

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

**הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 04/07/2011
פרוטוקול מספר 11-0006**

משתתפים:

דורון ספיר, עו"ד, מיטל להבי, שמואל מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, כרמלה עוזרי, יעל דיין, דן להט, עו"ד, תמר זנדברג, בנימין בביוף, רחל גלעדוולנר, יעל בן יפת, אלון סולר

נעדרו:

מר רון חולדאי, פאר ויסנר, נתן וולוך, ארנון גלעדי, הרב שלמה זעפראני, עומר סיקסיק, אהרון מדואל, משה טיומקין, ד"ר, שלמה מסלאוי, הרב נפתלי לוברט, חביבה אבי גיא, שולה אגמי, יואב גולדרינג, יניב ויצמן, אחמד משרהאוי, נח עפרון, ד"ר, חנה תמיר, ד"ר

נוכחים:

עודד גבולי, אדר', שרי אורן, עו"ד, שלמה פלדמן, אינג', תמי גבריאלי, ריטה דלל, אינג', נחמה עמירב, אורלי כהן משרד הפנים, עמי אמזלג – ממ"י, אילן רוזנבלום, עו"ד ואלה דוידוף

1. נושא:

תכ' א' תא/5000 תכנית המתאר – המשך דיון מתאריך 22.6.2011

עו"ד דורון ספיר הודיע שמצרפים את שמואל גפן ודן להט לצוות שישמע את ההתנגדויות לתכ' 3700 בראשות שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, במקום אסף זמיר ומיטל להבי (עמוד 5)

במהלך הדיון בפרק א' הצטרפו חברי מליאה נוספים, משה טיומקין, אהרון מדואל וארנון גלעדי.

פרק א' "עיר לכל תושביה" (פירוט בעמודים בסטנוגרמה 4-73)
דברי פתיחה וסדר מהלך הדיון הציגה תמי גבריאלי (עמודים 4-7)
אהוד פסטרנק הציג יעד האוכלוסיה ומשמעויות היעד הזה (עמודים 7-28)
חדוה פיניש הציגה אזורי יעוד למגורים (עמודים 28-35)
עודד גינוסר הציג מבני ציבור (עמודים 35-42)
שאלות חברי הועדה ותשובות יואב וינברג לפרק א' (עמודים 42-73).

נוכחים אחרי הפסקת צהריים: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, רחל גלעדוולנר, אהרון מדואל, יעל דיין ויעל בן יפת, שרי אורן, עודד גבולי, אילן רוזנבלום, אלה דוידוף, תמי גבריאלי ונחמה עמירב.

**פרק ב' "מרכז כלכלי ותרבותי" (עמודים 73-99)
פרוט בעמודים 73-81**

- אהוד פסטרנק את צפי הביקושים לתעסוקה
 - צילי תציג אחריו את עיקרי הוראות התכנית בנושא אזורי תעסוקה.
 - עיקרי תסריט והוראות התכנית בנושא תחבורה.
 - והסבר קצר על המודל התחבורתי, שייתן חיים אבירם
- שאלות ותשובות לפרק ב' (עמודים 81-99).



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

נוכחים אחרי הפסקה אחרונה : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, רחל גלעדוולנר, דן להט, אסף זמיר, אלון סולר ומיטל להבי, שרי אורן, עודד גבולי, אילן רוזנבלום, אלה דוידוף, תמי גבריאלי ונחמה עמירב.

פרק ג' "סביבה עירונית אטרקטיבית" (עמודים 99-119)

גדעון הציג מרחב ציבורי (עמודים 99-104)

רון לשם הציג איכות סביבה (עמודים 104-108)

יואב וינברג ויאיר אביגדור הציגו עיצוב עירוני ושימור (עמודים 108-112)

שאלות ותשובות לפרק ג' (עמודים 112-119)

המליאה תמשיך ותדון בתכנית המתאר במליאה הבאה.

רשם :

חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה

יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.



עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה 11-0006
תא/5000 תכנית מתאר מקומית לתל-אביב-יפו
מתאריך ב' תמוז תשע"א (4.7.2011)
המליאה התקיימה במרכז החתירה בבית דניאל

הישיבה נפתחה בשעה 10.04

סטנוגרמה
שושנה בלו

מזכירת הועדה
אלה דוידוף

יום הדין מוקדש לנושאים כללי עירוניים:

יוצג התכנון המוצע בנושאי מגורים, תעסוקה, מרחב ציבורי, תחבורה ועוד. נושאים אלו יוצגו תחת הכותרת של הקווים האסטרטגיים בחזון העיר, על מנת להדגיש את אופן מימוש החזון, אך תוך התייחסות קונקרטית להוראות תוכנית המתאר. בסופו של יום זה יתן מענה לשאלות חברי הועדה לגבי התכנון המוצע לאזורי העיר כפי שהוצג בדיונים הקודמים.

סדר יום :

- 08.45 - 09.00 - התכנסות
- 09.00 - 09.15 - מבוא
- 09.15 - 11.15 - "עיר לכל תושביה"
- יעדי אוכלוסייה וקיבולות יחידות דיור
- אזורי יעוד למגורים
- מבני ציבור
- דיון
- 11.15 – 11.30 - הפסקה
- 10.30 – 13.15 - "מרכז כלכלי ותרבותי"
- יעדי מועסקים וקיבולות שטחי תעסוקה.
- אזורי יעוד לתעסוקה ואזורים מעורבים
- מלונאות
- תחבורה
- דיון
- 13.15 – 14.00 - ארוחת צהריים
- 14.00 – 16.00 - "סביבה עירונית אטרקטיבית"
- מרחב ציבורי
- איכות סביבה
- עיצוב עירוני ושימור
- דיון
- 16.00 - 17.00 - מענה לשאלות חברי הועדה לגבי התכנון המוצע לאזורי העיר.



מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בוקר טוב לכולם, אני מבקש מכולם לשבת. אני מתכבד לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה, היום ח' 4.7, שעה 10:04 דקות. באולם נמצאים כרמלה, בביוף, גפן, דן, דורון, שמוליק, יעל, אסף, אלון, תמר ומיטל – קוורום חוקי לתחילת הוועדה. היות שבזבזנו כבר כמעט שעה, אני מבקש שנתחיל ישר בעניין. יואב, אנחנו מתחילים. בבקשה.

גב' תמי גבריאלי:

בוקר טוב, התכנית להיום הזה מורכבת למעשה משלושה נושאים עיקריים, שאנחנו מתכוונים להציג והתכנית המקורית היא שגם ששעה אחרונה מיועדת לדיון שישלים את הדיון בנושאים האזוריים, שאותם הצגנו כבר בעבר. נראה מה נספיק, בעקבות זה שהפסדנו שעה.

התכנית היום היא להציג באופן מאד מאד תמציתי את עיקרי הנושאים הכלליים שתכנית המתאר עוסקת בהם. סיימנו את ההצגה של כל הנושאים האזוריים והיום אנחנו נשלים אותה ע"י הצגה של כל הנושאים הכלליים, שבמידה רבה גם ישלימו ויענו על חלק מהשאלות שנשאלנו כבר בשלב של ההצגה של הנושאים האזוריים.

לפניכם יש גם את סדר היום, גם הכנו מן מילון מונחים, שחשבנו שנכון כדי שיעזור להבהיר מונחים שהם חדשים יחסית וגם את ריכוז כל השאלות שנשאלו עד היום ושיוכלו לעזור גם לכם וגם לנו בהמשך, בשלב הדיון והתשובות.

היום מורכב משלושה חלקים לפני הדיון האחרון, שהוא מענה לשאלות וחלקי היום מוצגים עפ"י נושאים עיקריים שעובדים אחד עם השני. הכותרות של נושאי הדיון מבוססות על היעדים האסטרטגיים של התכנית האסטרטגית כדי לחבר את זה מבחינת התכנים.

- החלק הראשון יוקדש לנושא אוכלוסייה, ז"א יעדי אוכלוסייה, קיבולת יחידות דיור, אזורי ייעוד למגורים ומבני ציבור.
 - החלק השני יוקדש לכל מה שקשור לתל אביב כמרכז תעסוקה ותרבות, שמן הסתם נדבר על המע"ר, על אזורי ייעוד לתעסוקה, מלונאות ועל תחבורה.
 - החלק השלישי יעסוק בכל הנושאים שקשורים למרחב הציבורי – איכות סביבה, עיצוב עירוני ושימור. אנחנו ארגנו את היום ע"י הצגה של די הרבה אנשים שמעורבים בהכנת התכנית, חלק מהמציגים יהיו מהצוות הפנימי וחלק יהיו יועצים חיצוניים שעובדים איתנו. התכנית היא מאד אינטנסיבית, ננסה לעשות את זה כמה שאפשרי ואנחנו מבקשים את עזרתכם בעניין הזה.
- רק בשביל הפתיח ולהזכיר – כל העבודה על תכנית המתאר מבוססת על חזון העיר ועל התכנית האסטרטגית כפי שאושרה לפני כשש שנים ע"י העירייה. ארבעת הקווים העיקריים, כמו שראיתם, גם מובילים את הדיון היום, כשהקו היחיד שאנחנו לא נעסוק בו באופן ישיר היום זה הנושא של הממשל, כי הוא עוסק בנושאים אחרים שאינם דווקא קשורים לתכנית מתאר.

אנחנו נעבור על זה בקיצור – בתכנית האסטרטגית אנחנו סיכמנו אותה במן תסריט סכמתי שמהווה מן שיקוף של עיקרי הנושאים והבאנו אותו פה כדי להראות לכם את המעבר מהרמה של התכנון האסטרטגי, שהיא מעין תכנית אב לא סטטוטורית לרמה של תכנית מתארית, שפה אנחנו מציגים את עיקריה, שוב בצורה סכמתית והפירוט שלה נמצא גם בהצגות האזוריות שראיתם וגם בנושאים הכלליים שתראו ועיקרי הדברים עפ"י התכנית האסטרטגית, כמובן, הם המערכת הירוקה שתכנית המתאר מפתחת אותה מאד, החלק של מרכז העיר שהוא אזור לשימור מרקם, החלק האדום שמייצג פה את המרכז המטרופוליני, שהוא לא רק תל אביב אבל הוא תואם גם את התכניות המחוזיות ומוקדים שהם בעיקר מוקדי פעילות ותרבות שמייצגים בתכנית האסטרטגית, בתכנית המתאר אנחנו נשים להם פירוט יותר גדול והמשולשים הכחולים שמייצגים פה מוקדי השכלה גבוהה, כשהתכנית האסטרטגית הדגישה את החשיבות של פיתוח מוקדי השכלה גבוהה בדרום ובמזרח, חלקם אכן נמצאים כבר בתהליך וחלקם אפשר להמשיך ותכנית המתאר נותנת לזה משנה תוקף. זה ברמה הסכמתית מאד. תכנית המתאר לוקחת ועושה,

גב' מיטל להבי:

מה זה, מה זה המסומן בוורוד?

גב' תמי גבריאלי:

רגע, הוורוד ייצג את הפעילות הייחודית של מרכז העיר, של עירוב השימושים והשילוב של פעילויות מגורים, מסחר, תעסוקה וכו'. זה באמת ברמה הסכמתית ביותר. ניסינו לקחת את תכנית המתאר ולפשט אותה בשביל להציג את עיקריה וזה למעשה, מה שאני אראה לכם בדקות הקרובות; תכנית המתאר



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מבוססת באמת באופן מאד מאד מובהק על דגש גדול על המרחב הציבורי. המרחב הציבורי הוא בעצם שלד תכנית המתאר, גם מבחינה סכמתית, גם ברמה פרטנית וגם בהוראות התכנית, כשהמרחב הציבורי מבוסס על שלושת הרצועות המטרופוליניות שהודגשו כבר בתכנית האסטרטגית וגם בתמ"מ 5, שהיא פארק הירקון. הרצועה הדרומית שהיא מפותחת בחלקה ע"י פארק דרום, שפה יתווסף להכל מה שתוכנן היום בפארק איילון שהוא מחוץ לתחום העיר והרצף שנדרש עוד לפתח אותו כציר המטרופוליני הראשי דרומי מפארק איילון ועד הים, שכלול כמובן בתכנית המתאר. הרצועה השלישית היא הרצועה הצפונית, ששוב חלקה בתל אביב, שמתבטאת בתכנית 3,700 בחלק המרכזי שלו, בשדרה שמסלימה את הרצף של מזרח מערב, שרובו מחוץ לתחום תל אביב ורצועת החוף, שמסלימה את המערך המטרופוליני ושוב מקבלת דגש גם בתכנית האסטרטגית, גם בתכנית המתאר, גם בתב"ע 13 שקובעת את עקרונות הפיתוח. ברמה הסכמתית הכללית אנחנו מוסיפים פה עוד מרכיב אחד, שהוא מרכיב של ציר מטרופוליני מרכזי לאורך האיילון. אני מקווה שנגיע לזה ובפרק של המרחב הציבורי נפרט מה הרעיון פה, אבל אנחנו מעריכים את זה כציר שמסייע להשלים את המערכת הגדולה, שנמצאת בתחומי העיר תל אביב. כמובן שהמערכת המטרופולינית, שנמצאת גם מחוץ לתחומי תל אביב יכולה לתת לזה מרכיב נוסף ועל זה מיטל בוודאי יכולה,

מר שמואל מר שמואל גפן:
מה התפקיד של הטיילת הזאת?

גב' תמי גבריאלי:

אני לא רוצה עכשיו להיכנס, סליחה? איילון? הרעיון פה, אני לא רוצה לפרט עכשיו כי זה יבוא אח"כ, הוא שלאורך האיילון תיווצר גם אפשרות למעבר רציף ונוח להולכי רגל ורוכבי אופניים, אולי בעיקר רוכבי אופניים לאורך המע"ר. היום לא ניתן לעבור בין חלקי המע"ר שלאורך האיילון בצורה סבירה, ברמה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, ותכנון מפורט שיעקוב אחרי העיקרון הזה, יוכל לשפר מאד גם את הנגישות של המע"ר גם את איכות הסביבה בתוך המע"ר ואת המעבר לאורך האיילון בצורה שהיא לאו דווקא מוטורית. זה הרעיון, אני מציעה שנחכה להמשך כשנסביר אותו יותר בפירוט.

מר שמואל מר שמואל גפן:
בעצם זה לא ציר נופש או הנאה, זה מקום למעבר אופניים.

גב' תמי גבריאלי:
ציר מעבר,

גב' מיטל להבי:
...סירקולציה בתוך זה.

מר שמואל מר שמואל גפן:
כן, אבל למה זה משמש? אני לא נגד.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
חברים, מה שאני מציע בואו נשמע עד הסוף ואחרי זה נוכל לשאול שאלות. אבל אם כבר עשינו הפסקה, אני רוצה, פשוט שכחתי בראשית דבריי להגיד שאנחנו מצרפים את גפן ואת דן, צוות ששומע התנגדויות בראשות שמוליק מזרחי וכרמלה ואהרון בתכנית של 3,700, במקום אסף ומיטל. לרשום את זה בפרוטוקול.

מר שמואל גפן:
רגע, למה הם ברחו? למה הם ברחו מהוועדה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אחרי זה תשאל אותם. אספר לך אח"כ.

גב' תמי גבריאלי:

הרמה שמתחת למערכת המטרופולינית, אנחנו קוראים לה מערכת הרחובות והצירים הירוקים, שהיא בעצם שלד התכנית. פה היא מסומנת בצורה סכמתית, היא כוללת גם צירים ירוקים, גם רחובות. אנחנו



מגדירים לראשונה בתכנית המתאר רחובות מהכיוון של המרחב הציבורי ולא מהכיוון התחבורתי בלבד, ולמעשה, מה שעושה תכנית המתאר זה ממסדת באופן סטטוטורי חלקים גדולים של המרחב הציבורי וזאת התרומה העיקרית שלה בנושא הזה.

כמובן בנוסף, למערכת השטחים הירוקים והצירים תכנית המתאר מגדירה את המוקדים העיקריים הציבוריים, חלקם הגדול קיימים וחלקם נוספים לא תמיד ברמת הטבעה על המגרש הבודד, אבל ברמה העירונית, אתם רואים את זה פה באופן סכמתי, שוב תראו את זה בהמשך בצורה מפורטת, שתכנית המתאר מציינת מוקדים ציבוריים חדשים, שיצטרכו להיות מעוגנים בתכניות מפורטות שיוחלו לאותם אזורים. ואם תסתכלו על הנקודות האלה, הריכוז שלהן באזור הדרום הרבה יותר גדול מאשר באזור הצפון וזאת בהחלט מטרה להוסיף ולחזק את הדרום ברמה של מוקדים ציבוריים וכו'. שוב, ניכנס לזה בהמשך.

אזורי מגורים, באופן כללי, אתם גם רואים את זה בהצגות של האזורים, ההתערבות בנושא אזורי המגורים של תכנית המתאר היא התערבות, אם אפשר להגדיר, מתונה. אין בתכנית המתאר המלצה או ללכת על התערבות מאד גדולה, על אזורים גדולים לפיננסינו. אנחנו מגדירים את האזורים לשימור מרקם, כפי שאתם מכירים אותם. רוב האזורים הפריפריאליים, אזורי השיכונים, מיעודים לעיבוד, בחלקם באופן נקודתי גם לפיננסינו, אבל בגדול אזורי המגורים המסומנים פה בצבע אחד, בצהוב, רובם מיועדים לשינויים יחסית מתונים. בנושא התעסוקה, בגדול בתסריט אתם יכולים לראות פה את הנקודות הסגולות (בשקף שלפניכם). מרכז התעסוקה הראשי, שהוא המע"ר המטרופוליני האזורי שמגיע גם לרמת גן, ממשיך להיות המרכז העיקרי של העיר, כמובן, אלא שהתכנית ממליצה לשנות את היחס בין הפיתוח של המע"ר המרכזי לבין האזור של הדרום בעיקר. ז"א, כיוון שאנחנו עובדים עפ"י תחזיות תעסוקה שאתם תראו ותשמעו עליהן בקרוב בפירוט, תוספת התעסוקה המתוכננת עפ"י תכנית המתאר מכוונת לשנות את האיזון וליצור מן ביזור מסוים של התעסוקה בתוך העיר באזורים השונים, כשהמשקל של התעסוקה בדרום העיר בשני המוקדים האלה שהם צומת חולון ואזור שלבים, יגדל מאד לעומת המצב היום. התעסוקה במרכז העיר, המשקל שלה באופן יחסי לאזורים אחרים יהיה יותר קטן, למרות שיהיה גידול גם במרכז העיר וכמובן, אזור התעסוקה הצפוני סביב עתידים ורמת החייל. התכנית לא מציעה לפתח את האזור הפנוי היחיד אולי, שנשאר בעיר כרגע שהוא מזרח נווה שרת, להרחבה של תעסוקה ומגורים, אלא להשאיר אותו כאזור לתכנון בעתיד שלא יהיה כלול בטווח תכנית המתאר כרגע וזה גם נעשה מתוך מחשבה על שינוי האיזון וחיזוק אזורי הדרום גם כמוקדי תעסוקה. זאת התפיסה העיקרית לגבי אזורי התעסוקה ואנחנו מפה למעשה ממשיכים, דבר אחד חשוב נוסף – כיוון שכל תכנית המתאר מבוססת על ההנחה של קווי הרכבת הקלה המתוכננים ויהיו במצב של מימוש בשלב ביעד התכנית. אתם יכולים לראות פה את הקווים המתוכננים, את הקו האדום, את הקו הסגול,

גב' מיטל להבי:

את יכולה רגע לחזור- מה שאני רואה שזה אזור הדרום, איפה שסימנת את שלבים כמע"ר, אין לך רכבת. איפה זה הסגול הזה שלא מגיע...

גב' תמי גבריאל:

הקו האדום שעובר מרמת גן לאורך המע"ר, ממש בתוך המע"ר, לאורך המסילה ויורד לשד' ירושלים. הקו האדום נמצא בטווח שירות מהאזור הזה, מבחינת מרחק הליכה. זה הקו האדום שהוא כנראה יהיה הראשון שיבוצע. הקו שמשלים אותו הוא הקו הירוק, שמגיע מחולון.

גב' מיטל להבי:

והאזור הסגול למטה זה אזור המכללות כאילו?

גב' תמי גבריאל:

כן, כן, זה החלק הצפוני,

גב' מיטל להבי:

בקשר לתעסוקה למעלה, זה קריית עתידים הקיימת, נכון?

גב' תמי גבריאל:

כן.

גב' מיטל להבי:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ומה זה החום לידה?

גב' תמי גבריאל:

החום הזה נמצא באזור נווה שרת מזרח, באזור שכרגע אנחנו לא ממליצים על,

גב' מיטל להבי:

יכין חק"ל.

גב' תמי גבריאל:

כן. אבל מה שאנחנו כן ממליצים בתכנית המתאר, שבאזור הזה יפותח מוקד של שירותי ציבור כלל עירוני שמיועד שונות, גם למטרות לוגיסטיות וגם אחרות, כי יש שם פוטנציאל של תוספת מתחם ציבורי גדול וקרקע פנויה. זה החום.

מר שמואל גפן:

ואין שמה סידור לכביש להיכנס מכביש 5?

גב' מיטל להבי:

חדירת המרכז הלוגיסטי העירוני מהדרום לצפון.

גב' תמי גבריאל:

במידה מסוימת כן. המרכזים הלוגיסטיים העירוניים, עכשיו אנחנו נמצאים בעיצומה של הכנת תכנית אב יחד עם חטיבת התפעול, שהיא בפירוט הרבה יותר גדול ממה שייכנס בתכנית המתאר, אבל המקום הזה מיועד, בין היתר, לא רק, אבל בין היתר למרכז לוגיסטי גדול נוסף.

מר שמואל גפן:

יש שם חיבור לכביש 5?

גב' תמי גבריאל:

אבל מתוכנן.

מר שמואל גפן:

נורא מאד אם אין נתיב לכביש 5.

גב' תמי גבריאל:

נכון, נכון. זה אחד הדברים שצריכים.

אנחנו עוברים לנושא הראשון. כמו שאמרתי, כל הנושא מבוסס על אחד הקווים האסטרטגיים שהצגנו קודם בתכנית האסטרטגית. אנחנו מתחילים בנושא הראשון שבתכנית האסטרטגית הוא הקו השני- עיר לכל תושביה ואנחנו ניכנס פה גם להצגה של תחזיות האוכלוסייה והביקושים למגורים וגם להצגה של האמירות העיקריות של תכנית המתאר לנושא אזורי מגורים. לנושא היעדים והערכות הביקושים, אני מבקשת מאהוד פסטרנק, היועץ הכלכלי של התכנית להציג את הקטע הזה.

מר אהוד פסטרנק:

שלום, שמי אהוד ואני היועץ הכלכלי של התכנית וכמו שתמי אמרה, אני אנסה לדבר על יעד האוכלוסייה שנקבע לתכנית ועל המשמעויות של היעד הזה. לתכנית נקבע יעד אוכלוסייה של 450,000 תושבים בשנת 2025, ואני רוצה להתחיל מהגרף הזה, שהוא גרף שמתאר את התפתחות האוכלוסייה בתל אביב,

גב' מיטל להבי:

אתה יכול להסביר לנו רק איך מגיעים לקביעת יעד אוכלוסייה?

מר אהוד פסטרנק:

אני אגיע לזה, כן.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

אם זה משהו שנקבע ומשם יצאת לדרך או שנקבע בעקבות העבודה שלך?

מר אהוד פסטרנק:

אני תיכף אסביר את זה.

גב' מיטל להבי:

שאלה פשוטה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל, אולי תתני לו לדבר? הוא לא התחיל להגיד משפט ראשון וכבר, תנו לבן אדם לדבר.

גב' מיטל להבי:

לא הבנתי אם הנקבע היה הכרעת בסיס שאתה הוא יצא לדרך או הנקבע זה משהו שהוא קבע בתהליך העבודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אולי תתני לו צ'אנס להסביר את זה? תני לו צ'אנס לדבר. אני משוכנע שאם העירייה לקחה אותו, סימן שהוא יודע משהו. בואי ניתן לו צ'אנס לדבר. אם לא, נשאל אותו אחרי זה.

מר אהוד פסטרנק:

אני אתן לך תשובה. סליחה, אני רוצה לתת לך תשובה. יעד האוכלוסייה הוא שילוב של שני דברים:

- בחינה של מסגרות ביקושים.
 - ואיזושהו יעד שנקבע עפ"י יכולת העיר לממש תכניות מגורים שקיימות אצלה.
- אני רוצה להגיע בדיוק לדבר הזה, זה סוף דבריי, אני אגיע לזה בצורה קצת יותר מסודרת. אני רוצה דווקא להתחיל עם התפתחות האוכלוסייה של תל אביב לאורך זמן, כי זה הבסיס שממנו אנחנו יצאנו כולם והגרף הזה מתאר את התפתחות האוכלוסייה בעיר על ציר הזמן. המרובעים או המלבנים נקראים כנגד הציר השמאלי ומתארים את סך כל אוכלוסיית העיר והגרף הרציף, הסגול, מתאר את המשקל או את היחס של אוכלוסיית תל אביב במטרופולין תל אביב, שזה המרחב שבו היא חיה ופועלת, שכולל פחות או יותר את מחוזות תל אביב והמרכז, והגרף הסגול, שנקרא כנגד הציר הימני והוא גרף של אחוזים, מתאר את המשקל הזה לאורך זמן. בשנת, סליחה?

מר אלון סולר:

אתה מדבר על מרכז העיר...

מר אהוד פסטרנק:

לא, אני מדבר כרגע אך ורק על העיר בכלל. יש גם ניתוח שמדבר על העיר בחלקים שלה, אבל כרגע אני מדבר על יעד האוכלוסייה כולו ולא איך זה מתפזר בחלקי העיר.

מר אלון סולר:

בגרף הסגול הזה,

מר אהוד פסטרנק:

הגרף הסגול מתאר אוכלוסיית תל אביב חלקי אוכלוסיית המטרופולין כולה. בסדר? אוקיי - והוא גרף של אחוזים, כמובן.

בשנת 2008 היו בתל אביב, שזה שנת המפקד, 402.8 נפשות ובשנת 2010 או אמצע 2010 היו בסביבות 404 אלף תושבים. לאחר הרבה שנים של ירידה ואפילו ירידה ואח"כ עלייה מסוימת של שנות העלייה הגדולה לישראל, ושוב פעם קיפאון, החל משנת 2004 למעשה, אוכלוסיית תל אביב, סליחה, סליחה, החל משנת 1989 אוכלוסיית תל אביב גדלה למעשה באופן רציף, כאשר עד שנת 2004 קצב הגידול שלה הולך וגדל על ציר הזמן והחל משנת 2004 קצב הגידול הולך ופוחת על ציר הזמן ואפשר לראות את זה בתוספות של הקוביות לאורך זמן.



אם אני מסתכל על כל התקופה, תל אביב גדלה בקצב של בערך 1.2 אחוז, קצב יותר נמוך מקצב גידול האוכלוסייה היהודית במדינת ישראל, שהיה בסביבות 1.8 וקצב נמוך גם מקצב הגידול של מטרופולין תל אביב, שכמו שאמרתי הוא פחות או יותר מחוזות תל אביב מהמרכז, פחות או יותר מחדרה ועד אשדוד, כולל אשדוד, לא כולל חדרה, ובמרחב הזה שתי המסגרות האלה גדלו יותר מהר מתל אביב ולכן לאורך זמן המשקל של העיר הולך ופוחת.

מה הכוחות שמזינים את הגידול הזה ואיך הגידול הזה קורה בכלל? - הגרף הזה שלפניכם מתאר את התפתחות האוכלוסייה בטבעות של המטרופולין. המטרופולין של תל אביב, שעליו דיברתי קודם, נחלק למרחבי משנה, כאשר יש לנו את הגרעין שהוא העיר תל אביב, יש לנו את הטבעת הפנימית שהיא, בגדול, גוש דן בלי העיר תל אביב, יש לנו אח"כ את הטבעת התיכונה והטבעת החיצונית, שזה פחות או יותר מחוז המרכז בשיפולים הקרובים יותר לתל אביב, זה הטבעת התיכונה ובשיפולים הרחוקים יותר - נתניה, מודיעין, אשדוד, זה הטבעת החיצונה.

הדבר שמאפיין את התפתחות האוכלוסייה ואני מראה את זה מתחילת שנות ה-70, זה שלאורך זמן יש לי תהליך שאני קורא לו תהליך של גלישת אוכלוסייה מהגלעין והחוצה. הגלישה הזו היא גם על ציר הזמן והיא גם במרחב. ז"א ככל שאני מתרחק בזמן וככל שאני מתרחק במרחב, הטבעות החיצוניות נוטות יותר לגדול והטבעות הפנימיות או שקטנות, אפילו, או שהגידול שלהן הולך ופוחת. אתם יכולים לראות בגרף שלפניכם את הטבעת של הגרעין עד בערך אמצע שנות ה-70 תל אביב גדלה כל הזמן באופן אבסולוטי ויחסי, זה הגרף הסגול שהולך ויורד ואח"כ קצבי הגידול של המרחבים האחרים, נהיו יותר ויותר גדולים וקצב הגידול של תל אביב הלך ופחת ולכן משקלה במטרופולין ירד, ולעומת זאת אתם יכולים לראות, שבשנים האחרונות עיקר הגידול הוא בטבעות החיצוניות של מטרופולין תל אביב, אם תרצו על חשבון העיר עצמה. אני קורא לזה גלישה. למה גלישה? כי נכון שהאוכלוסייה יוצאת החוצה, אבל היא שומרת על אוריינטציה מאד גבוהה לגלעין גם בשוליים שלו, גם בתעסוקה וגם בקבלת שירותים.

הגרף הזה מתאר את המחיר של יחידת מגורים נתונה במטרופולין של תל אביב ואתם יכולים לראות, שכן אני מתייחס לאותם מרחבים שדיברתי עליהם קודם ואתם יכולים לראות שככל שאני מרחיק מהעיר תל אביב, מחיר המגורים הולך ויורד. המחיר הגבוה מאד בעיר תל אביב מתאר את אפשרויות התעסוקה, קבלת השירותים מצד אחד, מצד הביקוש, ומצד שני את התחרות המאד חזקה של שימושי קרקע אחרים מול המגורים, שמרימים גם מצד היצע וגם מצד הביקוש את מחיר המגורים כלפי מעלה. עכשיו, ככל שאני מרחיק החוצה מחיר המגורים הולך ויורד כי העדפות המגורים הולכות ופוחתות מצד אחד, מצד שני אם אני משווה את זה (וזה גרף שלא הראיתי), אם אני משווה את זה לגרף של הרמה החברתית הכלכלית של האוכלוסייה, אז בהתאמה לירידת המחיר, יש לי גם ירידה של הרמה החברתית הכלכלית של האוכלוסייה. המשמעות של הדבר הזה הוא שמחיר המגורים הוא בעצם הכוח המרכזי שמניע את אותו תהליך גלישת אוכלוסייה או יציאת אוכלוסייה החוצה, שתיארת קודם ובמסגרת הזו האוכלוסייה מבקשת להתאים את העדפות המגורים שלה ליכולת הקנייה שלה וככל שהיא אמידה פחות היא הולכת ומתרחקת לכיוון השוליים.

קריאה:

יש לך גרף מ-2010?

מר אהוד פסטרנק:

הגרף הזה הוא, כן, זה לא השתנה מ-2005, זה נשאר אותו דבר פחות או יותר. אני פשוט אישרתי את המחירים של הניתוח שנעשה עם מסגרת תכנית המתאר, אבל כשאתה בודק את זה באופן יחסי ל-2010 הוא נשאר אותו דבר. אם אתה בודק את זה באופן יחסי לכל השנים, מתחילת סוף שנות ה-70, שנחשנה, פחות או יותר, יחסי המחירים לא משתנים. ז"א המחירים הגבוהים הם המחירים במרכז, ככל שאני מתרחק החוצה המחירים יורדים.

מר ראובן לדיאנסקי:

זה מחיר הדירות ב-2005 במטרופולין תל אביב - 1.5 מיליון בממוצע?

מר אהוד פסטרנק:

כן, בממוצע.

מר ראובן לדיאנסקי:

ואתה אומר שלא השתנה שום דבר בחמש השנים האחרונות?



מר אהוד פסטרנק:

ביחסים- לא.

גב' מיטל להבי:

ביחסים.

מר אהוד פסטרנק:

אמרתי ביחסים, אמרתי ביחסים. הרמה האבסולוטית עלתה בסביבות 20-30%, אבל היחסים לא השתנו, כיוון שהיא עלתה בכל המקומות, אוקי? בסדר? והמשמעות של ההסבר הזה שניסיתי לתת הוא שהיקף האוכלוסייה בתל אביב מושפע ממחיר המגורים בתל אביב. ככל שמחיר המגורים בעיר יהיה יותר גבוה, פחות ביקושים של אוכלוסייה יופנו לעיר תל אביב והעיר תל אביב תגדל יותר לאט. ניסיתי להראות את זה בגרף הזה, שזה למעשה גרף של עקומת הביקוש למגורים בתל אביב. עקומת הביקוש מראה את הקשר שבין מחיר וכמות, כאשר ככל שהמחיר גבוה יותר, הכמות הנדרשת נמוכה יותר ולהיפך. מה שיש לנו פה זה תצפיות בפועל, הצלבה של שתי תצפיות מנתוני למ"ס- פעם אחת המחיר היחסי של המגורים בתל אביב ופעם שנייה היקף התחלות הבנייה בתל אביב. אתם יכולים לראות בגרף שלפניכם, שלפחות קו המגמה ואני מחפש את קו המגמה, קו המגמה הוא קו שיורד משמאל לימין, מתאר ביקושים. ז"א ככל שמחיר המגורים בעיר יהיה גבוה יותר, כמות האוכלוסייה שמעדיפה את המגורים בתל אביב תהיה נמוכה יותר וקצב גידול האוכלוסייה בתל אביב יפחת. על בסיס הגרף הזה ניסינו לעשות תחזית שנקראת תחזית של ביקושים. היא מנסה לבוא ולהגיד "בואו ננסה להעריך או ננסה לקבוע מה יהיה מחיר המגורים בתל אביב. על בסיס מחיר המגורים הזה, ננסה להעריך מה תהיה כמות יחידות הדירה שתיבנה בתל אביב, נכפיל את זה בגודל משק הבית ונקבל את האוכלוסייה של תל אביב". אני לא רוצה ממש להיכנס לזה, אבל זה גרף גודל משק הבית שבו השתמשנו. אתם יכולים לראות את גודל משק הבית בתל אביב, כפי שהוא התפתח על פני פרק זמן ועפ"י הגרף הזה שמתאר ירידה של משק הבית בעיר, אנחנו חזינו את אוכלוסיית העיר במודל הביקושים הזה ואני עכשיו עובר לטבלה שמשווה, וזה תשובה לשאלתך, שמשווה שני דברים – פעם אחת את יעד האוכלוסייה. איך נקבע יעד האוכלוסייה? יש בתל אביב, תיכף תראו את הטבלה הזאת, אני לא רוצה כרגע להיכנס לזה, אבל יש בתל אביב תכניות בנייה שנמצאות ברמות שונות של תכנון ואפשר לתת לתכניות הבנייה הזו איזושהי הערכת מימוש כזאת או אחרת, אנחנו תיכף נדבר על זה והערכת המימוש הזו אומרת זה היקף האוכלוסייה שהעיר יכולה להגיע אליו והיקף האוכלוסייה הזה בהערכות המימוש שנעשו במסגרת תכנית המתאר מגיע לבערך 450 אלף ב-2025. וזה נקבע מרגע שזה קיים זה נקבע כיעד. תחזית הביקוש אומרת מה אפשר להגיע בהלכות שונות לגבי מחיר המגורים בעיר. התחזית הזו מניחה שמחיר המגורים בעיר, המחיר היחסי, אני מדגיש זה המחיר היחסי. ז"א, זה לא כל כך אכפת לי אם זה מיליון או מיליון וחצי, אלא אכפת לי אם זה שני מיליון בתל אביב, כמה זה עולה באשדוד והיחס ביניהן, כי זה מה שפחות או יותר האוכלוסייה עושה כשהיא מבקשת לקנות דירת מגורים, היא משווה בשוק המגורים שהיא פועלת את המחירים ושוק המגורים שהאוכלוסייה פועלת הוא פחות או יותר שוק מגורים מטרופוליני. ז"א אוכלוסייה ששוקלת את לגור במודיעין, גם שוקלת את לגור בתל אביב. כמוכן, אני מדבר על ממוצע, כי תל אביב זה לא אותו דבר בכל השכונות ולזה ממש אני לא רוצה להיכנס כרגע. לאורך זמן מחיר המגורים היחסי הולך וגדל. הולך וגדל וכתוצאה מזה תחזית הביקוש מביאה אותי למחיר נמוך יותר. מה זה אומר – זה אומר שאם אני רוצה להגיע ל-450 אלף, אני צריך להוריד את מחיר המגורים בתל אביב וכדי להוריד את מחיר המגורים בתל אביב, זה אומר שאני צריך להמליץ, במסגרת תכנית המתאר, על סל יחידות דיור שיתאים למחיר מגורים נמוך יותר ב-15% ממחיר האזורים הקיימים ואני לנושא הסל הזה כרגע לא רוצה להיכנס, אבל גם את זה ניסינו לקבוע. המודל הזה מראה השוואה של יעד אוכלוסייה עם הביקוש מראה שהשגת יעד האוכלוסייה היא לא מובנת מעצמה ואני מזכיר לכם עוד פעם שבשששבע השנים האחרונות קצב הגידול של העיר הולך ופוחת כל הזמן ובמקביל מחיר המגורים בעיר הולך וגדל כל הזמן. ז"א אם רוצים להגיע ליעד אוכלוסייה של 450 אלף תושבים, שהוא פועל יוצא של יכולת העיר לממש תכניות מגורים שקיימות אצלה, אז צריך לעשות פעולות נוספות במסגרת תכנית המתאר של יצירת היצע שיאפשר לאוכלוסייה שהיום בורחת מן העיר, כי סוג המגורים בעיר לא מתאים לה, להגיע חזרה אל העיר.

אלון סולר:

יש לי שאלה – בעקרון,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שניה, שניה, כמה זמן עוד יש לך?



מר אהוד פסטרנק:

אני עברתי את הזמן, אז אני רוצה לעבור על שתי שקופיות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בואו נגמור עוד שתי שקופיות. ואחרי זה נשאל שאלות. בואו ניתן לו לסיים, בוא ניתן לו לסיים, שתי שקופיות ואז נוכל לעשות את הדיון, נתייחס לזה. כן בבקשה.

מר אהוד פסטרנק:

אוקי. כאן אני מתרגם את יעד האוכלוסייה שדיברנו עליו קודם, 450 אלף, אני מתרגם את זה ליחידות דיור, כי בסופו של דבר, אני במסגרת תכנית המתאר מדבר על יחידות דיור, לא על אוכלוסייה, כי יחידות הדיור האלה תתאכלסנה ותהיינה אוכלוסייה.

אני רוצה להזכיר וזה הערה שגם נכונה, אני אח"כ אדבר על יעדי התעסוקה, בסיס הנתונים שלנו היה 2006-2007 ואם תסתכלו על הדוחות שאנחנו כתבנו, הם מתייחסים כמצב נתון לא ל-2010 אלא ל-2006-2007 וגם כל המודלים במהות שלהם מתייחסים לנתונים שעד 2006 ועד 2007. הדבר היחידי שעשינו כאן לצורך ההצגה כאן, זה תיקנו את שנת הבסיס, כי זה היה מגוחך לבוא היום עם שנת 2007 ולכן, הבסיס כאן הוא 2010. גודל האוכלוסייה זה גודל האוכלוסייה לאמצע 2010, כי זה הנתון שישנו, זה ליוני 2010, אין נתון יותר מאוחר. סה"כ יחידות הדיור, זה יחידות דיור למגורים שמשמשות למגורים עפ"י נתוני ארנונה לסוף 2010, לדצמ' 2010 ואחרי זה אנחנו כבר עוברים לתחזית, כאשר עקומת הסה"כ מתארת גידול יחידות הדיור ואני מזכיר האוכלוסייה תורגמה ליחידות דיור ע"י גודל משק הבית, שהצגתי אותו. הוא מגיע בסוף ל-2.0 בירידה, ז"א הוא כבר כמעט, היום הוא 2.2 והוא כמעט הגיע לצד שבו השינוי, זה גם יכול להגיע עד 1.8. תזכרו שהמספרים האלה, אם מדברים על מערב אירופה מדברים על 1.5 בערך. תזכרו שגודל משק הבית כולל בתוכו הרבה משתנים דמוגרפיים,

מר ראובן לדיאנסקי:

כן, אבל זה מה שאתה אומר מאפיין עיר זקנה.

מר אהוד פסטרנק:

זה לאו דווקא מאפיין לי עיר זקנה. זה מאפיין לי עיר, זה מה שרציתי להגיד...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ראובן, בוא נסיים, ראובן.

מר אהוד פסטרנק:

לא, לא, תן לי להגיד – זה לאו דווקא מאפיין לי עיר זקנה. אני אתן דוגמא למה זה מאפיין. זה מאפיין לי עיר שיש לה משקל גבוה יותר של משפחות חד הוריות למשל, מאשר בממוצע ארצי, זה משפיע על גודל משק הבית. זה מאפיין לי עיר שבה גיל הכניסה למעגל העבודה נדחה וכתוצאה מזה גיל הנישואין נדחה. זה מאפיין לי עיר שבה האוכלוסייה, יש גם אוכלוסייה מבוגרת, בהחלט נכון, אבל לא רק. הייתי אומר, אם אני מסתכל על המודל הסטטיסטי, בערך 60% זה גיל האוכלוסייה ו-40% זה כל הגורמים האחרים שמשקלם הולך וגדל על ציר הזמן. בסדר? ז"א זה לא רק גיל אוכלוסייה, זה מאפיין עוד דבר שלא אמרתי קודם – גודל משק הבית, כי יחידת המגורים נשארת קבועה, גודל משק הבית גם מכיל בתוכו, מבטא את רווחת הדיור של האוכלוסייה. ז"א אם ביחידת מגורים נתונה יש משק בית קטן יותר, למעשה, יש לי גידול ברווחת האוכלוסייה ולכן הוא גם מבטא את האלמנט הזה ולכן זה לא לגמרי פשוט כמו שאתה מציג את זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שאלות?

מר אהוד פסטרנק:

תודה רבה לכם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה, תודה.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

התייחסויות, מישהו רוצה לשאול או להתייחס?

גב' יעל בן יפת:

הפרק הזה נקרא, שאתה הצגת, מדבר על עיר לכל תושביה. מהנתונים שאתה מראה לנו,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא שומעים אותך יעל.

