על אפשרות לסייעות לגור בעיר. בתל-אביב רבותי אני אגיד לכם בצורה חד משמעית, תל-אביב יכולה להתקיים מצוין, יהיו לה כל השנים סייעות, הן תגענה כמו שצריך מחולון ומאור-יהודה ומכל מקום אחר, אין שום בעיה, ברמת טורנטו זה אותה עיר. אי אפשר לדבר על עיר במושגים של תל-אביב כמו שמדברים על טורנטו או על ניו-יורק. ניו יורק עצמה, השטח שלה, רק מנהטן היא יותר גדולה מתל-אביב כולה, ניו-יורק עצמה היא 8 מליון תושבים. ולכן היכולת לטפל בעניין היא מראש אינדיבידואלית. מראש, עצם העובדה שאנחנו מתעסקים בזה היא בעצם לנסות לטפל בכלים שכן יש לך אפשרות לטפל בזה משפטית, האם כן או לא נכון לטפל בהם בכלל, ולמרות הצהרה ודיבורים, בסוף אפשר להצהיר הרבה הצהרות אבל אם במקרה, אני סתם רוצה לתת מספר דוגמאות כדי להבהיר אותן. במדינות הסקנדינביות בדרך כלל בני אדם גרים בשכר דירה, הם בדרך כלל גרים בשכר דירה שמחזיקות, בהסכמה של החברה, עמותות דיוור, כשבדרך כלל גם מוסכם מה יהיה מחיר שכר הדירה, בדרך כלל, ומידי שנה מתקיים דיון ציבורי כמה יהיה שכר הדירה בערים, כתפיסת עולם. בוינה ב-100 השנים האחרונות העירייה בונה דיוור שהופך להיות רכוש, רכוש העירייה. העירייה משכירה במחיר שהיא קובעת אותו- המחיר הראוי, נכנס לגור מי שנמצא ראוי לקריטריונים, ואם הוא יוצא מהקריטריונים הוא יוצא מהדיוור. ומתוך 900,000 דירות, 250 הן בבעלות העירייה. 250 מתוך 900, ו-500,000 הן בשכר דירה, מתוך ה-900. אני מסתובב בעולם ובודק ורואה, וכל העולם בונה אחרת.

**מר להט:**

אחוז הבעלות שם הוא נמוך מאוד.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

נכון.

אבל תפיסת העולם הבסיסית של מדינות מרכז אירופה היא באמת סוציאל דמוקרטית. גם המחיר של תחבורה ציבורית והסבסוד של תחבורה ציבורית נראה אחרת מאשר אצלנו, כי זו תפיסת עולם. ולכן, כל נסיון לבוא ולשאול- איך זה מתבצע, אין דבר כזה איך זה מתבצע. מתבצע לפי

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 28 -

תפיסת עולם ולפי איזושהו תהליך מצטבר של נסיון חיים לאורך שנים, שזה מתאים או מותאם. מידי פעם, מי שרואה ומסתכל על זה, יש מה שקורה- נקרא לזה- פרץ של בעיה מול פוליטיזציה, שכאשר התמודדה ניו-יורק או התמודדה ניו-ג'רסי עם ניו-ארק, שהיא עיר שהיתה עיר ופתאום הפכה להיות סלמס, והעיר והמדינה מסתכלת על התגברות הפשע וזה הופך להיות איזושהו נושא, והמדינה רוצה לטפל בה, היא באה עם מה שקוראים- עם תכנית ייעודית כדי לנסות ליצר שיקום שחלקו דיור בר השגה.