גב' יעל בן יפת:

אני אומרת, שהקטע הזה של ההצגה של תכנית המתאר, הכותרת היא עיר לכל תושביה.

מר אהוד פסטרנק:

כן, אבל הכותרת עיר לתושביה היא לעוד כמה סעיפים, כולל מוסדות ציבור, כולל עוד כל מיני דברים. אני תיארתי כרגע יעדי אוכלוסייה ואיך מגיעים אליהם או מה השפעת שוק המגורים על היכולת להגיע אליהם.

גב' יעל בן יפת:

הנתונים שאתה הצגת היו נתונים שמדברים על מספרים של תושבים.

מר אהוד פסטרנק:

נכון.

גב' יעל בן יפת:

אחת מהטבלאות דיברה על היעד שלנו להגיע למספר כזה וכזה של תושבים בעיר, איך אנחנו מגיעים ליעד. אבל אני חושבת שאחת מהבעיות העיקריות שלנו כחברי מועצה וזה מה שהעלינו בדיונים שהיו בישיבות הקודמות, שאנחנו רוצים לדעת מי התושבים. ז"א לא מי התושבים במובן של להיכנס, אלא למשל, הרי יש אופציה שאנחנו נגדיל את קיבולת הדירות והדירות יהיו כמו מגדל נווה צדק, של דירות ריקות, שכונות רפאים, כמו שיש בירושלים. ויכול מאד להיות שהיעד יכול להיות וחברי המועצה יכולים, אני יודעת שלא יחליטו על זה, שבעצם מה שאנחנו רוצים זה ואני מקווה מאד שלא נחליט על זה, שבאמת אנחנו נלך לעיר לכל תושביה, העשירים בלבד. עכשיו, ברגע שאתה נותן לי יעד, שמדבר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רק שניה, יעל, יעל. החברים פה מדברים ומפריעים. אני לא יכול לשמוע אותך, את מדברת גם חלש, את מדברת חלש, דברי לתוך המיקרופון.

גב' יעל בן יפת:

בקיצור, מה שאני שואלת זה- האם נעשתה בדיקה של איך אנחנו נותנים מענה למגוון התושבים שקיימים בעיר הזו ושעדיין מחזיקים מעמד.

מר אהוד פסטרנק:

לא הבנתי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה השאלה? לא שמענו?

קריאה:

מה היתה השאלה, יעל?

מר אהוד פסטרנק:

השאלה- מותר לי לתרגם את זה למונחים שלי? האם ניתנה תשומת לב, לא רק לכמות האוכלוסייה אלא לסוג האוכלוסייה, לאיכות האוכלוסייה, מי הם האנשים שנכנסים במאפיינים שלהם,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא התייחס לזה, לדעתי.



מר אהוד פסטרנק:

אז אני רוצה- התשובה היא ואם תלכי לאתר האינטרנט, את תראי שאנחנו עוסקים שם במאפיינים של שוק המגורים בתל אביב עצמה. שוק המגורים בתל אביב עצמה היום נחלק לשני מעגלי שוק, הייתי קורא לזה מעגל שוק צפוני של אוכלוסייה ברמה חברתית גבוהה, בעלת יכולת תשלום גבוהה, מחירי דירות גבוהים ושוק מגורים דרומי, שהוא מאופיין באוכלוסייה חלשה יותר ובדירות קטנות יותר ובכל מיני דברים כאלה. בערך 70-80% מהבנייה בתל אביב בעשרים השנים האחרונות נעשית בשוק המגורים הצפוני. שוק המגורים הדרומי הוא שוק דחוי, הוא שוק דחוי ואחד הדברים שתכנית המתאר מדברת עליהם והיא דיברה על זה גם במסגרת האזורים, זה איך להפוך את הקערה הזו על פיה, איך ליצור,

גב' יעל בן יפת: שניה, אני רק,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה: רק שניה, תני לו. הוא עונה לך.

מר אהוד פסטרנק:

איך ליצור מסגרת שתעדיף אוכלוסיות אחרות ואזורי מגורים אחרים. אני רמזתי לזה כשדיברתי על להוריד את מחיר המגורים וכדי להוריד את מחיר המגורים צריך לדבר על תמהיל יחידות דיור שמפנה, פונה לאוכלוסיות אחרות מאלה שהעיר פונה אליהן היום. אפשר להזכיר את המילה והיא דיור בהישג יד ואיזה מידה ואיזה סוג של, וכל הדברים האלה מביאים להורדת המחיר היחסי ולמשיכת, כי ככל שאני גבוה יותר אני פונה לאוכלוסיות אמידות יותר ומצומצמות יותר. אם אני רוצה להיות גדול יותר באוכלוסייה, מטבע הדברים שאני צריך לפנות לקבוצות אוכלוסייה שהן רחבות יותר, אמידות פחות, עם בעיות כאלה ואחרות יותר ולזה יש משמעות בשני פנים:

- פעם אחת- בפן של איזה אוכלוסייה אני פונה אליה, ז"א אוכלוסייה שהיום יוצאת מן העיר, שהיא רוצה לשפר את תנאיה.
- ופעם שנייה- לאיפה במרחב העירוני אני רוצה להביא את האוכלוסייה.

גב' יעל בן יפת:

רק כדי לציין האזור הדרומי, כי אתה קישרת את הדירות הקטנות יותר בדרום העיר, בנתונים שנעשו, הסטטיסטיים האחרונים שקיבלנו, האוכלוסייה עם הכי הרבה ילודה נמצאת בדרום העיר. ז"א שצריך לקחת את זה בחשבון, שאם אתה רוצה לשמר את האוכלוסייה המוחלשת, כשתבנה דירות קטנות יותר, אתה מן הסתם תגרש את אותה אוכלוסייה ותעודד...

מר אהוד פסטרנק:

אני כרגע לא דיברתי על איזה תמהיל, זה דיון אחר.

גב' יעל בן יפת:

אני אומרת, כשאתה מגדיר את האוכלוסייה הדרומית ככרגע שוק, דחוי, ואני לא יודעת אם אתה מתכוון, כנראה אתה מתכוון לזה שדוחים את זה ליותר מאוחר,

מר אהוד פסטרנק:

לא, אני לא דוחה את זה ליותר מאוחר, להיפך, היום זה שוק דחוי. ז"א שמי שמחפש דירה בתל אביב, יחפש דירה, תהיה בד"כ אוכלוסייה אמידה שמחפשת דיור בצפון העיר. אני רוצה ליצור מצב, כי שוב, יעד המגורים שלי זה לא אוכלוסייה שגרה בתל אביב, אלא זה אוכלוסייה שמחפשת מגורים במרחב של מטרופולין תל אביב והיום, במקום לפנות לדרום העיר היא הולכת לגור במודיעין.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה: יעל תודה.

ראובן, בבקשה.

מר ראובן לדיאנסקי:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אתה הצגת בגרף הקודם, בטבלה הקודמת, הצגת את יעד האוכלוסייה ל-2025 וסייגת את זה בהורדת מחירים של 15%.

מר אהוד פסטרנק:

כן, כן.

מר ראובן לדיאנסקי:

האם יש לך מודל שמצביע על כך, על מה יקרה אם הצעדים לא ייעשו לצורך הורדת המחירים?

מר אהוד פסטרנק:

כן, מודל הביקושים שלי הוא למעשה מניח שהמחיר היחסי של תל אביב יישאר קבוע, אבל בפועל המחיר היחסי של תל אביב עולה ולכן אני מניח, עפ"י המודל שלי לפחות, אם אתה מסתכל על הגרף הזה אתה רואה שהתוספות של האוכלוסייה הולכות וקטנות על ציר הזמן בשנים האחרונות, שזה פונקציה של עליית המחיר היחסי של המגורים. הצפי הוא שיכול לקרות שהאוכלוסייה בשלב מסוים תתחיל לרדת והתהליכים שאפיינו את תל אביב בשנות ה-70 וה-80 יחזרו.

מר ראובן לדיאנסקי:

ז"א שאם לא ייעשו צעדים משמעותיים להורדת המחירים,

מר אהוד פסטרנק:

עפ"י הערכת-כן.

מר ראובן לדיאנסקי:

עפ"י הערכתך, לכמה תגיע אוכלוסיית העיר ב-2025?

מר אהוד פסטרנק:

אם הוא יישאר קבוע – 420 אלף, ואם הוא יירד, אני לא הכנסתי את זה למודל, אבל אני יכול להכניס את זה למודל. למה לא הכנסתי למודל? אני אגיד לך..

גב' תמר זנדברג:

אבל זה לא רק שאלה של כמה, זה גם שאלה של מי.

מר אהוד פסטרנק:

כן, אבל על המי כבר דיברנו.

גב' תמר זנדברג:

לא, לא מי במובן הזה. יכול להיות 420, 450 אבל מגורי יוקרה בלבד.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה רגע, ראובן, יש לך עוד שאלות.

מר ראובן לדיאנסקי:

לא,

מר אהוד פסטרנק:

סליחה, אני חוזר ואומר, סליחה, להערה שהושמעה כרגע ע"י תמר – אם אני מסתכל על העבר בתל אביב, אם אני ממשיך את המגמות שקיימות היום, אז אני אפנה כל פעם לשוק יותר אקסקלוסיבי, גודל האוכלוסייה יהיה פחות ופחות ויותר ויותר אקסקלוסיבי מבחינה חברתית כלכלית. אני לא אומר טוב או לא טוב.

גב' תמר זנדברג:

כן, אבל העניין הוא שזה לא רק מגמות העבר, יש גם שינויים במגמות. למשל התנועה העולמית שבעשרים שנים האחרונות של חזרה למרכזי הערים, בשנות ה-60 היא לא אפיינה, זה דבר עולמי,



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר אהוד פסטרנק:

כל מה שאת אומרת זה נכון.

גב' תמר זנדברג:

בשנות ה-60 היא לא אפיינה, עכשיו יכול להיות שהביקושים לא יירדו, כלומר לא תהיה ירידה במספר התושבים או במספר הביקושים, אבל כן תהיה דיפרנציאציה באוכלוסייה, זה כל מה שאני אומרת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

עוד שאלות? תרשום לך בבקשה את השאלות.

מר יואב וינברג:

דורון, יש לנו עוד שני פרקים בפרק הזה ואני חושב,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה הייתם צריכים להגיד מראש.

גב' כרמלה עוזרי:

אני דווקא רוצה לסתור את מה שאתה אומר לגבי האוכלוסייה החזקה. היות והאוכלוסייה החזקה מזהה פוטנציאל אדיר, במיוחד יש שכונות מסוימות שפשוט היא כן נכנסת לשם ואוכלוסייה רבה, רבה מאד של אוכלוסייה חזקה שקונה בדרום תל אביב ולמעשה מחזקת את השכונות באופן טבעי, כשנכנסת אוכלוסייה חזקה, אז היא מחזקת את השכונות החלשות, אבל כשדיברנו על יחסי, השאלה יחסי מכמה? - מפני שכשציננת שבורחים, בוודאי כשאין סיכוי, כשבן אדם שאין לו סיכוי, אז הוא חייב איכשהו למצוא לעצמו איזשהו מוצא וברור שהם עוזבים ואם המגמה תמשיך ככה, לדעתי, פשוט מאד, כל המעמד הבינוני, הבינוני, לא יוכל להחזיק מעמד, כי כשאתה אמרת יחסי, הייתי רוצה לדעת מכמה? 15%? זה הדבר הכי חשוב והכי מהותי עם כל מה שראינו פה, זה הדבר המהותי ואם יבנו דירות קטנות אז בוודאי שיבואו סטודנטים, בוודאי שיהיו שכירות יותר, אבל לא תהיה קנייה אמיתית עם שכונות הומוגניות, שיהיה להם סיכוי לזוגות צעירים, גם אם הדיוור בר השגה, גם אני מדגישה, כי גם דיור בר השגה, השאלה,

גב' תמר זנדברג:

כרמלה, תל אביב זה לא רעננה. אנחנו לא רוצים שכונות הומוגניות עם חמישה חדרים בלבד. העירוב זה מה שנותן את הייחוד.

גב' כרמלה עוזרי:

זה מה שאני אומרת, אבל השאלה היא למי? לאיזה אוכלוסייה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כרמלה, השאלה ברורה, עוד שאלות? אלון, בבקשה. אחרי זה אלון, מיטל ואחרי זה שמוליק גפן.

מר אלון סולר:

רציתי לשאול שתי שאלות – אם אתה יכול לחזור קדימה לגרף הלפני אחרון, כן. דבר ראשון רשום שהמחיר, ההורדה שהמחיר היחסי הוא 13%, רציתי לדעת אם במחקר שלך, עשית איזושהי בדיקה פר מטר מרובע כמה זה יירד ולא באופן כללי?

מר אהוד פסטרנק:

זה פר יחידת שטח נתונה, לקחתי דירה 4 חדרים.

מר אלון סולר:

מבחינת שטח 13%? לא מחיר ממוצע של מגורים בכלל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

סליחה, אתה יכול לרשום לך, בבקשה.

מר ראובן לדיאנסקי:

זה שאלת המשך, דורון. אי אפשר להתנהל בצורה כזאת.

גב' מיטל להבי:

הוא היה צריך את זה בשביל הבהרה לשאלת המשך.

מר ראובן לדיאנסקי:

אתה רוצה לעשות וי שנשאלו שאלות? לא אכפת לך בכלל מה נשאל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ראובן כן, התשובה היא כן.

מר ראובן לדיאנסקי:

אז אפשר ללכת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז תלך.

מר ראובן לדיאנסקי:

לא אתן לך את התענוג כל כך מהר, אל תדאג.

מר אלון סולר:

רציתי לשאול, לפי מה שאני מכיר, הביקוש לפי מה שאתה כותב בעצם הוא נתון לפי מקרי העבר ואיך שקראת את המגמות וראית את המגמות. עכשיו, לפי מה שאני מכיר, התערבות משמעותית, מה זה התערבות משמעותית? הגעה לאיזושהו יעד של מחירים כמו שכתבת, שזה בעצם מה שצריך לקרות כדי להגיע ליעד של אוכלוסייה. כפי שאני מכיר יש ביקוש וככל שההיצע מבחינת הדיור אנחנו נוכל לשנות אותו, שזה בעצם הכלי שלנו ע"י הפיתוח, לראות כמה אזורי מגורים אנחנו, כמות מגורים אנחנו מגדילים ואז בעצם ככל שההיצע המגורים גדל אז בעצם המחירים יכולים לרדת והשאלה היא – תסביר לי בדיוק, כי אני לא בדיוק מבין ויכול להיות שזה יהיה פינג פונג כזה, כי צריך לחכות לכל השאלות שיישאלו כאן, אבל ז"א למה שלא, אם הדבר הזה בעצם מוריד מחירי דיור ואנחנו מגדילים את יעד האוכלוסייה, ככל שנגדיל את יעד האוכלוסייה מחירי הדיור אולי יירדו וכן נוכל להגיע לאיזושהו פתרון יותר טוב. אם אתה אומר שהביקוש הוא קבוע והוא לפי כל מה שקורה במטרופולין, זה מה שאני מבין, ז"א תסביר לי וזהו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

מר אהוד פסטרנק:

אבל לא נותנים לי.

גב' מיטל להבי:

תרשום, תרשום. אנחנו נרצה תשובה לכל שאלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל,

גב' מיטל להבי:

בקיצור מה שהוא אומר זה תגדיל את ההיצע והמחיר יירד והביקושים יגדלו.

אני רוצה לשאול כמה שאלות – אתה מדבר על מחיר כפונקציה ואני רוצה להבין מעבר למחיר את המשמעות של מה שאנחנו כנבחר ציבור צרכים לעשות ואני אתן דוגמא – הפערים בין צפון העיר ומזרח העיר הם מאד מאד גבוהים. אם אני רוצה מחיר זול, לא 15%, 20%, אני נוסעת מזרחה, אבל כשאני



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

נוסעת מזרחה אני מגלה שאין מימוש בנייה מספיק טוב או בדרום אין מימוש בנייה, אני מגלה שאוכלוסייה חזקה בורחת לי ולא נשארת. משפחות בורחות ולא נשארות ולמעשה המקום שבו הייתי צריכה לייצר חיזוק ותוספת אוכלוסייה, מתוך המקום שאתה דיברת אליו, מחיר זול יותר, לא מצליח לייצר לי עתודת אוכלוסייה מחזקת, אלא יש לי נטישה ואי מימוש של מגורים באזור של מחירים נמוכים. אני מבקשת את הסתירה הזאת להבהיר.

מר אסף זמיר:

רגע, אני רוצה לשאול אותך שאלה – את יודעת כעובדה שיש נטישה של מגורים?

גב' מיטל להבי:

כן, אני יודעת כעובדה.

מר אהוד פסטרנק:

אני גם יודע את זה כעובדה. מאזני ההגירה של תל אביב מראים את זה.

גב' מיטל להבי:

אני יודעת את זה כעובדה ואני אומר יותר מזה, אני יודעת כעובדה שמשפחות עם ילדים נוטשות את העיר לעומת צעירים שנכנסים.

מר אהוד פסטרנק:

זה נכון ואני גם אמרתי את זה.

מר אסף זמיר:

אוקי, את מדברת על סוגים, אבל לא, מספרית הכמות לא יורדת שם.

גב' מיטל להבי:

מספרית, מספרית,

מר אסף זמיר:

מספרית לא ירדה...

גב' מיטל להבי:

אסף, אסף.

מר אסף זמיר:

לא, אני רק שואל.

גב' מיטל להבי:

אבל אם אתה תשאל באמצע, כשהוא לא מרשה לו לענות לראובן ולא מרשה לו לענות לאהרון,

מר אסף זמיר:

את צודקת, אני מתנצל. לא התכוונתי, סליחה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל, בקשה.

גב' מיטל להבי:

אז אני רוצה שאתה תכניס לי לתוך המשוואות את הפרמטרים הנוספים, שהם פרמטרים חיצוניים לסוגיית המחיר, כי אני חושבת שמחיר זה פונקציה של עוד דברים ועובדה היא שהכי זול בנווה שאנן, יותר זול אפילו מבאר שבע ולא באים לשם, אז אני רוצה את הפרמטרים האלה. אני רוצה להבין את הנושא של יחידות דיור לעומת גודל אוכלוסייה. למה אני מתכוונת? אתה יכול לבנות הרבה יחידות דיור בעיר הזאת, בסופו של דבר אני ראיית כמעט פרמטר של גידול נפש פר יחידה. כמעט פה, למרות שהתחזיות שלנו, ואז אני רוצה להבין כמה אתה מחשב שקונים לא כאלה שהם תושבים? כמה אתה נותן לשוק המשקיעים שהם



לא תושבים? כמה אתה מוכר פה לפרמטר של יחידות מגורים, שמה שקראה להן יעל, דירות רפאים או דירות לא מצביעים או דירות לא קיימים, תושבים לא קיימים. אז זה הדבר השני. והדבר השלישי שאני רוצה לשאול זה מאחר ויש תחרות על שימושי קרקע, יש פה בהצגה שעשתה תמי קודם, למשל, אני נותנת כדוגמא, היא דוחפת לי היום את המע"ר או ההצעה פה היא לדחוף חלק גדול מהמע"ר המרכזי לדרום העיר. עכשיו, המע"ר המרכזי, אם אני הופכת אותו מתעסוקה למגורים, יוצר לי יחידות דיור למיליונרים, זה המע"ר המרכזי. כשאני דוחפת את התעסוקות מהמע"ר המרכזי ומפנה לי שם יחידות דיור והופכת אותם למיליונרים, אני דוחפת אותם לדרום. בדרום, איפה שאני יכולה ליצור יחידות דיור בר השגה, אני יוצרת תעסוקה ויוצרת מע"ר. אני רוצה להבין את המשמעות של כזאת תנועה בעיגולים הקונספטואליים של החזון, מה המשמעות שלהם מבחינת אכלוס, ביחס למה ששאלה יעל לצורך שלי בגיוון אוכלוסייה. איך אני יוצרת, זה שאלה שאנחנו מחויבים בחזון הזה לעיר לכל תושביה ואני מנסה לראות איפה אני דוחפת את כל תושביה. אז אני יכולה לדמיין דיור בר השגה ברובע החדש של צפון מערב העיר, אבל אני יודעת שהוא יהיה בר השגה לילדי עשירים, בסופו של יום, ככה, ככה, אני ריאלית. זה לגבי הנושא של תחרות על שימושי הקרקע. עכשיו אני רק רוצה להגיד שאני מאד אוהבת את כל המצגת מתחילת היום ואת הקצב שלה, אבל מבחינתי לא סיימנו עם האזורים, ז"א רק שזה יהיה רשום לפרוטוקול.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, גפן בקשה.

מר שמואל גפן:

אני רק רציתי לשאול שאלה, הוא אמר קודם שבעצם כל יחידה היא תהיה 1.8. מה? המשמעות של הדבר הזה, שאתה בעצם יוצר כאן מצב של עיר ללא ילדים.

גב' מיטל להבי:

עיר לקהילה, עיר לקהילה...

מר ראובן לדיאנסקי:

את גם נופלת בענין הזה? זה עיר של מבוגרים.

מר שמואל גפן:

במובן מסוים, מיטל, לא תהיה לך עבודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

השאלה ברורה. מיטל תודה. עוד מישהו רוצה לשאול משהו?

גב' יעל בן יפת:

לגבי הנתונים של גפן, אני אשמח לדעת ה-1.8 זה נתון שהוא מטעה. נתון שמדבר על ממוצע, אבל מה שחשוב לדעת בעיניי, אם יש לכם את הנתונים האלה - איפה החציון נמצא, איפה נמצאים רוב, רוב האוכלוסייה נמצאת עם 3 במשפחה לנפש או 2.3 - איך זה מתחלק מבחינת משפחות יחידניות, אנשים שגרים לבד, רווקים, רווקות או זה משפחות ברוכות ילדים אם יש, אם נשארו לנו, בטוח יש והם לא נמצאים, כי 1.8 הם לא נמצאים. 1.8 לא רואים את זה, זה לא הגיוני, זה כאילו,

גב' תמר זנדברג:

תמי, את יכולה להבהיר על איזה מספר בוצעו החישובים ואיך הגעתם למספר הזה? פשוט נראה לי, כי זה סותר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש עוד מישהו שרוצה?

גב' תמר זנדברג:

החישוב הזה הוא לפי 1.8, הוא לפי 2, הוא לפי 2.2, 2.3? ז"א התחזית של יעד האוכלוסייה לפי מגמות קיימות מול מספר יחידות הדיור הצפוי, ביצעתם לפי נתון של 2 נפשות למשק בית?



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' כרמלה עוזרי:

זה עצוב, זה עצוב.

מר שמואל גפן:

תמי, זה 1.8.

גב' תמר זנדברג:

הוא אמר 2, למה אתה אומר 1? בשבוע שעבר אמרו 2.3, עכשיו 1.8. שאלתי אותך בשבוע שעבר לפי מה ביצעתם את החישובים ואמרת לי 2.3 - אז עכשיו זה 2. בסדר, תגידו רק שנדע.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רבותי, רק שניה סליחה.

מר אהוד פסטרנק:

2.3 זה מצב קיים, 2 זה מצב צפוי. עכשיו כשאתה מחשב את יחידות הדיור זה לא לקחת את האוכלוסייה בסוף ולחלק אותה ב, אלא שנהשנה זה מצטבר, לפי המגמה,

גב' תמר זנדברג:

אז התחזית ל 2 עשיתם לפי המגמה, שקרתה בכמה שנים האחרונות?

מר אהוד פסטרנק:

נכון, לפי, הנה אני אראה לך את הגרף.

גב' כרמלה עוזרי:

אז איך מסבירים את זה שבתל אביב כבר אין מקום לילדים בגנים. ההיפך.

גב' מיטל להבי:

אבל נאמר שהמגמה משתנה וכולם רוצים ללדת,

גב' תמר זנדברג:

בסדר, האוכלוסייה עולה, כרמלה, היא עולה בכל המדדים. תשמעו, רגע, אני חייבת להגיד,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש עוד מישהו שרוצה לשאול שאלה, שאלות? אנחנו רוצים גם לשמוע תשובות. מיטל להבי, מיטל להבי, את רוצה רק לדבר או גם לשמוע את התשובות? בבקשה, תשובות.

מר יואב וינברג:

אני מציע שנמשיך בהצגה, מכיוון שחלק גדול מהתשובות כמו שבטיוטה השניה,

גב' מיטל להבי:

תקשיב, אנחנו נשארנו מלאי שאלות עוד מהדיון הראשון. מאחר והאיש הזה לא ילווה אותנו בכל הדיונים והוא בא במיוחד היום, תן לו לענות.

מר יואב וינברג:

הוא יישאר עד סוף היום. חלק גדול מהשאלות, לא אהוד אמור לענות, אלא צוות התכנון.

גב' מיטל להבי:

על השאלה שלי על הנושא של,

מר ראובן לדיאנסקי:

תסלח לי, יואב, יענה אהוד, אתה תרשום את השאלות שלא קיבלו מענה ותענה אח"כ, בסדר?

גב' מיטל להבי:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

דרך אגב, אני לא זוכרת מה שאלתי בדיון הקודם.

מר יואב וינברג:

זה רשום. זה מונח בפנייך ואם החסרנו משהו תשלימי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, בבקשה, אתה יכול לענות על השאלות?

מר אהוד פסטרנק:

למעשה מיטל, מה ששאלת אותי זה איך זה שבדרום העיר יש מחירים נמוכים ואנשים לא באים ובצפון העיר יש מחירים גבוהים ואנשים כן באים. זה בעצם הדילמה שאנחנו עומדים בפניה כל הזמן. אז אני רוצה להגיד דבר כזה – המחיר הנמוך של דרום העיר לא מבטא הזדמנות, אלא מבטא חוסר, ז"א מבטא את חוסר הרצון של השוק להגיע לדרום העיר ואוכלוסיות שהייתי רוצה שתגענה לדרום העיר, כי הן מחפשות את מחיר המגורים שנמצא בדרום העיר, היום אומרות לעצמן, אני בדרום העיר לא רוצה, אנחנו בדרום העיר לא רוצים לגור. אם אנחנו רוצים להשיג דירה במחיר שדרום העיר יכול להציע לנו, אז אנחנו מעדיפים לצאת מן העיר החוצה.

מר ראובן לדיאנסקי:

מיטל, את יודעת שבדרום העיר יש הזנחה ואין איכות חיים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה, אני מבקש לא להפריע.

גב' מיטל להבי:

עם כל הכבוד, לא ביקשתי שתענה לי בסיסמאות. תן לאיש לענות.

מר ראובן לדיאנסקי:

לא, חשבתי שאת לא יודעת.

גב' מיטל להבי:

לא, אני רוצה תשובה מקצועית.

מר אהוד פסטרנק:

מה שרציתי להגיד זה שהמחיר הנמוך יותר מאשר הוא מבטא הזדמנות לאוכלוסייה, הוא מבטא את הדחייה של האזור לגבי האוכלוסייה הזאת. ולכן, אם מסתכלים באמת על מאזני הגירה של תל אביב, אנחנו רואים שמשפחות צעירות עם ילדים משקלן יותר גבוה במאזני היוצאים את העיר, מאשר במוצע העירוני, ז"א שאוכלוסיות כאלה אומרות לעצמן דבר כזה – דרום העיר הוא לא אופציה מבחינתנו ואנחנו נלך. לאן נלך? פעם זה היה בת ים חולון ואפשר היה להראות שזה היה פעם בת ים חולון. היום זה מודיעין, זה ראשלים, זה כל מיני איזורים. לא חשוב כרגע, ומה שכן חשוב, שזה המטרופולין של תל אביב. ז"א האנשים האלה, בקשרים של שירותים, בקשרים של עבודה, ממשיכים להתייחס לעיר תל אביב, אבל אומרים לגור בה אנחנו לא יכולים. התוצאה של הדבר הזה מבחינת העיר היא די חמורה, כי בערך 50% מהיצע דירות המגורים וזה חדרון אח"כ תציג לכם, אני חושב, נמצא בדרום העיר ולמעשה השוק לא סופר את,

גב' יעל בן יפת:

אבל מה זה קורה עם אוכלוסיות בדרום,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

עכשיו, אני מבקש לא להפריע, תני לדבר, תני לו לענות. חברים, מה שאני מבקש, חברים, יעל, יעל,

גב' מיטל להבי:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אבל אח"כ נחליט מה צריך לעשות במסגרת תכנית המתאר כדי לשנות את המצב. בשביל זה אנחנו דנים פה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, אני מבקש לתת לו לענות עד הסוף ואחרי זה הצוותים ימשיכו ואם יהיו שאלות בהמשך נענה בהמשך, אבל תנו לו לענות והצוותים אחרי זה ימשיכו, יענו על מה שהוא לא ענה. תנו לו להשיב ברצף.

מר אהוד פסטרנק:

אז זה דבר אחד שרציתי להגיד. למעשה, אם אני מסתכל על המושג הזה שנקרא 'דיוור בהישג יד', יש דיוור בהישג יד בתל אביב והוא נמצא בדרום העיר, אלא מה, שזה דיוור שאוכלוסייה שאני רוצה אותה לא רוצה אותו ולכן, כשאת שואלת, לשאלתך, למעשה – תכנית המתאר צריכה, בעצם מה זה דיוור בהישג יד? דיוור בהישג יד זה מידת השוויון של התפרסות האוכלוסייה במרחב, אם הבנת אותי. ז"א אני רוצה ליצור מצב שאוכלוסייה שהיום לא יכולה לקנות דירה בצפון העיר, תוכל לקנות דירה בצפון העיר ע"י זה שאני אייצר סוגי מגורים ומחירי מגורים שהיא יכולה להרשות לעצמה והפוך ובמקביל אני רוצה ליצור מצב שדרום העיר יהיה אזור אטרקטיבי לאוכלוסייה שהיום לא רוצה לבוא אליו. וזה למעשה, זה למעשה מה שתכנית המתאר, אני מקווה, תנסה לעשות בדרך שהיא עושה את זה.

גב' רחל וולנר גלעד:

כן, מה שרציתי לשאול – השאלה היא אם הדיוור עצמו, הדיוור עצמו, הפיסיות של הדיוור הוא זה שלא נותנים להם,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רוחיק, אנחנו לא נגמור ככה, חברים. אי אפשר לנהל ככה דיון.

מר אהוד פסטרנק:

לא, אבל רק הערה אחת- אני יכול להגיד מה שאני רוצה, אבל בסופו של דבר המנגנון, אני הרי לא מכריח אנשים ללכת למקום מסוים ואני לא מכריח, אני כל מה שאני יכול זה להציע להם איפה לקנות. בסופו של דבר זה יתבצע דרך מנגנון השוק. אני צריך לייצר היצע מגורים כזה, שמנגנון השוק יביא אנשים שיכולים לשלם את זה למקום שאני רוצה שהם יהיו בו.

גב' מיטל להבי:

אני רוצה לשאול משהו כלכלי. כשאני הולכת לשיטתך בשתי שיטות – פעם אחת מייצרת דיוור,

מר אהוד פסטרנק:

זה לא פעם, זה שתי פנים של אותה מטבע.

גב' מיטל להבי:

שתי פנים: פעם אחת מייצרת בר השגה בצפון, זה עולה לי פחות או יותר בהיטלי השבחה ובאיזושהי מטלת יזם.

מר אהוד פסטרנק:

כן.

גב' מיטל להבי:

פעם שניה אני מייצרת ביקושים בדרום ומזרח העיר ועולה לי במטלות יזם, שוב פעם ע"י מנופים חינוכיים, קהילתיים ותרבותיים כדי שאנשים יבואו לגור.

מר אהוד פסטרנק:

תסלחי לי שאני מפסיק אותך, כי אנחנו הולכים לדיון אחר, שלא נתנו לי כרגע מנדט לדבר עליו. רק דבר אחד אני רוצה להגיד, שיהיה ברור – זה לא מטלות יזם בדרום העיר, זה קופה ציבורית בדרום העיר. אין דרך אחרת לעשות את זה. קופה ציבורית צריכה לעשות את הדברים האלה בדרום העיר ואם היא לא תעשה את זה, זה לא יהיה.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

רק רגע, ובהנחה שאנחנו עושים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל, סליחה, לא לא, מיטל, אני מבקש, זה לא ככה.

גב' מיטל להבי:

דורון, אני מנסה להבין את הטעות של החזון 'עיר לכל תושביה', איך אנחנו עושים את זה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל זה מפריע, פשוט מפריע. אני מבקש לאפשר לו לענות בצורה מסודרת על כל השאלות עד הסוף. אחרי זה הצוותים המקצועיים יתייחסו ואחרי זה נוכל להתייחס למה שהצוותים המקצועיים ענו יחד איתו. חברים. בבקשה, אתה מוכן לענות?

קריאה:

זה לא התפקיד שלו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

להמשיך.

מר אהוד פסטרנק:

אני חושב שפחות או יותר, כי באמת בצורה שהשאלות נשאלו ואני לא, אולי יותר טוב היה שהייתי שאלה תשובה. הערה לממוצע אני רוצה – אני יודע שפרופ' לסטטיסטיקה טבע באגם שהעומק הממוצע שלו הוא מטר, בסדר לממוצע יש חסרון. לצרכים שכרגע הצגתי בפניכם הממוצע הוא הכלי הנכון והנחוץ והמתאים. זה לא אומר שלכל מיני צרכים אחרים לא צריכים לעשות הבחנה בין אוכלוסיות כאלה ואוכלוסיות אחרות. כשאני אומר 2.0, זה אומר שיהיו פה משפחות באחוז יותר נמוך, נגיד מאשר בטייבה, אבל תהיינה משפחות עם שישה ושבעה ילדים ויהיו משפחות עם נפש אחת וזה פחות או יותר הממוצע.

גב' יעל בן יפת:

בדרום תל אביב זה בערך ממוצע כמו של טייבה דרך אגב, אבל

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, יעל,

מר אהוד פסטרנק:

את ממש טועה, את ממש טועה לגבי הממוצע של דרום העיר.

גב' יעל בן יפת:

אבל השאלה שלי- אם יש לך את הנתונים האלו?

מר אהוד פסטרנק:

יש, הנתונים קיימים.

גב' יעל בן יפת:

אפשר לראות אותם?

מר אהוד פסטרנק:

כן, תפתחי את השנתון הסטטיסטי של עיריית תל אביב, ששנחשנה מעדכן את הנתונים ותראי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תני לו להמשיך.

מר אהוד פסטרנק:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אבל לצרכים שלי, שכרגע הצגתי,

גב' יעל בן יפת:

אני חושבת שזה כן רלבנטי, אתה חושב שזה לא. יש לי שאלה נוספת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רק שניה, סליחה. אתה מוכן להמשיך בבקשה?

מר אהוד פסטרנק:

אני סיימתי, לדעתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כולם קיבלו תשובות?

גב' יעל בן יפת:

לא. אני רוצה,

מר אהוד פסטרנק:

תזכירו לי את השאלות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

היית צריך לרשום את השאלות, ביקשנו שתרשום את השאלות.

מר אהוד פסטרנק:

סליחה?

גב' כרמלה עוזרי:

אני שאלתי אותך יחסית מכמה, כשדיברנו על 15%. הרי כל הנושא הוא סביב היכולות של מי שבא. הרי אם אין יכולת- אז פשוט לא קונים- גם לא בדרום וגם לא בצפון.

מר אהוד פסטרנק:

לא, תביני משהו. כשאני מדבר על מחיר יחסי אז זה לא מיליון וחצי שקלים, אלא זה 1.5. ז"א בתל אביב זה 50% יותר מאשר בממוצע של מטרופולין תל אביב או מרחב ההתייחסות האחר, אם הבנת למה אני מתכוון.

גב' יעל בן יפת:

לא.

מר אהוד פסטרנק:

ז"א אותי לא כל כך מעניין אם בתל אביב דירה תעלה 2.5 מיליון או 3.5 מיליון. אותי כן מעניין לדעת- אם בתל אביב היא עולה 2.5 ובאשדוד היא עולה 1.5, פי כמה היא יותר גבוהה בתל אביב מאשדוד. ככל שהפי כמה הזה יהיה יותר גבוה, תהיה נטייה יותר גבוהה של אנשים לגור באשדוד ולא בתל אביב. ככל שהיחס הזה יהיה יותר נמוך זה מחיר יחסי, הבנת אותי? אז תהיה לאנשים,

גב' כרמלה עוזרי:

אני התכוונתי בשאלה שלי לצפוןדרום.

מר אהוד פסטרנק:

לא, אני לא עסקתי כרגע בצפוןדרום. עוד פעם, הניתוח המלא נמצא באתר האינטרנט, אפשר ללכת, לפתוח ולקרוא. אני בעשר דקות לא יכול להציג אותי, קצרה ידי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר להמשיך.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' תמר זנדברג:
יש לי עוד שאלה אחת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
שאלה אחרונה.

גב' מיטל להבי:
לא, אבל הוא לא ענה לשאלות שלנו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
רק שניה, אתה עדיין לא סיימת לענות על שאלות.

מר אהוד פסטרנק:
אז תזכירי לי את השאלה, אני מצטער.

מר אלון סולר:
שאלתי לגבי הביקוש וההיצע והעלאת ההיצע, שזה מה שיגרום לאיזושהו מחירים לרדת,

מר אהוד פסטרנק:
אוקי, בסדר. אז המציאות יותר מורכבת מסך הכל היצע וסך הכל ביקוש וכבר אמרו את זה אנשים בשאלות שלהם ואני גם אמרתי. המציאות מתייחסת גם לסוגי מגורים וסוגי אוכלוסיות, אם אתה מבין אותי. ז"א זה לא, כשאני מסתכל על תל אביב, תיכף הטבלה הזו תוצג לכם, אבל בתל אביב לא חסר היצע מגורים, לא חסר היצע מגורים. יש בסביבות 80,000 יחידות מגורים שיכולות להספיק הרבה מעבר ליעד האוכלוסייה שבו עסקנו, אלא מה? חלק מיחידות הדירור האלה, השוק לא קורא אותן, לא מבין אותן ולא סופר אותן. למשל, בערך אמרתי את זה קודם, 50% ממצאי המגורים של תל אביב נמצא בדרום העיר ושוק המגורים לא אוהב את המצאי מגורים האלה ולא מתייחס אליו, לא רוצה לקנות אותן. ולכן,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כמה דירות ריקות יש בדרום תל אביב?

מר אהוד פסטרנק:
בסביבות 40,000 מתוכננות, אני מדבר. היצע מתוכנן.

גב' מיטל להבי:
מאושרות, מאושרות הוא מתכוון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כמה היום יש מצאי שלא ממומש?

מר אהוד פסטרנק:
מצאי שלא ממומש? הנה, נמצא בטבלה הזאת.

גב' מיטל להבי:
הנה, 10,000 יחידות יש לך בדרום.

מר אהוד פסטרנק:
הטבלה הזו תיכף תוצג לכם. כל מה שאני רוצה להגיד, זה שזה לא פשוט לבוא ולהגיד "אני צריך 80,000 יחידות ואני אייצר 120,000 יחידות ולכן, אני אוריד את המחיר", אלא אתה צריך לדעת איזה סוג יחידות, איזה תמהיל, כי יש אוכלוסיות שאלהן אתה רוצה להגיע ואם תייצר דירות של 10 חדרים זה לא מתאים להם ואם תייצר דירות של חדר וחצי זה לא מתאים להם. פעם אחת ופעם שנייה, במרחב העירוני, מקומות שהיום השוק תופס אותם כלא אטרקטיביים, ולכן בפועל הם לא במצאי, בעצם, אתה רוצה להחזיר אותם למצאי ע"י שתהפוך אותם לאטרקטיבי ולעשות את זה, זה לא לייצר עוד יחידות דירור, אלא זה לטפל

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

במרחב הציבורי. זה כל מיני דברים אחרים שהופכים את היחידות הקיימות לכאלה שאפשר להשתמש בהם.

מר אלון סולר:

אם אנחנו מדברים על להפריד לפי אזורים, אתה הרי בעצם אומר שיש הבדל בין הצפון למרכז לדרום, נכון?

מר אהוד פסטרנק:

נכון.

מר אלון סולר:

עכשיו נסתכל אזור, בכוונה שלא יקפצו יותר מדי, כי שמזכירים דרום כאן, אני רואה את יעל כאן קופצת כל הזמן, אז נתרכז, נניח, בצפון. ככל שנוסיף יותר יחידות דיור להיצע הדירות, ספציפית כרגע אני מדבר על צפון תל אביב, ששם אין את ההבדלים האלה (גם יש הבדלים אבל נעזוב אותם לרגע) אז המחירים יירדו, לא?

מר אהוד פסטרנק:

בטוח מסוים-כן.

אבל לא לגמרי, מפני שקבוצות האוכלוסייה שיכולות...

גב' מיטל להבי:

אז הצפונים יעזבו בגלל הרעת תנאי חיים, מה קרה לך?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בינתיים הם רק עלו. כן.

מר אהוד פסטרנק:

זה רק עד גבול מסוים משחק, אבל בסופו של דבר, השוק מממן את עצמו. תראה, קשה לי קצת להיכנס לכל התיאוריה כולה, אבל פחות או יותר, מבחינת צד ההיצע, ככל שאני פועל בשוק יוקרתי יותר אני מרוויח יותר ולכן כדאי לי לפעול בשוק הזה יותר מאשר בשווקים אחרים וגם יש לי יכולת לדחות הכנסות בשוק הזה על חשבון שווקים אחרים. ז"א זה לא שאתה תבוא ותגיד לי "תראה, תוסיף עוד יחידות ועל ידי זה יירד המחיר". אני אבוא ואגיד לך – תראה, מרווח הרווח שלי הוא כזה שכדאי לי לא להוסיף עוד יחידות, לדחות הכנסה שלי לשנים הבאות ועדיין אני ארוויח יותר. ז"א המערכת יותר מורכבת מסתם לזרוק יחידות לשוק, אתה מבין אותי?

מר אלון סולר:

כן, אני מבין, אבל אתה אמרת שבמערכת הקיימת, זה דבר אחרון, במערכת הקיימת – ביקוש מסוים קיים. אתה ניתחת שיש דבר,

מר אהוד פסטרנק:

והביקוש הזה מוגבל ע"י היקף האוכלוסייה שמסוגלת לשלם את זה. אוכלוסייה שלא מסוגלת לשלם את זה, במקום שתלך לדרום העיר, ששם היא מסוגלת לשלם את זה, יוצאת מן העיר, כי דרום העיר לא מתאים לה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

גב' מיטל להבי:

אני לא קיבלתי תשובות. אני רוצה לחדד את שתי השאלות שלי.