ולכן נסיון לבוא ולשאול איך זה מתבצע, אני אומר לדאבוני מדינת ישראל היתה דוגמא בעולם, היתה דוגמא בעשורים הראשונים של מדינת ישראל, כאשר המדינה הכפילה את מספר תושביה בראשית שנות ה-50 ו-50% מתושביה היו במעברות, היא עסקה כמשימה לאומית ב-Low COST HOUSING, לספק לציבור הרחב פעם אחת כאספקת דיור כפי שהוא- LOW COST HOUSING, ופעם שניה להקים את מה שנקרא- ה-SOCIAL HOUSING, שזה לא בדיוק אותו דבר. דרך אגב, אנא תבדילו בין מה שנקרא SOCIAL HOUSING, דיור ציבורי המיועד לאוכלוסיות במצוקה וניתן בשכר דיור מסובסד ברמות כאלה או אחרות לפי מבחן הכנסה כזה או אחר, לבין מה שקוראים- דיור בר השגה או דב"י, שהוא בכלל שייך לתחום אחר ולכן הוא בעייתי, הוא בעייתי מבחינת עיריית תל-אביב כי הבעיה היא לא שבתל-אביב לא יכול שוטר, מורה ואחות לגור בה. במושגים של תל-אביב זאת לא הבעיה. ולכן אנחנו נכנסים לדבר שמצד אחד הוא נכון לעסוק בו, ומהצד השני היה נכון לעסוק בו ברמת המדינה, לחזור לעסוק בו ברמת המדינה, והמדינה לא מעניין אותה- חוץ מאשר ברמות של הצהרה. אבל יום אחד זה יחזור, מפני שאיך אני אומר? המציאות תטפח על פנינו. ומדינת ישראל גם מתמודדת עם השאלה איפה מעודדים בני אדם לגור. האם נכון לעודד אותם במרכז העיר הזאת או במרכז חיפה או בבאר שבע, שגם זו שאלה בפני עצמה.

**קריאה:**

זו שאלה שהמדינה לא נתנה לה תשובה.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

נכון.

לכן אני אומר, כדי לענות על הדבר הזה ראוי, ברמה הרבה יותר מעמיקה ללמוד. זה לא סתם, מה שאמר פסטרנק, שהוא אמר לך שכאשר הוא הגיע לאותו מקום שבו הוא רצה לעשות לצורך העניין מה שניו-יורק עושה, אז יש לו מגבלה משפטית והוא לא יכול.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 29 -

**מר להט:**

בשנות ה-80 היה עידוד של צעירים לעבור למרכז העיר.

**גב' להבי:**

מה שהיה- התחדשות עירונית.

**גב' תמי גבריאל:**

זו היתה תכנית להחייאת לב תל-אביב.

**גב' להבי:**

קיימת תכנית כזאת גם לגבי נווה-שאנן, זה נקרא- מתחם התחנות. צריך לשלוף אותה, להוריד ממנה את האבק ולהפעיל אותה. קיימת תכנית כזאת בדיוק לנווה שאנן, אותו דבר. היא אומרת- מוסדות.

**מר להט:**

איך זה נעשה אז?

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

זה נעשה באמצעות מלגות בכסף באזור מצומצם בעיר, בפלורנטין,

**גב' להבי:**

ובשינקין.

**גב' תמי גבריאל:**

לפני כן, היתה תכנית משותפת לעיריית תל-אביב ולמשרד השיכון, ואחד הדברים שהם נתנו זה סיוע בשכר דירה, כי אף אחד לא רצה לגור שם.

**מר זמיר:**

חזי קיבל, מהנדס העיר קיבל.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 30 -

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

ודרך אגב, זו שאלה לגיטימית לבוא ולשאול- האם לא נכון שעיריית תל-אביב היום, לא תבוא ותגיד שבאזור, לצורך העניין,

**גב' להבי:**

נווה שאנן.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

נווה שאנן, היא תיתן מלגות למגורים כדי להביא אוכלוסיה כזו או אחרת, בסכום כזה וכזה, לטובת העיר.

מכל מקום היפה בעבודה הזאת, ואני אומר את זה באמת, שיש לנו לפחות פעם ראשונה- ניתוח מקצועי של מציאות- גם משפטית, גם אורבאנית, עם נסיון להתמודד עם הצעות שאמורות להיות ברמה פרקטית. עד כמה אתה יכול לייצר את ההשפעה זה ימים יגידו, אבל למשל לבוא להכריע את ההכרעה שהכרענו כבר וקבענו בצפון מערב העיר- שאחוז מסוים מהדירות יהיה דירות קטנות, זו הכרעה מאוד חשובה- מי שרואה איך נבנתה צפון העיר ואיך תוכננו התב"עות. אני בא ואומר שהבעיה שלנו היא בעיה ערכית במדינת ישראל. אנחנו נמצאים היום במציאות שבה אנחנו חוטפים בפרצוף את ההליכה מאולי סוציאליזם קיצוני מידי לקפיטליזם קיצוני מידי, שמכתיב לנו היום ברמות הפערים החברתיים וברמת הצורך לחפש פתרונות- במקום בדרך המלך, בדרך העוקפת. זאת האמת האובייקטיבית, לא צריך להתבייש להגיד אותה בצורה מאוד ברורה. הבעיה היא שבנושא הזה שנקרא דיור בר-השגה לטעמי המדינה היתה צריכה לייצר את הכלים להתמודד עם הנושא. הנושא הזה בזמנו במדינת ישראל היה נושא שהמערכת המשפטית, החוקית, הנוהלית היתה הרבה יותר ברורה, ואפילו למשל הדבר הזה שנקרא דיור לזוגות צעירים- שהיה חלק משגרת עבודה של משרד השיכון, איננו כלי היום לעבודה.

**מר להט:**

אני מסכים עם כל מה שאמרת.

**מר ויסנר:**

אני קצת חולק על ראש העירייה בנושא של האם זה מדינה או עיר. אני אספר לכם איפה אני התוודעתי בכלל לנושא של דיור בר השגה. יום אחד ישבתי בחוף הים כפי שאני נוהג תמיד, ואיזה חבר אמר לי- תגיד לי, מה קורה מחר בבוקר שהילדים שלי גדלים? גידלתי כאן 3 ילדים, אני בן העיר הזאת, אני מרגיש שאני חלק מהצבעוניות של העיר הזאת, והוא

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 31 -

נותן את תרומתו במה שהוא עושה. אני יודע שמחר בבוקר הילדים שלי, שהם ילדי, שגידלתי אותם, אני כבר דור שני או שלישי – כילדי העיר תל-אביב, למעשה ילדי הולכים לעזוב את העיר תל-אביב. הם ישאירו אותי כאן לבד, יסתכלו על הדירה שלי מתי אני הולך למות- כמה שיותר מהר, על מנת שיוכלו- או לחלק אותה או לגור בה. ואז עשיתי את העבודה הראשונה, אתה זוכר רון? הלכתי לאוניברסיטה והגשתי איזה דו"ח על דיור בר השגה, שאחר זה בא לוועדה של ארנון, והעבודה היא מבורכת.

אפשר תמיד לבוא ולהגיד שזה המדינה, אני טוען שזה בכל זאת תל-אביב. אפשר להגיד שזה מינהל מקרקעי ישראל, למינהל מקרקעי ישראל יש הכי הרבה קרקעות. אני אומר – יש להם הרבה קרקעות, גם לנו יש. השאלה אם אנחנו מסתכלים על זה ומחליטים כיעד ל-5 השנים הקרובות, ואני אומר את זה לטובת כולם שאני חושב שצריך להיות סוג של דיור בר השגה בשכירות באזורים ובמגרשים ששייכים לעיר תל-אביב, ואני אתן דוגמאות, מגרשים ציבוריים. איך אני אלחץ על המינהל? גם שם צריך לעשות עבודה, אבל קודם כל אני שואל את עצמי- מה אני יכול לתת ממני מחר בבוקר. לקחנו פרויקט שעשינו בשוק העלייה, ולצערי החלטנו שיש שם רק 60 דירות. אם תשאלו אותי, אין שום סיבה בעולם למה פרויקט כזה לא יהיה פרויקט שכולו יהיה דיור בר השגה. זה העיר תל-אביב, היא נותנת ואומרת, אני באזור, בעוגן כזה מרכזי כמו בדרום העיר, מסוגלת לעשות דיור בר השגה.

**קריאה:**

אמרו שזה יהיה סלמס.

**מר ויסנר:**

זה לא יהיה שום סלמס.

בקריטריונים כתוב שמדובר בתל-אביב שהוא רק 3 שנים, אני חושב שזה לא נכון. אני אתן לכם עוד דוגמאות של מגרשים שמפוזרים בעיר, חשבת על זה לא פעם. קחו למשל את כל החניונים של "אחוזות חוף". קח את החניונים האלה מחר בבוקר, תחליט שעליהם אתה בונה בניין שהוא לופטים לצעירים- של 35 מ"ר

**גב' להבי:**

זה בניין ליעוד ציבורי, זה בדיוק מה ששאלתי.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

מה זה לופט? דירה.

**פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)**

- 32 -

**מר ויסנר:**

דירה של 35 מ"ר, למטה לא יהיה חניון תת קרקעי, ואם יהיה חניון תת קרקעי הוא ימשיך להיות ציבורי, ומעליו יהיו 7-8 קומות של דיור בר השגה, לאנשים צעירים. כמה מגרשים כאלה יש בעיר תל-אביב תמי? 30, 40, 50?