מר שמואל גפן:

דורון, הוא לא ענה על השאלה שלי.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שניה, שניה, על השאלות שלכם ייענו בהמשך. אני מבקש להתקדם. במידה ותהיינה תשובות שלא נענו, הוא נשאר איתנו, הוא נשאר איתנו, הוא יוכל לענות על השאלות בהמשך, אנחנו רוצים להתקדם.

גב' יעל בן יפת:

זה חשוב. אני חיבת לברר, כי יש פה איזה מגמה שחייבים,

מר דן להט:

אבל יעל, זה לא האיש. יעל, אדון פסטרנק, הוא לא קובע מגמות, הוא מספר לך מה המגמות, הוא לא אשם בשום דבר.

גב' יעל בן יפת:

אל תהיה תמים, כאשר אתה קובע את,

מר דן להט:

הוא לא אשם, אבל. הדיון צריך להתקדם הלאה, בואו נתקדם קדימה, אי אפשר לעצור בשלב הזה עכשיו. שעתיים יושבים, לא מתקדמים.

גב' יעל בן יפת:

לא, אבל השאלה שלי היא כזו – אם אני מקבלת מידע, שמה שנחקר זה איך גורמים לתושבים, אני מצטטת "מה אומרות אוכלוסיות שלא יכולות לקנות בצפון ולא רוצות לקנות בדרום", האם בדקת איך אתה משאיר אוכלוסיות שלא יכולות לקנות בצפון, לא יכולות לקנות בדרום...

מר דן להט:

אבל זה לא התפקיד שלו יעל, זה לא התפקיד שלו. הוא לא קובע מי,

קריאות, קריאות

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אפשר להמשיך?

מר אהרון מדואל:

דן, אתה לא מבין, סלח לי, אבל רואים סטטיסטיקה, שיתנו לו לחקור פלח מסוים, שתושבי הצפון שלא יכולים לחיות בצפון ולא רוצים לגור בדרום, שיבדוק את תושבי הדרום שכרגע לא יכולים לקנות בדרום – את זה הוא בדק? מה אתה מדבר?

גב' תמר זנדברג:

אפשר לומר משהו?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר לומר משהו- כן תמי. חברים, אפשר להמשיך?

מר אהרון מדואל:

ודורון, עוד עניין דורון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, תמי, בבקשה.

גב' תמי גבריאל:

המשך ההצגה. כמו שאמרנו, אנחנו נמצאים באותו פרק של מגורים. אהוד הציג את החלק הראשון ומיד בהמשך תבוא הצגה של חדווה פיניש- על מה אומרת תכנית המתאר בנושא המגורים.

גב' יעל בן יפת:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אני מצטערת, אבל,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אנחנו באמצע הדיון, אנחנו רק שמענו חלק מהדברים.

גב' יעל בן יפת:

אבל האם הבסיס של הבדיקה שלו נעשה על איך הוא גורם לצפוניים...

גב' מיטל להבי:

זה לא בסיס,

גב' יעל בן יפת:

לא נכון, את לא הקשבת, אני כתבתי בדיוק את מה שהוא אמר.

מר דן להט:

יעל, יעל,

גב' יעל בן יפת:

אני נורא מצטערת, אם את בודקת,

מר דן להט:

יעל, אי אפשר

גב' יעל בן יפת:

סליחה.

גב' מיטל להבי:

יעל, אנחנו הבנו שצריך לייצר אמצעים כדי למשוך אוכלוסייה חזקה,

גב' יעל בן יפת:

אני שמחה שאת הבנת, אבל כשפקידים מגיעים לכאן ומציגים שכל המטרה שלהם זה איך לגרום לתושבים שלא יכולים לקנות בצפון,

קריאה:

יעל, זה עיוות המציאות מה שאת אומרת, יעל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, מה שאת אומרת זה לא נכון.

מר דן להט:

זה עיוות המציאות מה שאת אומרת, זה לא נאמר מעולם, זה לא נאמר מעולם, לא נאמר מעולם.

גב' יעל בן יפת:

אז אתה לא הקשבת, חבל שלא הקשבת.

מר אהרון מדואל:

הוא חזר על זה פעמיים. מה? לא שמעת?

גב' מיטל להבי:

דורון, שמור על הלויז. הפסקת קפה עכשיו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, לא, לא, אין הפסקת קפה עכשיו, לא, לא, אין. אני מבקש לשבת.

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תמי, את יכולה להמשיך?

מר אהוד פסטרנק:
סליחה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אדוני, עזוב את המיקרופון ותן אותו לחדווה פיניש בבקשה והיא ממשיכה, תודה.
בבקשה חדווה.

מר אהרון מדואל:
דורון, יש לי עוד עניין עקרוני.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אנחנו ממשיכים. יש זמן לשאלות בהמשך ולהתייחס לנושא הזה בהמשך.

מר אהרון מדואל:
אתה ממשיך, אבל אתה משאיר הרבה 'פצועים' מאחור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
'אני לא משאיר שום פצועים'.

מר אהרון מדואל:
יש לי שאלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אנחנו לא משאירים שום פצועים'.

מר אהרון מדואל:
אני רואה שאתה היום, סליחה דורון, קבעת מארבע עד חמש סיכום כל הדיונים שהיו עד עכשיו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אנחנו לא נשאיר שום פצועים'..

מר אהרון מדואל:
אני רוצה להזכיר לך, שבדרום, הדיון עדיין לא הסתיים. גם לגבי מרכז העיר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אני מבקש, אם אפשר להמשיך, חדווה תמשיך ואז נראה איך ממשיכים הלאה, תודה.

מר אהרון מדואל:
למה אתה 'נוסע בניוטרל'??

גב' חדווה פיניש:
הרקע כל מה שאהוד אמר, הטבלה שאתם רואים פה היא בעצם ההצגה של פוטנציאל המגורים לשנת היעד בעיר ובאזורי התכנון. כשאנחנו רואים את מרכיבי הטבלה הזאת, היא מתייחסת למאגר היחידות הקיימות היום עפ"י ארנונה, עפ"י אזורי העיר השונים. היא מדברת על יחידות דיור שנמצאות היום בתכנון מאושרות אך לא מומשו. מדובר ביחידות דיור בתהליכי תכנון כאלה ואחרים ועל רובריקה נוספת שמדברת על תוספת יחידות הדיור שתכנית המתאר מציעה. אנחנו נגיע לפירוט, אני רק כרגע מציגה את מרכיבי הטבלה וסך כל יחידות הדיור בכל אזור, שעליהן הופעלו הנחות מימוש בהתייחס לסטאטוס התכנוני ובהתייחס לאזורי התכנון השונים. אנחנו רואים היום כ-187,000 יחידות דיור שמשרתות כמעט 400,000 תושבים שגרים בעיר, כשהנתח המשמעותי היום מרוכז במרכז העיר. המלאי התכנוני שהיום קיים הוא כ-75,000 יחידות דיור, כמו שאהוד אמר. כדי לעמוד ביעד של 450,000 תושבים, אנחנו מחויבים במימוש של כמעט בין 30 ל-40,000 יחידות דיור. המשמעות היא שכרגע המלאי התכנוני שקיים יכול לתת

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

את המענה ואף יותר מזה, הוא מאפשר אפילו בחירה יותר גמישה של יזמות שמגדילה בעצם את סיכויי המימוש. ועקרונית, תכנית המתאר הייתה יכולה לא להוסיף אף יחידת דיור אחת. מה שהנחה את התוספת בתכנית המתאר זה בעצם מענה לצרכים מקומיים כמו נושא של התחדשות עירונית באזורים מסוימים בעיר, כמו נושא של יצירת תמהיל, אפרופו כל הדיון שהיה עכשיו, אנחנו ננסה לעמוד קצת יותר בפירוט, ככל שיתן הזמן.

מטרה נוספת עירונית הייתה אכן לתת דגש לנושא של פיתוח מגורים בדרום העיר ואנחנו נראה את זה בהמשך לגבי התוספת של תכנית המתאר.

הטבלה הזאת היא בעצם ההמחשה של אותם שינויים שתכנית המתאר מציעה. אני אחזור רק בקצרה על הדיון שכבר קרה פה עם אהוד, אנחנו בעצם, תל אביב היום אפשר לחלק אותם לשני שווקים מבחינת הביקושים – השוק שאנחנו קראנו לו השוק הצפוני שהוא כולל את צפון העיר ומרכז העיר, פחות או יותר, והשוק הדרומי שכולל את אזורי הדרום, יפו והמזרח. אם נסתכל על העמודה הזאת, שמתארת את יחידות הדיור שנמצאות בתכניות מאושרות, שעדיין לא מומשו אנחנו יכולים לראות שההבדל בין השוק הדרומי והשוק הצפוני הוא לא כזה גדול, אבל זה לא הסיפור. הסיפור הוא שיחידות הדיור בתכניות מאושרות בשוק הצפוני, זה בעצם יחידות שמתחדשות כל הזמן, ז"א שהמימוש של תכניות מאושרות הוא מימוש מהיר ונכנסות לצנרת כל הזמן יחידות בתכנון חדשות, שמגיעות מהר מאד לסטאטוס של יחידות מאושרות ומהר מאד נפלטות, בעצם, לתכניות ממומשות. אנחנו יכולים לראות שברובריקה הזאת שלפניכם, אנחנו יכולים לראות שכבר היום בצנרת, בשוק הצפוני, למעלה מ-80% מהיחידות המתוכננות נמצאות בחלק הזה, בעוד שהשוק הדרומי, אנחנו מדברים בעצם על יחידות דיור מאושרות שנמצאות כבר הרבה זמן, למעלה מ-10, 15 שנים בסטאטוס הזה של תכניות מאושרות. זה אומר בעצם, שאנחנו מדברים פה על שוק של סטגנציה. המשמעות היא שללא שום התערבות, אנחנו בעצם נמשיך את המגמה של שוק צפוני, שמממש את עצמו ושוק דרומי שכמעט ולא קורה בו דבר.

תכנית המתאר לכן, נתנה דגש מאד משמעותי לתוספת של יחידות הדיור בשוק הדרומי ואנחנו יכולים לראות שמתוך סך כל התוספת של יחידות הדיור 65% מהן ירוכזו בדרום. נכון שזה לא האמצעי היחידי שיכול לתרום לשינוי...

גב' תמר זנדברג:

אם הבעיה זה מימוש, אז איך את חושבת שתוספת של בניה תענה על ה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רגע, שניה. תמי.

גב' חדוה פיניש:

אני אענה על זה, אני באמצע משפט.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תני לה להשלים.

מר אהרון מדואל:

יש לי עוד שאלה, סליחה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל לא עכשיו. מדואל, באמת. לא עכשיו. תרשום לך, תתאפק.

מר אהרון מדואל:

הגדירו פה את השוק הדרומי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תתאפק ותרשום לך, מדואל.

מר אהרון מדואל:

לא, הגדירו פה את השוק הדרומי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תתאפק ותרשום לך, בבקשה.

מר אהרון מדואל:

מישהו מודע למחירי הדירות בדרום העיר? בדרום העיר? את מודעת למחירי הדירות...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש ממך לא להשיב. אם את עונה אז אנחנו,

מר אהרון מדואל:

לא, לפי דברייך דירה נמכרת שם ב-300,000 ₪. אני יודע שדירות 4 חדרים כרגע בשיפוץ,

גב' חדוה פיניש:

זה לא מה שאמרת.

מר אהרון מדואל:

לא, לפי דברייך, אם אני לוקח את המכלול, אם אני לוקח את המכלול. דירות 4 חדרים נמכרות ב-1,700,000 ₪ על הנייר, כך שהנתונים שמוציגים כאן ואל מול המציאות בשטח- זה שני הפכים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חדוה, את יכולה להמשיך.

מר אהרון מדואל:

אני חרד מאד מהמגמה של ציפוף הדרום...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חדוה, את יכולה להמשיך בבקשה?

גב' חדוה פיניש:

אני מנסה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

את אל תקשיבי למה שהוא אומר, כי כרגע לא שואלים שאלות.

גב' חדוה פיניש:

אני משתדלת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מי שרוצה לשאול שאלות, ישאל בזמן. מי שלא ישאל בזמן גם לא יוכל לשאול אח"כ. מצטער.

גב' חדוה פיניש:

אני רוצה להסביר איך נעשה התהליך הזה של תוספת יחידות דיור ובקצרה – המשמעות היא שבעצם צוותי התכנון עבדו ברמה של אזורי תכנון ובחנו את הבעיות או את אותם המכשולים שגרמו לכך שבאזורים מסוימים המימוש לא התרחש ואני רק לוקחת דוגמא קטנה ובוזה אני מסיימת ואם נצטרך נרחיב אח"כ. דוגמא של תכנית שנמצאת כבר הרבה מאד זמן כתכנית מאושרת ולא מומשה – 'נס לגויים' למשל, שנמצא בדרום העיר. תכנית המתאר לא התייחסה רק למלאי יחידות הדיור, היא לקחה את כל האזור הזה וכשהיא ניתחה היא הציעה איזשהו פתרון שאומר, מצד אחד, שינוי בהיקף הזכויות, כי הזכויות לדוגמא אפשרו דירות של שתי קומות על רחוב שהוא רחוב סואן, שאי אפשר לגור בו, דירות של שתי קומות ששם הפינויים הכי גדולים ושינתה בעצם את המיקום של יחידות הדיור, ריווחה את רווחת הדיור כתוצאה מזה. בעקרון, עוד אין תכנית כזאת צריך לייצר אותה, ואפשרה דרך הפתרון שאנחנו מציעים לגבי שלבים, שנכניס תעסוקה, שתאפשר חלק מההשקעות בפיתוח בתוך האזור. מנסה להסתכל על פתרון כללי. המשמעות היא שמצד אחד אנחנו כן מייצרים את המלאי התכנוני שיאפשר לעשות איזה תזוזה, אבל כמובן שזה לא עומד בנפרד. החשיבה התכנונית תורגמה להנחיות של תכנית המתאר, לתכניות מפורטות ואנחנו נציג פה מספר הוראות – תכנית המתאר הגדירה ארבעה אזורי ייעוד שנבדלים זה מזה



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

באינטנסיביות הבניה שלהם ובאופי ההתערבות, כאשר בכל אזור ייעוד הוגדרה גם מעטפת של זכויות שהיא כוללת צפיפות של יחידות דיור לדונם נטו וזכויות בניה.

מר אהרון מדואל:

אני רוצה תשובה לגבי ההצעה שלי לציר שלבים – אנחנו יושבים היום בציר רוקח, אנחנו רואים ציר שמושך אוכלוסיה חזקה, משני הצדדים שלו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

את יכולה להמשיך? בבקשה.

גב' חדזה פיניש:

אלה מבוטאות במה שאנחנו קוראים לזה יחסרחק. אם תסתכלו על דף המונחים שלכם, יש שם פירוט מאד מפורט לגבי המונח הזה. המשמעות היא שאנחנו לוקחים את סך כל שטח הרצפה שאנחנו רואים מעל הקרקע, בלי הבחנה בין שטח עיקרי ושטח שירות חלקי השטח של החלקה ובעצם, אנחנו רואים את סך כל הבנייה, זה התרגום של יחסרחק. זה דוגמא, אם אנחנו מדברים על יחסרחק אחד, אנחנו מדברים על זה שבדונם אנחנו יכולים לבנות 1,000 מ"ר ובתחזיות שונות זה גם קובע את גובה הבנייה, אם תסתכלו טוב במילון המונחים.

האזור הראשון שאנחנו הגדרנו אותו, הנחה שכבר נאמרה ואני לא חוזרת עליה, שאנחנו מדברים בעצם בעיר שרובה בנויה ולכן, ההתערבות של תכנית המתאר היא התערבות מאד מתונה, שבאה לידי ביטוי גם בתכנים של הייעוד השונה לכל אזור מגורים. האזור הראשון הוא אזור שבבנייה שנקראת אזור ייעוד בבנייה נמוכה, כדוגמת צהלה או ביצרון או אזורים מסוימים בתוך קריית שלום. תכנית המתאר מציעה שלא להוסיף תוספת של קומות או יחידות דיור מעבר למה שהתכניות הקודמות כבר מציעות. צפיפות המגורים היא צפיפות נמוכה, שלא תעלה על שמונה יחידות דיור, כאשר זכויות הבנייה שמוגדרות פה כיחסרחק של אחד. אזור הייעוד הנוסף שתכנית המתאר הגדירה זה אזור מגורים בבנייה מרקמית נמוכה, כדוגמת רמת אביב א', שכונת התקווה, ע'מי, שגם כאן תכנית המתאר מציעה שלא להוסיף מעבר למה שהתכניות הקיימות מציעות.

צפיפות המגורים פה היא צפיפות יחסית נמוכה גם, היא לא תעלה על 12 יחידות דיור לדונם נטו, כשיחס הרחק הוא אחד. אני רוצה להגיד פה עוד מונח, שכן אנחנו מדברים על יחסרחק בסיסי ויחס,

מר אהרון מדואל:

מה זה רחק, סליחה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רצפה חלקי קרקע.

גב' חדזה פיניש:

רחק זה אומר שטחי רצפה, סה"כ השטחים שאתה רואה מעל הקרקע מתחלק לשטח החלקה שלהם. ז"א שאם יש לך יחסרחק אחד, על דונם אתה יכול לבנות 1,000 מ"ר. זה כולל גם שטח עיקרי וגם שטח...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רצפה חלקי קרקע.

מר אהרון מדואל:

כלומר, בביצרון, צהלה, זכויות בניה 100% על הקרקע- הבנתי.

גב' חדזה פיניש:

נכון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, הלאה.

גב' חדזה פיניש:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

יחס הרחק הבסיסי הוא בעצם היקף הזכויות המינימלי שהוועדה המקומית רשאית לתת באזורים שבהם אנחנו מגדירים והיחס הרחק המקסימלי הוא בעצם המקסימום של זכויות הבנייה, שאפשר להעניק אותן לאזור מסוים, כשתכנית חדשה מגיעה לשם והיא מותנית בעצם, היא שיקולה של הוועדה המקומית, שמונתית בתנאים שלדוגמא, של פיתוח של שטחי ציבור, מטלות נוספות כמו תשתיות כאלה ואחרות וזה בעצם הסקאלה מהיחס הרחק הבסיסי המינימלי עד היחס המקסימלי, שהוא בעצם אותה סקאלה שמאפשרת לי את שיקול הדעת של הוועדה המקומית. האזור הנוסף הוא אזור מגורים בבנייה מרקמית. אנחנו מדברים על סדר גודל של 7, 8 קומות. אנחנו מדברים על אזורים מאד נרחבים בעיר, שכוללים לדוגמא את הגוש הגדול, אזורים נרחבים במרכז העיר, אזורים כמו בכפר שלם. היקפי הבנייה פה מותנים בגודל המגרש ובמשימות הפיתוח, כאשר צפיפות המגורים פה היא עולה, היא לא תפחת מ-12 יחידות דיור לדונם נטו והיא לא תעלה על 24 יחידות דיור דונם לנטו ואת הרחק הבסיסי אתם רואים, והאזור שהוא אזור שהוא מועט בפריסה שלו העירונית, הוא באמת בא כדי לפתור בעיות מאד מאד נקודתיות, בדרכי בתהליך של פינוי-בנייה, אזור מגורים בבנייה רבת קומות, כמו בארגזים, כמו לאורך רח' איינשטיין, מקומות מסוימים באזורים בצפון העיר.

גב' מיטל להבי:

אפשר להבין איזה מהתכניות האלה כבר מאושרות וכאילו אין מה לדון בהן ואיזה מהתכניות האלה, עכשיו אנחנו מקבעים תכנית נקודתית באמצעות תכנית המתאר? למשל, אני עמדת ידועה, אני התנגדתי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה לא הצעה. הערת ביניים אפשר, אבל לא הצעה.

גב' מיטל להבי:

זה הערת ביניים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל.

גב' מיטל להבי:

אז אני מבקשת שנדע איזה מהנקודות הבולטות אנחנו יכולים להגיד עכשיו או מתישהו "לא נראה לנו, אנחנו מבקשים להוריד"?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב, נוכל לענות לזה בהמשך. בבקשה, את יכולה להמשיך. את יכולה להמשיך.

מר אהרון מדואל:

מתוך דיור לדונם נטו, קפצנו ל-24, במיוחד בכפר שלם. כפי שכבר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר להמשיך.

מר אהרון מדואל:

לא, רגע, התכנית של דרום מזרח העיר...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא לא יענה על זה עכשיו, ממילא, חבל.

מר אהרון מדואל:

לא, אבל בזמנו קטעת את הדיון במקום להמשיך אותו במליאה שלאחר מכן, אתה כבר קופץ למסקנות וזה לא לעניין.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נמשיך אותה, בסדר.



מר אהרון מדואל:

אתה עושה מישמש בכל דיוני המליאה, תסלח לי, דורון.

גב' חדוה פיניש:

תוכנית המתאר מנחה תכניות חדשות מפורטות, שיכללו את ההוראות הבאות – התכנית תכלול הוראות שיבטיחו, כל תכנית חדשה שתגיע לוועדה המקומית תכלול גם הוראות שיבטיחו את פיתוח התשתיות השונות, תחבורה, חנייה, שטחים ציבוריים וכו' וזה יכול להיות מותנה עם הוצאת היתרי בנייה או היתר אכלוס, לפי הצורך. הוועדה המקומית רשאית להחליט על הפקדה של תכנית שתוסיף 100 יחידות חדשות ומעלה רק לאחר שיונחו בפניה חוות דעת, שמציגות את הנתונים של הנושאים הבאים, כמו הנושא של מלאי השטחים הציבוריים בסביבה ואת היכולת לתת מענה לצרכי הציבור, שנובעים כתוצאה מפיתוח של התכנית החדשה. כל הנושא של תמהיל יחידות דיור שהן קיימות ומאושרות בתכנית, מבחינת הגודל שלהן, הגובה שלהן, סוג הבנייה שלהן, זה כדי לאפשר בעצם תמהיל שאנחנו רוצים להעניק אותו באזורי העיר השונים ואח"כ אנחנו אולי נתמקד בנושא של התמהיל.

חוות הדעת צריכה לכלול את אותו מלאי יחידות הדיור, שהן צריכות לענות לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים כמו קשישים, סטודנטים וכל הנושא של יחידות דיור בהישג יד ואנחנו משתמשים כרגע במושג 'דיור בהישג יד', למרות שאין כרגע הגדרה משפטית. אנחנו בתכנית המתאר משתמשים בהגדרה כדירות שהן מיועדות לזכאי משרד השיכון לתושבי תל אביב, לא ניכנס כרגע לכל הקריטריונים, כי אושרו במועצה, אבל לצורך הנוחות כרגע לדיון, אנחנו קוראים לזה 'דיור בהישג יד'.

תכנית המתאר מנחה לגבי הנושא של דיור בהישג יד בתכניות חדשות, כי הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות מגורים יחידות לדיור בהישג יד. ההיקף שלהן והגודל והמיקום שלהן בתכניות ייקבעו על סמך אותו בסיס חו"ד שתוגש לוועדה המקומית, שהיא תתייחס להיבטים שונים כמו היבטים כלכליים, גיאוגרפיים. יש הבדל אם תכנית מסוימת נמצאת באזור שאנחנו רוצים להניע שם התחדשות ושיש עליה עוד מטלות ציבוריות, ולכן, צריך לשקול את זה ביחס להיקף הקצאה של יחידות דיור לד"בי. אנחנו מציעים שתכנית המתאר תקבע שכל היחידות שמיועדות למגורים ורשומות בבעלות עירונית תאושרנה רק אם יוקצה בהן היקף מסוים של יחידות הדיור. כל זה, כמובן, כפוף לאותה חקיקה ראשית שתהיה בנושא וההנחיות פה יעודכנו פה בהתאם לאותן הוראות החוק.

גב' מיטל להבי:

ז"א את שולחת דרומה את המשפחות?

גב' חדוה פיניש:

סליחה?

גב' מיטל להבי:

את שולחת דרומה את המשפחות.

גב' חדוה פיניש:

זה אני לא אמרתי את זה. אנחנו לא נכנסים כרגע לכל הנושא של דיור בהישג יד, אבל אני חושבת שהתכנית של דיור בהישג יד דווקא נותנת דגש ליצירת דיור בהישג יד באזורי ביקוש, כאשר בדרום אנחנו אומרים שבעצם הדבר הכי חשוב הוא לייצר שם מגוון של דירות, לא דווקא מה שאנחנו קוראים לו דיור בהישג יד, למצוא את הדרכים להוציא לפועל יחידות דיור שעדיין לא מומשו כדי לממש אותן ומבחינתנו המאגר הזה הוא נותן מענה גם לאוכלוסייה הקיימת וגם אולי לאוכלוסייה נוספת שתראה או תסתכל על השוק הדרומי כאזור שהוא גם אזור אטרקטיבי למגורים.

הנושא הזה של תמהיל יחידות דיור, אנחנו רואים חשיבות מאד מאד גדולה ביצירה של מגוון דירות לאוכלוסיות מגוונות. כמו שאהוד אמר, אני לא אחזור על העניין של הקשר בין גודל יחידת דיור ומחיר. נכון שזה לא הפרמטר היחיד שקובע את מחיר הדירה, אבל אנחנו מדברים היום, למשל, שבצפון העיר שטח ממוצע של יחידת דיור עומד היום על 107 מ"ר מול שטח ממוצע של 50 או 60 מ"ר בדרום העיר והמשמעות היא כי חלק גדול מהדיור בצפון העיר הופך להיות קשה להשגה. לכן, כדי לעמוד גם ביעד האוכלוסייה של 450, שהעיר הזאת תהיה אטרקטיבית לקניית דירות וגם כדי ליצור את המגוון של האוכלוסייה באזורים השונים, תכנית המתאר מציעה להתערב באופן כזה, שתהיה עדיפות בשוק הצפוני, כל תכנית חדשה שהיום תכנס לצנרת, בשוק הצפוני תהיה עדיפות לדירות קטנות עד 80 מ"ר, בעוד שבשוק הדרומי תינתן עדיפות לדירות גדולות עד 100 מ"ר. זה לא אומר שכל תכנית תהיה 100% דירות קטנות ו

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

100% דירות גדולות, אבל על סמך חוות הדעת באזורי התכנון, אנחנו נוכל לשקול בכל פעם את היקף הדירות שהגודל שלהן ינוע באזורים הצפוניים על 80 מ' והפוך בשוק הדרומי.

גב' מיטל להבי:

זה כמו שהיום בשכונת התקווה אנחנו רוצים דירות של 90 מ' ואנשים רוצים דירות...

גב' חדוה פיניש:

אני אומרת חד משמעי – התמהיל אמור להיות בדרום. יש עדיפות באזורים שבהם היום יש ריכוז מאד מאד גדול, יש שכונות שלמות של ריכוז גדול מאד של דירות קטנות של 60 מ"ר. אנחנו לא רואים שזה נכון להמשיך ולייצר את אותו סוג של דירות במקום הזה.

מר אהרון מדואל:

אני רוצה להבין,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

מר אהרון מדואל:

לא, דורון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. סליחה, רק שניה, שניה.

מר אהרון מדואל:

יש לי שאלה לעניין התמהיל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רק שניה. רשמת לך?

מר אהרון מדואל:

אני רוצה לשאול אותך,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תרשום לך את השאלות, תרשום לך את השאלות, תרשום לך בבקשה את השאלות. אנחנו עוברים למבני ציבור. כשנשלים את כל התמונה נוכל להתייחס לשאלות.

מר אהרון מדואל:

לא, לא, זה לא עובד ככה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אל תגידו לי לא ככה.

גב' יעל בן יפת:

אבל זה לא עובד ככה, כי גם רשימת השאלות ששאלו את אהוד, נדמה לי, לא הספיקה על כולם,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אם תסתכלי את סדר היום – להשלים דיון בסוף הסעיף הזה.

גב' יעל בן יפת:

בסדר, אבל או שנדון בזה לעומק או שלא נדון בזה. דורון, זה לא עובד ככה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל תסתכלי על סדר היום, אני פועל עפ"י סדר היום.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' יעל בן יפת:
בסדר, אבל,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
רשום דיון בשאלות בסוף הסעיף הזה, אחרי שדנו ביעדי אוכלוסייה, אזורי ייעודי מגורים, מבני ציבור, רשום דיון. בבקשה, להמשיך למבני ציבור.

גב' יעל בן יפת:
לא, לא.

מר אהרון מדואל:
לא, יעדי אוכלוסייה ו... – מחייבות דיון נפרד. זה לא קשור לתעסוקה בכלל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אנחנו נלך עפ"י סדר היום.
לפי סדר היום. אחרי זה נעשה, תרשום לך.

מר עודד גינוסר:
אני רוצה להציג את ההצעות הסטטוטוריות של תכנית המתאר לגבי מבני ציבור, אבל לפני זה, ברשותכם, אני רוצה להציג את מאזן שטחי הציבור. בשקופית הבאה, אני אציג את המאזן לשטח ציבורי פתוח. אנחנו נציג את המאזנים לשתי נקודות זמן – לשנת 2009 זה הנתונים האחרונים של האוכלוסייה, מחולקת לפי אזורים ולשנת היעד של התכנית – שנת 2025. אנחנו נציג את זה בעזרת שני מדדים:
- הראשון, הוא שטח ציבורי לנפש שאנחנו במדד הזה אנחנו לוקחים את כל השטחים המאושרים בתכניות מאושרות, מחלקים אותו לגודל אוכלוסייה. לגבי 2009 – שנת 2009, לגבי שנת 2025 אנחנו מתבססים על תחזית הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שנעשתה עבורנו לפני מספר שנים ועליה הוספנו את התוספת הצפויה בעקבות הבניה במתאר. לא משנה באיזה מדד אנחנו מסתכלים, אנחנו רואים שברובע שלוש, מה שנקרא הצפון הישן היום וכמובן בעתיד, צפוי לנו מחסור בשטח לבנייני ציבור. ברמה הרובעית, בכל שאר הרובעים לא קיים מחסור בשנת 2009. ובשנת 2025, המחסור ברובע שלוש יגדל ויהיה גם מחסור משמעותי בשאר רובעי מרכז העיר, רובעי 4, 5 ו-6.

גב' מיטל להבי:
רק רגע, איפה זה שבע? שבע תזכיר לי איפה זה?

מר עודד גינוסר:
יפו, יפו רבתי.

גב' מיטל להבי:
יפו.

ותרד רגע לשמונה חזרה. ז"א אתה מדבר ברמת הרובע. אם אנחנו מסתכלים ברמת השכונה יכול להיות שכונות...

מר עודד גינוסר:
אני אענה לך, אני מכיר את השאלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
הוא יענה, הוא יגיע, מיטל.

מר עודד גינוסר:
הניתוח פה הוא ברמת הרובעים. בפירוש יש אזורים בתוך רובעים שיש בהם בעיות. בנושא של מבני ציבור פחות מאשר בשצ"פ, שתיכף אני אציג. בצפון ומה שאת מתכוונת, מיטל, צפון רובע שמונה, המחסור במבני ציבור, בשטחים למבני ציבור הוא מזערי ביותר לעומת מה שנראה בשצ"פ. אם אני עובר לשצ"פ,



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

אתם לא מבינים מה אתם עושים.

גב' כרמלה עוזרי:

איפה זה רובע שמונה?

מר עודד גינוסר:

רובע שמונה זה אזור פלורנטיין, נווה שאנן, שפירא וקריית שלום. שכחתי להגיד את זה בשקופית הקודמת, נכון גם לשקופית הנוכחית, אני מדבר רק על שטח ברמה המקומית והעירונית, אני לא לוקח בחשבון את השטחים המטרופוליניים ותיכף אני אגיד על זה משהו. אם אנחנו מסתכלים על המאזן לגבי השצ"פ אנחנו רואים כבר במצב הקיים מחסור משמעותי של שטח ציבורי פתוח ברובע שלוש וברובעים חמש, שש, אנחנו מתייחסים אליהם כחטיבה אחת. רובע שש הוא מיעוט אוכלוסייה.

קריאה:

וגם ארבע.

מר עודד גינוסר:

וכמובן, שהמחסור הזה יגדל ברוב האזורים, ז"א ברובע שלוש וברובע חמש, שש. (ליד המאזן של רובעים שלוש, חמש, שש, אני כתבתי את המאזן כשאני כן לוקח בחשבון את השטחים המטרופוליניים. במקרה הזה את השטח המטרופוליני של רובעים שלוש, חמש, שש, זה השטח של חוף הים), כשאני לוקח בחשבון את השטח של חוף הים, אני גם ברובעים האלו, במצב הקיים וגם העתידי, אני נמצא במאזן חיובי. נכון, חוף הים הוא לא שטח שנותן את כל התשובות כמו הגינות הפרטיות, אבל עדיין הוא שטח רווחה שצריך לקחת אותו בחשבון, יותר רלוונטי לתושבי רובע שלוש וחמש, שש שקרובים אליו, פחות רלוונטי לתושבי הרובעים האלו שגרים בחלקים המזרחיים יותר, זה נכון, אבל עדיין צריך לקחת אותו בחשבון ויש לו משמעות. מהמאזן הזה אני,

קריאה:

אבל לא לכל עונות השנה.

גב' מיטל להבי:

איך דונמים הופכים לאפס?

מר עודד גינוסר:

זה מאזן, זה מאזן בין סך כל היצע השטחים לבין ההיצע הביקוש הנורמטיבי הנדרש. וכאשר ההיצע שווה לביקוש המאזן הוא אפס.

אני מפה עובר להוראות אזורי הייעוד או ההקצאות להוראות אזורי הייעוד. התכנית מדברת על מספר קטגוריות של אזורי ייעוד לבנייני ציבור, אני מתייחס כרגע, רק לבנייני ציבור, הנושא של שטח ציבורי פתוח יהיה בפרק האחרון של היום, של סביבה אטרקטיבית במסגרת הדיון על המרחב הציבורי, אז מהרגע אני מדבר רק על מבני ציבור.

הקטגוריה הראשונה שתכנית המתאר מציעה לקבוע זה אזור למוסדות ציבור עירוניים, אנחנו מדברים על מתחמים, הם ברובם קיימים, אבל גם כמה חדשים שאנחנו מציעים, שהגודל שלהם, המיקום שלהם, מגוון השירותים או המוסדות שקיים בהם או שאפשר לשלב בהם בעתיד, הוא כזה שהופך אותם לאטרקטיביים לסביבה, מעבר לסביבה הקרובה, סביבה של הרובע, לפעמים אפילו של העיר כולה ומתחמים מסוימים, כמו בן שהמטרופולין, למשל, המתחם של אוניברסיטת תל אביב, של קריית המוזיאונים שעל ידו, המתחם של איכילוב, אבל אנחנו מדברים על אזור שהוא מתאים למוסדות ברמה הגבוהה יותר של הרובע, של העיר, של המטרופולין. זה לא אומר שלא ניתן למקם שם שירותי ציבור מקומיים כמו גנים, כמו מעונות, אבל אנחנו מנסים באזורים, במתחמים הספציפיים האלו, כהצהרה בכל העיר, לתת עדיפות למוסדות ברמה הגבוהה יותר כדי להבטיח את העדיפות הזאת, כדי להבטיח את המשך התפקוד של המתחמים האלו לאורך זמן, בהתאם לתפקוד שאנחנו רוצים שיימשך כמו באיכילוב, כמו בקריית המוזיאונים או התפקוד העתידי שאנחנו מייחסים להם, אנחנו חושבים שנוכח וזה תכנית המתאר מציעה לדרוש שכל תכנית באזור הזה תהיה מלווה בדרישה לנספח פרוגרמטי שיעביר בדיוק מה אנחנו רוצים להכניס עד אופק התכנון בתוך המתחם הזה, תכנית עיצוב אדריכלי שתראה איך אפשר להבטיח את כל מה שאנחנו רוצים במתחם, כולל שילוב אם נרצה, של מוסדות ברמה המקומית ולכן זאת הדרישה.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

האזור השני שתכנית המתאר מציעה, זה מוסד ציבורי, עירוני חדש, שעירוני הוא לא לעניין עירייה, עירוני ברמה העירונית, מוסד כלל עירוני. שוב, אנחנו מסמנים בתכנית המתאר כעשרים או קצת מעבר,

גב' מיטל להבי:

אתה יכול רק להבחין לנו למשל, באזור מוסדות ציבור עירוניים, מה הבשורה שאנחנו מביאים למזרח העיר ולדרום העיר? איפה הכתם החדש?

מר עודד גינוסר:

במזרח העיר אין כתם חדש. כתם אחד משורטט על המתחם של מוסדות הציבור הקיימים,

גב' מיטל להבי:

אנחנו כרגע דיברנו על הצורך בחיזוק מזרח...

מר עודד גינוסר:

שניה, שניה, אבל את קוטעת. אני אומר ישירות לשאלתך, במזרח העיר אנחנו מסמנים רק שני אזורים למוסדות ציבור כלל עירוניים, זה המתחם של יד אליהו, מוסדות החינוך ביד אליהו עם המתחם המתוכנן של המכללות והמתחם השני הוא באזור פה שאני מסמנו לפניכם. והאזור השני הוא האזור של בית דני, עם כל מה שקורה שם. אבל שניה מיטל, אנחנו לא מדברים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הגע, תני לו לדבר, ריבוננו של עולם.

יעל בן גב' יעל בן יפת:

אבל זה לא מסודר כמו שצריך,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תני לו לדבר, אבל.

מר עודד גינוסר:

שניה. מה שהראיתי עכשיו זה שייך לקטגוריה הראשונה של אזור מוסדות ציבור עירוניים, שזה מתחם גדול. מעבר למתחמים אלו, כעשרה בעיר בסה"כ שהצבענו, תכנית המתאר מציעה לשריין, מעבר למתחמים האלו, אנחנו מדברים או תכנית המתאר מציעה, מסמנת, מעל עשרים אתרים שמיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, רובעים כלל עירוניים ומטרופוליניים חדשים, הם מסומנים בסימבול הזה שלפניכם, פרושים ברחבי העיר עם משקל רב יותר לדרום העיר ומזרחה, אנחנו סימנו, סתם כדוגמא מיטל, סימנו במזרח העיר את סימבול השטח הציבורי במרכז כפר שלם, אנחנו סימנו באזור ספורטק דרום או פארק דרום, סליחה, סימנו לאורך הציר שידובר עליו וידובר עליו בהמשך בפרק התעסוקה לאורך שלבים-אנחנו מסמנים ארבעה מוסדות חדשים כלל עירוניים,

גב' רחל וולנר גלעד:

מה במרכז העיר?

מר עודד גינוסר:

סליחה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תני לו לדבר.

מר עודד גינוסר:

מסמנים גם במרכז העיר, למשל, חלק מהסימבולים האלו מסומנים על מגרשים ציבוריים, חלק בייעודים אחרים, חלק זה אתרים שאנחנו יכולים להצביע עליהם היום כמו האתר בכיכר המדינה וחלק זה אתרים, נקרא להם מקורבים, שכל תכנית מפורטת שתקודם בעתיד באזור שלהם תצטרך להראות היכן היא ממקמת אותם או מדוע היא לא יכולה למקם. תבוא התכנית הזאת לשולחנכם ואתם תחליטו אם אתם פותרים את התכנית הספציפית הזאת מלשים את האצבע ולשים את שטח הקרקע, את המגרש לטובת



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

המוסד הכלל עירוני הזה או שאתם מחייבים את התכנית הזאת במטלה הזאת. אני עובר הלאה. תכנית המתאר מציעה לסמן שלושה מתחמים לוגיסטיים ברמה העירונית, אחד בצומת חולון, השני הוזכר כבר היום בנווה שרת מזרח לצד מתחם חדש שאנחנו מדברים עליו של אזור מוסדות ציבור עירוניים, לצדו גם מתחם לוגיסטי.

גב' יעל בן יפת:
מה זה מתחם לוגיסטי?

מר עודד גינוסר:
מתחם לוגיסטי הוא יהיה בעיקר לשימושים של סדנאות, מחסנים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, משרדים שקשורים לזה, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה. ז"א לרכז במספר אתרים קטן יחסית, מתקנים שלא נכון למקם אותם בתוך מרכז העיר. יהיו עוד מבנים, אתרים קטנים יותר ברחבי העיר, שבהם יהיו גם שירותים,

גב' תמר זנדברג:
לשימוש עירוני?

מר עודד גינוסר:
...אבל תכנית המתאר לא מטפלת בהם, זה מטופל בתוכנית אב,

גב' תמר זנדברג:
שימוש עירוני? ואיפה זה נמצא היום?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תמשיך, תמשיך.

מר ראובן לדיאנסקי:
ואיפה השלישי? ברידינג?

מר עודד גינוסר:
כן, מצפון למכון הביוב.

מר ראובן לדיאנסקי:
כמה אתה מפנה מבחינת שטחים, כשאתה מרכז את השלושה? אתה מפנה שטחים?

מר עודד גינוסר:
כן, מפנים שטחים, מטרדים נקודתיים, יש תכנית אב שמקודמת היום תחת סמנכ"ל לתפעול ושם מראים בדיוק איזה מתקן יוצא, להיכן הוא נכנס.

גב' יעל בן יפת:
אפשר לקבל את התכנית הזאת?

עודד גינוסר:
היא עוד לא מוכנה, היא עוד לא,

גב' יעל בן יפת:
בסדר, כשהיא תהיה כבר מוכנה אז אנחנו נגיע, בדיעבד נדבר. דורון, אנחנו יכולים לקבל את זה, את התכנית שהוא מדבר עליה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מה שמוכן, את יכולה לקבל. כל תוכנית שמוכנה בעירייה – את יכולה לקבל, כל מסמך. תשאל את מדואל, הוא יסביר לך שזה סעיף ש,



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' יעל בן יפת:

לא, לא, אבל באמת זה חשוב, כי העניין של המרכזים הלוגיסטיים האלה, בחודש וחצי האחרונים רצות שמועות מכל מיני מקומות וניסיתי לברר את הפרטים, לקח לי די הרבה זמן כרגיל עם הפקידות העירונית,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז בואי נדבר על זה אח"כ.

גב' יעל בן יפת:

אבל חשוב לדעת את הדברים האלו, כי זה משהו שאתה יכול,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז בואי נדבר על זה אחר כך. דברי איתי, נראה איך אנחנו משיגים את זה, בסדר.

מר עודד גינוסר:

תכנית המתאר מסמנת שבעה אזורים לספורט, אנחנו מדברים בעיקר על מתחמים קיימים אבל לא רק. מתחמים שהם למתקן ספורט איכותי, גדול, כמו בלומפילד, כמו יד אליהו או מקבץ של מתקני ספורט כמו בספורטק, כמו בנווה גולן וכדומה. אתם רואים את ההוראות שקשורות לזה. תכנית המתאר לא מסמנת בתסריט שלה מגרשים למוסדות ציבור מקומיים, אבל ההוראות של התכנית מתייחסות ונותנות הוראות גם למגרשים שבתכניות מאושרות וגם למגרשים שייקבעו בתכניות מפורטות, שיהיו מכוח תכנית המתאר. אני עובר עכשיו להוראות של תכנית המתאר שלא מתייחסות דווקא לאזור ספציפי.

מר ראובן לדיאנסקי:

לפני זה, מה לגבי שדרוג שטחי ציבור קיימים, שהם יכולים להיות הרבה יותר...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תן לו את הזמן וזה יגיע.

מר ראובן לדיאנסקי:

אה, זה השלב שלך? אוקי, תודה.

מר עודד גינוסר:

השלב שלי נגמר מיד.

הוראה ראשונה שכתובה פה, שלמעשה כתוב בקיצור אין מסחור של שטחי ציבור, התכנית לא מאפשרת למסחר שטחים כאלו. הסעיף השני מדבר שבעקבות תכנית המתאר, לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר תוספת של שטחים מבני ציבור לשטחים ציבוריים פתוחים, סמכות שהיום אין לה למעשה. בעקבות אישור תכנית המתאר יהיה לה את הסמכות הזאת. הוראה מאד חשובה של תכנית המתאר,

גב' מיטל להבי:

מה ז"א? בחוק התכנון והבנייה יש...

גב' יעל בן יפת:

אין לה סמכות לעשות את זה בסמכות וועדה מקומית?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים,

מר עודד גינוסר:

אבל את לא יכולה להוסיף שטחים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר? go on



מר עודד גינוסר:

הוראה מאד חשובה של תכנית המתאר, כל תוספת של שטחי מגורים או תעסוקה תתאשר רק אם יהיו בתכנית הזאת הוראות להקצאה של שטחי ציבור שנדרשים כתוצאה מהתוספת הזאת של מגורים או תעסוקה, לפי בדיקה פרוגרמאטית, מקומית ובמעגלים יותר רחבים. זה הכלל. הוועדה, כאשר תגיע אליכם תכנית כזאת, הוועדה רשאית לבחון לא את הקצאת הקרקע, אלא לבחון תחליפים אם היא שוכנעה שלא ניתן להקצות את הקרקע או אם היא שוכנעה שיש סיבות אחרות מדוע עדיף להקצות שטחים בנויים ולא שטח קרקע וכדומה, כל החלופות רשומות פה. הוועדה גם תהיה רשאית לבחון ולהגיד אם היא חושבת שהקצאת שטחי הקרקע עלולה לפגוע בתכנית שהיא חפצה ביקרה, תכנית של חידוש עירוני והחשש הוא שאם נעמים עליה הקצאת שטחי ציבור, היא עלולה ליפול ואז המטרה הזאת של התחדשות עירונית לא תזכה לעידוד, הוועדה רשאית לחרוג מהכלל הזה של, נכתב בסעיף 3, אבל הכלל הוא הקצאה, כל תכנית חדשה שמוסיפה שטחים מחויבת בשטחי ציבור נדרשים. לשאלתך, נושא האכיות- אנחנו מכירים בעיר שטחים ציבוריים שהם לא אפקטיביים, הם לא איכותיים, תכנית המתאר אומרת שתכנית תופקד רק אם שטחי הציבור שהוקצו בה הם באיכויות שנדרשות כדי להכשיר את הייעוד שלהם, בין היתר בהיבטים האלו של מימדי מגרשים שמאפשרים פיתוח פונקציונאלי, לא "נקניקים" למיניהם וכדו'. נגישות נוחה לתושבי התכנית והסביבה אל השטחים הציבוריים, לא יהיה בפאתי משהו,

גב' רחל וולנר גלעד:

אתה מדבר עכשיו על שפ"פים גם?

מר עודד גינוסר:

אני מדבר על בנייני ציבור, הנושא של השפ"פים והשצ"פים יטופל בפרק אחר, בהמשך היום.

מר שמואל גפן:

אם הוועדה שוכנעה שהתכנית, כעבור שנים, שהמיקום המסוים הזה הוא לא טוב, אז היא לא יכולה לשנות.

מר עודד גינוסר:

למה היא לא יכולה לשנות? היא יכולה,

מר שמואל גפן:

ואז היא צריכה לעשות תכנית מתאר חדשה.

מר עודד גינוסר:

תכנית המתאר לא קובעת שטחים חדשים, היא קובעת שתכנית חדשה מפורטת שתיעשה בעתיד ותקבע שטחים חייבת להבטיח את האיכות של המגרשים שהיא מקצה לטובת שטחי ציבור.

מר שמואל גפן:

אבל אם היא חושבת שהנקודה הזאת לא נכונה, עברו עשרים שנה.

מר עודד גינוסר:

שינוי של תכנית מקומית, של תכנית מפורטת, לא של תכנית המתאר. תכנית המתאר קובעת את הכלל. התכנית המפורטת קובעת את המגרש בשטח ואם היא חושבת אחרי עשרים שנה, הוועדה, שהמגרש נקבע שלא בצורה נכונה היא בהחלט יכולה לעשות את זה בלי צורך לשנות את תכנית המתאר. תכנית המתאר קובעת,

גב' תמר זנדברג:

רגע, אבל היחסים בין מגורים וחום וירוק, זה נקבע בתכנית מתאר? זה סטטוטורי מהעקרונות האלו?

מר עודד גינוסר:

העקרונות האלו הם סטטוטוריים, אבל אם,

גב' תמר זנדברג:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

הכוונה, תכנית מפורטת יכולה לשנות את המיקום של מגרש חוס, אבל היא לא יכולה לשנות חוס למגורים, למשל?

גב' מיטל להבי:
לא.

מר עודד גינוסר:
לא.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
לא, כתוב לך למעלה.

גב' מיטל להבי:
ומה עם חוס פרטי? שאלה לי אליך – מה עם חוס פרטי? מה עם חוס פרטי?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מיטל זה לא קשור כרגע.

גב' מיטל להבי:
זה כן קשור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מה זה קשור? זה לא רלוונטי עכשיו, זה לא רלוונטי.

מר עודד גינוסר:
השאלה היא על שולחנכם.

גב' מיטל להבי:
מה? מה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
על שולחננו- זה לא רלוונטי כרגע. זה רלבנטי ביום רביעי, לא כרגע. היא תהיה רלבנטית ביום רביעי, לא כרגע.

מר עודד גינוסר:
תכנית המתאר גם דואגת לאחר שהוקצה השטח האיכותי, המגרש האיכותי, היא דואגת גם שהפיתוח בו יהיה איכותי, לכן היא מחייבת תכנית בינוי בכל מגרש ציבורי, לבניינים ציבוריים חייבת תכנית בינוי שתבטיח את האיכויות, רשומות פה, של המגרש. הנושא האחרון שאני רוצה לגעת בו זה נושא של ספורט, אנחנו הראינו קודם שבעה מתחמים לספורט, אבל זה לא אומר שאי אפשר למקם פונקציה של ספורט בכל שטח שמיועד למבני ציבור. תכנית המתאר תעגן את זה. בכל שטח של מבני ציבור ניתן יהיה גם למקם פונקציה ציבורית, כמו כן, כפוף לתנאים המקומיים, צריך לבחון את המצב בשטח וכדומה. עקרונית אפשרי, ובכל מגרש, בכל שצ"פ ניתן יהיה למקם שטחים ציבוריים פתוחים. עד כאן.

גב' רחל וולנר גלעד:
לגבי הספורט זה אקסיומטי, שבכל מגרש שמיועד לשטח ציבורי, יהיה גם אפשרי למקם מגרשי ספורט, כן?

מר עודד גינוסר:
אפשרי, לא חובה.

גב' רחל וולנר גלעד:
אפשרי. שלא יהיה אחרי זה בג"צים משכונות כמו צהלה וזה, לגבי מתקני ספורט קיימים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

חס וחלילה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב. פרק א' הסתיים.
עכשיו שאלות.
בבקשה, תמי.

גב' תמי גבריאלי:

אוקי, ננסה לארגן את הדברים לפי האופן שבו הם הוצגו. קודם כל, לגבי גם יעדי הדיור וגם יעדי מבני הציבור וכל מה שנאמר כאן. למעשה אמרתי את ההערה הזאת פחות או יותר בקווים כלליים שבוע שעבר, כאילו בדיון הקודם, אבל היא יותר מתאימה פה. בעצם, התכנית הזאת, כידוע, מעניקה לוועדה המקומית סמכויות ונותנת לנו דברים ומאפשרת לנו הרבה דברים. עכשיו, כמו שאני רואה את זה, התפקיד שלנו פה זה לכבול את עצמנו כמה שיותר לאור האפשרות הזאת. כלומר, להכניס כמה שיותר סדים בתכנית שייקבעו את המטרות החיוביות בעינינו, דברים שאנחנו היינו רוצים לראות, כך שכשאנחנו וממשיכי דרכנו, שיבואו להשתמש בכלים שהתכנית מאפשרת, גם יהיה לנו עניינם המטרות שהם כולן כתובות בחזון העיר ובמסמכי אב למיניהם, אבל הבעיה שלהם זה שהם לא סטטוטוריים. והתפקיד של התכנית הזאת זה להפוך כמה שיותר מהדברים, מהמטרות החיוביות האלה שמפורטות בחזון וכו' לסטטוטורי ומהם נגזרים כמה עקרונות. למשל, הנושא שדיברת עליו עכשיו של מבני הציבור וזה נכון גם לשטחים הירוקים שנדבר בהמשך ואני כנראה לצערי לא אהיה, איך אנחנו מבטיחים סטטוטורית, הצגת כאן מטרות ליעד 2025 שבכמה מהשכונות המצאי של מבני ציבור יורד יחסית ליעד, כן? היום רק ברובע אחד יש מחסור ו-2025 יהיה מחסור ביותר מרובע אחד, ולכן, זה שאלה כללית, אני מבינה שמה שהצגת זה מצב קיים, ז"א לפי המגמות הקיימות מה הולך לקרות, אבל התפקיד שלנו בתכנית הזאת זה להבטיח את המצאי של מבני הציבור וגם של השטחים הירוקים והפתוחים יחסית ליעד המגורים והאוכלוסייה שהתכנית עומדת בה ולא רק בחזון העיר או במסמך אב, אלא בצורה סטטוטורית, אוקי? זה דבר אחד.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רשמתי?

גב' רחל וולנר:

תמר, גם אני חשבת על זה, זה האם אפשר ליצור מנגנון לחילופי שטחים...

גב' תמי גבריאלי:

זה לא אם אפשר. זה חובה ליצור מנגנון, קודם כל שתוכנית המתאר תעגן,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ההערה ברורה, השאלה ברורה. רשמתי?

גב' תמי גבריאלי:

דבר שני זה לעניין יחידות הדיור ובפרט הדיור בר השגה. כשחזוה הציגה, זה נוגע גם לבעיה המשפטית כביכול, שהצגת, שבהעדר, ז"א עכשיו אין לנו הגדרה חוקית מה זה דיור בר השגה, אין לנו חקיקה ראשית ואין לנו מנגנונים שמאפשרים את זה, אבל תהיה לנו תכנית שהיא תהיה סטטוטורית, שהיא לא תכלול את היעדים האלה וכרגע,

גב' חדוה פיניש:

אני לא אמרתי דבר כזה.

גב' תמי גבריאלי:

לא, היה רשום לך הערה, בעצם גם לא היית צריכה להגיד את זה, זה מצב שאנחנו מודעים אליו. אנחנו יודעים שאין חקיקה ראשית ואנחנו יודעים שיש הוראות משפטיות ששמות את זה כבעיה. מצד שני את התכנית אנחנו מאשרים וסטטוטורית ומתוקפה היא מאפשרת בנייה והיתרי בנייה. עכשיו השאלה שלי וזה אתגר, אבל אני כן חושבת שהמועצה, בבואה לאשר תכנית מתאר שהיא תקבע את דמותה של העיר לעשרים השנים הבאות, חובה לתת מענה סטטוטורי לנושא של דיור בר השגה, לכלי הזה, שתהיה לנו את האפשרות בתכניות לחייב דיור בר השגה, לא רק מרצוננו הטוב והמצוין, שיש רצון טוב לעירייה ומקדמת



בפרויקטים עירוניים, אלא באופן סטטוטורי, כי הרי לא יעלה על הדעת שעכשיו נאשר תכנית שלא כוללת שום הוראה סטטוטורית בעניין ועוד מעט אולי תבוא חקיקה ראשית או לא ואנחנו לא יודעים מה היא תעשה לגבי תכניות קיימות, אבל התכנית כבר תהיה מאושרת. עכשיו, אותו דבר לנושא צפי יחידות הדיור מול מימוש ולמעשה, זה בעצם קשור לדיון שהיה לנו שבוע שעבר ולדיון שהיה כאן בהתחלה לגבי ההבדלים בין הצפון לדרום וספציפית לדיון שהיה בדיון הקודם על הדרום, שהוא למיטב הבנתי, לא הגיע לידי איזשהו מיצוי, כלומר היו לנו שם כמה הערות, מיטל וארנון גלעדי העלו כמה נקודות חשובות לגבי מה שהם קראו העוגנים בדרום, שזה בעצם המנוף למימוש, כי הצגתם, זה היה גם במצגת של היועץ הכלכלי של פסטרנק וגם אצלך, חדוה, שכבר היום יש פער בין בנייה מאושרת ובין מימושים בדרום. עכשיו, נשאלת השאלה והמכשירים שאת העלית לפתור את הבעיה הזו היו ברובם שקשורים ליחידות הדיור עצמן, ארגון שלהן וכו' שזה דבר מאד מאד חשוב, אבל היקפי הפיתוח שהתכנית הזו רואה לדרום וזה נאמר גם שבוע שעבר, בדיון הקודם בצורה מאד ברורה, מכוונים, הצפון והמרכז הם במיצוי. הדרום אמור לקלוט את כל עתודות הפיתוח, גם של התעסוקה וגם של המגורים. עכשיו, שוב פעם, נשאלת השאלה, איך אנחנו סטטוטורית בתכנית המתאר הזאת, בלי להצטרך להגיע אך ורק לתכניות המקומיות, מעגנים את היחסים בין תעסוקה למגורים לעוגנים אחרים כמו מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוקדי משיכה אחרים שהם הדבר היחיד שיכול להפוך את נדנדת המימוש הזאת, לא זה שבנס לגויים יהיו דירות יותר גדולות או זה, זה דבר נקודתי ובסדר גמור, אם עלו על המכשול שם זה מצוין, אבל כלל הדרום חייב להינתן מענה, שוב, שיהיה סטטוטורי בתכנית, שאח"כ כל תכנית נקודתית תיגזר ממנו. טוב, נראה לי שאני אעצור פה, זה בינתיים והאמת היא שהשאלה הזאת היא לא מופנית כל כך אליכם, היא יותר מופנית אלינו, כלומר לוועדה וכו', לשרי, דורון ולכולנו- איך אנחנו יוצאים מכאן שבסופו של דבר ההצבעה שלנו תהיה על דבר ממשי, סטטוטורי ומחייב, תודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ברור. תודה.
עוד?- מיטל, נלך לפי הסדר הזה.

גב' מיטל להבי:

אני חושבת שמה שאנחנו מקבלים פה זה מידע ערכי מאד מאד איכותי ומאד מאד גבוה, שבסופו של דבר, כשאנחנו מזהים את הבעיות ומזהים את כיווני הפיתוח, אנחנו גם צריכים בסופו של יום למצוא את הכלים שיסייעו לפתח את העיר בכיוונים שאנחנו רוצים לפתח אותה. אם לאורך כל הדיונים עולה סוגיה של פרויקטי מנוף בדרום ומזרח העיר, לאור שעלויות הדיור גם יכולות להיות נמוכות שם ולאור העובדה שאנחנו רוצים לכוון לשם יחידות של מאה מ', קרי משפחות, אז השאלה הנגזרת מזה צריכה להיות איך אנחנו מבטיחים שהמנופים יהיו קיימים באותם אזורים, לא רק ברמה המטרופוליטית של מכללה, שזה אפשר לעשות אחד, אלא גם ברמה של המענים לצרכים השכונתיים, הקהילתיים במטרה להעצים ולחזק את האזור. אז זה בהסתכלות דרומה. מהצד השני, כשאנחנו מסתכלים על מרכז העיר, אנחנו מגלים חוסר מאד מאד אקוטי ובולט, כבר היום, בנושא של שב"צים. אנחנו גם יודעים שהחוסר רק ילך ויגבר ואין לנו יכולות וכלים, במחירי הקרקע של היום ובחוסר הקיים היום, לספק מענים. וראו תלאותיה של קניית חצי דונם בפלורנטיין או בלב העיר או המחסור כבר היום במוסדות חינוך במרכז העיר. ולכן, כשאתם באים ומייצרים את התמונה של מענה לביקושים של יחידות דיור במרכז העיר בהיקפים גדולים, כאשר אתם לא מייצרים פתרונות ושב"צים במרכז העיר ולאורך הגרף אנחנו רואים ירידה בולטת, ז"א שהמחשבה להפוך את מרכז העיר ממוקד של תעסוקה למוקד של מגורים הוא לא נכון, אלא אם כן נספק מענה לשב"צים, זה מה שאני רואה לאור הנתונים שפרסתם פה. לא יכול להיות, לא יכול להיות, בעיניי, הגברה של כמות יחידות דיור מאסיבית במרכז העיר, כאשר הגרף של שירותי הציבור נמצא בירידה, אלא אם כן רוצים לדרדר את מרכז העיר למה שהיא הייתה טרם שצייץ' הגיע לכהונתו וטרם שהייתה פה התחדשות עירונית. אז זה דבר אחד. דבר שני, אני מאד מברכת על מאה יחידות דיור, מייצרות דרישה לתכנית פרוגרמטית. אני רק לא יודעת מה הם הסטנדרטים הנהוגים בתכנון מקובל. אני חושבת שהפרמטרים היום הם תדריך הקצאת הקרקע של משרד השיכון ואני חושבת שכל עוד אין פרמטר יותר מתקדם מהפרמטר הזה, זה פרמטר שצריך להטמיע אותו, לא במה שנקרא תכנון מקובל, אלא יש פרמטר מקובל היום וככל שיהיה פרמטר יותר מתקדם ממנו או ייקבעו מדדים חדשים יותר מתקדמים ממנו, אז כמובן נתקדם, אבל את זה צריך לקדם.

עכשיו ראיתי גמישות רבה בשימושים של מגרשי ספורט ואני מברכת על זה, שירוק למעשה או חום יכול להפוך לספורט. לא ראיתי שום התייחסות לצורך בציבורי פרטי. אנחנו חייבים להתייחס לציבורי פרטי בשני היבטים – פעם אחת בהיבט הבעלות, שאנחנו צריכים להתייחס אליו כמו בהיבט הבעלות הציבורית,

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גם בהיבט הבעלות הפרטית לא יכול להמיר את השימוש וזאת אמירה גם כלפי ממ"י, שמתחברת למכתב שדורון הוציא.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מה זה קשור?

גב' מיטל להבי:

אבל גם בהיבט השימוש ולא בעלות אני רוצה התייחסות. אני לא ראיתי פה מענה לצורך בשימוש ציבורי של גן ילדים, למשל, ז"א אתם החלטתם שהשימוש הציבורי של ספורט הוא מעוגן, אני רוצה עיגון גם של שימוש, ייעוד שימוש גני ילדים כשימוש מעוגן בתב"ע או במתאר ולא ראיתי את זה לחלוטין. אני ממש צריכה, מאחר ומדברים רק על עשרה מוקדים מטרופוליניים, כלל עירוניים, אז לדעתי צריך להביא לידי הגדרה שלהם ולידי דיאלוג איזשהו ביחס אליהם ובעיקר בעיקר, בסופו של דבר, בעיניי, חשובים המנופים כדי לייצר תפקוד איכותי ולא כמותי, במיוחד בדרום ובמזרח והייתי רוצה איזשהו ניטור של האימימוש, כדי לדחוף למימוש באזורים האלה, כי כשאנחנו מסתכלים על הכמויות, אם תחזיר רגע את השקף של הכמויות, השקף הראשון שאתו התחילה המצגת הזאת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מיטל? את מבקשת לדעת מה הסיבות לאי מימוש?

גב' מיטל להבי:

לא, אני רוצה להראות משהו רק. עוד שאלה חוץ מהאימימוש. מיחידות הארנונה הקיימות 186,000, כשאנחנו הולכים להערכת מימוש 20,25 ל-240,000 אנחנו גדלים 50,000 יחידות דיור. על 50,000 יחידות דיור שאתה מגדיל לי מיחידות קיימות בארנונה לתחזית מימוש ריאלית, כן? לא ללא ריאלית, אתה גדל ב-50,000 ומגדיל לי את האוכלוסייה ב-50,000. בעיניי זה אדם אחד על יחידת דיור ואת זה אני לא מבינה. אני כל פעם לא מבינה את תחזיות הדיור. עכשיו, אני גם, אני גם מתנגדת עקרונית להפחתת התחזיות לפחות משניים ליחידת דיור. אני אומרת לכם, שיש פה משהו לא הגיוני בהסתכלות הזאת, כי כשמסתכלים על כל צופני העתיד ועל כל התחזיות של כל מי שעוסק היום בעתידנות, כולם אומרים לנו, המגמות של גידול האוכלוסייה משתנות, אנשים פחות נותנים ערך לנושא של וורקאוהליזם, המתודולוגיה שאנחנו גדלנו עליה ויותר נותנים ערך לערכי משפחה וקהילה. משהו קורה בעולם ואנחנו צריכים to follow it ואנחנו צריכים לקרוא את הספרים האלה ולהבין שלא מה שהיה הוא שיהיה. ולכן, בהתאם לזה גם לגזור את השימושים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תודה. עוד משהו פה?

גב' רחל וולנר גלעד:
אני.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
רחלי, בבקשה.

גב' רחל וולנר גלעד:

אני מצטרפת למיטל גם לגבי השטחים הפתוחים במרכז העיר, במיוחד לקיחת חוף הים כשטח ציבורי פתוח בחישובים. נכון ששטח הים הוא שטח פתוח נפלא, אבל הוא שטח מטרופוליני והוא שטח שלא יכול לשמש בכל עונות השנה את התושבים. אם תבואו לים בחורף, תבינו שתושבים שרוצים להביא את הילדים שלהם ואנשים שרוצים לבלות בשטחים ציבוריים, הים הוא לא תמיד המענה הנכון, מה גם שבקיץ הוא לא משרת רק את תושבי לב העיר, אלא משרת את כלל גוש דן. לכן אני חושבת שאנחנו לא רואים בתכנית איך אנחנו מגדילים את השטחים הציבוריים הפתוחים בלב העיר ומה שאני רואה, אני רואה מגמה שבמידה ולא יהיה בתכנית איזשהו פתרון להגדלת השטחים הציבוריים, הירוקים הפתוחים, תהיה מגמה הפוכה עוד פעם, של יציאת משפחות עם ילדים מהאזור והפיכתו של האזור או לעשירים עוד או לעסקים והייתי רוצה לראות בתוך התכנית איזשהו מנגנון שמייצר את זה. אותו דבר לגבי השפ"פים. אני מניחה שבמסגרת

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

התכניות יהיו הרבה שפ"פים. מה יהיה בתוך תכנית, איזה מנגנונים יהיו בתכנית המתאר שיתקנו את כל העולות שאנחנו רואים בכל המקומות שאושרו שפ"פים, אבל ברוב השפ"פים שאושרו בשנים האחרונות, השפ"פים הם פרטיים, הם לא ציבוריים. אנחנו יכולים לראות את זה ברובע לב העיר, בגבעת אנדרומדה, במגדל נחשת, בכל המקומות האלה השפ"פים נוכסו בחזרה ליזמים והציבור לא משתמש בהם ולכן מאד חשוב שבתוך תכנית המתאר יהיה גם איזשהו מנגנון שמגדיר איך אנחנו עוקפים ומשאירים את השפ"פים, שמראש נועדו להיות פתוחים לציבור. גם אני, כמי שקצת התעסקה בהתחדשות עירונית במשך השנים שאני חיה בתל אביב, לא רואה תשובה בעוגנים רבים לפיתוח של הדרום. ז"א מבחינה תרבותית ועוגנית. ואני חושבת שאנחנו צריכים לקיים על זה דיון קצת יותר מעמיק על מנת לראות את הפתרונות. לגבי בנייה רק של יחידות גדולות בדרום, האם הכוונה גם הייתה שיהיה משפרי דיור בדרום? ז"א שיעברו מדירות קטנות, תהיה יכולת של תושבים בתוך השכונות בדרום, לעבור מדירות קטנות לדירות גדולות והדירות הקטנות יוצעו למכירה, כך שאנחנו נוכל כן לראות תמהיל רב גוונים של משפחות, בודדים, צעירים, מבוגרים בתוך השכונה, כי זה בעצם מה שאנחנו יודעים, מייצר שכונה טובה וקהילה טובה. עוד פעם, לגבי היכולת שלנו להקים מוסדות ציבור, כפי שנדרש, ז"א עוד פעם, אני לא רואה, קשה לי לראות איך במרכז העיר, מקום כל כך מצופף, נוכל לבנות מבני ציבור כפי שאנחנו נצטרך עפ"י התחזית של גידול האוכלוסין ומספר הדירות. איזה מנגנונים יעשו את זה? אני לא מבינה ואני רוצה לשמוע על זה הסבר בהמשך.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה.

כן, מי הבא? ראובן, כרמלה, אהרון? בבקשה.

מר אהרון מדואל:

טוב, קודם אני אפתח בנוגע לסדר היום של דיוני המליאה. אנחנו נכנסנו פה למעין בלבול ואי סדר בדיוני המליאה. אני רוצה להזכיר לך שהדיון ברובע דרום מזרח נקטע באמצעיתו, בשעה שש בערב עם פתיחת ישיבת המועצה ועדיין לא חודש נכון לרגע זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא מופיע פה על סדר היום.

מר אהרון מדואל:

סליחה. לא, לא, אני תיכף אחזור למה שעשית על סדר היום. כנ"ל לדעתי, לא סיימנו ולא מיצינו את הדיון גם ברובע לב העיר ומרכז העיר וודאי וודאי שלא סיימנו את הדיון בדרום העיר. כלומר בעצם, שלושת הרובעים המרכזיים שלנו, מלבד הצפון וגם יש לי מה לומר לגבי הצפון- בעצם הדיון עדיין לא מוצה ולא הסתיים. שמענו את חוות דעת הצוות המקצועי, מצגת מאד ארוכה יש לציין ואני לא יודע אם אני רואה את זה כל כך בחיוב, שנותנים להציג ולחזור במעין לופ אינסופי על המצגות,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה חלק מהשקיפות.

מר אהרון מדואל:

השקיפות – כל חבר מועצה יכול לקבל את המצגת לביתו, לתיבת המייל שלו, לעבור עליה. הוא בא לכאן, צריך להשמיע את דבריו. עם כל הכבוד, אנחנו לא באים לכאן כדי לשמוע לופ אינסופי של דוברים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חבל שלא אמרת את זה מראש, היינו עושים את זה, נותנים לכל חברי המועצה את המצגות והיינו באים רק לבצע את ההצבעות.

מר אהרון מדואל:

...שקודם כל חברי המועצה יפתחו, יאמרו את מה שיש להם להציג. חברי הצוות המקצועי ילכו חזרה לשולחנות השרטוט או לשולחנות התכנון, יחזרו עם ההערות של חברי המועצה ויצגו. אנחנו לא באים כאן לראות תכנית מוגמרת שניתן לה שינויים – זעיר פה, זעיר שם. לא בשביל זה אנחנו באים ומבזבזים כאן את זמננו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אנחנו נפיק לקחים לתכנית המתאר הבאה.

מר אהרון מדואל:

לא לעשות מצגת בלוק של דיוני מליאה. אם אתה רוצה באמת דיונים אמיתיים של תכנית מתאר, צריך לתת זכות ביטוי...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נפיק לקחים.

מר אהרון מדואל:

אתה תפיק לקחים כבר בדיוני תכנית המתאר הנוכחית, אני מניח. אתה חושב תכנית המתאר של עוד עשרים שנה??
עכשיו יש לי כמה הערות; אני קודם כל אפתח בצפון העיר. בצפון העיר אני ראיתי שתכנית המתאר, הצפי העתידי שלה מדבר על 5,400 יחידות דיור מתוכננות לבנייה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא שמעתי.

מר אהרון מדואל:

ראיתי שבצפון העיר, בצפון, תוספת יחידות דיור מוצעות במסגרת תכנית המתאר 5,400. השאלה שלי אם ה-5,400 כוללים את רובע צפון מערב? לא? אז סליחה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש לך את לפני הפקדה ואחרי הפקדה.
3,700 זה אחרי הפקדה.

מר אהרון מדואל:

לא, לא. תוספת יחידות דיור מוצעות בתכנית המתאר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הן פה. כל ה-3,700.

מר אהרון מדואל:

הן במסגרת הזו?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הן אחרי הפקדה. מדואל אתה דן עכשיו בהתנגדויות, זה אחרי הפקדה.
מן הסתם זה אחרי הפקדה, כן.

מר אהרון מדואל:

אז מה זה תוספת יחידות דיור מוצע בתכנית המתאר?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה מעבר לזה.

מר אהרון מדואל:

כלומר עתידיות, שעדיין לא נמצאות בתהליך, בצנרת, בסדר.
עכשיו בקשר לדרום מזרח העיר. משום מה יש תפיסה שדרום מזרח העיר זה אזור דחוי, אנחנו צריכים לעודד אוכלוסיות בדרום או דרום מזרח להגיע לשם, יש אוכלוסיות שידן אינה משגת לקנות בצפון העיר. ומצד שני בדרום העיר, הן לא רוצות לגשת ואני שואל – מה זה נקרא אצלכם דיור בר השגה או ידם אינה משגת? אני יכול לעדכן אתכם לגבי המחירים בדרום העיר, רבותי, שדירת שלושה חדרים בבניין טרומי בן 30 או 40 שנים, נמכרת כיום בין מיליון למיליון ומאה אלף שקלים. קבלנים שמתחילים בנייה במכירה על



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

הנייר של דירות ארבעה חדרים, הדירות נמכרות ב-1.7 מיליון שקלים. אם מישהו קורא לזה העדר ביקוש או אי רצון להגיע אני לא יודע על איזה פלנטה הוא חי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אז יש ביקוש?

מר אהרון מדואל:
יש ביקוש וביקוש רציני מאד בדרום העיר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אני מסכים איתך, אני מסכים.

מר אהרון מדואל:
עכשיו, מה שאומרים פה כל המתכננים ויש להם שגיאה מאד בסיסית בתפיסה, הם אומרים דרום העיר איזור של, אז מי לא רוצה להגיע? כלומר לאיפה הם רוצים להגיע עם המחירים – האם ל-4 מיליון שקלים? הרי צפון העיר ומרכז העיר זה בועה, שפלח מאד מאד צר של אוכלוסייה קונה פה; פלח, משקיעי חוץ ואנשים שהסתדרו במדינה בכל מיני צורות כאלה ואחרות. דרום העיר הוא שקף אמיתי של השוק הכלכלי של ישראל וגם כשמחירי הדיור מתחילים לצאת מפרופורציה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מסכים איתך.

מר אהרון מדואל:
דירת ארבעה חדרים ב-1.8 מיליון שקלים- מישהו מתחיל לאבד את ההיגיון. לכן, לבוא ולהגיד אנחנו רוצים לעודד ולדחוף לשם אוכלוסיות שיקנו, רבותי, אני מוחל על הכבוד, שיישארו במקומם. לא צריכים שהדירות יגיעו ל-4 מיליון שקלים. הדירות היום בקושי רב מאפשרות רכישה לאנשים, לא צריך להמשיך ולהמריא שם את מחירי הדיור למעלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
לא, אבל צריך לייצר עוד יחידות.

מר אהרון מדואל:
צריך לייצר עוד יחידות, אבל באופן מושכל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אני מסכים עם כל מה שאמרת.

מר אהרון מדואל:
אם אני מסתכל על אזור,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מדואל, אני מסכים עם כל מה שאמרת.

מר אהרון מדואל:
אם אני מסתכל על כפר שלם רבתי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
וגם המשנה למהנדס העיר וגם מהנדס העיר מסכים גם.

מר אהרון מדואל:
לפעמים אני חושב שאנשים יושבים על שולחנות על השרטוט וסליחה, הם לא יודעים על מה הם מדברים. אם בא מישהו ואומר לי, שבכפר שלם הוא מצייר את זה בכתום והוא רוצה ציפוף יחידות שם. מישהו יודע מה הצפיפות היום בכפר שלם, עפ"י תכניות תב"ע מאושרות? 22 יחידות לדונם. מישהו מכיר את שכונת נווה ברבור מהמתכננים? מישהו פעם בדק את השכונה הזאת? שכונה שנבנתה עם 1,200 יחידות דיור ללא



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מטר ציבורי אחד, אחד. אתה יודע מה, זה לא רק שטח ציבורי כללי, אלא החניות שלהם עדיין לא הושלמו. שכונה של בתים טרומיים, 72 יחידות דיור על מגרשים של שני דונם, גובלת למי שמכיר, בדרך ההגנה. במקום לעשות ולשפר להם את איכות מבני הציבור, גני ילדים וכל הדברים האלה, אנשים באים ומספרים לי על תוספת ציפוף. מי שמכיר בדרום מזרח את רחוב צלילי חנינא- היום אנשים רבים שם מבחינת חניה בערב. נתנו שם לחברת אזורים ושיכון ופיתוח קו בלאנש- תיבנו כמה שתרצו. תניידו זכויות מבתים שהם בנו בעבר של רכבות, תרימו שם מגדלים- אנשים שם אין להם חנייה ואין עם מי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל אל תשכח שזה היה בתקופה שלא רצו לגור שם.

מר אהרון מדואל:

מה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

התכניות היו לתקופה שלא רצו לגור שם.

מר אהרון מדואל:

תמיד רצו לגור שם, תמיד היה ביקוש.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, פה אתה טועה.

מר אהרון מדואל:

מי שלא רצה לגור שם, אולי אתה לא רצית לגור שם, האוכלוסייה שגרה שם, רצתה לגור שם. אולי אתה לא רצית,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא צריך להאשים אישית.

מר אהרון מדואל:

הבנים שגרים שם, המשפחות שגרות שם- כן רצו לגור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא צריך להאשים אישית.

מר אהרון מדואל:

לא, לא, על זה אני בדיוק רוצה לדבר. מה ז"א לא רצו, מי לא רצה לגור שם? מי לא רצה? אנשים משכונת התקווה לא רצו לגור בשכונת התקווה? אנשים מכפר שלם לא רצו לגור בכפר שלם, אנשים ביד אליהו? הרי הם יצאו לטובתם ומקומות אחרים, כי הם לא השיגו דירות שם, יצאו לערי הכוכבים, כי הם לא קנו דירות במקום שלהם. זה שאנשים אולי מפה לא רצו לגור שם, so what? זו בעיה שלהם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל אמר המרצה, אמר המרצה הקודם שהם מעדיפים לקנות בראשון מאשר בדרום.

מר אהרון מדואל:

המרצה הקודם התייחס לפלח מאד מאד מסוים, הוא סקר קבוצת אוכלוסייה מאד מסוימת,

גב' מיטל להבי:

זה פלח משפרי דיור, שלא טוב להם מספיק בדרום. תסלח לי...

גב' יעל בן יפת:

לא, הוא לא דיבר על זה, מיטל.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר אהרון מדואל:

זה לא משפרי דיור, זה אנשים שידם אינה משגת לקנות בדרום. אני יכול לספר לכם דבר שאולי,

גב' מיטל להבי:

אז בוא נוזיל את המחירים בדרום. אתה לא מבין, אנשים שרוצים איכות חיים...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מיטל, מיטל, תני לו להשלים.

מר אהרון מדואל:

אני יכול לספר לכם על עוד דבר, שהרשויות מנותקות. חלק גדול מדרום העיר, תאהבו את זה או לא, זה אזור מתחרד. חלק גדול מאד. אם ניקח את שכונות קריית שלום, אם ניקח את שכונות נווה עופר, אם ניקח את נווה שלם, חלק מכפר שלם, שכונת התקווה- אזור מתחרד. האנשים האלה היו שמחים לגור בתל אביב. אין להם כסף לרכוש דירה בתל אביב, הם הולכים לדירות של החרדים וקונים שם דירות ב-800, 600 או ב-700 אלף שקל או בכל מיני קומבינציות אחרות וקיבלו. כלומר, אלו אוכלוסיות, שאולי אתה צריך לתת להן מענה בדרום העיר, אני לא יודע על איזה אוכלוסייה אתה מסתכל כשאתה בא ואומר,

גב' יעל בן יפת:

אנחנו יודעים על איזה אוכלוסייה מסתכלים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה צודק.

מר אהרון מדואל:

אתה מבין, כלומר אני חושב שפה יש כשל מאד בסיסי בתפיסה התכנונית לגבי דרום ודרום מזרח. עכשיו, כשאני מדבר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ההיפך, אני חושב שיש מענה למה שאתה אומר, אבל. אני מסכים איתך בעובדה, אבל לא מסכים איתך במסקנה שלך.

מר אהרון מדואל:

עכשיו לגבי דיור בר השגה. נוצר לאחרונה טרנד מאד יפה- דיור בר השגה. מספרים לנו סיפורים שאין קריטריונים/יש קריטריונים ובוזה אני מסכים עם תמי זנדברג. אבל סליחה, דיור בר השגה בקריטריונים שהגדירה אותו הוועדה לדיור בר השגה, הסתכלה על מגדר מאד מצומצם של צעירים במרכז העיר, שאני מסכים שצריך לדאוג להם לדיור. הרי מקדמת דנא כבר היה קריטריון של זכאים משרד הבינוי והשיכון, שדרך הקריטריון הזה נבנו שכונות שלמות. הן לי בצפון תל אביב והן שכונת כפיר בדרום תל אביב ואנשים קיבלו שם זכאות לדיור באותן דירות, עפ"י הקריטריון של משרד הבינוי והשיכון. סליחה, עולה היום, אני מסכים, שקריטריון זכאי משרד הבינוי והשיכון לא עונה לקבוצה, נניח, של בודדים עד גיל 27, חד הוריות ופלחי אוכלוסייה שהתקבצו דווקא במרכז העיר, אבל לכל שאר העיר קריטריון משרד הבינוי והשיכון עונה גם עונה. לדעתי, דיור בר השגה אם מכינים אותו בדרום העיר, לא צריך להמציא את הגלגל. בשכונות שלמות, כמו שעשו בכפיר, כמו שעשו בנווה עופר, כמו שעשו בשיכון הצעירים של השר עופר בנווה שלם, שם אומרים לקבלנים "רבותי, אתם מקבלים פה דירות, אתם תקצו פה את הדירות, לפי קריטריון משרד הבינוי והשיכון" ואגב, זה מתאים בדיוק לאותה אוכלוסייה שגרה שם – משפחות גדולות, הרבה אחים ואחיות,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל זה מה שעשינו.

מר אהרון מדואל:

לא, זה לא מה שעשית.



מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
למה?

מר אהרון מדואל:

דיור בר השגה, אתה מנסה להמציא את הגלגל. אני מסכים שצריך להמציא אותו, אבל בשביל פלח האוכלוסייה, ממילא הצעירים שמתרכזים במרכז העיר. אז זה יכולה להיות מגמה עירונית, כלומר לחלק את הדיור בר השגה לשני מקטעים – משרד הבינוי והשיכון ודיור בר השגה לצעירים וכאלה שהם משפחות בודדות, כלומר אנשים שחיים לבד, שלהם הקריטריון הזה לא מתאים. לכן אני חושב שבדורם מזרח ובדורם העיר צריך להחיל את הקריטריון של משרד הבינוי והשיכון, שאגב הוא יכול גם לבודדים מדורם מזרח העיר, כי הם לרוב באים ממשפחות גדולות של 4, 5 ו-6 ילדים.

גב' תמר זנדברג:

אבל איך אתה מתמודד עם זה, באמת יש לי שאלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אבל דירות של 100 מ"ר מציעים שם.

גב' תמר זנדברג:

שניה, שניה, יש לי שאלה ברצינות. אהרון, איך אתה מתמודד עם השינוי בשוק הזה של משכנתאות משרד השיכון, שהרי, אני מסכימה איתך שזה היה קריטריון מאד חשוב לפני עשרים ושלושים ואולי ארבעים שנה, ההורים שלי קנו דירה בדיוק דרך המנגנון הזה, אבל היום הוא הרבה פחות רלוונטי, כי המשכנתאות כמו שמשרד השיכון נותן את הזכאות הזאת, הוא לא נותן שום...

מר אהרון מדואל:

לא, אני לא מתמודד עם זה בכלל ואני אגיד לך למה. אני כרגע לא מסתכל על סכום הכסף של משרד השיכון, ואת צודקת, משרד הבינוי והשיכון בתקופת בנימין נתניהו קרע לגזרים את המענקי מקום, קרע את המשכנתאות. אני מתמודד עם זה מבחינת הניקוד, כלומר, כשאני בא ואומר מי זכאי לדיור בר השגה באותם אזורים, אני לוקח את הקריטריון של משרד הבינוי והשיכון ומחיל אותו עליו. עכשיו, מה היו מחיר השוק של אותן דירות, זה עניין אחר. אנחנו יכולים לבוא ולהכתיב לקבלן גם מחירים, כמו שמכתיבים לו בדיור בר השגה, אבל הקריטריון שלך לניקוד וזה ימנע הרבה מחלוקות, הרבה וועדות פנימיות של העירייה, שאני לא מאמין באף אחת מהן, תסלחו לי, לא מאמין באף אחת מהן. וועדה שתקבע מי ייכנס פה, מי ייכנס שם, פתח לשחיתויות. יש ניקוד ציבורי.

גב' תמר זנדברג:

זה הגרלה, נו בחייד.

מר אהרון מדואל:

אני לא מאמין גם בהגרלות שנעשות בחדרי חדרים.

גב' תמר זנדברג:

אוקי, טוב.

מר אהרון מדואל:

יש ניקוד ציבורי, ניקוד של כסף, אז למה הגרלה. אם אדם מגיע לו,

גב' תמר זנדברג:

לא, אני בעד. זה במידה מסוימת מבוסס על זה, עפ"י הגדרות משרד השיכון.

מר אהרון מדואל:

אם אדם בנקודות הזכאות שלו, מגיע נניח ל-1,700 נקודות והשני 1,690 – אז נותנים לזה עם ה-1700 את הזכות.

גב' תמר זנדברג:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

כן, כן, הבנתי אותך.