**גב' תמי גבריאל:**

לא כולם מיועדים למגורים.

**מר ויסנר:**

בסדר.

**מר גלעדי:**

את יכולה להגדיר אותם כמטלה ציבורית.

**מר ויסנר:**

השאלה מה הרצון שלנו לעשות את זה, והאם אנחנו רוצים לעשות את זה-כן או לא. אם אנחנו נחליט כן, אני אומר לכם שהשוק הפרטי, והיום אגב מה שכתוב על המגדל, יש עוד כאלה וכאלה. כמו שעשו קבוצות הרכישה, וזה היה נשמע משהו קצת דמיוני, שדרך אגב לך אני אומר רון על השולחן ולפרוטוקול, שמי שהעלה את מחירי הדירות בעיר תל-אביב בשנה שנה וחצי האחרונות זה רק קבוצות הרכישה. הם הצליחו ליצר באז מסורף, ואני מוכן לשבת עם כל אחד ולהסביר איך זה העלה את המחירים. אבל את זה נשים רגע בצד.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

לא הכל אני יודע.

**מר ויסנר:**

אני טוען שבדרום העיר חובתנו לייצר כמה שיותר עוגנים. ואם בזמנו דיברנו על סמינר הקיבוצים-להעביר אותו לדרום העיר, זה יצור בסופו של דבר את הדרך הכי טובה, וכל הזמן פנינו חייבות להיות דרומה.

דיברתי לא פעם עם מנחם על כל הנושא של שכונת הארגזים. התחילו שם בפרוייקט והוא נעצר, צריך לקחת את זה, להסתכל על זה בעין מפוקחת. ביחד, אני אומר לך-ביחד עם העירייה, היום אפשר להסיק מסקנות איפה טעינו ואיפה נכשלנו ב-10 השנים האחרונות ולמה שכונת הארגזים

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 33 -

נראית איך שהיא נראית. עשינו שם פעולה נהדרת והיא נעצרה. אני חושב שבפעולה נכונה, בבנייה נכונה, אני קורא לזה- בעיבוי פארק דרום במסת בנייה שהיא למעשה הפתרון לצעירים, אני קורא לזה- הבנייה הירוקה של תושבי שכונת פלורנטין שלא יכולים לחיות שם, כדי שהם יוכלו לעבור לשם. זה פחות או יותר. ואני חושב שאנחנו חייבים להגדיר בפנים, בתוך הבית, שדיוור בר השגה- זה מילה, סליחה שאני אומר, היא מילה לא נעימה אפילו, אבל אני קורא לזה- שחברה יוכלו לשכור כאן דירה, בתנאים מסוימים, 5,000 אנשים תל-אביבים- שהם חשובים לנו, וכמו כן להחיל את זה בכמה תכניות בניין עיר, ואין שום סיבה שמטלות ציבוריות בתוך בניין. זה היה נראה מאוד דמיוני כאשר גינדי, החלטנו בזמנו שיהיו שם חלק מהדירות- דירות בר השגה, אמרו- זה מאוד יקר שם. השוק הסיטונאי זה מגרשים שיש לנו 25%, 25% מהשוק הסיטונאי שייכים לתל-אביב. האם העיר תל-אביב לוקחת בשוק הסיטונאי ומחליטה להכתיב ליזמים שם שהדירות הקטנות הן דירות בר השגה? כן או לא? זה בידיים שלנו, לא בידיים של אף אחד.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

היות שאני חייב לזוז, יש כמה אנשים שמחכים לי, אני רוצה להגיד עוד 2 דברים, כי אנחנו הרי נמשיך את הדיון הזה. אני רוצה לבוא ולומר שאין לנו מגרשים עירוניים- ציבוריים, ואני חושב שלא נכון לחשוב ולפנטז על דירות על מגרשים ציבוריים. אנחנו צריכים לשמור מספיק רזרבה של מגרשים ציבוריים ולייצר מגרשים ציבוריים כדי לתת שרותים קהילתיים- גני ילדים, בתי ספר, מרכזים קהילתיים וכן הלאה. אנחנו לא יודעים מה יהיה, אסור לוותר על קרקע חומה, ואני מציע לא לפנטז לפתור את בעיית הדיוור בר השגה באמצעות שימוש בקרקע הציבורית. הדבר השני: אם ירושלים הולכת לטפל בזה והיא יודעת לטפל בזה משפטית, אנחנו צריכים ללמוד איך היא עושה את זה.