מר אהרון מדואל:

ואמרתי לך, הניקוד הזה מתאים לדרום מזרח ודרום העיר, שמה לא צריך להמציא את הדיור בר השגה, זה דבר מקושקש. אני מסכים במרכז העיר, בצפון מערב העיר אפשר להחיל את זה.

מר שמואל גפן:

למה? למה הם, לא טוב להם הקריטריון של משרד השיכון?

מר אהרון מדואל:

תקשיב, במרכז העיר, כשאתה בא כזוג, קריטריון משרד הבינוי והשיכון נותן הנחה לזוגות צעירים עם ילדים, עם הרבה אחים ואחיות משני הצדדים. הם מקבלים הטבה מאד משמעותית בניקוד.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

וזה נותן יתרון לדרום העיר ובצדק.

מר אהרון מדואל:

ובצדק.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מסכים.

מר אהרון מדואל:

לעומת זאת, במרכז העיר אותה אוכלוסייה לא גרה שם. גרים צעירים, גרים מהקהילה, שם אני מסכים שצריך לתת את העדיפות לאותה אוכלוסייה של מרכז העיר. אני מסכים. גם אלה שבדרום העיר ..., אין לו מה לחפש כרגע בשינקין, אין לו גני ילדים מתאימים ואין לו בתי ספר. לכן צריך לשנות את החשיבה בסיפור הזה.

גב' מיטל להבי:

מבחינה חברתית.

מר אהרון מדואל:

אני אומר שהעירייה צריכה לחשוב איך היא מחילה את קריטריון משרד הבינוי והשיכון בתכניות המתאר.הקיצונו שכונות שלמות, לזוגות צעירים, שכונות לתפארת.....

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי.

מר אהרון מדואל:

לא צריכים להמציא פה את הגלגל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

קיבלתי.

מר אהרון מדואל:

עכשיו לגבי ציר שלבים, זה הנושא האחרון. דווקא זה מעניין, כי אנחנו יושבים עכשיו בציר רוקח. עודד לא הסכים איתי, אבל אני לא רואה את ציר שלבים כציר אורבני, נוסח אבן גבירול. אם אתה רוצה באמת, לא לשדרג את דרום העיר, אתה יודע מה..

גב' מיטל להבי:

לא אורבני נוסח אבן גבירול, 'זה אורבני נוסח מנהטן'.

מר אהרון מדואל:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

נכון, נכון. אם אתה רוצה באמת לבוא עם הפנים דרומה, אתה יודע מה, לדרום מזרח העיר, לדרום העיר ולמשוך לך גם אוכלוסייה שתבוא לאותו ציר מבת ים ובחולון, הציר הזה חייב להיות ציר נופש תרבות וספורט מטרופוליטני כמו ציר רוקח. צריך לקחת 3, 4 מוסדות מפה. אני דורש את כל השטחים הפנויים בציר שלבים, שהם שטחים ציבוריים עירוניים, להפוך אותם לשימושים עירוניים ברמה מטרופוליטנית. נניח, לא מפריע לי שיקימו שם לונה פארק, לדוגמא לצורך העניין.

גב' מיטל להבי:

מה קרה לך? אני הצעתי קריית חינוך, אתה לא זוכר?

מר אהרון מדואל:

מה?

גב' מיטל להבי:

קריית חינוך על הקרקע של מכבי צריפין.

מר אהרון מדואל:

לא, אני לא מדבר דווקא על קריית חינוך, חינוך אפשר למצוא מקומות אחרים ואפשר גם קריית חינוך. צריך להקים שם שימושים ציבוריים שימשכו ציבור, גם מדרום מזרח, גם מהדרום וגם מיפו לאותו ציר. היום אני נהנה לנסוע בציר הזה. אני, האמת, אני לא חסיד האורבניקה של המגדלים, אני נוסע ברכב, אוהב לראות פרברים, שטחים פתוחים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא שמעתי, איזה ציר?

מר אהרון מדואל:

ציר שלבים היום, בעיניי, עם האלה שלומדים שם נהיגה על אופנועים במרכז החניה הגדול, השטחים הפתוחים- בעיניי זה מוצא חן. אם אתה כבר משתמש בציר הזה, תשאיר אותו על אותו קונספט. יש לך את פארק החורשות לא רחוק, תיקח את המקומות האלה ותקים שם מוסדות תרבות, נופש וספורט מהשורה הראשונה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל זה מה שנאמר פה גם.

מר אהרון מדואל:

זה לא מה שנאמר פה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה מה שאני הבנתי.

מר אהרון מדואל:

נאמר פה חזית מסחרית, כל מי שרואה שם, רואה בחזון רוחו,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל אמרו שיש שם כמה מוקדים של ספורט ותרבות.

מר אהרון מדואל:

מצדי שאת רחוב הרצל בחלק מהמקטעים שלו יהפכו לאבן גבירול. דורון, יש צירי אורך, כמו ציר קיבוץ גלויות, יש ציר סלמה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי.

מר אהרון מדואל:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

וציר בן צבי, שאתה יכול להפוך אותם לצירים מסחריים. כל הצירים האלה יתאגדו לרצועה הזאת, שאני בדמיון שלי אראה אותה מרוקח.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה אומר שצריך להזכיר את העוגנים בציר הזה.

מר אהרון מדואל:

מה זה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

צריך לציין את העוגנים בציר הזה.

גב' רחל וולנר גלעד:

לציין ולהגדיל.

מר אהרון מדואל:

ועוגנים שימשכו...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בסדר. אוקי, ברור, הבנתי.

מר אהרון מדואל:

אם אתה רוצה שתושב צפון תל אביב יגיע לדרום, אולי תקים שם איזשהו מרכז, אני יודע, אטרקציה, איך קוראים לזה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הבנתי.

מר אהרון מדואל:

תרגיל פשוט- תמשוך אותו לשם.

מר אהוד פסטרנק:

אהרון, אפשר הכי פשוט מרכז לצפונים.

מר אהרון מדואל:

למה? אני בלונה פארק כל קיץ עם הילדים שלי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, עוד משהו?

מר אהרון מדואל:

זהו זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה, עוד משהו? יעל.

גב' יעל בן יפת:

אז שני דברים. אהרון אמר את רוב הדברים, בייחוד העובדה שממה שנראה כאן הפרופסיונליים שהגישו לנו את המצגת הזו, נראה שבעיני רוחם, יש להם את הדימוי של האוכלוסייה אותה הם רוצים להשאיר וזה בהחלט ברור שלא אותה אוכלוסייה חרדית, מסורתית, שנמצאת בדרום העיר וזה חבל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מאיפה זה בא?

גב' יעל בן יפת:
אני כתבתי במהלך,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כתבת על זה איזה מאמר, מה?

גב' יעל בן יפת:
במהלך ההרצאות שקיבלנו כאן, כתבתי משפטים שאנשים פרופסיונליים, יצא להם מהפה והם לא שמו לב, כנראה, שהם אמרו את זה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אוקי.

גב' יעל בן יפת:
אבל מה שזה מוכיח, ודרך אגב, שוב דן, אתה חושב שאנשים כביכול מקצועיים, לא כביכול, אנשים מקצועיים שבאים והם נטולים הטיות מגדריות, whatever - זה לא ככה, זה לא עובד בעולם האמיתי. כולם מגיעים עם הנחות מוקדמות ומדי פעם זה נפלט. כשאומרים למה אוכלוסייה לא רוצה לקנות בדרום.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
זה כבר הערכה. את יכולה להסכים עם הערכה ולא,

גב' יעל בן יפת:
זה התפיסה. אבל למה בתוכנית הערכה שלהם – למה החרדי מקריית שלום, לא רוצה לגור בקריית שלום. זה למה לא בודקים את זה? יש סיבה שלא בודקים את זה, כי יש דמיון של אוכלוסייה שרוצים אותה. זה אחד.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אוקי.

גב' יעל בן יפת:
שתיים, לגבי האזורים, אתה יכול לחזור למפה? אוקי, זהו. האמת שהמצגת הזו הייתה קצת או לא ברורה, בעיניי, או שהיא, אם הבנתי אותה נכון זה קצת בעייתי. המתחם שמתייחס שם, שאני חושבת שזה יד אליהו, שמדבר על אזור מוסדות ציבור עירוניים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מכללות?

גב' יעל בן יפת:
זה מתייחס לעירוני ט',

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כמה מכללות, כן.

גב' יעל בן יפת:
אוקי. שעדיין לא קיימות. עכשיו יש פה עירוב בחלק הראשון של משהו שאמור להיות חדש וציינתם אותו כי הוא קיים כאילו כאזור מוסדות ציבור עירוניים, כדי להראות שיש בדרום איזשהו משהו אחר, חוץ מאבן כביר והמרכז הפתולוגי, אבל זה לא, עדיין לא קיים. אז החלק הזה למשל היה אמור להיות העיגול הנחמד מתחתיו, מוסד ציבורי חדש ומה שאני חושבת שחסר, זה עוגן הרבה יותר גדול, כמו שיש את החלק של האוניברסיטה, שיהיה מרכז תרבותי. אולי אפילו הרעיון של אהרון, שהוא רעיון נפלא של ציר שלבים, להפוך אותו למשהו כמו רוקח, אז אפשר לחשוב על הציר הזה גם כציר תרבותי שיהיה מרכז מוסיקה

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

רציני, מתחם קאמרי כזה, כמו שעשו ליד בית אריאלה, ספרייה גדולה. נקודות קטנות שזה נראה כמו איזה מרכזי מתנ"סים למיניהם, בלי איזה מרכז תרבותי מרכזי, אטרקטיבי לתושבים שנמצאים כבר שם. אופרה זה דבר נפלא, אבל לא נעביר אותה לדרום העיר, אז אני חושבת שצריך גם לחשוב בצורה הזו ולאו דווקא הדברים שהם ספוראדיים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן. אני רק רוצה להעיר הערה כללית, אולי, שבא לידי ביטוי שמה שאמרנו פה, שאנחנו רוצים כל הזמן לשפר את הדרום, כדי שיהיה יותר אטרקטיבי, להכניס לשם יותר מוסדות ציבור, להכניס לשם יותר אלמנטים אטרקטיביים וכדומה, אבל אנחנו צריכים לקחת בחשבון שזה נכון, אנחנו רוצים לעשות את זה, אבל עדיין בסופו של דבר, האטרקטיביות הזאת תעלה את המחירים. כלומר, ככל שהדרום יהיה יותר אטרקטיבי, ככה המחירים יותר יעלו וככה יהיה יותר קשה לקנות דירות, זה הקאץ' פה.

גב' יעל בן יפת:

אבל כאן אנחנו מגיעים לווסת את זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז הנתח הזה הוא מאד מאד מסוכן.

גב' יעל בן יפת:

לא, לא.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בעייתי.

גב' יעל בן יפת:

אז מה שאתה אומר, מה שאתה מציע, זה...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, חס וחלילה, אני בעד לחזק את הדרום כמה שיותר.

גב' יעל בן יפת:

אבל תושבי הדרום, לא רק הדרום.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני אומר, חברים, אני אומר שאני בעד לחזק את הדרום כמה שיותר, אני בעד להכניס שם את כל המוסדות האלה בצורה שיהיה כמה שיותר אטרקטיבי, אבל אני אומר שהתוצאה תהיה בסופו של דבר שהמחירים יעלו. קחו את זה בחשבון, קחו את זה בחשבון, שלא תבואו להתלונן אח"כ למה המחירים גבוהים בדרום תל אביב.

גב' יעל בן יפת:

אז אתה צריך לראות את התמונה כולה, כי אם,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה התמונה כולה.

גב' יעל בן יפת:

לא, זה לא התמונה כולה, כי אם אתה עושה את המקום אטרקטיבי לאוכלוסייה המוחלשת שכבר נמצאת שם ע"י דיור עפ"י הקריטריונים של משרד השיכון והבינוי, ע"י,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל לא הכול זה משרד השיכון.

גב' יעל בן יפת:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

סליחה, אבל זה גם אתה, כשאתה עושה דיור בר השגה שהוא...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
לא הכל זה משרד השיכון, לא הכל.

מר אהרון מדואל:
למה, דורון? מדובר על הגדלת זכויות במספרים מאד גדולים בדרום. פה כשאתה בא ומגדיל ליוזם את הזכויות,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אני מדבר על 20,000 יחידות דיור.

מר אהרון מדואל:
יפה. מאד גדולים לעומת מה שאנחנו רואים. שם אתה תכפה עליו ותאמר- אתה רוצה את ההגדלה, הדירות האלה יימכרו לפי זכאי משרד הבינוי והשיכון ובאותם מחירים. אם לא- לא תקבל את ההגדלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אבל אתה מדבר רק על חלק קטן מהדירות.

מר ארנון גלעדי:
אתה רוצה דיור סוציאלי.

מר אהרון מדואל:
זה לא דיון סוציאלי.

גב' יעל בן יפת:
מה? אתה נגד האוכלוסיה הזאת?

מר שמואל גפן:
אהרון, במקרה כזה הוא יוותר על ההגדלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
חברים, אחרונה כרמלה.

גב' כרמלה עוזרי:
פה, הנושא הזה, לדעתי בכל אופן, אני רואה את זה בצורה, זה קו החשיבה שלי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
זה, אגב, מה שקרה בתל אביב, אם לא אכפת לכם.

גב' כרמלה עוזרי:
קו החשיבה שלי מאז ומעולם היה כאשר מדברים ואני מדברת כרגע רק על הדרום, אך ורק על הדרום, כאשר אנחנו מדברים,

מר ארנון גלעדי:
יעל, את טיפשה שאין לך מושג על מה את מדברת, רק סיסמאות את.

גב' יעל בן יפת:
שמור על הפה שלך.

מר ארנון גלעדי:
חוץ מסיסמאות, אין לך כלום עליך.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ארנון, אני מבקש, ארנון, זה לא מכובד מה שעשית. ארנון, זה לא מכובד מה שעשית. ארנון, זה לא מכובד מה שעשית.

מר ארנון גלעדי:

סיסמאות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא מכובד. אני מתנצל בשמו.

מר אהרון מדואל:

ארנון, תתנצל. ארנון, אתה צריך להתנצל לדעת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מתנצל בשמו.

כן, כרמלה בבקשה.

גב' כרמלה עוזרי:

אני אומרת דבר אחד.

יעל בן יפת:

אל תתנצל בשמו, חבל. שהוא ישא את כל הזבל שנמצא אצלו.

מר ארנון גלעדי:

הזבל... אה? את לא מתביישת ככה להגדיר אותם? יעל?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, אני מבקש...

גב' יעל בן יפת:

אתה היחיד כאן שהגעת מהדרום ושכחת מאיפה הגעת, שכחת. אתה דורך על כל תושבי הדרום, זה מה שאתה עושה. מהרגע שהגעת, קיבלת את התפקיד שלך, אתה שכחת אותם. שכחת מאיפה הגעת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תרגיעו שם. כרמלה בבקשה, תתחילי לדבר כרמלה, בבקשה.

גב' כרמלה עוזרי:

טוב. אז אני רוצה רק לומר את החזון שלי, מה שאני ראתי. זה לא רק מהיום ובמיוחד הדבר שתמיד תמיד חלמתי עליו, ששמעתי דיור בר השגה. והיום הדיור בר השגה, שאני רואה אותו זה רחוק רחוק מאד ממה שאני דמיינתי ומהרצונות והמאווים שלי לגבי הדרום, כי בצפון אנחנו יודעים, זה לא משנה הדירות שם נחטפות ובסדר וזה בסדר גמור. אנחנו דיברנו על 15%, דיבר פה אהוד, שהיה כאן, הוא דיבר על 15%. עכשיו, דיור בר השגה, אם אנחנו באמת באמת מתכוונים להחיל אותו, אז קודם כל אנחנו חייבים לא 15%, 25% להוריד את הדירות שמה, כי אין שום סיכוי ובאמת אנחנו מדברים על דברים שאין להם סיכוי ואנחנו יושבים פה ודנים וזה כאילו אני מרגישה שאנחנו מדברים, יופי דיברנו, נהדר, כל אחד הביע את דעתו, כל אחד השמיע את דבריו, אבל בפועל לממש את זה, אין סיכוי ואני מדברת אך ורק על מעמד הביניים. אני לא מדברת לא על החרדים, אני לא מדברת על ההתחרדות שאכן היא קיימת וזכותם והם בני אדם והם חיים וגרים פה, 40 ו-50 שנים, רבים מהם וזכותם גם כן לקבל את מה שהם צריכים, אבל אם אנחנו רוצים להחיל את זה אמיתי, זה צריך להיות גם סטטוטורי. כמו שבתכנית המתאר אנחנו החלטנו כל כך הרבה דברים, אם זה מבחינת הירוק פה, מבני ציבור וכל מה שהכנו והכל בסדר, הדבר המהותי, האמיתי בדרום, דיור בר השגה אמיתי, כי אנחנו יודעים היום שמשרד הפנים אין לנו סמכויות, אין לנו שום סמכות בנושא הזה. הסמכות היחידה שיכולה להיות לוועדה הזאת, אמיתי, לא דיבורים, ברת מימוש, זה סטטוטורית לעגן את זה בתכנית המתאר. לא יעלה על הדעת כל בניין שיקום חייב לקבל לפחות 25, 30 אחוז לדיור בר השגה ובמקביל אני רוצה לשאול אתכם, חברים, אנחנו יכולים גם היות ובאמת בדרום



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

חסרים לנו, למה חייבים את התעסוקה? אפשר לשבת ולחשוב באמת, מה אנחנו צריכים יותר – תעסוקה? מגורים? איפה אנחנו שמים את כל החבריה של דיור בר השגה, שהיום אני יודעת, היום אני יודעת כמה מפנים אותם מהבתים שלהם ואין להם לאן ללכת, כל אלה או שיעזבו או שיהיו ברחובות בגנים, כי יש היום איזושהי מגמה שמוציאים המון המון מחלמיש, המון המון מהדיור הציבורי, מוציאים אותם פשוט, נותנים להם "תוך כך וכך פרק זמן, אתם יוצאים". אז משהו צריך לחשוב גם על האנשים האלה. מה גם, דורון, שאף אחד מאיתנו, עם כל הכבוד לחברי הוועדה ולסטטיסטיקות, לא יודע מה יקרה עוד עשר שנים, איזה צרכים יהיו, איזה באמת אוכלוסייה תיכנס. פתאום אנשים יחליטו שהייעוד של החיים שלהם באמת הם רוצים ילדים, אז מה נעשה? כבר הכנו חלק מהדירות במטראז'ים מסוימים. ז"א צריך גם להשאיר לוועדה באופן סטטוטורי, לעגן את זה, גם לחשוב על שינויים שיחולו עוד עשר שנים, שאף אחד מאיתנו לא יכול לדעת. אנשים משתנים, הרי, ודברים משתנים ונסיבות משתנות וכל מיני דברים מסביב, הסובבים אותנו, אז צריך גם לתת, לעגן איזה סעיף שניתן לשנות גם דברים, ז"א ברגע שזה סטטוטורי, זהו, נגמר, אי אפשר. ישר, גם בוועדה אני שומעת, זה סטטוטורי, אין מה לעשות. אבל העולם משתנה, נסיבות משתנה, במיוחד אנשים משתנים, צרכים משתנים, אוכלוסיות מתחלפות, אז אני חושבת שצריך איזה סעיף או משהו לעגן שאנחנו כן ניתן לוועדה את הסמכות במידה ואכן ראיות מוצקות שדברים ונסיבות השתנו, גם כן לשנות לפי אופי את המרקם והאופי החברתי, הסביבתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. תודה, כרמלה.
תשובות, בבקשה. תשובות והתייחסויות, הצוותים.

קריאה:

אתה לא רוצה שכרמלה תציע הצעה יחד עם ה,

גב' כרמלה עוזרי:

הצעת, הצעתי – לעגן את זה, שזה יהיה סטטוטורי באותה מידה שאנחנו פה עשינו...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כרמלה תודה.

מר שמואל גפן:

כרמלה, את אמרת 25%. את בדקת אם זה כלכלי?

מר דן להט:

אני רוצה לומר דבר אחד – סיסמאות זה דבר חשוב.

גב' כרמלה עוזרי:

לא, זה לא סיסמא, אל תגיד לי סיסמא.

מר דן להט:

רק שניה.

גב' כרמלה עוזרי:

אני אמרתי שזה החזון שלי, זה לא סיסמא.

מר דן להט:

את יודעת מה, אני מתנצל, אני מתנצל. החזון שלך הוא דבר טוב. יש, אבל צריכים להבין, בעיקר האנשים שיושבים פה – אנחנו בסה"כ עיריית תל אביב, אנחנו לא מחוקקים, אנחנו לא יכולים לקבוע כל דבר בזכות קניינית ויש דברים שאפשר לעשות ויש דברים שאי אפשר לעשות. התפקיד שלנו הוא לנסות וליצור מגמות מסוימות, שבזכות הדברים שאנחנו כן יכולים לעשות אולי ישפיעו על התהליך גם של השוק הפרטי. בסופו של דבר, זו מדינה דמוקרטית ויש פה היצע ויש פה ביקוש. משהו צריך לבנות את הבניינים האלה ומשהו צריך לגור בבניינים האלה. אי אפשר לומר כל דבר לקבלן – "תבנה ככה וככה וככה ואם לא תבנה ככה וככה, אז אתה לא יכול לבנות" או לאדם פרטי, שיש לו רכוש מסוים, להגיד לו "אתה פה, כן יכול לעשות או לא יכול לעשות". זה שאלות, רבות, מאד מסובכות ואני מבקש, אני מציע לא להיכנס פה, אנחנו



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לא סטטוטוריים, אנחנו לא כל היום קובעים מה לעשות ואיך לעשות. עכשיו אני רוצה לומר משהו גם לאהרון.

גב' כרמלה עוזרי:

סליחה, אמרת לי משפט, אני חייבת רק להשיב במילה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תני לו לדבר.

גב' כרמלה עוזרי:

מילה, מילה.

מר דן להט:

תני לי רק לגמור.

גב' כרמלה עוזרי:

בבקשה. מילה – אני התכוונתי אך ורק לשטחים של עיריית תל אביב. לא התכוונתי לפרטי, ברור לי שזה לא יכול להתממש.

מר דן להט:

השטחים של עיריית תל אביב זה כמעט זניח.

גב' כרמלה עוזרי:

יש, יש.

מר אהרון מדואל:

אני מתכוון באופן פרטי ואני אסביר לך...

מר דן להט:

אז אני יודע, אהרון, שאתה מהאידיאולוגיה שלך שאני מכבד אותה, היא גם לפרטי, רק אני לא בטוח שאתם יכולים לעשות אותה, זה הכל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, דן, אתה יכול להמשיך.

מר דן להט:

רק שניה אחת ולכן אני רוצה לומר גם פה – תתפלא אהרון וגם יעל, אני חושב שהכיוון שלנו, של כולם פה, הוא גם מה שאתם חושבים, של לחזק את הדרום ולחזק את הדרום זה צריך באמצעים שונים ומשונים, לרבות תרבות וחינוך, שאני חושב שזה הדברים הכי חשובים שיש, אבל גם צריכים לזכור ואמר את זה דורון – ככל שאנחנו נשפר את המקום ודווקא אהרון, אתה דיברת קודם על שינקין, זה הייתה דוגמא, כי יש פה 'מקל וגזר', יש פה בעיה. ככל שנשפר ונשביח את המקום לא יעזור שום דבר, המחירים יעלו. עכשיו קשה, רגע,

גב' רחל וולנר גלעד:

אני רק רוצה להגיד שאפרופו, שינקין גם היתה דוגמה

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל תני לו לדבר, הוא באמצע הדיבור.

גב' רחל וולנר גלעד:

לא, אבל אני רק רוצה לומר הערת אגב, ששינקין גם הייתה דוגמא שיחידים שהפכו למשפחות ומחסור בשטחים ובגנים ציבוריים. בשנות ה-90 הייתה עזיבה מאד מאד גדולה של זוגות צעירים ומשפחות את שינקין בגלל מחסור בשטחי ציבור.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר דן להט:

נכון, נכון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תשלים.

מר דן להט:

אבל אחרי, אני רק רוצה לומר דבר אחד- אני חושב שעדיף לנו לקבל דברים שאפשר לעשות אותם ולא לקבל דברים שלא ניתנים לביצוע. ולכן, צריכים להיות פה זהירים ולא לקבוע, מה שנקרא מסמרות יותר מדי וזה התפקיד של תכנית המתאר. תכנית המתאר היא בסופו של דבר נותנת הכוון מסוים, היא לא קובעת מסמרות על כל דבר ודבר, היא צריכה לאשר לנו גם את הגמישות וזה מה שיקבע את עתיד העיר ולכן, אני כן בעד להעביר לשם מוסדות חינוך, אני חושב שכן צריך להבין יותר, כי אני לא בטוח למשל שהמכללות באזור יד אליהו זה פתרון לאזור של דרום מזרח העיר, אני לא יודע, יכול להיות שלא, דרך אגב. התחושה שלי שלא, אני חושב שצריך להעביר את זה יותר דרומה, אבל בוא נקבע דברים שאפשר באמת לעשות אותם ושלא יישארו מאחורינו בסופו של דבר, סלחו לי פה, סיסמא, עלי אני אומר, שלא יישאר איזה משהו שלא יהיה ניתן לביצוע. ולכן רבותי, בואו נהיה פרקטיים וננסה לעשות איזה משהו שיש בו כדי להביא תועלת דווקא לציבור בדרום תל אביב, זה מה שאני רוצה לומר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה.

מר אהרון מדואל:

הוא פנה אלי, אני חייב לומר, הוא אמר שההצעה שלי, במילים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא ישימה.

מר אהרון מדואל:

כן, ואני אגיד לך למה היא כן ישימה.

מר דן להט:

אמרתי צריכים לעשות בזהירות, זה מה שאמרתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל משפט אחד אהרון, משפט.

מר אהרון מדואל:

בנוגע לשוק הדיור הפרטי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, במשפט.

מר אהרון מדואל:

משפט אחד – הרי כשניסינו להחיל את העקרונות של דיור בר השגה לדיור הפרטי, קפצו ואמרו שכיוון שדיור בר השגה לא עבר בכנסת, אין לנו סמכות סטטוטורית להחיל את זה עליהם. ואני בא ואומר על דיור פרטי, שבא ורוצה הגדלת זכויות, יש לו את הזכויות שלו, שיתכבד ויבנה מצדי גם דירות של דופלקסים של 400 מ'. אדוני, אתה רוצה תוספת זכויות? לעיר יש רצון ועניין, סליחה, שהאוכלוסייה המקומית תישאר שם,

מר דן להט:

ועושים את זה, אהרון.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר אהרון מדואל:

ולכן, אתה תתייעץ, אנחנו לא יכולים להחיל עליך דיור בר השגה, אנחנו כן יכולים להחיל שהדירות שיימכרו אצלך, בדירות שאנחנו נותנים לך, הוועדה, בתוספת זכויות, לפי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון. יש לנו סמכות חוקית מלאה להחיל. אי אפשר לחמוק....

מר דן להט:

א', זה אפשרי, אבל גם פה יש שיקול, אהרון. לא בטוח שהוא רוצה לבנות.

מר אהרון מדואל:

ואז אתה גם תבלום את עליית מחירי הדירות, אתה תבלום את עליית מחירי הדירות....

גב' רחל וולנר גלעד:

ותעשה תמהיל נכון....

מר אהרון מדואל:

אני יודע שיש אנשים שרוצים אוכלוסייה חזקה....

מר דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

הלוואי ונוכל להשפיע בזה על עליית מחירי הדירות.

מר אהרון מדואל:

אני רואה את הדמיון שלהם, את הדירה שלהם שווה 4 ו 5 מיליון 6 מיליון, אני לא בדמיונות האלה ולא מחפש את זה. אני רוצה שאותה אוכלוסייה שגרה במקום תוכל להמשיך ולגור שם ולכן, לדעתי, זה הפתרון הראוי ביותר, גם אם חלקה היא דיור ציבורי וגם אם חלקה היא לא כל כך חזקה, מה לעשות- אלו האנשים.

מר דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

הלוואי, אני לא מאמין כל כך שזה יכול להוריד. בבקשה, תשובות.

מר יואב וינברג:

אני אנסה לענות לרוב השאלות, אבל אני אצטרך את עזרתכם ואל תקטעו את חוט המחשבה, כי זה יחסית מורכב גם לרשום וגם לנסות לחשוב על התשובות. תמי הציגה שורה של שאלות, שהכותרת המשותפת שלהם זה "מה הם הגדרות..

מר דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

היא לא פה, אבל, איפה היא?

גב' מיטל להבי:

אני אוספת לה את התשובות והיא ראויה לתשובה. היא תקרא את הפרוטוקול בעיון רב.

גב' רחל וולנר גלעד:

היא גם יכולה לקרוא פרוטוקולים.

מר דורון ספיר - יו"ר הוועדה:

שאלתי, אולי היא בחוץ ויכולה להיכנס.

מר יואב וינברג:

מהם המגבלות, הגדרות שהוועדה המקומית מציבה לעצמה, איך מבטיחים שאזורים שבהם קיים מחסור שטחי ציבור יהיה שטחי ציבור, איך מאפשרים לוועדה לחייב דיור בהישג יד, איך מאפשרים לוועדה לחייב פרויקטי מנוף. להבנתנו, תכנית המתאר באופן כללי היא תכנית מאפשרת. כל תכנית היא תכנית מאפשרת, היא לא באה ואומרת חייבים לעשות. הדרך העיקרית שבה אתם יכולים לחייב משהו לעשות זה לקבוע התניה – לא תותר תוספת של איקס יחידות דיור עד שלא ימומש דיור בהישג יד, עד שלא ימומש



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

שטחי ציבור, עד שלא ימומש פרויקטי מנוף, ככל שהחוק מאפשר לכם לדרוש את אותה התניה, עד שלא תמומש תשתית כלשהי. אם אתם חושבים שבאזור מסוים אתם רוצים להתנות קיבולת מסוימת במימוש של משהו, תקבעו את זה. המחשבה שלנו הייתה שבאותם אזורים שבהם הדברים האלה נדרשים ואותם אזורים שבהם בד"כ גם המימושים כל כך קשים - לא נכון לבוא ובמסגרת תכנית המתאר ליצור הגבלות והתניות. נכון שיש פה פרדוקס מסוים, אבל אם רוצים לפתח אזור מצוין בדרום, המחשבה שלנו הייתה לא לבוא ולהגיד "לא תוכל לפתח עד שלא תהיה פה אופרה חדשה", אלא לעשות פה שני מנגנונים חדשים שמועצת העיר בתפקידה, שלא כוועדה המקומית, תדאג שתהיה אופרה או לונה פארק או מה שתחשבו שיהיה פרויקט מנוף בצפון העיר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
בדרום העיר.

מר יואב וינברג:

בדרום העיר, סליחה, אפרופו פליטות פה. ובמקביל לאפשר את פיתוח הדרום. אבל שוב, אם אתם חושבים שצריכה להיות התניה כזאת, הדרך זה להתנות תוספת קיבולת במימוש דברים שאתם חושבים שחייבים לעגן אותם. אנחנו כצוות תכנון חשבנו שככלל לא נכון ליצור את המגבלות האלה בתכנית המתאר, ייתכן שבתכנית מפורטת. שאלת משנה נגעה למרכז העיר, מה עושים עם מחסור בשטחי ציבור במרכז העיר. אני רק אבהיר פה שתי נקודות - תכנית המתאר לא מציעה לקחת, למיטב זכרוני, ולו דונם אחד המיועד לתעסוקה כיום במרכז העיר ולהפוך אותו למגורים. גם לא לקחת קיבולות המיועדות לתעסוקה ולהמיר אותן למגורים. תכנית המתאר מוסיפה שטחי תעסוקה במרכז העיר, היא כמעט ואינה מוסיפה שטחי או קיבולות מגורים. רוב קיבולות המגורים שמתווספות במרכז העיר, מקורן באותם רובעים שעוד לא אושרה להם תכנית הרובעים, שבעיקר מעגנת את העיבוי, זה רובעים 5 ו-6, זו עיקר התוספת. התוספת הזאת אינה מאפשרת תוספת של שטחי ציבור, מכיוון שהיא לא באה ויוצרת הריסה, היא מוסיפה בעיקר תוספת על קומות קיימות. אם אתם חושבים שלא ראוי לתת את התוספת הזאת, אל תאשרו את תכנית הרובעים ברובע 5 ו-6 ותעצרו את רובעים 3 ו-4. כמעט כל תכנית שמוסיפה שטחי ציבור בשטח בתולי, סליחה שאם גרמתי פה התקף לב למישהו, אבל זה המשמעות, המשמעות אם באים ואומרים תוכנית ציבור על כל תוספת של קיבולת, תציעו אתם את האפשרות. אתם באים ואומרים איזה מנגנונים, אין לנו מנגנוני קסם. אם יש שטח כמו מנשיה, שבו השטח הוא,

גב' מיטל להבי:

יש לך מנגנוני קסם. אם אתה לא תתן לשימושים מטרופוליניים נוספים או שימושים כלל עירוניים נוספים להשתלט על שטחי ציבור בלב העיר, ותפנה אותם למה שנקרא, לפריפריות של הליבה, אזי כן יהיה...

מר יואב וינברג:

מאה אחוז, אבל תכנית המתאר לא צבעה שטחים חדשים המיועדים לשימושי ציבור. היא צבעה את איכילוב, היא צבעה את בתי המשפט, היא צבעה את 'הבימה'. אם אתה חושבים שראוי לקחת את השטחים שעוד נותרו בבתי המשפט או באיכילוב ולא לייעד אותם לשימושים כלל עירוניים, גם את זה אפשר לקבוע. שם חשבנו שזה נכון להשאיר את זה.

גב' מיטל להבי:

לא לקחת, לא לעשות את זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תנו לו ברצף לענות.

מר יואב וינברג:

האמת שאני באמת לא יודע למה הכוונה. אם יש מנגנונים, תציעו אותם. אנחנו לא חשבנו שיש מנגנונים, שוב המנגנון שקיים פה זה לבוא ולהגיד, להתנות תוספת של קיבולת בכך שייווצרו שטחי ציבור חדשים יש מאין, כלומר ייקנו, ייהרסו מרקמים חדשים.

גב' מיטל להבי:

או יפוננו, או יפוננו.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' רחל וולנר גלעד:

אפשר לעשות את זה בעזרת פתרונות עיצוביים, יש לזה המון...

מר יואב וינברג:

התכנית כן מאפשרת את כל הגמישויות להשתמש בשטח בנוי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רוחיק, אבל זה מאפשר את זה, נו,

מר יואב וינברג:

לנצל טוב יותר מגרש חום. התכנית קובעת את זאת. אבל לקחת שטח שכיום לא מיועד לשצ"פ או למבני ציבור במרכז העיר ולהפוך אותו לשטח ציבורי, התכנית מאד מוגבלת באפשרויות שלה לעשות את זה. באותם מקומות, צינתי שוב, הם ספורים, כמו מנשיה, שזה מתחם שעובר תכנון מחודש, הוא יצטרך להקצות את שטחי הציבור שלו. שטחי העיר הקיימים, שזה רוב שטחי מרכז העיר, שהתוספות בהם הם בעיקר בעיבוי, אכן, לא מציעים יש מאין, שטחי ציבור חדשים, אלא רק ניצול טוב יותר של השטחים הקיימים ויש שטחים בנויים במסגרת פרויקט.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני יכול "להתקיל" אותך? מותר לי פעם אחת הערת ביניים?

מר יואב וינברג:

זכותך כיו"ר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הערת ביניים – אם כך נכון הדבר, למה אתם מציעים ביום רביעי הקרוב, ברח' כורש לקחת מגרש חום ולהפוך אותו למגורים ומלון?

מר יואב וינברג:

קטונתי מלענות לשאלות פרטניות, אני מציע שאורלי אחרי זה תענה. אורלי מציעה שמהנדס העיר יענה על זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הבנתי, טוב.

גב' מיטל להבי:

באותו משקל, לאור מחסור, איך אנחנו לוקחים מוסדות כמו הסקולסקי והופכים אותם לשירותים עירוניים במקום להשאיר אותם לצרכי ציבור מקומיים? באותו משקל?

מר יואב וינברג:

מיטל, גם לזה התשובה היא לא מתארת. להבדיל בין שתי השאלות, השאלה שלך היא לא מתארת, והשאלה של דורון היא בהחלט מתארת, ואילו הייתה תכנית מתאר מאושרת היום, ייתכן שלא ניתן היה לעשות את זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, בואו נמשיך, סליחה שקטעתי אותך.

מר יואב וינברג:

לגבי ההצעה להתניע את התדריך, התדריך מלווה את עיריית תל אביב לאורך שנים ארוכות כמנחה, לא חשבנו שצריך לעגן אותו מבחינה סטטוטורית, אבל אם תחליטו שהוא מעוגן מבחינה סטטוטורית, נחשוב, נתייעץ עם היועצים המשפטיים איך מעגנים אותו.

גב' מיטל להבי:

מה הבעיה בלעגן אותו?



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר יואב וינברג:
לא יודע, נבדוק.

גב' מיטל להבי:
אז אני מבקשת כבר לבדוק את העניין. זאת תהיה אחת ההצעות שלי בהצבעה.

גב' תמי גבריאלי:
צריך לחשוב בהקשר לזה, אני חושבת שזה משהו שאפשר לשקול אותו, אבל צריך לשמור את רמת הגמישות שנדרשת לתכנית מתאר, שהיא ארוכת טווח.

גב' מיטל להבי:
אין בעיה. כמו שאת כותבת שאפשר לפעמים...

מר יואב וינברג:
מיטל, נבדוק את זה, זה רעיון...

גב' מיטל להבי:
אז נכתוב...

מר יואב וינברג:
נבדוק את זה משפטית, אם זה אפשרי...

גב' כרמלה עוזרי:
על זה דיברתי מיטל, לתת לוועדה את הסמכות במשתנים.

גב' מיטל להבי:
אין בעיה. הוועדה צריכה לפעול תחת פרמטרים, שכחבריה לוקחים את שיקול הדעת הם יודעים שהם מפחיתים או מוסיפים ממה שהיה פרמטר מאד ברור.

מר יואב וינברג:
מיטל, לגבי שאלתך לגבי שימושים בעלי אופי ציבורי במגרשים פרטיים – יש הרבה מאד מידע שלא הוצג פה בפרונט, אבל התכנית קובעת שימושים בעלי אופי ציבורי כמו גני ילדים, מרפאות וכן הלאה, מותרים בכל אזורי העיר.

גב' מיטל להבי:
לא, אני רואה נורא ברור שהתכנית מתירה שימושים של מסחר ומשרדים בכל קומות הקרקע של כל דירות המגורים בעיר. זה ראיתי כתוב שחור על גבי לבן, לא הייתי צריכה לחפש את זה.

מר יואב וינברג:
את צודקת, את צודקת.

גב' מיטל להבי:
אבל כשחיפשתי משהו שהוא ציבורי בקומת הקרקע, לא מצאתי.

מר יואב וינברג:
את צודקת. אם זה הושמט, אז אני אומר,

גב' מיטל להבי:
ואני רוצה להגיד לך למה תכנית מתאר צריכה להיקרא מאד מאד בזהירות, כי זה מוסיף...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מיטל, זה מפריע לענות לך תשובות.

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

...בקומת הקרקע שימושי מסחר ותעסוקה, בכל קומות הקרקע של כל המגורים בעיר, זה בעיניי מהפכה שמובלעת בחצי משפט פה, שצריך לחפש אותו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

מר יואב וינברג:

רוב התוכניות מאפשרות שימוש ציבורי ושימוש בעל אופי ציבורי בכל אזורי העיר. אם זה לא נכתב בדראפט, זה צריך להיות מתוקן וזה יתוקן. בכל אזורי העיר, כלומר גם במגורים וגם בתעסוקה אפשר לעשות שימוש בעל אופי ציבורי. כמובן, שצריך תב"ע בשביל זה אם אין תב"ע, כמו כל דבר בתכנית המתאר, אבל תכנית המתאר מאפשרת לאשר תב"ע בסמכות וועדה מקומית, המאפשרת שימוש ציבורי גם במגרש למגורים.

מר שמואל גפן:

רגע, אבל למה אי אפשר בשימוש חורג לעשות את זה?

מר יואב וינברג:

אנחנו מדברים על הכנת תב"עות, אנחנו לא מדברים על הוראות לשימושים חורגים.

גב' מיטל להבי:

סליחה, גם המשפט הזה שאומר "יותר מקומות הקרקע שבכל המגורים בעיר, בכל שכונות המגורים, בכל אזורי המגורים בעיר, יותר שימושי משרדים ומסחר". גם זה צריך תב"ע?

מר יואב וינברג:

בוודאי. כל מה שכתוב בתכנית המתאר ולא מותר עפ"י תב"ע תקפה מחייב תב"ע חדשה. ההבדל המרכזי:

- שיש כללים ברורים למעט תב"ע חדשה
- וב- שאנחנו מקווים שהתב"ע החדשה הזאת תהיה בסמכות וועדה מקומית ולא בסמכות וועדה מחוזית.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, כן.

מר שמואל גפן:

מיטל, חשבתי שאפשר להרוויח את גני הילדים.

גב' מיטל להבי:

אבל אנחנו על הדרך מרוויחים משרדים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, יואב, אתה יכול להמשיך.

מר יואב וינברג:

לגבי השאלה איך מוסיפים 50,000 יחידות דיור ו 50,000 תושבים, אני רק אציין שהחישוב הוא לא על היחידות המתוסספות על הכל, ואני מציע שאהוד פסטרנק ירחיב בדבר הזה. לגבי העובדה ששטח הים לא נותן מענה למחסור בשטחי ציבור במרכז העיר זה נכון, ולכן בחישובים לא נלקחו שטחי חוף הים, הם נכתבו בסוגריים, כדי שיהיה בפניכם גם את הנתונים ללא השטחים המטרופוליניים וגם כולל השטחים המטרופוליניים ואכן קיים מחסור. איזה מנגנונים יתקנו את העוולות בשפ"פים שאינם פתוחים לכלל הציבור? אני חושב שזה בייחוד מנגנונים שצריך להכניס בתכניות מפורטות שקובעות מה הם הכללים לגבי השפ"פים האלה ואחרי זה מנגנוני אכיפה של אותו שימוש בשפ"פים. אם צריך איזושהי אמירה מתאריית, אני לא זוכר אם כתבנו את זה בהוראות או לא.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' רחל וולנר גלעד:

אני חושבת שכן. לאור הניסיון צריכה להיות אמירה מתארית לגבי השפ"פים.