**מר גלעדי:**

בירושלים יש חוק ירושלים.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

זה לא שייך.

**מר גלעדי:**

יש חוק ירושלים.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 34 -

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

זה לא שייך שיש חוק ירושלים. צריך לבדוק, אם הם עושים את זה משפטית- איך הם עושים את זה משפטית, כי חוק ירושלים לא מגדיר להם חוקי תכנון ובנייה שונים מאשר לתל-אביב.

**מר גלעד:**

הוא נותן להם כלים אחרים.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

אם ישנם כלים אחרים- תראה לי אותם. בסדר או קיי. אם ישנם כלים אחרים. אתה תבדוק ותראה שמה שאני אמרתי הוא נכון. אם אתה רוצה להתווכח איתי, בסדר, אז תבדוק ותביא לי איך הם עושים את זה. אין לי שום בעיה, אני אשמח לשמוע איך בירושלים עושים את זה משפטית. רק שאני אומר לך שבמקרה זה זה לא חוק ירושלים. אני רוצה להגדיר עוד דבר: רבותי, תל-אביב בסוף זה כל מי שבא ומשתקע בתל-אביב. בדיוק באותה מידה שכל תל-אביב שעבר לרמת השרון והוא גר ברמת השרון, הוא רמת השרון. הוא תמיד יספר לי שהוא תל-אביב,

**מר להט:**

בנשמתו.

**מר רון חולדאי - ראש העירייה:**

בעולם שלנו אף אחד לא בא ומספר לי שכשהוא רוצה לגור עם 2 דונם דשא ועבר לגור. לכן זה לא הסיפור. הסיפור לפי דעתי -יותר נכון הוא ברמה הזאת של-איך נראית האוכלוסיה, איך נראה העניין של הפערים החברתיים, איך נראה האיזון הדמוגרפי בתוך עיר, איך עיר נותנת את השרותים, איך העיר מונעת מכל שאוכלוסיה שהיא רוצה בה תעזוב אותה, אלה הם הכלים שעליהם אנחנו מדברים, ואת הדברים האלה אנו צריכים לנסות למצוא. בדיוק כפי שאנו צריכים להתמודד עם בעיה ספציפית שרשומה כאן ולא הגענו כרגע אליה-זה דיוור לערביי יפו שהם קהילה ספציפית עם בעיות קשות, שיש לטפל בהם בכלים שלדאבוננו שוב, גם לא רוצים לתת לנו וגם יש כאלה שמתנגדים- אם בכלל אנחנו צריכים לטפל בהם.

**מר ויסנר:**

עשינו להם דיוור בר השגה, בקדנציה שלך. צריך להדגיש את זה.

פרוטוקול ישיבת הנהלה מס' 7  
מתאריך ז' אדר תש"ע (21/02/2010)

- 35 -

מר רון חולדאי - ראש העירייה:

עשינו. הנה דוגמא. מה שעשינו- עשינו בנפש חפצה ואפילו היה פרויקט מוצלח, לדאבוני הוא היה רק 22 יחידות דיור, שהיום אני מתקשה לחדש אותו מחדש עקב העובדה שמדינת ישראל הפסיקה בינתיים את כל הנושא שנקרא דיור לזוגות צעירים בכלל. ולכן אנחנו עוד נמשיך את הדיון הזה. אני חייב לצאת כרגע לדיון אחר, כי מחכים לי אנשים חשובים בנושא חשוב.

מר ויסנר:

אני שואל אם נמשיך בלעדך.

מר רון חולדאי - ראש העירייה:

איך שאתם רוצים. אתם יכולים להמשיך בלעדי.

מר ויסנר:

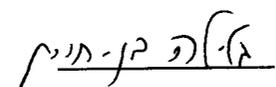
אני חושב שבנושא הזה צריך שאתה תהיה פה.

מר רון חולדאי - ראש העירייה:

לאור הבקשה מקודם אנחנו נעשה עכשיו כל שבועיים ישיבת הנהלה כדי לקצר טווחים, ונקבע גם שעתיים מלאות, איפה מאור. בסדר?

הישיבה נעולה

  
מנחם ליבה  
מנכ"ל העירייה

  
גלילה בן-חורין  
מזכירת מועצה  
ע' מנכ"ל העירייה