מר יואב וינברג:

בסדר, נחשוב לגבי אמירה,

גב' רחל וולנר גלעד:

ולאור העובדה שאנחנו רואים כמה מחסור יש לנו בשטחי ציבור במרכז העיר.

מר יואב וינברג:

ייתכן שיש, אני לא זוכר, אמירה מתארית שמנחה תכניות מפורטות שקובעות שפ"פים שיוודאו על כך שהשפ"פים...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני לא רואה הבדל בין חוף הים לפארק יהושע? מה ההבדל?

מר יואב וינברג:

לגבי האמירה על תמהיל יחידות הדיור בדרום, שאת רוחיק שאלת- האם הכוונה להפוך את כל יחידות הדיור בדרום לגדולות? כמוכן שלא, מדובר על תמהיל, כפי שחזווה ציינה. מדובר על העדפה. עפ"י המינוח שלנו בדרום קיים מחסור ביחידות גדולות, בצפון קיים מחסור ביחידות קטנות ולכן ההנחה כשבאה תכנית חדשה בצפון לבדוק את הצורך ביחידות קטנות ולאכוף תמהיל שכולל גם יחידות קטנות, לא רק יחידות קטנות בד"כ, גם, ובדרום לבחון את התמהיל הקיים בסביבה ולאכוף יחידות דיור גדולות. כמוכן, שהכוונה פה אינה ליצור איזורי דיור הומוגניים.

לגבי האמירה שדרום העיר...

מר אהרון מדואל:

לגבי מה שאמרנו, אין לך תשובות.

מר יואב וינברג:

אני מגיע אליכם, אני הולך לפי הסדר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מדואל, לפי הסדר.

מר אהרון מדואל:

איפה דפוס החשיבה? זה לא מצב כרגיל

מר יואב וינברג:

אם הנושא לדיון פה הוא דפוס החשיבה שלי, אז נוכל לקיים דיון על זה.

מר אהרון מדואל:

לא שלך, של הצוות המתכנן.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מדואל, אהרון.

מר יואב וינברג:

אהרון הגעתי אליך עכשיו. תיכף אני אגיע ליעל ואני אתייחס גם לדיעותינו ...



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אם אכן מחירי הדירור בדרום הם גבוהים, אם אכן יש ביקוש לדירות בדרום העיר, אם אין בעיה של רצון למשוך אוכלוסייה נוספת לדרום העיר ודרום העיר נותן מענה לכל הצרכים של האוכלוסייה הקיימת שם, אז ייתכן שההצעות שלנו באמת לא רלוונטיות. עפ"י הניתוחים שלנו אנשים נאלצים לעזוב את דרום העיר מכמה סיבות – גם בגלל המחירים וגם בגלל היצע שלא מתאים לצרכיהם וזו ההצעה של תכנית המתאר בכליה המוגבלים, שזה בייחוד לקבוע תמהילי דירות והיקפי דירות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

זה לא סותר את מה שאמרתם, אתם לא סותרים אחד את השני, לטעמי.

מר יואב וינברג:

אני גם חושב שלא. פשוט נאמר פה שאין צורך בהתערבות בדרום העיר...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא, לא, הוא לא אמר את זה, הוא לא אמר את זה.

מר יואב וינברג:

אני אנסה לענות,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא לא אמר את זה.

מר יואב וינברג:

יכול להיות שזה מגבלות קוגניטיביות שלי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא אמר שיש ביקוש והמחירים גבוהים ועדיין יש ביקוש ועדיין בני המקום רוצים לקנות דירות.

מר אהרון מדואל:

רוצים לקנות דירות במקום.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ועדיין אין מספיק,

מר יואב וינברג:

אם לא מתאפשר להם...

מר אהרון מדואל:

כי אתה לא רואה אותם. כשאתה יושב בשולחן השרטוט אתה לא רואה את החתך של הדרום. אני מבין, לא לימדו אותך, זה לא הדפוס חשיבה שלך, אין מה לעשות. אתה רואה צעיר...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, אהרון, סליחה, אהרון, לא, לא. אל תעשה סופרלטיבים, אל תעניק סופרלטיבים פרשניים לאמירה שלו, אני מבקש. זה לא יפה מה שאתה עושה. אהרון, זה לא מכובד מה שאתה עושה. זה לא מכובד מה שעשית. אתה יכול להמשיך לענות. יעל, סליחה. אני מבקש לא לריב פה, כן.

מר יואב וינברג:

אם הובן באיזשהו אופן שמטרת תכנית המתאר זה לדחוק אוכלוסיות שכיום מתגוררות בדרום העיר ובכלל זה אוכלוסייה חרדית ובכלל זה האוכלוסייה הערבית אל מחוץ לגבולות העיר- לא זו כוונת תכנית המתאר ואם משהו מההצעות תכנית המתאר עלול לגרום לזה, כדאי שתציבו את זה בפנינו. יעל, תני לי לסיים, בסדר?

גב' יעל בן יפת:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לא, אני אגיד לך מה אתה עושה. אתה לוקח את מה שאנחנו שאלנו, מעקל אותם ומוציא אותם בצורה אחרת לגמרי. לא אמרנו שהמטרה של תכנית המתאר היא לגרש אוכלוסיות, אוקי? אתה לא יושבת ואמרת אני עכשיו יושב, את כל הדרומיים אני רוצה לדחוק אותם בחזרה לרמלה ולוד, למקום שמהם הגיעו...

מר יואב וינברג:

אמרת גרוע מזה, אמרת שאני אפילו לא מודע לזה, שזה בתת מודע פורץ החוצה.

גב' יעל בן יפת:

העובדה שזה הפרשנות שעכשיו אתה נתת לזה מראה לי שאתה באמת לא מודע לזה, כי מה שאנחנו ניסינו להגיד לך, שברגע שאתה לא מתייחס,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל,

גב' יעל בן יפת:

שאתה לא מתייחס לאוכלוסיה בדרום העיר, מה שקורה זה שבפועל,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל,

גב' יעל בן יפת:

מה שקורה זה שבפועל כל הדברים היפים שאתה עושה יגרמו לכך לגינטיפיקציה, להוצאה של האוכלוסייה, יגרמו לכך, גם אם אתה לא רוצה לגרש אותם, זה מה שאתה עושה, זה הדבר היחיד...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, אמרת מה שיש לך להגיד.

גב' יעל בן יפת:

זה הדבר היחיד לא שאתה רוצה לגרש דרומיים, אבל זה ברגע...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, יעל.

גב' יעל בן יפת:

אבל ברגע שאתה מתייחס בצורה מסוימת, זה מה שקורה, זה הכל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הבינו את הנקודה שלך, את יכולה לדבר,

גב' יעל בן יפת:

לא הבינו, הוא כל הזמן חוזר.

מר יואב וינברג:

אם אני לא הבנתי אותך, אני מתנצל על זה. בכל מקרה הכוונה היא בהחלט כן לאפשר לאוכלוסיות המתגוררות כיום בדרום העיר להמשיך ולהתגורר בדרום העיר, הכוונה היא גם לאפשר לאוכלוסיות נוספות להגיע לדרום העיר או לפחות לראות את דרום העיר כמקום שהן רוצות לגור בו. דרום העיר יש בו קיבולות בנייה גדולות שמספיקות הן לאוכלוסייה הקיימת והן לאוכלוסייה חדשה ואנחנו חושבים שבפירוש גם אוכלוסייה חלשה צריכה להגיע לשם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה, יעל. יעל את יכולה להירגע?

קריאה:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

... לעודד דירות קטנות,

גב' יעל בן יפת:

למה דירות קטנות? מה זה ההנחות האלה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

סליחה יעל, את יכולה להירגע. יעל, אני מבקש ממך, יעל, יעל. חדווה, חדווה, אודי, תרגיע את האנשים מסביבך ושלא יענו לה בשום אופן.

גב' יעל בן יפת:

אתם מדברים פה על האוכלוסיות שלנו שמגיעות אלינו ובוכות על זה שהן לא יכולות להישאר בשכונות. אז יושבות כאן פרסונליות והן אומרות לי לא לדבר, מעבירות עלי ביקורת, מה? את צוחקת עלי?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל אני מבקש ממך, את יכולה, חדווה ביקשתי שלא תעני לה.

גב' יעל בן יפת:

זו החובה שלי, את לא מבינה, זה דמוקרטי. זה החובה שלי לבוא ולהגיד לכם, איפה אתם טועים ותקחו את זה כהערות בונות, לא ש,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יעל, אני מבקש, אני מבקש. אתה יכול להמשיך בבקשה?

מר יואב וינברג:

גם בנקודה הזאת אהוד פסטרנק יוכל להרחיב, אני רק אבהיר את הנקודה של יחידות דיור בדרום. העובדה שאוכלוסייה מעוטת יכולת כלכלית לא מסוגלת להתגורר בצפון העיר ובמרכז העיר, זה לא בגלל שהדירות שם קטנות מדי לצרכיה, בגלל שהיא לא יכולה לקנות את הדירות האלה. ולכן לבוא ולהגיד שנעשה דירות גדולות בצפון העיר כדי שאוכלוסייה מעוטת יכולת תהיה לה דירות שמתאימות לגודל המשפחה, זה לא ריאלי. אם רוצים, אכן, שאוכלוסייה מעוטת יכולת תגור בצפון העיר, כנראה שצריך להתערב במנגנונים כלכליים מאוד מאוד דרסטיים, שאת קוראת להם דיור ציבורי, אחרים קוראים להם אחרת. המנגנונים האלה אינם נקבעים בתכנית המתאר. תקדמו אגידה שמקדמת דיון ציבורי בצפון העיר, בבקשה. יחידות הדיור שמתאימות לכך מבחינת ההיצע התכנוני, קיימות. צריך למצוא את המנגנונים הכלכליים שיהפכו אותם למתאימות.

מר אהרון מדואל:

כשבנו את שכונת ל' ואת נווה עופר, זה לא הייתה תכנית מתארית עירונית, שרוצים שם זוגות צעירים, רוצים שם להכניס את האוכלוסיות האלה בעיר, הרי חשבו על זה בשנות השבעים. אני לא ממציא לך שום דבר חדש, כשאני אומר את זה.

מר יואב וינברג:

קשה לי לענות על שאלות היסטוריות וגם לא על המנגנונים החוקיים שהיו קיימים אז, ולמיטב ידיעתה של תמי, שיש לה אולי ידע וזכרון רחוק, זה לא נקבע בתכנית מתאר, זה נקבע במנגנונים של משרד השיכון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, בבקשה, תמשיך.

מר יואב וינברג:

לגבי הקריטריונים לדיור בר השגה בכל נושא של דיור בר השגה – למיטב הבנתנו אנחנו מוגבלים כיום מאוד מבחינת היכולת שלנו לקבוע דברים בתכניות בכלל ובתכנית המתאר בפרט. למיטב הבנתנו עשינו את המיטב במסגרת גבולות החוק האפשריים, החקיקה מתקדמת, כולנו מקווים שהחקיקה הזאת תאושר עוד לפני שתאושר תכנית המתאר ונתאים את תכנית המתאר. כרגע אנחנו מתאימים את עצמנו למה שנעשה במסגרת הוועדה העירונית.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

מה זה זכאי משרד השיכון? זה דיור ציבורי או דיור לזוגות צעירים?

מר יואב וינברג:

אני אתן לחדווה אחרי זה להרחיב בנושא הזה, גם את הקריטריונים... האופן שהקשר ביניהם לבין תוכנית המתאר. נקודה נוספת גם לגבי ציר שלבים כרוך- אהרון, אני הגעתי אליך, לנקודה ספציפית, אז אני אשמח,

גב' מיטל להבי:

גם כרוך וגם כאבן גבירול וגם כמנהטן – שלוש אופציות.

מר יואב וינברג:

קודם כל הערה עקרונית. חילקנו לכולכם אוסף שאלות שנשאלו בדיונים הקודמים, השאלה הזאת מצויה באוסף השאלות. האם ציר שלבים צריך להיות כאופיו של רוקח או לא. עמדת צוות התכנון, היא שאופיו של שלבים לא צריך להיות כאופיו של רוקח. אני חושב שגם רובנו לא רואים ברוקח איזשהו 'אילן גבוה' להיתלות בו מבחינת הצלחה עירונית. אבל כמובן, שאם זו עמדתכם, אז אתם יכולים להעלות את זה לדיון ולהציע את זה. ההמלצה שלנו היא לראות ברוקח כרחוב עירוני,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לראות בשלבים, שלבים.

מר יואב וינברג:

נכון, שלבים כרחוב עירוני.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

גם רוקח.

מר יואב וינברג:

לו יכולנו גם רוקח. וכשנגיע לדיון בתעסוקה יוצגו עוד נתונים ואני מציע שנתמקד אז. יעל, לגבי שאלה לעירוב בין אזור מוסדות ציבור למוקדים - איזורי מוסדות ציבור עירוניים, ההבדל בינם לבין מוסד ציבור יש שני הבדלים משמעותיים – אחד הגודל, אזור מוסדות ציבור הוא מספיק גדול בשביל לראות אותו ככתם במפה ולא כנקודה. הוא גם בד"כ יותר מוגדר, אנחנו יודעים איפה הוא, בעוד שהמוקד יכול להיות שבסופו של דבר יהיה גם כן כתם גדול, אבל קשה לנו להצביע איפה הוא יהיה בדיוק. הדבר הנוסף, שמוסדות ציבור היום החדשים הם ברובם חדשים, כשם הם, בעוד שאזור מוסדות ציבור העירוניים הם ברובם קיימים. אם יש בדרום שטח קרקע שלדעתכם מספיק גדול ואתם רוצים לצבוע אותו באופן מדויק בכתם חום, שאומר שזה יהיה ייעודו, תצביעו על אותו כתם קרקע, ונבדוק את האפשרויות. אנחנו לא מצאנו לא בדרום העיר ולא במזרח העיר שטח קרקע,

גב' מיטל להבי:

17 דונם מתחם,

מר יואב וינברג:

ייתכן, האמת שעד עכשיו זו ההצעה היחידה שעלתה למקום קונקרטי שצריך להיבדק.

גב' מיטל להבי:

אם הייתי יודעת איזה קרקע בבעלות אגף נכסים של עיריית תל אביב, אז אני הייתי יכולה להגיד לך איפה לעשות חום בלי הפקעה, אבל אם אני לא יודעת מה בבעלותי, איך אני יכולה לדעת איפה לתכנן מה? אז... כמידע ראשון, אני מבקשת שאגף נכסים ייתן לנו מידע על עתודות קרקע עירוניות בגודל של מעל לדונם, שנמצאות במזרח העיר ובדרום העיר וביפו כדי שאני אוכל לדעת איפה אני יכולה לעשות מוקדים עירוניים, בבקשה תרשום את זה גם.

מר יואב וינברג:

מאה אחוז.



מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן, אתה יכול לסיים?

גב' מיטל להבי:
סליחה שאני מדברת...

מר יואב וינברג:
אני חושב שבזה סיימתי, למעט השאלה שכרמלה העלתה לגבי הגמישות. העיקרון של תכנית המתאר, כפי שדן עצמו אמר, זה לאפשר את הגמישות שאתם תבחרו. אתם רוצים להשאיר לכם גמישות רבה יותר, תקבעו גמישות רבה יותר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אני מבין שדן כבר ענה לכרמלה, כן. עודד בוא תשלים את התשובות. בבקשה. השלמת התשובות ע"י עודד.

עודד גבולי:
אני אענה באופן כללי על כל היקף הנושא הזה שעשו עליו עבודה מאד נרחבת ומקצועית. אז מה היה לנו בעצם? כשהגענו, אני אעשה את זה בקצר, לזים הממוצע, אז ביקשנו חזית בניין, להרחיב את המדרכות, לנטוע עצים, להקים מבני ציבור, לעשות דיור בר השגה, לבנות ירוק, להקים גשרים והדבר הכי גרוע זה שביקשנו ממנו לעשות את זה, אבל הכסף שלו בינתיים שכב בבנק ובגלל זה הוא הפסיד הרבה כסף וצריך לזכור שמי שבסוף בונה את העיר, בין השאר, זה היוזמים וצריך גם לזכור שצריך לדרוש את הדרישות כמו שגם דן להט אמר את זה בצורה השפוייה.

שטחי הציבור חשובים לצוותים המקצועיים מאד, לא רק לצוותים, גם לנו בתור המנהלים ואין יום שאנחנו לא בעצם מעבירים תכנית ושואלים מה הם השטחים הציבוריים, לפני מספר חודשים הגיעו ורצו לעשות תכנית בקאנטרי קלאב ואמרתי להם שעד שלא משאירים עשרים דונם בתור התחלה לבי"ס באזור או למטרה אחרת, הם לא ישנו את התכנית שלהם והם אמרו שהם לא מוכנים ולכן גם לא קידמנו להם את התכניות. את העיר לא בונים במספר שנים ספורות, ואני כל הזמן שומע גם מאנשים שאני יושב איתם טענות על החנייה ועל מחירי הדיור ולמה לא עושים את זה ולמה לא עושים את זה. צריך לזכור שאנחנו מנסים עכשיו, בעצם, לבצע וליישם חזון שקבעו אותו יחסית לא מזמן ולוקח הרבה מאד זמן לראות כבר את הניצנים וכבר את התוצאות בשטח. יש למשל, בתור דוגמא, הרבה מאד חניונים, תראו במערכת העירונית את החניונים הציבוריים שבונים, אני לא אומר זה מספיק, אבל זה עולה הרבה מאד כסף, אי אפשר ליישם את הכל בבת אחת. ביפו עשו מהפכה אדירה, בנו שמה פארק מדהים, זה לקח הרבה זמן. ביפו עושים עכשיו פיתוח שטח מטרורף גם כן בשטחים ומתחילים לראות תוצאות. בדרום אין יום כמעט שלא מגיעה אלינו תכנית, מי שחושב שלא רוצים לממש הוא טועה, כי אנחנו כל יום, בעצם, מגיעות אלינו תכניות בדרום וביפו וגם במזרח, אנחנו מנסים לראות איך אפשר לשפר את הסיטואציה האורבנית ואנחנו חושבים כל הזמן איך להוסיף שטחי ציבור ולפתור את הבעיות האמיתיות, באמת שקיימות, רק זה לא פשוט ואתם בעצמכם יודעים שלפני כמה שבועות אישרתם תכנית ברח' הרבי מבכרך, ששיפרה לאין שיעור את המערכת הסביבתית ואת המערכת הציבורית. אז הדברים האלה כן עולים אבל צריך זמן. ה-essence בנושא של איפה מפתחים מה, הוא בעייתי ופרדוקסלי, כי הצפון בגלל שהוא חזק זה קורה בכל דבר בחיים – כל גוף שהוא חזק או כל מערכת שהיא חזקה, נורא קל יחסית, לשמור על התחזוקה שלה והיא מתחזקת כל הזמן עוד. הדרום הוא לא חזק כל כך ואנחנו מנסים לחזק אותו וזה לוקח זמן והרבה מאד משאבים ואנחנו מנסים כל הזמן לשפר את המשאבים האלה. אני בדעה מאד ברורה ואני כבר אתייחס בנושא הזה באמת לדיור. כל עוד שהעיר תהיה אטרקטיבית אני מסכים עם דורון במאה אחוז וכל עוד שהעיר תהיה אטרקטיבית וזה עיר מאד מיוחדת במדינת ישראל ואולי גם ברמה העולמית, אבל במדינת ישראל וודאי. העיר הזאת כשהיא תהיה אטרקטיבית, כל עוד היא תהיה אטרקטיבית, מחירי הדיור יעלו. איך עוצרים את זה? לפי דעתי, לא בלעצור את המחירים, אלא איך פותרים לפי דעתי את הבעיה. אנחנו, שוב, בכל תכנית גם העלו את זה פה מנסים גם בהקלות הכי פשוטות שרוצים גם להקל במספר יחידות ספור, אנחנו מנסים לבקש מהיוזמים, גם על קרקעות עירוניות כמובן, גם מהיוזמים לעשות דיור בר השגה. עכשיו, אני חושב שאנחנו צריכים להפעיל לחץ שבועי על המערכת התכנונית במדינת ישראל ולשנות את החוק בנושא הזה ולקבוע לא רק את ההגדרה של ד"ב, לפי העבודה המצוינת שעשו עם ארנון ועם הצוותים המקצועיים בעירייה, אלא גם ממש ליישם את זה בחוק גופה וגם להכניס את הדיון הציבורי הזה, את הדיור בר השגה

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לחוק תכנון והבנייה בסעיף 188. אני מאד בעד זה, בגלל שאם יהיה לנו את זה בסעיף, אנחנו נוכל להפקיע ליוזמים פרטיים קרקעות ועל הקרקעות האלה נוכל לייעד אותן לדיוור בר השגה, אבל צריך להבין את הסוד הגדול של הכלכלה של הדיוור בר השגה. יש לנו את כל הכלים לעשות את זה, אבל יש לנו בעיה עם המדינה, כי בכל מדינה שעשו את זה אז גם לראש העיר ולנבחרינו בעצם הייתה איזושהי אפשרות לפקח על השכירות של הדירות באותה עיר וזה חלק מאד חשוב מהכלכליות של הדברים האלה. זה לא בואו נעשה דיוור בר השגה ובה נפתור את הבעיה. זה התגייסות של מדינה, זה התגייסות של עיר אבל גם של מדינה, בחוקיה. קשור למיסים וקשור לכל מיני כלכלות אחרות של יזמות ושל בנייה. אז אנחנו חושבים על זה ומנסים כל הזמן להעביר עוד ועוד ואתם תראו גם בתכניות, כשמישהו ירצה להגדיל צפיפות, אנחנו גם דורשים וגם נדרוש דב"י וגם נדרוש את הפתרונות הברורים של מבני הציבור.

גב' מיטל להבי:

אנחנו, כבר יש לנו צפי מגורים...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מבקש, אם אפשר לתת לבן אדם להשלים את הדברים שלו? דיברת, היה לך את הזמן שלך, עכשיו הוא מדבר.

גב' מיטל להבי:

האמת היא שאני לא דיברתי, אני רק שאלתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לכבד אותו, פשוט לכבד אותו. רק לכבד.

גב' מיטל להבי:

האמת היא שאני לא דברתי, אני רק שאלתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אבל הוא מדבר ואני מבקש ממך שתכבדי אותו, כדי שרצף המחשבה שלו לא ייקטע.

מר עודד גבולי:

הוא נקטע, נקטע, אבל אני יכול "לחבר אותו" עוד פעם. בכל מקרה, אני רק אומר שגם בנושא הזה צריך לדאוג שבאמת תהיה חברה עירונית שתטפל בזה ותדאג גם לעקוב אחרי כל מה שקשור. עכשיו אני יודע, אני רוצה להגיד בנושא הזה באמת דבר אחרון. אני יודע שכל הזמן יש כזאת הרגשה במדינה שמנסים ליצור דבר חדש, אז זה לא ילך כי תהיה שחיתות ותהיה מאפיה וכל הדברים האלה שרק מנסים לעצור תהליכים. אני לא מאמין בזה. אני לא נאיבי, אז יכול להיות שחלק מזה לא יתנהל הכי נכון, אבל אם אנחנו מאמינים בזה וזה חלק מהחזון שלנו, אני מאמין שאנחנו צריכים לעשות את כל מה שנדרש כדי לבצע את זה ויפה שעה אחת קודם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה רבה. אני מציע שנצא עכשיו להפסקת אוכל.

גב' מיטל להבי:

דורון, היו שאלות שלא זכו לתשובות ושאלו וינברג אמר- אח"כ פסטרנק יענה לך או כל מיני.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

עודד סיכם את כל.

גב' מיטל להבי:

נכון?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

עודד סיכם את הכל, אנחנו נעבור לשלב הבא- למרכז כלכלי ותרבותי. מי שלא קיבל תשובה שיפנה אלי ואני אדאג שיקבל תשובות.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

אז על התשובות שיואב אמר לי קודם "יענה לך פסטרנק" אני מבקשת תשובות אחרי הארוחה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בתיאבון לכולם.

ה פ ס ק ה

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים, אנחנו ממשיכים את הדיון. באולם נוכחים מדואל, דורון ויעל. בבקשה, אנחנו ממשיכים במרכז כלכלי ותרבותי.

מרכז כלכלי ותרבותי

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בבקשה.

גב' תמי גב ריאל:

השעה הקרובה תוקדש לנושאים מרכז כלכלי ותרבותי ותחבורה כיחידה אחת. אנחנו מבקשים להקדיש שעה להצגת הנושאים.

- החלק הראשון יציג אהוד פסטרנק את צפי הביקושים לתעסוקה.
- צילי תציג אחריו את עיקרי הוראות התכנית בנושא אזורי תעסוקה.
- והחלק השלישי יהיה הצגה של עיקרי תסריט והוראות התכנית בנושא תחבורה.
- והסבר קצר על המודל התחבורתי, שייתן חיים אבירם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בבקשה.

מר אהוד פסטרנק:

טוב, אני ארצה להציג את הנושא הכלכלי או הפרוגרמה לשטחי תעסוקה בתל אביב, כפי שקבענו אותה במסגרת תכנית המתאר. אני אתחיל בכמה משפטים,

גב' מיטל להבי:

אתה יכול רק לענות קודם על השאלה שקודם הושארה לפתחך לענות?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הוא יענה על זה הכל בהמשך, בסדר. נתייחס לזה בסוף, נעבור לשאלות בסוף, כן, כן.

מר אהוד פסטרנק:

בסדר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש לך עשר דקות, אז נסה להתמקד.

מר אהוד פסטרנק:

בסדר, אני אעשה את זה.

תל אביב היא מוקד של פעילות כלכלית גם מטרופוליני, הזכרתי את המטרופולין של תל אביב קודם ובמסגרת המטרופוליני, היא בלי ספק עיר רושה, שמספקת שירותים ותעסוקה וגם בתחום הארצי, בעיקר בתחום של שירותים עסקיים ופיננסיים, אבל גם בתחומים אחרים, תיכף אני אזכיר אותם. ובזה למעשה, מעמדה הוא חלק בלתי נפרד, אני חושב, מעמדה בהווה הישראלית בכל התחומים, גם בתחומי התרבות, גם בתחומי החינוך, כמעט בכל תחומי החיים היא מהווה עיר רושה במדינת ישראל ותכנית המתאר הניחה



כהנחת בסיס שהיא מבקשת לקיים את המעמד הזה בתחום הכלכלי של תל אביב ואם אפשר גם להעצים אותו. והפועל היוצא של המטרה הזאת הוא שלמעשה אנחנו מנסים למקסם את מסגרות הביקושים שהעיר עומדת מולם, מסגרות הביקושים הם המגבלה היחידה על פיתוח כלכלי בתל אביב, עפ"י הנחת המוצא הזאת ואני מדגיש, זו הייתה הנחת המוצא ומה שאנחנו עשינו זה ניסינו להעריך את מגבלות הביקושים בכל תחומי התעסוקה שאנחנו מכירים בעיר וגם נוספים והפכנו את מסגרות הביקושים, למעשה, לפרוגרמה שהיא הייתה בסיס לתכנון. הלוח שאתם רואים פה לפניכם הוא בעצם מתאר ומסכם את מסגרות הביקושים שראינו בפנינו. אני לקחתי את מה שאני קראתי ענפי תעסוקה עיקריים, הענפים המובילים בתל אביב, שזה מסחר, משרדים פרטיים וציבוריים, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, תעשייה מסורתית ומלאכה. לאורך זמן ואני מדבר על שנים רבות, השימושים האלה מהווים 85, 90 אחוז מסך כל השימושים בשטחי תעסוקה ומע"ר בתל אביב ולכן הוספנו איזשהו מקדם שקראנו לו אחר, שהוא כל מיני ענפים ותעסוקות אחרות שלא יכולנו להעלות בדעתנו והם ניפוח לענפי התעסוקה העיקריים. עכשיו, כיוון שתל אביב היא, כמו שאמרתי, כיוון שתל אביב היא, בגלל מעמדה המרכזי של תל אביב בכלכלה בישראל, למעשה, כל אחד מהענפים העיקריים הוא מודל נפרד שמנסה לחזות את הביקושים, כאשר הבסיס לתחזית הזו זה א', ביקושים מקומיים של תושבי העיר, ככל שיהיו. ב', ביקושים של המטרופולין או שירותים שהעיר נותנת למטרופולין וג', הנחות שונות לגבי איך מתנהלת הכלכלה בישראל, כי מצאנו קשר בלתי נפרד בין רמת הפעילות הכלכלית במשק הישראלי לבין רמת הפעילות הכלכלית בישראל. אם אני אצטרך עכשיו לתאר לכם את כל אחד מהשימושים האלה, אז אני אבילה פה לפחות שעה וחצי, הדברים כתובים בחוברת שנכתבה על הנושא הזה והיא מופיעה באתר האינטרנט של תכנית המתאר. מה שאני אעשה, אני אקח שימוש אחד שזה משרדים פרטיים וציבוריים, שהוא ההתמחות המובהקת של תל אביב בכלכלה בישראל ואותו אני אתאר קצת יותר בפירוט, כדי שתבינו מה היה פחות או יותר מסגרת החשיבה שבה השתמשנו, כדי להגדיר את המודלים שהשתמשנו בהם ואני אחזור אחרי זה לטבלה ומאד בקיצור אזכיר מה היו ההנחות העיקריות או המחשבות העיקריות שנוגעות לכל אחד מהענפים האחרים. כמו שאמרתי, אני אציג לכם את המושגים - שירותים עסקיים ופיננסיים. שירותים עסקיים ופיננסיים, רצפת הייצור, במרכאות כאלה או אחרות שלהם זה המשרדים הפרטיים, אני העדפתי להראות את זה במונחים של מועסקים, מפני שהסדרה של מועסקים היא הארוכה יותר בזמן והיא מראה, היא יכולה להראות שהמעמד של תל אביב בכלכלה הישראלית בתחום השירותים העסקיים והפיננסיים או אם תרצו המשרדים הפרטיים, הוא נמשך כבר שנים רבות. כאן אתם יכולים לראות את הגידול בהיקף המועסקים בשירותים עסקיים ופיננסיים בתל אביב. את זה מלווה גם גידול בשטחים של משרדים פרטיים, אנחנו מדברים בתקופה 98 - 2010, אנחנו מדברים על גידול של כמעט 2.5 אחוז בשנה, גידול שנתי של 2.5 אחוז, שהוא גידול מהיר מאד.

אני מראה לכם כאן את מעמדה של תל אביב בכלכלה הלאומית, למעשה. מה שאתם רואים כאן זה מה שנקרא מדדי תפקוד. אילו המועסקים בשירותים עסקיים ופיננסיים היו משרתים רק את האוכלוסייה, הייתי מצפה שהפריסה שלהם תהיה פחות או יותר דומה לפריסת האוכלוסייה בישראל ואתם רואים, אני מדבר על מחוזות ירושלים, אזור צפון, שזה חיפה וצפון ביחד ואזור דרום ומטרופולין תל אביב. כיוון שהפריסה הזו לא אחידה, מדד התפקוד בודק את היחס שבין אחוז המועסקים בענף נתון, במקרה זה שירותים עסקיים ופיננסיים לפריסת האוכלוסייה באותו ענף. מדד שהוא גבוה ממאה, הוא מתאר אזור שנותן שירותים או מייצא שירותים לאזורים אחרים, נוסף לשירותים שהוא נותן לאוכלוסייה שלו. מדד נמוך ממאה, זה אומר אזור שקונה שירותים מאזורים אחרים. שימו לב למטרופולין תל אביב, תיכף אני אראה לכם את המטרופולין עצמו, אבל מטרופולין תל אביב, המדד שלו הוא כמעט 150 ותשימו לב שהוא הולך וגדל על פני זמן, ז"א התפקוד המטרופוליני של תל אביב ברמה הארצית הולך וגדל כל הזמן על ציר הזמן ולעומת זאת, אתם יכולים לראות את המחוזות האחרים, שבסביבות בין 40-50 אחוז מהביקושים שלהם שהולכים לתל אביב או קונים אותם בתל אביב. יוצא מן הכלל זה ירושלים, אבל גם היא שולחת בסביבות 20 אחוז מהביקושים המקומיים שלה לתל אביב. פה אתם רואים את אותו דבר, את אותו מדד תפקוד אבל בתוך מטרופולין תל אביב עצמו. אתם רואים את העיר תל אביב שהמדד שלה גבוה מאד, הוא 500 ומשהו ואתם רואים את המדדים של תב"עות המטרופולין. שני כוחות, למעשה, מגדירים את הפריסה והעוצמה של העיר תל אביב בתוך המסגרת הזאת - כוח אחד זה כוח שבונה את הכלכלה העירונית וזה רמת הפעילות במשק הישראלי, ככל שרמת הפעילות במשק הישראלי עולה יותר, יותר קונים בתל אביב והכוח השני, שמוציא את השירותים האלה החוצה זה הכוח של, אני קראתי לזה גלישת העסקים. בעיות הגודש בתוך תל אביב, בעיות הנגישות לתל אביב יוצרות מצב שחלק מהמשרדים האלה מתחיל לגלוש החוצה, הגלישה הזו היא בעיקר גלישה לאורך צירי תנועה, כביש מספר 1, כביש מספר 2, דברים מתוך זה והגלישה הזאת מוגדרת ע"י, העוצמה שלה מוגדרת בעיקר ע"י בעיות הגודש והנגישות שנוצרות בגלעין, כתוצאה מזה שכולם רוצים להיות פה. כולם רוצים להיות פה ולכן, מי שהוא קצת פחות אכפת לו יוצא החוצה ואת התופעה הזו אנחנו מכירים לאורך זמן. התחזית שאנחנו עשינו ניסתה לשמור על מעמדה של



תל אביב, קרי, היא התעלמה מבעיות הגלישה החוצה, הניחה הנחות מצד אחד לגבי איך תתפתח הכלכלה הלאומית ותקנה שירותים בעיר תל אביב, שירותים עסקיים ופיננסיים והניחה מה יהיו יחסי הזיקה שבין מחוזות הארץ לתל אביב, ז"א איזה אחוז מתוך זה הם יקנו בתל אביב ואיזה אחוז הם יקנו... . החשיבה הזאת למעשה אפינה את כל אחד מהענפים האחרים, ז"א החשיבה התחילה בכלכלה הלאומית, המשיכה בכלכלה האזורית והכלכלה המקומית. לגבי מסחר, אתם יכולים לראות גידול על ציר הזמן, הגידול הזה נובע גם מגידול האוכלוסייה, אבל גם מגידול בשירותים העסקיים והפיננסיים והמשרדים הפרטיים והציבוריים, שהסקטור הזה נותן להם שירותים. תעשייה עתירת ידע, תל אביב מתמחה בתעשיות שהן מוטות מו"פ, שהקשר שלהן עם השירותים העסקיים והפיננסיים הוא מאד חזק ועפ"י ההתמחות הזאת אנחנו המשכנו גם את התחזיות של הגידול. אחסנה ותעשייה מסורתית אתם יכולים לראות שבחלק מהזמן יש לנו ירידה וזה מה שמאפיין את השנים שאנחנו נמצאים. הענפים האלה הם ענפים עתירי שטח ולכן הם עוזבים את העיר תל אביב, עוזבים בפועל וכתוצאה מזה יש ירידה, אבל בכל זאת, יש ענפים מסויימים, ענפי תעשייה מסורתית מסויימים ואחסנה, שבהם העיר מתמחה, למשל תעשיית דפוס, למשל הלבשה, למשל מכונות וכתוצאה מזה בשלב מסוים התהליך של היציאה החוצה יתאזן ואח"כ עם גידול הביקושים המקומיים, אנחנו נראה גידול שלו. אתם רואים את המלאכה, שהיא פחות או יותר מוטת אוכלוסייה מקומית עם תיקונים קלים. היא מאד דומה מבחינה זו למסחר, קשורה גם כן לשירותים העסקיים והפיננסיים, שקונים אצלה שירותים ולכן גדלה על ציר הזמן ואחר, שהוא זה. הפועל היוצא של הכל זה הסך הכל ואנחנו מדברים על 12,000, היום יש לנו כשמונה מיליון מ"ר בכל הענפים האלה ביחד, אנחנו מדברים בטווח תכנית המתאר 2025 על 12 מיליון מ"ר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי.

מר אהוד פסטרנק:

הפועל היוצא של זה, זה כמובן מועסקים ויש שם טבלה של מועסקים, אנחנו מדברים, אם אני לא טועה, 480,000 מועסקים בענפים השונים. תודה רבה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. סעיף הבא.

גב' צילי בר יוסף:

במקביל לבדיקת הביקושים נבדקה הקיבולת האפשרית באזורי התעסוקה בעיר תל אביב. כמו שאתם רואים, הקיבולת מורכבת משטחים קיימים, כשמונה מיליון מ"ר, מתכניות מאושרות בהליכים לפני הפקדה/אחרי הפקדה ומתוספת שמציעה להוסיף בתכנית המתאר. אנחנו מגיעים לקיבולת נומינלית שזה למעשה איזושהו סכום מספרי של אותם שטחים, וקיבולת לאחר מימוש, לאחר הנחות כאלה ואחרות של מימוש לפי סטטוס תוכנית, לפי אזור וכן הלאה.

איך אנחנו הגענו? השטחים הקיימים הם שטחים מארנונה, התכניות המאושרות שלא מומשו לפני הפקדה זה אותו מאגר תוכניות המוכר וקיים בעיר. ואיך אנחנו הגענו לאותה הצעה של תוספת בתכנית המתאר – נערך חישוב של כושר הנשיאה, כושר נשיאה אורבני אדריכלי עיצובי של מתחמים בתוך אזורי התעסוקה. אם אנחנו מדברים על מצב קיים של 8 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה ובמטרה להגיע ליעד המועסקים או לאותו סף של קיבולת, לאותו סף של ביקושים הנדרשים בעיר, אנחנו צריכים למעשה, להוסיף כארבעה מיליון מ"ר, שטחים שהם כבר ממומשים. בסך הכל המאגר התכנוני שכולל את שלוש העמודות האלה עומד על 5.6 מיליון מ"ר. מתוך ניסיון ועבודות שעשינו, אנחנו יודעים שתכניות ממומשות מממשות משהו כמו לא יותר מ-50% מהקיבולת הנומינלית, כך שהמסקנה הייתה שהשטחים האלה שנמצאים במאגר הקיים אינו מספיק ויש צורך להגדיל את המאגר למאגר התכניות באזורי התעסוקה וזה מה שהצענו לאחר אותה בדיקה של בדיקת כושר נשיאה, הצענו באזורים השונים, אני תיכף אדבר גם על העקרונות.

בסופו של עניין, לאחר החשבונאות הזאת אנחנו הגענו לקיבולת, לאחר הנחות המימוש של יותר מ-12 מיליון מ"ר לתעסוקה. להבנתנו, יש לכך יתרון, אנחנו קצת מעל הביקושים שצוינו קודם. אנחנו רואים יתרון במאגר תכנון גדול, שמאפשר מרחב בחירה גדול יותר ומגדיל את האפשרויות למימוש.

סך הכל תוספת שטחי התעסוקה בתכנית המתאר, יש לה תפקיד חשוב מאד בשמירת המעמד של העיר כמרכז כלכלי במטרופולין ובעיר. בנוסף לכך אנחנו גם רואים, כאשר אנחנו נכנסים לפיתוח של איזורים מסויימים, אנחנו רואים שתוספת שטחי תעסוקה במקומות מסויימים יכולה להביא להתפתחות ולהתחדשות עירונית ולצמצם פערים בין איזורים.



אם אנחנו נבדוק את האזורים השונים, אנחנו נראה שכיום במצב הקיים מרבית שטחי התעסוקה נמצאים באזור המרכז, בעיקר במע"ר המטרופוליני. לעומת זאת, בשטחים המוצעים שלנו בתכנית המתאר, אנחנו רואים שנתח גדול מאד משטחי התחזוקה מוצע בדרום. עדיין, יש לנו הרבה מאד שטחים, שטחי תעסוקה מוצעים במע"ר המטרופוליני במרכז העיר, אך גם בדרום, כמו שצינו, בשני מוקדים עיקריים, לאורך שלבים ובצומת חולון.

לטעמנו ואני יודעת שיש פה אנשים שחשבו אחרת ואני מניחה שזה יעלה לדיון אח"כ, תוספת תעסוקה בדרום נותנת הזדמנות גדולה לפיתוח בכיוונים הנכונים, דווקא בדרום העיר. אנחנו יודעים שהמטרה של תכנית המתאר היא לפתח את הדרום. אין ספק שתעסוקה היא אדישה יותר ממגורים לדימוי הסביבתי ולכן, הרבה יותר קל להתחיל את הפיתוח בתעסוקה ולהמשיך אח"כ במגורים ביתר קלות. אנחנו רואים את התעסוקה הזאת, אותה רצועה שהיא רצועה דקה יחסית לאורך שלבים ומאפשרת גם מגורים, ושתיקף אני אדבר, אנחנו רואים אותה כמנוף לפיתוח המגורים לדרום, בעורף של אותה רצועה. אנחנו רואים גם יתרון עצום בלספק מקומות עבודה סמוכים לאוכלוסייה המקומית. ואם אנחנו נסתכל מנקודת המבט של תחבורה ותיכף נדבר גם בנושא הזה, דגם מפורז של תעסוקה יסייע למיתון השפעות תחבורה בעיר וכך אנחנו מביאים ליתרון נוסף לפיתוח תעסוקה בדרום. דבר נוסף, אם אנחנו נרצה להגיע ליעד מועסקים ואנחנו נתעקש על לפתח את כל שטחי התעסוקה החדשים דווקא במרכז העיר, אין ספק שזה יעשה רע לציר שלבים, מכיוון שאותם מועסקים שבאים מדרום וירצו להגיע למרכז העיר יהפכו את רח' שלבים לצינור תחבורה, זה מה שיקרה. זה בוודאי לא יהפוך לאיזשהו רח' אורבני עם תפקוד כמו שהיינו רוצים, ואני לא יודעת, בדומה למה שאנחנו קודם קראנו רח' אבן גבירול. אני חושבת שאין עוררין, שאף אחד לא רוצה לראות את ציר שלבים כצינור תחבורה. ברגע שאנחנו מורידים חלק מהתעסוקה במרכז העיר ומפנים אותה לדרום חלק מהתנועה נעצרת בדרום, הרחוב יכול להתפתח כרחוב אורבני ושיתפקד בצורה טובה יותר גם להולכי רגל.

עקרונות הפריסה – כל אזורי התעסוקה נמצאים באזורים מוטי הסעת המונים ותחבורה ציבורית. כמו שאמרנו קודם, המוקד הגדול ימשיך להיות במע"ר המטרופוליני, אם כי משקלו יורד – מ-55% ל-51% בסך הכל התעסוקה בעיר. אותם איזורים חדשים בדרום כבר ציינתי, מעלים את משקל אותו אזור, בסך הכל התעסוקה בעיר. גם רמת החייל ועתידיים- אזור התעסוקה גדל אך יחד עם זאת אנחנו בוודאי שומרים וזה הוסבר גם קודם, על מתחם שם כאזור לתכנון בעתיד. ובנוסף, שטחי תעסוקה, אם כי הם מאד קטנים במספרם יהיו לאורך צירים שהצענו אותם כצירים מעורבים, וכמובן בכפוף לעמידה בתנאים סביבתיים. בתסריט המתאר המוצע, יש שלושה סוגים של אזורי תעסוקה, שלמעשה הולכים ויורדים ברמת האינטנסיביות, שכולם בבינוי אינטנסיבי אבל רמת האינטנסיביות הולכת ויורדת. אזור תעסוקה מטרופוליני (למעשה, קשה מאד לראות את ההבדל פה) מדבר על המע"ר המרכזי לאורך האיילון ושד' רוטשילד, המע"ר לאורך שלבים. למעשה, גם בתוך אזור התעסוקה המטרופוליני יש שלוש רמות שמתייחסות מבחינת האינטנסיביות של,

גב' מיטל להבי:

אפשר להגיד שרחק 14 זה 1,400 אחוזי בניה?

גב' צילי בר יוסף:

זה אלף אחוזים, כולל שטחי שירות.

גב' מיטל להבי:

כולל שטחי שירות זה 1,400.

גב' צילי בר יוסף:

כן. תיכף נדבר על הכללים, בשקף הבא נדבר על הכללים – איך מגיעים ומה נשאר לשיקול דעת, ומה יש לשיקול דעת הוועדה ויש הרבה. יש כללים איך מגיעים מהמינימום למקסימום, ותיכף אני אדבר על זה.

גב' מיטל להבי:

הרי שיקול הדעת שלנו הובא,

גב' צילי בר יוסף:

את תיכף תשמעי את הכללים ואני חושבת שהם אולי ייראו לך סבירים, אבל תיכף נראה.



רמת האינטנסיביות הגדולה ביותר של אזור תעסוקה מטרופוליני היא בשני הקצוות בסמוך למתחם או למרכז תחבורה מטרופוליני, זאת הרמה הגבוהה ביותר. רמת האינטנסיביות מתייחסת למידת הקירבה למערכת הסעת המונים. הרמה השנייה במרכז, לאורך האיילון ושיד' רוטשילד והרמה השלישית היא לאורך שלבים. רמה נמוכה יותר של אזורי תעסוקה, דומה מאוד באופי לאזור תעסוקה מטרופוליני, רק ברמת אינטנסיביות יותר נמוכה, הוא האזורים של עתידים ואזור בצפון שלבים ואזור תעסוקה מקומי- זה אזור של בנייה אינטנסיבית אמנם אך לא מגדלית, באזור פנורמה לאורך קיבוץ גלויות, באזור רמת החייל. יכול לתת מענה לשימושים שאינם יכולים להתמקם במגדלים ומאפשר, אולי, גם קיומם של שימושי מלאכה שונים. עכשיו בכל אזור יש, באמת, את הרחק הבסיסי והרחק המקסימלי, ואני רוצה להתייחס לזה ואח"כ אגיע בחזרה לשימושים.

תוכנית המתאר קובעת למעשה את שני הקצוות וקובעת גם תנאים איך מגיעים מקצה אחד לקצה שני של רחוק. הפרמטרים שקשורים לקביעת הרחק מתייחסים לגודל מגרש, למרחק מערכת הסעת המונים ובכפוף למטלות ציבוריות או לתרומה לפיתוח הסביבה כדי למתן את העומס שגורם הפרויקט וגם בכפוף להעברת זכויות השימור.

בתוך הטווח הזה של הרחק יש שיקול דעת איפה למקם את אותו פרויקט, אותה תכנית, בתוך הטווח הזה נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית, בכפוף להתאמה לסביבה, לשיקול העיצוב, גובה הנפח אופי בינוי בסביבה, תנועה וכן הלאה. כלומר, בהחלט הוועדה יכולה לפי התנאים של אותה תכנית להגיד מה נכון שיהיה בטווח הזה, מה יהיה הרחק הנכון.

לגבי שימושים- האוסף השונה של אזורי תעסוקה, שמתייחס לערכי קרקע שונים לאפיונים שונים וכן הלאה מאפשר גם שימושים שונים. בכל אזורי התעסוקה מותרים שימושי משרדים, מלונאות, מסחר קמעונאי, תעסוקה שאינה מטרדית, מוסדות ציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא כתוב פה, אבל זה אכן כך.

לגבי מלאכה – מוסכים הם מותרים באזור תעסוקה מקומי. הם מותרים גם בשאר האזורים, אבל זה בשיקול דעת הוועדה המקומית בכפוף לעמידה בתנאים סדרתיים.

לגבי תעשייה ומלאכה בעלי פוטנציאל מטרדי- הם אסורים באזור תעסוקה מטרופוליני, אבל מותרים בשאר האזורים, שוב, בשיקול דעת הוועדה, בכפוף לעמידה בתנאים סביבתיים ובכל אזורי התעסוקה תחוייב חזית מסחרית בקומת הקרקע.

גב' רחל וולנר גלעד:

החזית המסחרית היא חלק גם, יכול להיות מהעסק? עסק המלאכה?

מר אסף זמיר:

תחזירי שקף אחד אחורה, רק לוודא שהבנתי משהו – שאת אומרת תעשייה ומלאכה בעלי פוטנציאל מטרדי אסורים באזורי תעסוקה מטרופוליניים, באיזה אזורים הם כן מותרים לשיקול דעת הוועדה המקומית?

גב' צילי בר יוסף:

יש אזור תעסוקה עירוני ומקומי.

מר אסף זמיר:

אבל רק באזורי תעסוקה, זה ברור, נכון?

גב' צילי בר יוסף:

כן, כן, בוודאי. מדובר פה רק על אזורי תעסוקה, לא על משהו אחר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, אפשר להמשיך.

גב' מיטל להבי:

לא, אל תעבור לתחבורה.

מר אהרון מדואל:

לא, רגע, יש שאלות.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שאלות הם עונים בסוף. יש 4 סעיפים שאנחנו נעשה את הדיון בסוף. כתוב דיון, עפ"י סדר היום.

גב' מיטל להבי:

תחבורה זה סוג אחר של דיון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בסדר, זה חלק מהמכלול, חלק מהמכלול. תרשמי לך את הדברים ואחרי זה נוכל להתייחס לזה בצורה מסודרת.

גב' מיטל להבי:

אני עוד מחכה מהשיעור הקודם ולא קיבלתי תשובה עליהם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

קיבלת, קיבלת הכל.

גב' מיטל להבי:

לא נכון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אמרתי לך שתבואי אלי בהפסקה ותגידי לי- מה לא קיבלת ולא באת. וודאי. מה עכשיו – תחבורה.

גב' צילי בר יוסף:

תחבורה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תחבורה, קדימה.

גב' צילי בר יוסף:

מסמכי המתאר כוללים נספח תחבורתי, הוא תלוי ומלווה אותנו בכל הדיונים והוראות בנושאי תחבורה. ואני אעבור, מקווה שמהר, על המרכיבים השונים שכלולים בנספח ובהוראות. קודם כל, כל קווי המטען, התכנית מטמיעה את כל קווי המטען שכלולים בתמ"א 4.א.23. אני מניחה שכולם בשנת היעד, בשנת היעד... כמו כן התוכנית מטמיעה טוואי רכבת ישראל. לגבי מערכת הדרכים, למעשה תכנית המתאר מתבססת על הרשת הקיימת, כמעט ולא מוסיפה דרכים חדשות.

גב' מיטל להבי:

למעט?

גב' צילי בר יוסף:

אני מפרטת. היא מטמיעה דרכים חלופות מתוכניות אחרות, מתמ"א 3 או מתב"עות מסוימות, כמו המשך אבן גבירול צפונה, איילון מזרח וציר המסילה. למעשה, התוספת היחידה בתכנית המתאר היא המשך שלבים, החיבור הצפוני של המשך שלבים – החיבור לקאופמן וקטע קטן של יצחק שדה שמחבר אותו לשלום. בנספח התחבורתי מצוינות גם ההפרדות המפלסיות. גם פה יש מעט מאוד תוספות לדברים קיימים ומוכרים בתוכניות. התכנית מוסיפה מעט הפרדות מפלסיות, בעיקר כדי לאפשר זרימה לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית בכניסות לעיר. מדובר על כמפורט פה- נמיר, שי עגנון, הרכבת, בגין, החשמונאים בגין, שלבים בן צבי ובר לב הטייסים.

מתח"מים- מתח"מ הכוונה למרכז תחבורה ראשי, שמאגד בתוכו מספר של אמצעי תחבורה ומאפשר למעשה מעבר בין אמצעי תחבורה שונים כולל כמובן הולכי רגל ורוכבי אופניים. קיימים שניים כאלה בתוך תל אביב שנקראים מתח"מ מטרופוליני. אחד במתחם אלפיים או מתחם ארלוזורוב והשני בצומת חולון. קודם דיברנו על המיקומים האלה, בהקשר של תעסוקה מאד אינטנסיבית. קיימים גם מתח"מים

עירוניים שלמעשה גם איזושהו מפגש משמעותי של אמצעי תחבורה. כמו למשל מפגש של שני קווי רכבת קלה או תחנות הרכבת לאורך איילון או מסופי אוטובוס עיקריים. חשוב להדגיש שתכנית המתאר תדאג שהמתח"מים האלה יתוכננו תוך מתן נגישות גבוהה לנוסעים שמגיעים ברגל ושירותי התחבורה הציבורית ובאופניים.

מר אהרון מדואל:

יש לי שאלה – מה לגבי נוסעים שמגיעים ברכב פרטי? אנחנו יודעים אם אדם, נניח, משפחתו יוצאת ברכבת מחוץ לעיר בדרך השלום או בהגנה- מגיע עם רכב פרטי עם מזוודות, לא נוסעים באוטובוס. העניין הוא שאין עצירה לרכב פרטי ואין הורדה בתחנות הרכבת ואני חושב שזאת בעיה חמורה מאד. אני רוצה להבין – הולך רגל, איך יגיע למתח"מ בצומת חולון בדיק? הוא יעבור שם את כל המחלפים? כלומר, איך תתכננו נגישות? כלומר, יש דברים שנראים יפה, יש דברים שבאמת נראים יפה על הנייר, אבל כשאתה פורט אותם בפועל, אתה רואה שהם בניגוד לכל צורך ציבורי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אהרון, בוא נשמע עד הסוף ואז נוכל לשאול שאלות. כן.

גב' צילי בר יוסף:

כמובן שתכנית המתאר תקבע גם הנחיות והוראות לפיצוי מטרדים סביבתיים שנוגעים לאותם מתקני תחבורה.

נושא נוסף שהוא חשוב ובסך הכל מטרתנו שאנשים יגיעו פחות ופחות ברכב פרטי לתוך העיר, מכיוון שכך, תכנית המתאר סימנה בעיקר בשולי העיר חניוני "חנה וסע" שלמעשה יאפשרו, יפתו את הנוסעים ברכב פרטי לעצור בשולי העיר. זה תמיד רצוי בקרבה למערכת הסעת המונים או תחבורה ציבורית ואם לא ע"י שאטלים או אמצעי בדומה לכך.

נושא נוסף שכבר עלה בישיבה הקודמת לגבי מיתון תנועה – למעשה בכל העיר, כל העיר רק בצירי החיץ- כל העיר תיקבע כאיזורי מיתון תנועה וזה יהיה אחד מהשיקולים, שתיכף נדבר עליהם, ההנחיות להכנת תוכניות מפורטות.

אזור העדפת הולכי רגל- נספח התחבורה וגם ההוראות התייחסו לאותו אזור במרכז העיר שנמצא בין הירקון, אבן גבירול ודרך יפו אילת ולאזור הזה יש התייחסות מיוחדת. האזור הוא אזור של עירוב שימושים, וקיימים בו מגורים רבים, יש בו תחרות גדולה מאד על המרחב הציבורי וקיים בו גם המחסור הגדול ביותר לחנייה, בעיקר לתושבים. לכן, גם חשבנו שנכון יהיה לקבוע באזור הזה כללים מיוחדים שיאפשרו מצד אחד אספקת חנייה, אני מדגישה ציבורית, לא חנייה פרטית ומצד שני, הגדלת המרחב הציבורי הפנוי ע"י הרחבת מדרכות. תכנית המתאר תחייב, למעשה, על כל מקום חנייה שייבנה בחניון ציבורי תת קרקעי, הורדת מקום חנייה אחד מהרחוב, מתחום הדרך, ובכך תאפשר הרחבת מדרכות והגדלת המרחב הציבורי.

דבר נוסף זה הטמעה והאיזון של צירי אופניים – התוכנית עצמה מסמנת רק את הצירים המרכזיים אבל כמובן שיש גם צירים קטנים יותר.

הוראות התכניות חדשות – בכל תכנית חדשה תינתן העדפה לתחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים. בתכניות גדולות, מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה ומעל 100 יחידות דיור, לא יוחלט על הפקדתה, אלא אם כן יונחו בפני הוועדה המקומית מסמכים ונתונים שמתייחסים בין היתר לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה ולאפשרויות לשיפור תשתיות להולכי רגל ולאופניים. ודבר אחרון – לגבי תקן חנייה. תקן החנייה, למעשה, התוכנית ממליצה לאמץ את תקן החנייה הארצי, כפי שיאושר בקרוב, למעט במקומות שבהם הוועדה תחליט שהיא רוצה תקן חנייה קטן יותר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

גב' תמי גבריאלי:

בחלק האחרון של הפרק הזה, אנחנו נבקש מד"ר חיים אבירם וצוות היועצים התחבורתיים של התכנית להציג בקצרה את המודל התחבורתי שעל פיו נעשו כל ההערכות והשימושים ועל פיו הוכן נספח התנועה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בבקשה.



מר חיים אבירם:

הבדיקה התחבורתית של תכנית המתאר נעשתה בשיטה שמרנית, שמתבססת על הקמת או בנייה של מטריצות מוצא יעד, טבלאות שמבטאות את הנסיעות מכל מוצא לכל יעד והעמידה של התנועות הנובעות מהטבלאות האלה במגבלות הקיבולת של מערכת הדרכים.

בידינו, במהלך הכנת התכנית, נמצאו מטריצות מוצא יעד או נמצא מודל תחבורתי, שנבנה בזמנו ע"י חברת "נטע". המודל של תל אביב עוד לא היה מוכן, ולכן עיקר העבודה נעשתה על בסיס המודל של חברת "נטע". אנחנו בחנו את התוצאות לאחרונה גם על בסיס המודל של תל אביב שנבנה בנתיבי איילון. אי אפשר לבחון את העיר תל אביב בנושא תחבורתי על בסיס תל אביב. חייבים לבחון את תל אביב על בסיס כל המערכת המטרופוליטית וזה בעיקר בגלל המרכזיות של תל אביב בתוך המרחב המטרופוליטני. המודלים שאנחנו עוסקים בהם הם מודלים מקובלים בתחום כמו תחבורה. אנחנו עובדים בעזרת תכנה שנקראת טרנסקט ומבצעים את הצבות התנועה בעזרתה.

שני אלמנטים מרכזיים היו בפני המודל:

- אחד- לבחון מה הם השיפורים התחבורתיים שעדיין אפשר לעשות. צריך לזכור, אנחנו בעיר שהיא עיר מבונה, קשה מאד להוסיף תשתית תחבורתית, לפחות בכל מה שנוגע לכבישים. מה הם השיפורים שאפשר לעשות כדי לשפר את רמת השירות שהרשת נותנת לתנועה.
- ודבר שני, שהשתמשנו בו בתכנית הזאת בצורה מאד מעשית- זה מתן משוב, בעיקר לתכנון התעסוקה כדי לבחון- האם בשעת שיא בוקר המועסקים ברמות השירות שהתחבורה מסוגלת לספק יוכלו להגיע אל מקומות התעסוקה.

לאור המשובים שאנחנו נתנו למבצעי התכנית, חלו שינויים בתפרוסת התעסוקה. השינויים האלה כבר הוטמעו והוצגו בחומר שהועבר לפניכם. כמו שצילי הציגה קודם, הנחנו שתב"ע 23.א, כלומר כל שבעת קווי המטען קיימים ופועלים. הטמענו גם בתוך המערכת את הרחאורגניזציה לתחבורה ציבורית, הרה אורגניזציה שהתחילה ביום שישי האחרון, בלי התיקונים שעדיין הם לא ידועים לנו. הנחנו שלוש מסילות בנתיבי איילון מבחינת התפעול של רכבת ישראל, הוספנו את הנתיבים הקיימים ומתוכננים ברחבי העיר, הנחנו גם שבטווח הארוך תפעל אגרת גודש, שנעשתה בעבודה שבוצעה ע"י משרד התחבורה. ההפעלה של אגרת הגודש היא לא בתל אביב, היא בעיקרה במרחב שסובב את תל אביב לצורך הכניסה לתל אביב ומערכת דרכים עם שינויים מזעריים, שצילי הציגה קודם.

תוצאות הבדיקות התחבורתיות מצביעות על הדברים הבאים – בסה"כ, בטווח הארוך, אנחנו נקבל כפול נסיעות ממה שיש לנו. כפל הנסיעות נובע משתי סיבות:

1. גידול האוכלוסייה והתעסוקה הצפוי בתל אביב.
2. אנחנו נמצאים היום ברמת מינוע ממוצעת של בערך 350 כלי רכב לאלף נפש. אנחנו צפויים להגיע לרמת מינוע של מעל 500 כלי רכב לאלף נפש בשנת התחזית והדברים האלו מגדילים כמובן את הביקושים. לאור זאת, כמו שאמרתי, נתנו המלצות לגבי שינויים במיקום תעסוקה, לא היינו צריכים לשנות שום דבר לגבי מיקום הבנייה למגורים. ובכל מקרה, מי שצופה שמצב העיר תל אביב ישתפר כתוצאה מתכנית המתאר, אנחנו בעתיד צפויים להגיע למצב שהוא נסבל, אפשר לחיות איתו והוא פחות טוב במידה מסויימת מהמצב כיום. מהירות הנסיעה הממוצעת במטרופולין צפויה לרדת ב-10%, בעיר צפויה לרדת ב-10% ביחס למהירות הנסיעה הממוצעת כיום.

מצד שני, לאור הגידול המשמעותי בהיצע של התחבורה הציבורית רבת הקיבולת, יהיה שינוי מהותי בפיצול של הנסיעות בין רכב פרטי לתחבורה ציבורית. במקום שליש מן הנסיעות שמייצרת העיר תל אביב, שנעשות היום בתחבורה ציבורית, במקום חמישית, שליש מהנסיעות יהיו בתחבורה ציבורית. יותר חשוב מזה, לגבי הנסיעות המגיעות – כיום, שני שליש מהנסיעות הן ברכב פרטי ושליש בתחבורה ציבורית. בעתיד אנחנו צופים, לאור רמת השירות הגבוהה של התחבורה הציבורית, ש-50% מהנסיעות ייכנסו לעיר באמצעות תחבורה ציבורית. כל האלמנטים האלו שאני מציין מבוססים על מודלים שמשקפים הן את המצב הקיים והן את ההתנהגות של הצרכנים ואנחנו משתמשים במודלים האלו כבר לאורך שנים רבות. אני מכיר את המודלים האלה משנות השבעים של המאה הקודמת.

לגבי ההתנהגות של מערכת התחבורה, אנחנו יכולים לראות בשורה האחרונה שמהירות הנסיעה הממוצעת בתל אביב יפח תרד מ-15.6 ק"מ לשעה, ל-13.3...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

באיזה הנחת תחבורה ציבורית אתה מדבר פה?

מר חיים אבירם:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ההנחה של התחבורה הציבורית, כל קווי המטען קיימים וקיימת הרחאורגניזציה בתחבורה הציבורית המותאמת לקווי המטען.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אוקי.

מר אהרון מדואל:
איך אתה מודד שעות.... נוספות, לא הבנתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן.

מר חיים אבירם:
נקודה נוספת שחשוב לציין, זה שמה שאנחנו רואים כאן מדבר על 700,000 נסיעות המבוצעות בשעת שיא בוקר במרחב המטרופוליין. מתוך זה 300,000 נסיעות במרחב העיר תל אביב לשנת התחזית. כלומר, אנחנו צפויים להגיע לעומס מבחינת נסיעות, שהוא גדול ב-50, 60 אחוזים ביחס למצב שיש לנו היום וזאת למרות השיפורים הגדולים שיהיו בתחבורה הציבורית.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תודה. כן.
אתה סיימת?

מר חיים אבירם:
אני סיימתי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אוקי. אנחנו נכנסים לשלב השאלות עכשיו, התייחסויות. בבקשה. כן, מדואל. בכל הנושאים, כן?

מר אהרון מדואל:
לא, לא, דורון, אני מתייחס, אני לא אשאל דברים שלא נמצאים מול עיניי, עם כל הכבוד.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אני לא שומע אותך, אתה יכול לדבר למיקרופון, בבקשה?

מר אהרון מדואל:
ביקשתי ממך קודם, בתעסוקה, כשדנו במשרדים, כשהמצגות היו על הקיר, להעלות את השאלות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
זה מתייחס לנושא של מה שקיבלנו במצגת עכשיו.

מר אהרון מדואל:
לא, אני כרגע מבקש שתחזור לתחבורה, לנושא האחרון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אנחנו עכשיו דנים בפרק הזה שנקרא מרכז כלכלי ותרבותי. שאלות לגבי הנושא הזה.

מר אהרון מדואל:
תחזור בבקשה למצגת של התחבורה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מצגת תחבורה, בבקשה.

מר אהרון מדואל:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ק"מ רכב, נסיעה וכל הדברים האלה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, בקשה.

מר אהרון מדואל:

אני רוצה להבין, הציגו לנו כאן נתונים,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה מוכן לדבר למיקרופון? תודה.

מר אהרון מדואל:

נותנים לנו כאן נתונים סטטיסטיים 171,000 שעות רכב. איך אתה בודק שעת רכב? נניח יש עכשיו על הדרך בשעה שבע וחצי בבוקר 50,000 כלי רכב, נניח, בכניסה לעיר. איך אתה מודד את שעות הרכב שלהם, זה דבר שאני לא מבין.

מר חיים אבירם:

תשובות בסוף?

מר אהרון מדואל:

לא, לא, עכשיו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תרשום לו את התשובות והוא יענה. תגיד את כל השאלות.

מר אהרון מדואל:

ממה שאני רואה כאן, בניגוד למה שיקרה בתל אביב, שאתה אומר מהירות הנסיעה הממוצעת תרד ב-10%, במטרופולין דווקא מהירות הנסיעה תעלה בלמעלה מ-10%. איך אתה מסביר את זה? עכשיו לגבי המתח"מים – דיברתם על נגישות להולכי רגל במתח"מים ברכבת מרכז ובצומת חולון. אני רוצה להבין איך תתבצע נגישות להולכי רגל שיגיעו לתחנה ברגל בצומת חולון? כלומר, זה נשמע לי מאד יפה על הנייר, אבל קשה לי לתאר לעצמי הולך רגל שיוצא מביתו ומגיע לצומת חולון ברגל, אולי חוץ מכמה בניינים-הראשון בקריית שלום על דרך בן צבי. אני חושב שבמקומות כאלה מרכזיים של תחבורה, כשאתה בא ואומר שגם ב-2030, 70% מהנסיעות בעיר יהיו בכלי רכב פרטיים, לתחנות המרכזיות יש לאפשר הורדה ונגישות ברכב פרטי, מה שלא קורה היום בתחנות האלה. כלומר, אתה עוצר היום שם את הרכב להוריד מישהו לצורך נסיעה ברכבת או לצורך המשך נסיעה באוטובוס, אתה מסתכן בדוח וזה יוצר בעיה מאד גדולה ויוצר פקקים גם בדרך השלום, גם בדרך ההגנה וגם ברכבת מרכז, אז אני מצפה לראות שבמתח"מים הראשיים תהיה גם נגישות הורדה והעלאה לרכב פרטי ולא רק להולכי רגל, שכפי שאמרתי אני לא רואה שימוש רציני בהם. אנשים לא יבואו למתח"ם שם או שם ברגל. עכשיו נעבור למשרדים. אני מבקש לדעת לגבי המשרדים, כמה משרדים אושרו מהקמת העיר ועד היום, מ"ר משרדים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש לך, היה בטבלה.

מר אהרון מדואל:

טוב. הטבלה הועברה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כמה קיימים אתה מדבר?

מר אהרון מדואל:

לא, כמה קיימים ומאושרים ובצפי, על סמך תב"עות קיימות.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כמה קיימים בפועל.

מר אהרון מדואל:
בפועל, בתב"עות ובפועל.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן.

מר אהרון מדואל:
וכמה תכנית המתאר החדשה הולכת להוסיף,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
הראינו את זה.

מר אהרון מדואל:
כן.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
הראינו את זה לפני שנכנסת.

מר אהרון מדואל:
הייתי בחוץ אולי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אוקי.

מר אהרון מדואל:
באחוזים, בכמה מדובר? שטח המשרדים המאושר היום, לא מה שקיים, מה שמאושר וקיים.

גב' צילי בר יוסף:
מאושר היום 5.6 מליון מ"ר ובתכניות מאושרות לא ממומשות, תוכניות לפני הפקדה ואחרי הפקדה. זה מה שיש במאגר הנתון היום.

מר אהרון מדואל:
כמה אתם מבקשים להוסיף למאגר?

גב' צילי בר יוסף:
אנחנו מבקשים להוסיף, להגדיל את מאגר התכניות ב 6 מיליון מ"ר, זאת מתוך הראייה של כעשרים שנה, סך הכל המאגר הזה מתממש בלא יותר מאשר חמישים אחוז.

מר אהרון מדואל:
כלומר, במאה שנים משהו כמו אחוזות בית, יש לנו מאגר של 5 מיליון מ"ר משרדים ובמהלך של מאה שנים ואתם מבקשים להכפיל ביותר, ב 120 אחוז במהלך של עשרים שנים, בתכניות מאושרות, את שטח המשרדים.

גב' צילי בר יוסף:
לא, לא.

מר אהרון מדואל:
מה לא?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

בואו נחכה.

מר אהרון מדואל:

לא, לא, אני אגיד לך למה אני אומר את זה. יש לנו מצוקת דיור חריפה מאד בעיר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש לך עוד שאלות אחרון?

מר אהרון מדואל:

לא, רגע. אני רוצה לפתח את השאלה, על מנת שידעו גם איך לענות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

פתח.

מר אהרון מדואל:

יש לנו מצוקת מגורים חמורה מאד בעיר, חמורה מאד בעיר. אנחנו לא רואים שבתכנית המגורים שהוצגה קודם, דיברנו על הכפלת שטחי המגורים בעיר בטווח של עשרים שנים, שטחי הדירות. לעומת זאת במשרדים, שפה דווקא לא קיימת מצוקה, להיפך תהיה לנו גם תחרות עזה מאד מצד הערים השכנות, אם זה גבעתיים על ציר האיילון, אם זה ראש"צ, אם זה בני ברק, פה אנחנו מדברים על הכפלה ויותר תוך עשרים שנים, דבר שלא נעשה במאה שנים. האמת זה נראה לי חסר כל הגיון.

עודד גבולי:

זה בשביל לנצח בתחרות.

מר אהרון מדואל:

מה? אני לא חושב שתנצח בתחרות בהצפה כזאת. אני חושב שאתה צריך לעלות על הצפי של המגורים והייתי רוצה לראות הגדלה כזאת באזורי המגורים של העיר. העיר סובלת ממצוקת דיור חמורה. נוצרה פה בועה עקב המחסור במחירי הדיור והייתי מצפה לראות התייחסות כזאת במגורים ולא במשרדים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בואו נמשיך.

מר אהרון מדואל:

כלומר לתת מענה לצורך אמיתי ולא לצורך שהוא מבויס.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

רוחיק.

גב' רחל וולנר גלעד:

אני מצטרפת לאהרון בנושא הזה. קודם כל אני רוצה לדעת - האם גם לקחת בפרמטר את העניין שיותר ויותר הולכת להיות תעסוקה מהבית? אם זה נלקח בחשבון, כי אנחנו רואים שיותר ויותר אנשים נשארים בבית ועובדים מהבית וזה איזשהו משהו שצריך להילקח בחשבון. ועוד פעם, איזה מנגנון יהיה לנו במידה ואזורי התעסוקה יהיו שוממים ולא יהיו ברי השכרה,

גב' מיטל להבי:

אל תדאגי, תצטרכי לבלום...

קריאה:

לא, אנחנו לקחנו בחשבון שאנשים יתחילו לישון במשרדים.

גב' רחל וולנר גלעד:

ולא יהיו ברי השכרה, הם יהיו שאגרטיביים, אולי בגלל זה הגיעה הטעות. השאלה היא אם בתוך תכנית המתאר תהיה אפשרות לעשות שינויי ייעוד למגורים ולא לעסקים. זה משהו שאנחנו צריכים לבדוק,



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

בעיקר בכל המקומות ששם חל גידול מאד גבוה שנושקים לאזורי מגורים, כמו איילון, שנושק לכל השכונות המזרחיות, ועתידים שנושק לצפוניות.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
הלאה.

גב' רחל וולנר גלעד:
רגע, אנחנו יכולים גם בנושא תחבורה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן, נו, כל הנושאים.

גב' רחל וולנר גלעד:
אוקי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
יש לנו מלא – תחבורה, תעסוקה.

גב' רחל וולנר גלעד:
לגבי אזורי מיתון תנועה, האם אפשר היה בתוך תכנית המתאר כבר לקבוע סטטוטורית אזורי מיתון תנועה שמשלבים גם רכיבה על אופניים? ז"א אנחנו יודעים שבאזורי מיתון תנועה ברחובות שבהם התנועה מותרת כשלושים קמ"ש, כמו שאנחנו רואים היום שתל אביב מלאה בשלטים שאומרים שלושים, שלא כולם מבינים בדיוק מה הם וברור שבכל הרחובות האלה יכולים לנוע אופניים ורכב, שניהם על המשעה-האם אלו יכולים להיות מוגדרים בתוך תכנית המתאר גם כרחוב שאין בו שביל אופניים, אבל הם מיועדים לרכיבת אופניים ביחד עם נסיעת הרכב הפרטי על המשעה. זה נורא חשוב.
עכשיו עוד דבר שלא עלה כאן ואני לא יודעת, בתור מי שהתחילה איזשהו חזון לפני 13 שנים של הקמת שבילי אופניים, היום אני מתקשה להחנות אופניים. ז"א אני כבר לא מוצאת חנייה לאופניים באזורים מבוקשים. השאלה אם בתוך תכנית המתאר אפשר גם להכניס אזורי חניית אופניים כבר מראש. באזורים שאנחנו יודעים שאם תהיה עליה מאד גדולה בשימוש באופניים, שיהיו לנו גם אזורים שבהם גם תהיה חניית אופניים וחניוני אופניים ואפשרות גם להקמה של איזשהו מחסן, אחסנה בתוך תכנית המתאר ולא אח"כ לנסות לפעול לשימושים חורגים. אני חושבת שזהו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אוקי.

מדואל, עוד משהו?

מר אהרון מדואל:
מה שחסר לי גם בתכנית התחבורתית, במתח"מים התחבורתיים, חסר לי מתח"מ תחבורתי בצפון העיר באזור צומת גלילות. אני בזמנו הצעתי את זה בהצעת התקציב, ארנון גלעדי אח"כ העלה את זה כהצעה לסדר ואני חושב שזה דבר חיוני מאד, שבצומת גלילות יתוכנן בתכנית המתאר מסוף תחבורתי, שישרת גם את הרצליה, רמח"ש, כל הבנייה שהולכת להיות בפי גלילות, את הרובע הצפון מערבי,

גב' מיטל להבי:
יש שמה, יש שמה.

מר אהרון מדואל:
חסר לי מאד, לא, לא ראיתי את זה. אין שם מתח"מ, בצומת גלילות אין בתכנית המתאר. לדעתי תכנית מתאר הייתה חייבת להתייחס לזה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תודה.

מיטל בבקשה.



גב' מיטל להבי:

אז אני אזכיר את השאלות מקודם שלא קיבלתם תשובה, רק שלא יימחקו מהספר, ספר השאלות. לגבי מספר יחידות דיור שדיברנו עליהן, התוספת היא של 50,000 יחידות דיור ו-50,000 תושבים. ז"א לא הבנתי איך זה נפש פר יחידת דיור ורציתי על זה הסבר ואתה אמרת שהכלכלן יענה. מאחר ואנחנו שואלים את הכלכלן, אז אני אשאל גם האם יש לנו דרך, מאחר ויש לנו אימימוש של יחידות דיור בתוך אזורים מסוימים בעיר, איזה מנופים אנחנו יכולים ליצר חוץ מאותם מנופים שקראנו להם מנופים קהילתיים חינוכיים, תרבותיים, האם יש צורה של מנופים כלכליים שאנחנו יכולים לקדם? לדוגמא, אני סתם אומרת דחיית תשלום היטל השבחה לעת הוצאת היתר במקום שאנחנו רוצים לעודד בו מימושים. למשל אני אומרת, מסלול ירוק. למשל אני אומרת, הנחה בארנונה מופחתת, האם יש מקום להכניס כלים של כלים כלכליים נוסף לתכנוניים באותם אזורים שאנחנו כחברי מועצה נגיע למסקנה שאנחנו רוצים לדחוף למימוש, לאחר שראינו בכל הבקורות שלנו שאין מימוש והייתי רוצה פתרונות לא רק בתחום התכנון, אלא גם בתחום הכלכלה- זה לגבי הדבר הזה.

עכשיו אני רוצה לשאול קודם כל לגבי הנושא של תעסוקה. אני רואה שרוב התעסוקה קיימת ומתווספת במרכז העיר ובדרום העיר, כן? זה הדבר ואני לגבי מרכז העיר, שמתני לב שהמע"ר הדרום מערבי נעלם ואני מבקשת התייחסות להיעלמותו של המע"ר הדרום מערבי מהמפות. נעלם, נעלם. הוא היה מאד מאד מקובע במענים שניתנו לוועדה המחוזית ולמועצה, והוא נעלם. אני שואלת, ועכשיו אני רוצה להבין – היקף של 1,100 אחוזי בנייה באזור כמו דרך שלבים, מי אומר שזה מביא להפחתת תנועה לכיוון מרכז העיר ולא מייצר תנועה בפני עצמו – 1,100 אחוזי בנייה? זה קנה מידה שלדעתי מעורר תחבורה ולא מייצר ויסות תחבורה, אז אני מבקשת לזה התייחסות ובאזורים שבהם אנחנו מגדירים אזורי תעסוקה חדשים, אז שוב פעם, אנחנו מאפשרים הרבה מאד שימושי מסחר, שימושי בתי קפה ומסעדות, שירותי ציבור, שירותים אישיים ומשרדיים וחסר לי שירותי חינוך, שירותי אומנות... צילי:

זה נשמט מהעמוד,

גב' מיטל להבי:

אז אל תשמיטו שאני אחפש את זה כל הזמן. בסוף אני אצטרך לקרוא את התקנון מילהמילה כדי לחפש את זה. הרי אני אחפש את זה בתקנונים בסוף. אתם יודעים מה אני מחפשת. אז זה דבר נוסף. עכשיו, אני רוצה לעבור לאזורים, כן? פיתוח אזורי תעסוקה חדשים בדרום. יש לנו שני אזורים שאנחנו מציעים בדרום, בשאלות ובתשובות נמחקה אפשרות ביניים – שלבים פעם אחת תואר כציר רוקח ופעם שנייה כציר מנהטן. יש באמצע חלופת ביניים שקוראים לה ציר אבן גבירול, אז אנא תכניסו את זה לחלופות שנשקלות לגבי ציר שלבים ואני רוצה לשאול, בהנחה שאנחנו מורידים את התעסוקה המאסיבית משלבים, מפני שרחוב כזה כשהוא נושא 1,100 אחוזי בנייה, הוא מייצר תנועה שבסופו של דבר גם מצדיקה את קיומו של הכביש עד קולטמן... ועד הקיר הלבן של כלבו שלום ואני רוצה לייתר את כניסת הרכבים לתוך העיר, אני שואלת איפה אנחנו מוצאים פתרון או חלופה לצרכי התעסוקה, אם לא על דרך שלבים ואני מבקשת שתציגו לנו חלופה להיקפי הבינוי שרציתם לשים, לשים אותם במקום אחר. אז זה עוד בקשה.

עכשיו אני רק רוצה לתת לתשומת לבכם, שבמצגת החזון הראשונה שהראתה תמי גבריאל, לצד קריית עתידים היה מסומן שטח חום ואני שאלתי על זה. כאן בתעסוקה מדובר על אזור תעסוקה עתידי לתכנון, אז תחליטו, כי כתוב- האזור הסמוך לו, אזור התעסוקה ברמת החייל, עתידים, אז להשאיר את האזור הסמוך לו כאזור תכנון לעתיד או כעתודה לשטחי תעסוקה ולא כתוב פה מה שאני ראתי קודם. אני לא אכפת לי, אני רק מראה סתירה אולי טעות,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא סתירה, למה סתירה?

גב' מיטל להבי:

אני לא 'מתאבדת' על יכין חק"ל. מצדי שזה יהיה מה שצריך להיות. אז אני מדברת, עכשיו אני רוצה לומר משהו ממקום כזה. אני חושבת שיש סוג תעסוקות שאנחנו צריכים לשבת כאן ולהגדיר אותן כתעסוקות שאנחנו רוצים לעודד אותן בעיר. אני אתן דוגמא – מכוני כושר, סדנאות, new age. התל אביבים נורא אוהבים, חוץ מלעבוד ולבלות, הם צריכים גם משהו לנפש, זה עיר מטרופולינית. שירותי הקהילה שלנו הולכים ומצטמצמים במתנ"סים ואת היוגה,

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר אסף זמיר:

למה את אומרת שהם הולכים ומצטמצמים?

גב' מיטל להבי:

כי את היוגה בלב העיר אתה קונה פרטי או בברנר או בטשרניחובסקי.

מר אסף זמיר:

אבל השירותים הקהילתיים האלה רק גדלים ולא מצטמצמים, אל תגידי סתם.

גב' מיטל להבי:

בסדר. אבל כרגע עוד לא ראיתי שהקמת מרכז חדש...

מר אסף זמיר:

למה לא?

גב' מיטל להבי:

וכרגע הקיבולת שלך למכונני כושר היא, אמנם יש לך תכנית שאתה רוצה לעשות, מכונני כושר... במתנ"סים, אבל אין לנו יותר מתנ"סים עכשיו בלב העיר, יש לנו כמות מוגבלת.

מר אסף זמיר:

לא נכון.

גב' מיטל להבי:

לא נכון?

מר אסף זמיר:

לא, קם אחד ברמז ארלוזורוב, (אבל לא משנה).

גב' מיטל להבי:

אני נורא שמחה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

גב' מיטל להבי:

טוב.

מה שאני אומרת, אני אעזוב את מכונני הכושר, זה נקודה רגישה אצל הצעירים.

מר אסף זמיר:

סתם כי אנחנו לא עושים מספיק כושר.

גב' מיטל להבי:

אני אדבר על סטודיו לצילום, אני אדבר על גלריות של אמנים. נוצר מצב שהיום האלטרנטיבה שלנו זה רק לתת להם מבנים שלנו, סדנאות שלנו, מקלטים שלנו וזה. הייתי רוצה לראות איך אנחנו מעודדים סוגי תעסוקה שאנחנו חושבים שהם הון אנושי, לא קונבנציונאלי, שאנחנו רוצים מסוגו בעיר או כשירות לתושבים או כסוג של מועסקים שאנחנו רוצים בעיר ואיך אנחנו במסגרת ה"אחר" הזה מפתחים מנופים שיביאו אותם לעיר? אני חושבת שכשאני הולכת ל"בומבמלה", כל המקומות האלה, כולם תל אביבים. כולם הולכים לחפש משהו שבאמת מוצאים אותו בכל מיני ערוצים לא קונבנציונאליים בעיר ושאינו חושבת שצריך כן לתת להם מענה בחשיבה מראש על סוגי תעסוקה שמתאימה לתל אביבים.

מר אסף זמיר:

אני אבקש בקיצור, רק רוצה לחדד את הנקודה הזו – מיטל מבקשת שתציגו חלופה לקיום פסטיבל "בומבמלה" בתל אביב גם.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

אסף זמיר, אתה אף פעם לא ידעת לכוון למה אני אומרת, אז אל תנסה עכשיו, זה גם מוקלט בפרוטוקול.

מר אסף זמיר:

צודקת, סליחה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב.

גב' מיטל להבי:

אוקי, אני ממשיכה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

גב' רחל וולנר גלעד:

מיטל אני יכולה לעזור לך קצת בעניין הזה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

היא מסתדרת לבד, היא מסתדרת לבד.

גב' רחל וולנר גלעד:

מה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

היא מסתדרת לבד.

גב' רחל וולנר גלעד:

לא, כי אסף לא כל כך מבין.

גב' מיטל להבי:

בדף האחרון של התחבורה, זה לא סוד שאני מתנגדת להמשך ציר שלבים לתוך נווה צדק ואני תמיד אומרת את זה. אני רוצה לדעת מה הן החלופות המוצעות על ידיכם לכביש הזה, שהוא לא סטטוטורי ולא בהכרח אנחנו רוצים לקבע אותו בתכנית המתאר ויכול להיות שלא רק אני לא ארצה לקבע אותו בתכנית המתאר, אלא שיהיו עוד אנשים שלא ירצו לקבע אותו בתכנית המתאר. אז מה הן החלופות שאתם מציעים לעניין הזה? עכשיו אני רוצה לומר עוד דבר למי שסקר לנו את התחבורה וסקר אותה בעיקר בהקשר לתעסוקה וזה נכון, כי זה המדדים של היומיומיים שנכנסים לעיר. כשבדקים את המחקרים על נושא התחבורה בתל אביב יש גם סוגיה שנקראת חנייה והחנייה נוגעת בעיקר למחסור בחנייה בשעות הלילה לתושבים. בלילה כשמסתובבים ומחפשים חנייה לרכב האחד שיש להם לבית אב. אני רוצה לשאול איזה התייחסויות ניתנות, יכולות להינתן בחשיבה של תכנית מתאר לסוגיית המחסור בשעות הלילה לחניית תושבים בקרבת...

מר אהרון מדואל:

אמרנו לך – על כל חנייה במקום ציבורי, תרד חנייה ברחוב. זאת ההתייחסות,

גב' מיטל להבי:

החוסר הוא חוסר מוכח מסדנת עבודה שהייתה בפורטר ביחד עם טיומקין עוד בקדנציה הקודמת והמחקרים כולם מוכיחים שהמחסור הכי גדול בחנייה הוא דווקא בלילה, למי שמחפש חנייה כשהוא בא לישון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

שאלה אחרונה.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

רגע, אני גם שואלת האם יש כלים כלכליים שאפשר להטמיע בתכנית המתאר, לדוגמא, אתם דיברתם פה על משהו חדש שנתקלתי בו, תכנית לתקן חנייה מתחמי. אז נניח שאנחנו מגדירים תקן חנייה במתחם מסוים, אם הוא פותח את שעריו בלילה לתושבים, האם אנחנו יכולים להיכנס למנופים כלכליים כמו הנחה בארנונה למי שאין לו אוטו, כמו בונוס, הנחה כזאת או אחרת למי שפותח חניון בלילה לתושבים? עוד מנופים חסרים לי לפתור סוגיות מהותיות שכולנו יודעים שהן כאלו. עכשיו אני רק רוצה לשאול גם איך עומדת האמירה הדקלרטיבית, יש כל מיני אמירות דקלרטיביות שמקפצות אותי לנוכח המציאות. למשל, הגדרת אזור במרכז העיר כאזור העדפה להולכי רגל, דבר שיבוא לביטוי ע"י הרחבת המדרכות ברחובות שכונתיים. איך זה עומד מול יצחק אלחנן? ואני אמצא עוד כמה אמירות דקלרטיביות ואני אשאל בכתב איך זה עומד מול.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, תודה.

גב' אורלי אראל:

לא הבנתי את השאלה האחרונה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

להבהיר את השאלה האחרונה?

גב' מיטל להבי:

איך אני מבהירה את השאלה האחרונה? הרי הרחבת הכביש יצחק אלחנן, בסופו של דבר מוסיפה מעט למדרכה ומוסיפה הרבה לכביש, גם גוזרת שטחים ממבני ציבור. אז בסופו של דבר אנחנו גם מפחיתים שטחים חומים ואנחנו גם לא יוצרים חתך מיטבי להולכי רגל אלא מייצרים חתך מיטבי להעברת תנועת כלי רכב פרטי, שתגיע מצומת וולפסון דרך נווה צדק, רח' קולמן לתוך יצחק אלחנן. וגם אם אפשר להתייחס לנושא של חניונים לרכב פרטי בקרבת תחנות הרכבת. ז"א דיברנו על חניוני 'חנה וסע', אני לא בטוחה שזה עונה לכל הצרכים של חניות יומיומיות במקומות שאנחנו רוצים לנתב אותם לתוך העיר בלי רכבים, עם שאטלים וכאלה למשל.

גב' רחל וולנר גלעד:

שיבואו באופניים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי.

אם אין שאלות נוספות יותר, בבקשה- תשובות.

מר יואב וינברג:

לגבי חלק מהשאלות של אהרון, אני אעביר אחרי זה את המיקרופון לחיים, שהוא יענה ואני אחזור לשאלות למען הסדר הטוב. חלק מהשאלות אני אנסה כן לענות, איך תתבצע נגישות של הולכי לצומת חולון, זה מסוג השאלה שכאשר יתוכנן צומת חולון יצטרכו לפתור את זה, בוודאי. חלק מהתנאים למתח"מ שתהיה לו נגישות גם להולכי רגל ורוכבי אופניים, זה לא דבר שתכנית המתאר תציג את הפתרונות אליו, אלא אלה תנאים, אני הבנתי גם את הסיפא של השאלה ואני מיד אתייחס אליה... מאה אחוז, לפני שאני צופה, התנאי לקיומו של מתח"מ שאפשר יהיה להגיע אליו גם באמצעי תחבורה לא ממונעים. עכשיו אם צריך או לא להגיע אליו גם בכלי רכב וזה מתקשר גם לשאלה של מיטל, שוב, שיתכננו את אותו מתח"מ יצטרכו להחליט מה היקף הנגישות אליו בכלי רכב ומה היקף החנייה שתתאפשר בו, אבל זה התכנון המפורט של אותו מתח"מ. תכנית המתאר לא נותנת את הפתרונות בשלב הזה. אני מבין, כל הדברים שקשורים לנגישות ברכב פרטי, kisten drive, 'חנה וסע' וכן הלאה.

מר אהרון מדואל:

קח לדוגמא את רחוב לוינסקי, התחנה המרכזית החדשה. היום אדם שרוצה לאסוף נוסע שמגיע מחוץ לעיר והוא לא רוצה להמשיך באוטובוס אלא ברכב פרטי לביתו עם מזוודות, איפה הוא יכול לעמוד ברחוב



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לוינסקי מול התחנה ולאסוף את אותו נוסע או להוריד איזשהו חייל שנוסע אותו נוסע, זה באג מאד גדול, גם ברכבת

מר יואב וינברג:

זה כשל, זה כשל, נכון, אבל זה רמת פתרון שצריכה להיפתר כאשר מתכננים את המתח"מ. תכנית המתאר לכל היותר יכולה לקבוע שכאשר...

מר אהרון מדואל:

בגלל זה אני מבקש, למרות שהיום הטרנד זה אופניים והולכי רגל ואני מאה אחוז בעד, שישימו לב ש70% מהצפי 2030 זה כלי רכב פרטיים, שיראו שבמתח"מים האלה תיווצר אפשרות, מה שלא עשו לא ברכבת השלום ולא בתחנה מרכזית, אפשרות הורדה והעלאה ברחוב לכלי רכב פרטיים.

מר יואב וינברג:

מאה אחוז.
לגבי המתח"מ שחסר בצומת גלילות,

גב' מיטל להבי:

זה הערה שראוי להכניס אותה, לפחות הערה דקלרטיבית.

מר יואב וינברג:

מאה אחוז, מאה אחוז.
לגבי המתח"מ שחסר בצומת גלילות. צומת גלילות הוא מחוץ לתחום העיר ולכן לא סומן שם מתח"מ בתסריט תכנית המתאר, אבל מתוכנן שמרכז תחבורתי כחלק מהתכנון של רמה"ש או מה שיש.
לגבי תוספת הקיבולת לתעסוקה. פספסנו את הניתוח של היועץ הכלכלי, אפשר לא להסכים עם הנתונים, אבל הוצע גם היעוץ לגבי יעדי המגורים, גם לגבי יעדי התעסוקה. זה מה שהניתוח שלנו העלה כדי שהעיר תוכל להמשיך ולעמוד בתחרות מול ערים אחרות, לספק אפשרויות מגורים ואכן צפינו שהעיר זקוקה ליותר שטחי תעסוקה מאשר שטחי מגורים. בין השאר על ניתוח מגמות העבר שהעיר הולכת ושומרת על מעמדה כמרכז תעסוקה מצד אחד, נתקלת בתחרות הולכת ומחריפה מצד ערי הסביבה, מצד שני. לעומת זאת במגורים האפשרויות שלה הן יותר מוגבלות, אבל גם שם ניסינו לתת מענה. המענה שם הוא יותר איכותי מאשר כמותי. שוב, ייתכן שאתם לא מקבלים את ההנחות שלנו או לא מקבלים את המסקנות שלנו, אבל צריך לקיים על זה דיון ערכי.

מר אהרון מדואל:

יש לי שאלה עקרונית לגבי מגורים – לצפי תוספת מגורים, אתם לקחת בחשבון את התוספת שתבוא כתוצאה מיישום תב"ע 38?

קריאה:

כן.

מר אהרון מדואל:

כלומר זה כלול בתכנית המתאר, ההערכה?

מר יואב וינברג:

באותם מקומות שבהם תכנית המתאר הציעה עיבוי וזה רוב שטחי העיר המשמעותיים, השיכונים, התמ"א 38 נכללת, הוספנו קצת יותר מתמ"א 38 ולכן זה נכלל בתוך זה. באותם מקומות שלא הצענו שום תוספת לא לקחנו בחשבון את תמ"א 38, אבל אפשר להניח שזה היקפים זניחים.
רוחיק, לגבי השאלה אם יותר אנשים עובדים מהבית, שנעביר את המיקרופון לאהוד, אולי יוכל להתייחס לזה, אבל ההיקפים הם זניחים עפ"י הבדיקות שלנו. אהוד, אחרי זה תתייחס לזה בהרחבה.
לגבי השאלה איזה מנגנון יהיה לנו למלא את אזורי התעסוקה אם יירד הביקוש לתעסוקה, אם נוכל להפוך אותו למגורים. בתוך תכנית המתאר, כמו שאנחנו מציגים אותה כרגע, יש גמישות – 25% מאזורי התעסוקה המטרופוליניים מאפשר להמיר אותם למגורים. כלומר, אם באותו מרווח גמישות שתכנית המתאר הגדירה מתברר שיש צורך במגורים, אפשר להמיר. אם זה מעבר לזה צריך לעשות שינויים בתכנית המתאר. תכנית המתאר, כביכול, תקפה לנצח, אבל לפחות לפי,



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' רחל וולנר גלעד:
אבל יש מלאי של 25%.

מר יואב וינברג:
יש 25%, שבתוכו יש גמישות.

גב' מיטל להבי:
יש את זה כבר מוטבע בתוך התכניות. במע"ר הצפוני יש לך 25%, בתוך רוטשילד יש לך 50%, נדמה לי, 25% גם כן, גם 25%.

מר יואב וינברג:
זה מוטמע בחלק מהתכניות, אבל בחלק מהמקומות זה מוטמע במסמכי מדיניות.

גב' מיטל להבי:
למעט בקריית עתידים אני מניחה ששמה זה המקום היחידי שזה לא אפשרי.

מר יואב וינברג:
שם אנחנו ממליצים שלא לאפשר מגורים בקריית עתידים, כן.

גב' מיטל להבי:
אבל למשל נוכל להכשיר את כל הלופטים, במסגרת ה-25% האלה.

גב' רחל וולנר גלעד:
כן, כן, זהו.

מר יואב וינברג:
חלק מהלופטים נמצאים אפילו באזורים מעורבים, שבהם אנחנו ממליצים להגיע גם ל-40-60 אחוז.

לגבי השאלה האם אפשר בתכנית המתאר לקבוע סטטוטורית שאזורי מיתון תנועה משלבים גם רכיבה על אופנים, אני מבין שזו הייתה השאלה. ההגדרה של אזורי תנועה נקבעה לא בתכנית המתאר. מיתון תנועה מאפשר רכיבה על אופניים ובעצם קיומם של אזורי תנועה מתאפשר גם ללא תכנית המתאר. בעצם החידוש שיש פה זה שכל תכנית שמגיעה צריך לבחון אותה כבר בשלב אישור התב"ע, את האופן של חשיבה מראש של שילוב מיתון תנועה בתוכה. אבל כבר כיום איפה שמוכרז אזור מיתון תנועה, אופניים יכולים לנסוע על הכביש ואין צורך בתכנית מתאר בשביל לקדם את זה. לכן אין צורך בעיגון ספציפי של הנושא הזה בתכנית המתאר.

לגבי חניית אופניים, אני לא זוכר אם התייחסנו לזה בתקנון, אבל זה בהחלט נושא שאני חושב שראוי, להתייחס לחניית אופניים. ההקשר של להקצות בתכנית המתאר אזורי חנייה או מחסנים לאופניים, נראה לי שזה לא ברמת רזולוציה שבה אנחנו מתייחסים לשום דבר אחר. אנחנו לא קובעים,

גב' מיטל להבי:
אבל אתה יכול להגיד שאתה מעודד את זה,

מר יואב וינברג:
מאה אחוז, ברמה העקרונית, בפירוש.

גב' מיטל להבי:
כל הקשור לשירותים הנלווים לאופניים יותרו בשטחי שירות.

מר אהרון מדואל:
יש לך את זה מובנה בתכנית המתאר במרכז העיר. אמרת שכל מקום חנייה ציבורי שייבנה, אתה מוריד חנייה אחת ברחוב. אתה יכול לכתוב שחלק ממקומות החנייה האלה יוקצו לחניית אופניים.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר יואב וינברג:

נכון מאוד.

מר אהרון מדואל:

למרות שאני לא יודע אם זה כל כך חכם, על כל מקום חנייה ציבורי שייבנה להוריד חנייה ברחוב.

מר יואב וינברג:

אל תאשרו את זה.

מר אהרון מדואל:

אז יש לי מחלוקת,

מר יואב וינברג:

קיימו על זה דיון ואל תאשרו על זה.

מר אהרון מדואל:

מיטל אומרת שאנשים נודדים בלופ אינסופי כדי לחפש חנייה בלילה באזור מסוימים.

גב' מיטל להבי:

בלילה? בטח.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תלוי באיזה אזורים.

גב' מיטל להבי:

זה נמצא במחקרים ידועים.

מר אהרון מדואל:

את מסכימה שעל כל מקום חנייה ציבורי שייבנה יירד מקום חנייה ברחוב?

גב' מיטל להבי:

אבל איפה יחנו אנשים?

מר אהרון מדואל:

זה מה שמופיע בתכנית המתאר. השאלה אם את מסכימה לתזה הזאת?

גב' מיטל להבי:

לא, אני שואלת, אנחנו יוצאים מתוך הנחה שלפחות רכב לבית אב. אני לא רוצה לא שני רכבים ולא שלושה רכבים לבית אב, אני לא מעניין אותי, אבל

מר אהרון מדואל:

אבל שמעתי כאן הערה, שמעתי כאן הערה שישלמו.

גב' מיטל להבי:

אין מקומות חנייה בעיר ואני מציעה שהדוח שעשה, במחקר שעשה טיומקין ביחד עם פורטר, יונח על שולחנו כחלק מהמידע.

מר אהרון מדואל:

המגמה היא שחנייה במרכז העיר תעלה כסף והרבה, גם לתושבים. זאת המגמה, נכון?

גב' מיטל להבי:

אפשר להפוך את כל מרכז העיר לתעסוקה ונגמור עניין. זה שווה מבחינת הארנונה. יותר טוב, אפשר לסגור גם את מוסדות הציבור.

מר יואב וינברג:

מיטל שאלת איזה מנופים אנחנו יכולים ליצור מעבר למנופים תרבותיים ומנית שורה של הצעות. רובן ככולן אינן הצעות ברמת תכנית מתאר, לא הנחות בארנונה, לא מסלול ישיר ירוק להיתר. יכול להיות ששווה לקיים על זה דיון

גב' מיטל להבי:

או היטל השבחה או היטל השבחה...

מר יואב וינברג:

גם היטל השבחה, למיטב ידיעתי, אולי שרי תוכל להרחיב, זה לא דבר שתכנית המתאר קובעת אם ייגבה היטל השבחה או לא.

גב' מיטל להבי:

אני לא רציתי להגיד ייגבה או לא, אבל אני רציתי להגיד שאנחנו רוצים לייצר מנוף במקום שאנחנו רואים שאחוזי המימוש נמוכים. חייב להיות, תראה, כשבאו ואמרו תמ"א 38, שמעתי את מהנדס העיר שאי אפשר לשאת על גבו של התכנון את כל הליקויים של מדינת ישראל, במקום שהיא צריכה להוציא כסף מהכיס, היא עושה פתרון תכנוני ונותנת זכויות ובזה היא פותרת את הבעיות שלה. אותה אמירה אני רוצה לומר כאן, שאי אפשר את הכל להעמיס על התכנון. אנחנו חייבים לייצר כלים נוספים, כמו קודם השאלה ששאלתי, שעוד נצטרך לתת לה תשובה – איזה אדמות הן שלנו כדי שנוכל להסתכל איפה אנחנו רוצים לייצר חום וירוק או איפה אנחנו רוצים לייצר מנופים כאלה ואחרים, אבל חלק מהמנופים חייבים להיות מנותקים מתכנון.

מר יואב וינברג:

בוודאי ולכן המקום לדיון עליהם, הם לא בהקשר של תכנית המתאר אלא בדיון נלווה או נפרד.

גב' מיטל להבי:

שרי, איפה הדיונים המשלימים על נושא של מנופים כלכליים ליישום תכנית המתאר יכולים להתקיים? אם אנחנו מחליטים למשל, שמזרח העיר בדמנו, לדחוף נגיד את הנושא של מימוש תכניות בנייה, איפה אנחנו דנים, ואני אגיד לכם איפה ראיתי מנופים כלכליים, עם כל הכבוד לזה שזה לא בתכנית המתאר. התכנית של ציץ' לשיקום מרכז העיר תל אביב נשאה מנופים כלכליים בתוך תכנית תכנון.

מר יואב וינברג:

היא שילבה כלים תכנוניים עם כלים אחרים.

גב' מיטל להבי:

שניה, התכנית של שמאי יסיף, כל מתחם התחנות, מייצרת שם סדרה של כלים,

מר יואב וינברג:

מיטל, את נותנת דוגמאות לתכניות אב שבמהותן הן כוללות גם כלים תכנוניים סטטוטוריים וגם כלים אחרים.

גב' מיטל להבי:

אז זה מה שאני רוצה.

קריאה:

אבל זה לא תכנית מתאר.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, עוד?

מר יואב וינברג:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

כן. לגבי שאלה לאן נעלם המע"ר במתחם המסילה, נשאלת ואורלי ענתה כבר בדיון הקודם, שעל פי החלטת הוועדה והמדיניות שלה מדובר באזור מעורב למגורים לתעסוקה ועד שתחליטו אחרת כך הטמענו את זה ב,

גב' מיטל להבי:

אין בעיה, אבל הצבע צריך להיות של אזור מעורב.

מר יואב וינברג:

זה מסומן כאזור מעורב.

גב' מיטל להבי:

לא, זה מסומן צהוב. אני העיניים שלי רואות צבע.

מר יואב וינברג:

נסתכל אחרי זה בקירוב, בסדר?

גב' אורלי הראל:

זה אזור מעורב.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תסמנו את זה כאזור מעורב, אם זה לא מסומן. תבדקו שאנחנו מעדיפים שם תעסוקה ומגורים.

גב' מיטל להבי:

נכון. 75% קבענו, 50...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

לא אמרנו תעסוקה. אמרנו מעורב- 75-25.

גב' מיטל להבי:

זה מע"ר, אורלי. את כל ה-300% הם קיבלו בגלל שהם נקראו מע"ר. אחרי זה הם נהיו לא מע"ר אלא מער"ה- אז מה?

מר יואב וינברג:

מדובר בשאלה אזורית. תחליטו מה אתם רוצים שם, ככה נטמיע את זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

החלטנו.

גב' מיטל להבי:

היא לא אזורית, החלטנו!

מר יואב וינברג:

בסדר, אז תסגרו את זה עם צוות מרכז ומה שתחליטו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

החלטנו 75-25, זה מה שהחלטנו.

קריאה:

לא נכון, זה לא מה שהחלטתם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תאמין לי זה מה שהחלטנו.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר יואב וינברג:

אני מציע שייבדק הדראפט וההחלטה ותגיעו למסקנה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

מר יואב וינברג:

לגבי השאלה- האם תוספת הזכויות בשלבים מונעת או לא מונעת כניסה למרכז העיר, אני מציע שחיים יענה מיד.
לגבי החלופה של שלבים גם כדמוי אבן גבירול, נוסף את זה להצעות לתכנון שלבים שיועלו לדיון ולהצבעה.

גב' מיטל להבי:

וגם לגבי החלופה, איפה אתה יכול לשים את המטראז' שתכננת,

מר יואב וינברג:

שאלת אם הצגנו חלופה לגבי היקפי הבינוי בשלבים. הצגנו חלופות עקרוניות, חלקן גם הציעו בינוי בנווה שרת מזרח, ששאלת לגבי קודם, שהחלטנו להוריד. זו אחת החלופות. אין פה איזושהי חלופה של פיזור במקום אחר, שבמקום שלבים אנחנו מוסיפים עוד מיליון מ' למע"ר. החלופות היו ברמה העקרונית.

גב' מיטל להבי:

ז"א שאנחנו יכולים להחליט תיאורטית, לשים על מתחם 'יכין חק"ל' את ה-1,100, 2,000 אחוזי בנייה בפינה הזאת ולפנות את שלבים מהתעסוקה הזאת.

מר יואב וינברג:

תפרידי את זה מזה. את יכולה להחליט,

גב' מיטל להבי:

לא, אני שאלתי איפה אני יכולה לשים, אני לא רוצה להיות לא אחראית,

מר יואב וינברג:

את יכולה לשים. בוודאי את יכולה להחליט ששטחי 'יכין חק"ל' לא יהיו עתודה לתכנון בעתיד את בעתיד והם יהיו שטח תעסוקה, בפירוש. החלטה מתארית לחלוטין. אנחנו ממליצים לשמור את זה לתכנון בעתיד, מכיוון שכמו שנאמר פה לא פעם, אנחנו לא יודעים כל מה שיהיה, אם אנחנו יכולים להסתדר עם שטחי התעסוקה בעיר ושטחי המגורים בעיר, בואו נשמור את זה. אולי נרצה את זה למגורים בסופו של דבר, אולי נרצה את זה למתקנים...

גב' מיטל להבי:

שדה דב אנחנו משאירים.

מר יואב וינברג:

בסדר.

יש סוגי תעסוקות שרוצים לעודד, well being, סטודיו לצילום, גלריות. הדברים האלה אפשריים, העידוד של זה הוא לא במסגרת תכנית המתאר, כמו שאנחנו לא מעודדים גם סניפי בנקים או הנהלות בנקים באזורים מסויימים. אנחנו מאפשרים את כל השימושים האלה. אם הוועדה המקומית תחליט שהיא רוצה לעודד את השימושים האלה,

גב' רחל וולנר גלעד:

אתה כן מעודד הנהלות בנקים.

מר יואב וינברג:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

בתכנית המתאר איננו מעודדים הנהלות בנקים. זה לא שאנחנו אומרים שהנהלות בנקים מקבלים יותר זכויות בנייה.

גב' רחל וולנר גלעד:

אבל זה יצירה של אזור שהוא איזור מע"רי מובהק, אתה מעודד שימוש של...

מר יואב וינברג:

אני חושב שהאזורים שיצרנו בעיר או לפחות ניסיון ליצור אזורים שיש בהם עירוב שימושים, אזורים שיש בהם רחובות פעילים, אזורים שיש בהם כל מיני תוספות אפשריות, גם למגורים, גם לתעסוקה, מגדילים את הסיכוי שגם עסקים מסוג גלריות או סטודיואים למיניהם ירצו להתמקם. אמצעים נלווים כמו הנחות בארנונה וכן הלאה הם לא מעניינה של תכנית המתאר, כמו שאם הנהלת העירייה או מועצת העיר מחליטה להוריד את הארנונה להנהלות בנקים, זה לא מהחלטה של תכנית המתאר, זה לא מעניינה של תכנית המתאר. האפשרות למקם את הדברים האלה קיימת. לגבי החלופות להמשך ציר שלבים,

גב' מיטל להבי:

השאלה, אם הצוות הכלכלי או הצוות האסטרטגי או צוות החשיבה יוכל לייצר לנו מנופים נוספים, שכן מעניינה של תכנית המתאר ושאנחנו אולי לא יודעים לחשוב אותם, אלא אם כן נלך ללמוד תכניות מתאר בערים אחרות ונשאל את עמיתינו המקצועיים, אבל אני נורא מבקשת, באמת, תראו לנו ערוצי חשיבה נוספים, כדי שבאותם מקומות שאנחנו חושבים שזה נורא חשוב, יהיה לנו כלים נוספים חוץ מהתכנון. כי עובדה היא שהתכנון בפני עצמו משאיר לנו תכניות בהליכים או מאושרות ללא מימוש באזורים מסויימים, בהיקפים כאלה שחייבים התייחסות שהיא מעבר לתכנון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

טוב, עוד?

מר יואב וינברג:

לגבי מה הן החלופות להמשך ציר שלבים. אני לא יועץ תנועה, אבל נראה לי שאין הרבה, אם רוצים להמשך את ציר שלבים אין הרבה חלופות ברמה,

גב' מיטל להבי:

לא, אם לא רוצים להמשיך.

מר יואב וינברג:

אם לא רוצים, מה יקרה? יכול להיות שחיים יכול לענות, יכול להיות שהוא יצטרך לעשות בדיקה מה יקרה.

לגבי המחסור בחניות לתושבים במרכז העיר – זו הצעתנו – להמיר חניות רחוב בחניונים תת קרקעיים, שכבר כיום חלקם קיימים בעיר. אנחנו מציעים פה שינוי יחסית דרמטי, עקרוני. תדונו בו, תחליטו אם אתם מקבלים אותו או לא, אבל זו הצעתנו.

גב' מיטל להבי:

אז אתה מציע רק לקחת את החנייה ולא לתת.

מר יואב וינברג:

לא, אנחנו מציעים להוסיף חניונים ציבוריים.

גב' מיטל להבי:

אבל חניון ציבורי, שהוא תת קרקעי, הוא חניון אינכספ לתושב או שהוא עלות נוספת...

מר יואב וינברג:

תכנית המתאר לא תקבע אם היא יהיה בכסף או לא בכסף, אני יכול להניח שהוא יעלה כסף.

גב' מיטל להבי:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ומי שמסתובב בשתיים בלילה ומחפש חנייה... אלא אם כן רוצים שיגורו במרכז העיר רק צעירים, שהרי משפחה לא תחיה...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
חברים, יש לנו עוד תשובות?

קריאה:
אם היו משלמים כסף חניון כלל עומד ריק בלילה, זה עולה כסף.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
יואב?

מר יואב וינברג:
לא, לדעתי ענינו על רוב השאלות, יש את השאלות על מנופים לפתרונות חנייה, אבל גם הם הם לא מתארים, הם אחרים, הם בהקשר לשאלה ששאלת קודם.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
טוב, אנחנו עוברים לנושא הבא.

גב' מיטל להבי:
רק שהשאלות שלא נענו ושצריך לתת להן תשובה, כמו מה החלופה להמשך ציר שלבים ומה קורה אם מבטלים אותו או לא, מאשרים אותו, שזה יירשם בבקשה, כי זאת שאלה שלא בזה הרגע תיתנו לנו תשובה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
רגע, אז אפשר לענות. אז אתה רוצה לענות עודד?

עודד גבולי:
בקיצור ולעניין, שלושה נושאים עקרוניים. כל הנושא שהתחיל לדבר עליו חיים, יש טיפול מאד אינטנסיבי בהנהגת עיריית תל אביב לכל הפתרון של הרשות המטרופוליטית תוך ארגון ראשי ערים שקשורים, אני לא אפרט, אבל תוך ארגון ראשי ערים ומהנדסי ערים ויועצי תחבורה שקשורים למטרופולין. בדיוק למה שנאמר – בלי זה שום דבר לא ייפתר- זה אחד. שתיים, לנושא שהעלה מדואל, מאד חשוב כל הנושא הזה של גישה בתחנות הרכבת, אנחנו עושים עבודה, אנחנו גם יכולים להראות אותה שהיא תקדם יותר, בדיוק בשלושת המקומות שמדואל דיבר עליהם – דרך השלום, ההגנה ומרכז, להרחיב את הרציפים ולהרחיב את drop off ולפתור את כל בעיות החניה של וספות, אופנועים ולשפר את החללים הציבוריים בתחנות, במיוחד ע"י קירוי האיילון. אנחנו גם נציג את זה, אנחנו פשוט באמצע העבודה. ולגבי ציר שלבים, אני אישית בדקנו את זה די לעומק גם עם יועץ התנועה, גם עם שלמה פלדמן, לא חושבים שיש לזה פתרון אחר. אנחנו חושבים, אגב, שזה גם הפתרון הנכון ואנחנו מאמינים בפתרון הזה, גם מבחינה אורבנית וגם מבחינה מקצועית. חוץ מזה שתכנית המתאר באיזשהו מקום של הרכבות, בעצם, קבעה את זה בתור עובדה, אז יהיה מאד קשה במילא להיפרד מזה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן. תשובות סופיות של התחבורה.

עודד גינוסר:
הייתה שאלה אחת ששאל אהרון, אה, הוא יצא?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אתה יכול לענות לו.

גב' מיטל להבי:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

בסדר, אבל זאת תשובה,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
לפרוטוקול.

גב' מיטל להבי:
תשובה חלקית, ז"א זאת תשובה דקלרטיבית כזאת.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תענה לפרוטוקול.

עודד גינוסר:
לא. השאלה הייתה לגבי מאיפה אני ממציא את הנתונים ונגיד אני אומר את זה בצורה קיצונית, תנו לי שלוש דקות אני אסביר את זה, לא יותר.

אנחנו משתמשים במודל שנקרא 'מודל ארבעה שלבים', שמתבסס על חלוקת מטרופולין תל אביב ל-1,200 אזורים תנועה. לכל אחד מהאזורים האלה, במסגרת מפקד האוכלוסין והדיור, במסגרת אותם 20% שנשאלים שאלון יותר מפורט, שואלים את האנשים האלה איפה מקום העבודה שלך ואיך אתה נוסע למקום העבודה. האינפורמציה הזו בתוספת של אינפורמציה על אחוז אחד מהנשאלים שנשאלים, נקרא 'סקר הרגלי נסיעה', נאסף על ידינו והאינפורמציה הזו הופכת להיות טבלת מוצא יעד בין אזורים תנועה, כמו שהזכרתי אותה קודם. אנחנו מעמידים את רשת הדרכים ויש לנו סקרים רבים של סקרי מהירויות, שמאפשרים לנו לכייל פונקציה מתמטית שמקשרת את עומס התנועה בציר מסוים עם מהירות הנסיעה של כלי הרכב. כמובן, על סמך נתונים אמפיריים, נתונים מעשיים. בשני הדברים האלה אנחנו משתמשים כדי לקבוע, אחד, כמה אנשים ייסעו, מהיכן לאן, באילו צירים הם ישתמשו, ואחרי שאנחנו יודעים באילו צירים הם ישתמשו, מהי מהירות הנסיעה שלהם. מהירות זה ההיפך מזמן. אם אני יודע את המהירות, אחד חלקי המהירות זה זמן ואז אני יכול לחשב את מספר שעות הנסיעה.

גב' מיטל להבי:
אבל אתה צריך לדעת גם את הצפיפות במקרה של מהירות.

עודד גינוסר:
שוב אני אומר, אני יודע כמה נוסעים משתמשים בכל ציר, אני יודע מהי הקיבולת של הציר, היחס בין מספר הנוסעים לבין הקיבולת, זה מה שאנחנו קוראים גודש, אנחנו משתמשים במונח גודש.

גב' מיטל להבי:
דורון, לדעתי אין קוורום תעשה הפסקה.

שרי אורן:
לא, יש.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
יש קוורום, יש.

גב' מיטל להבי:
ארבעה יש פה.

שרי אורן:
אם אני פה אז יש קוורום.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
יש קוורום, יש.

גב' מיטל להבי:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

כמה זה קוורוס, חמישה?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
סיימת?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אנחנו נעשה הפסקה שבע דקות ונחזור.

ה פ ס ק ה

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
חברים, אנחנו ממשיכים. איפה הצוותים? אני מבקש. קדימה, מי מציג? קדימה.

סביבה עירונית אטרקטיבית

גב' תמי גבריאלי:

הפרק הזה מורכב משלושה נושאים ושלושה מציגים. גדעון יציג את נושא המרחב הציבורי בתכנית המתאר. רון לשם, היועץ הסביבתי שלנו, יציג את פרק איכות הסביבה בתכנית המתאר ואדריכל יאיר אביגדור יציג את הפרק של עיצוב אורבני בתכנית המתאר, אלה שלושת המרכיבים של הפרק הזה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
בבקשה.

מר גדעון:

גם הפרק הזה מסתמך על העקרונות שקבענו בתכנית האסטרטגית בחזון העיר וכשאנחנו מתרגמים את הדברים האלה להוראות תכנית, אז ראשית כל, אנחנו מתייחסים לשלושה נושאים שראינו התייחסות אליהם גם בנושא של מבני ציבור. ראשית כל, איסור הקטנת מגרש בייעוד מרחב ציבורי, הדבר השני – מתן סמכות לוועדה המקומית לתוספת מגרשים בייעוד מרחב ציבורי, סמכות שאין לה היום והנושא השלישי זה בעצם דרישה בכל תכנית לתוספת לשטחים בייעוד מרחב ציבורי, כל פעם שמוסיפים יחידות דיור, אבל גם כשמוסיפים שטחי תעסוקה. מה הם השימושים המותרים במרחב ציבורי? אנחנו מדברים על מדרכות, על נתיבים לתנועת אופניים, על שטחים טבעיים, מגוונים וחקלאיים, על שטחים פתוחים לספורט ונופש ושימושים דומים שמתאימים לנושא של מרחב ציבורי. בנוסף, אנחנו מדברים על שימושים של חנייה, מתקני מחזור ואנרגיה חלופית, שיותר בתנאי שלא יפריעו לתפקוד המרחב הציבורי וימוקמו, ככל הניתן, בתת הקרקע או על גבי גגות מבנים. בנוסף לדברים האלה התכנית קובעת בדיקות שנדרשות להתבצע לפני שמפקדים תכנית. הבדיקה הראשונה מתייחסת להבטחת שיפור סביבת הולכי רגל, כולל הבטחת נגישות לכל והבטחת רצף המרחב הציבורי, לרבות איסור על בניית הפרדות וגדרות והבדיקה השנייה היא הכנה של חו"ד סביבתית ביחס לערכי טבע עירוני, עיצוב נופי וסביבתי, מיקום ותפעול חניות, תשתיות, מתקנים הנדסיים וכדומה. כעת אני אעבור לתאר את המרכיבים של המרחב הציבורי, כפי שמופיעים בהוראות התכנית. אולי אני אקדים ואגיד בשתי מילים שיש לנו שני סוגים של מרכיבים – מרכיבים שהם שטחים ומרכיבים שהם ציריים ובנוסף לזה אנחנו הגדרנו היררכיה בין המרכיבים השונים, אנחנו מדברים על מרכיבים שהם מטרופוליניים, על כאלה שהם עירוניים ועל כאלה שהם מקומיים ואתם תראו את הדברים האלה לאורך הדרך ואולי מה שצריך להגיד גם בנוסף, לפני שמתחילים, זה שיש פה ניסיון לטפח את כל הנושא של המרחב הציבורי, לעגן אותו מבחינה סטטוטורית ואנחנו חושבים שבעניין הזה התכנית מחדשת. דיברנו על המרכיבים אז ראשית כל, אנחנו מדברים על השטחים הפתוחים. יש לנו את השטחים הפתוחים, המטרופוליניים, שבעצם הם מורכבים מהשטח שלאורך נחל הירקון והשטח שלאורך נחל איילון בדרום העיר, ז"א פארק איילון. על השטחים האלה יחולו ההוראות של התמ"מ שחלים עליהם היום. בנוסף, אנחנו אומרים לגבי אותם שטחים שניתן יהיה לבנות מבני ציבור במסגרת אותם שטחי בנייה שמותרים היום. השטח השני הוא שטח פתוח, מטרופוליני, חופי, שעליו חלים הוראות של תכנית מתאר ארצית 13/4, תכנית שבעצם באה לטפח את חוף הים כמשאב הטבעי הכי חשוב של ערי החוף ומגדירה רצועה שהיא מורכבת מחוף הים ומה שנקרא עורף החוף, שגם צריכה להיות פתוחה ועוד סדרה של הוראות ושוב, אנחנו בעצם מתבססים על התמ"א. אנחנו אומרים, בנוסף להוראות התמ"א שניתן יהיה לבנות מבני ציבור במסגרת שטחי הבנייה הקיימים ואנחנו גם אומרים שכל תכנית תסדיר שטחים של מבנים קיימים לשירותי חוף ופיקוח של עזרה ראשונה, מלתחות וכו', בתי אוכל ומועדונים

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לספורט. מבחינת ההיררכיה, מתחת לשטחים המטרופוליניים האלה יש לנו את השטחים הפתוחים העירוניים, אותם שטחים שאמורים לשרת רוב או לפעמים את כל העיר. אתם יכולים לראות שיש שטחים כאלה כמעט בכל אזור בעיר, אולי אני אציין, הגדול ביניהם זה אזור פארק החורשות בדרום העיר, כאן.

גב' מיטל להבי:

איפה קריית ספר, שנראה אותה?

מר גדעון:

גם קריית ספר נמצאת כאן.

גב' רחל וולנר גלעד:

ניתן להשכרה, זה לגבי פרויקט האופניים או שגם...

מר גדעון:

לא, לא, הכוונה שלנו היא לאפשר בשטחים פתוחים עירוניים בנייה של מבנים שימשו לבתי שימוש ציבוריים, מחסנים תפעוליים, קיוסק, ביתן להשכרת אופניים, לא רק במסגרת...

גב' רחל וולנר גלעד:

לא רק במסגרת... אלא גם יזמות פרטית.

מר גדעון:

כן, וכל זה בשטח שלא יעלה על חצי אחוז מהשטח של אותו שטח פתוח עירוני, לא יפחת מ-50 מ' ולא יעלה על 200 מ'. מתחת לשטחים הפתוחים העירוניים, יש לנו את השטחים הפתוחים המקומיים, שאנחנו לא מסמנים אותם, שבהם אנחנו מציעים גם לאתר בתי שימוש ציבוריים ומחסנים תפעוליים בשטח מזערי. כל זה בעצם מתייחס לנושא של השטחים הפתוחים המטרופוליניים.

גב' רחל וולנר גלעד:

גדעון, לפני שאתה מעביר את השקופית, תחזיר רגע,

מר גדעון:

כן.

גב' רחל וולנר גלעד:

לגבי השטח הפתוח המטרופוליני החוקי, סעיף 2, אין הגדרה של מבני הציבור שיהיו מותרים במסגרת שטחי הבנייה הקיימים?

מר גדעון:

מה שקורה זה שגם בתמ"מ וגם התמ"א לא מתירים היום, בעצם, לבנות שם מבני ציבור ואנחנו מציעים שכן נוכל לבנות מבני ציבור, מבלי להוסיף שטחי בנייה.

גב' רחל וולנר גלעד:

אבל איזה מבני ציבור? אין הגבלה?

מר גדעון:

מבני ציבור. זה יכול להיות כל מבנה ציבור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

מה שמותר בתמ"א.

מר גדעון:

כל דבר שיהיה מבנה ציבור, שהוועדה תחליט, שתחשוב.

גב' רחל וולנר גלעד:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

זה על החוף.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
על החוף רק כשמותר בתמ"א?

גב' רחל וולנר גלעד:
זה על החוף, בגלל זה אני שואלת.

מר גדעון:
התמ"א כרגע לא מתירה באופן גורף לבנות מבני ציבור. אנחנו מציעים שאפשר יהיה לבנות מבני ציבור מבלי להוסיף שטחים לבנייה.

גב' מיטל להבי:
למה אתה מתכוון גדעון? למשל יש עכשיו את התמ"א להסדרת שירותי החוף ברצועת החוף המרכזית. המטראז' בה מאד מאד מדיק. זה חוף איקס 710 מ'. מה אפשר לעשות...

מר גדעון:
לא, לא, שם איפה שיש כבר בתכנית מפורטת, כדי להוסיף שם צריך לעשות תכנית נוספת. אנחנו מדברים על אזורים,

גב' רחל וולנר גלעד:
אז אתה אומר במקום הבננה ביץ', המבנה...

גב' מיטל להבי:
לא, לא, לא במקום הבננה ביץ'. הוא אומר להיפך – הבננה ביץ' אי אפשר לגעת בה, כי היא בתכנית מפורטת. אבל במה אפשר לגעת? נגיד בחוף הצוק.

גב' רחל וולנר גלעד:
תן לי דוגמא.

מר גדעון:
כן, נניח שיש היום שטחים או מותר יהיה לבנות, התמ"א נותנת שטחים למלתחות ולשירותים וכו'. אנחנו יכולים לקחת את השטחים האלה ולעשות גם מבני ציבור.

גב' רחל וולנר גלעד:
זהו, השאלה אם אנחנו יכולים,

גב' מיטל להבי:
לא, לא, זה גם לא כתוב פה.

מר גדעון:
זה יכול להיות משהו שכרגע לא מוגדר לפי התמ"א.

גב' מיטל להבי:
סליחה, אפשר לבנות ביי"ס ללימודי חוף הים? סתם, למשל. אני בטוחה שתהיה לי תמיכה מאלון סולר.

גב' רחל וולנר גלעד:
השאלה אם אנחנו רוצים רק מבני ציבור שיהיה להם זיקה לחוף...

גב' מיטל להבי:
נו אמרתי, ביי"ס ללימודי ים. אפשר להקים על החוף?



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר גדעון:

זה מבני ציבור, בהחלט.

גב' רחל וולנר גלעד:

אני חושבת שאנחנו כן צריכים להגדיר,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני מציע שתתקשרו מבני ציבור בזיקה אל חוף הים או משהו כזה.

גב' מיטל להבי:

לא כתוב פה מבני ציבור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

ביקשתי שיוסיף את זה.

מר גדעון:

בסדר, עם זיקה לחוף הים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, כן.

מר גדעון:

טוב, אז זה לגבי השטחים הפתוחים.

אנחנו עוברים, כפי שאמרתי, לסוג אחר של מרכיב שהוא מרכיב צירי וכאן אנחנו מדברים על ציר ירוק מטרופוליני. ראו את זה קודם, אני אעבור על זה בזריזות. אוקי, אז יש לנו את הצירים הירוקים המטרופוליניים, שהם בעיקר הצירים שנמצאים בתוך הפארקים הגדולים, טיילת איילון והטיילת לאורך חוף הים. אנחנו מדברים על צירים שבהם יש רצועה לא בנויה של 80 מ', אנחנו מדברים על זה שצריך להיות רוחב מינימלי של 10 מ' למדרכה ולשבילי אופניים ואנחנו מציעים שם שאפשר יהיה לבנות בתי שימוש ציבוריים, מחסנים תפעוליים, קיוסקים, ביתן להשכרת אופניים בשטחים מזעריים לאורך הצירים האלה. מתחת לצירים האלה יש צירים ירוקים עירוניים. למשל, השדרות במרכז העיר, שם אנחנו מדברים על יצירת רצועה לא בנויה ברוחב של 14 מ' ובתוכה 8 מ' למדרכה ולשבילי אופניים וגם פה אנחנו מציעים להתיר שימושים, כפי שמתוארים כאן, בשטחים מזעריים ומתחת לצירים האלה אז יש לנו צירים ירוקים מקומיים, שלא מופיעים בתסריט ושמה אנחנו מדברים על יצירת רצועה ברוחב של 8 מ', כאשר רוחב מינימלי של 5 מ' יהיה למדרכה ולשבילי אופניים.

בשתי מילים, רצינו להרחיב על הנושא הזה של טיילת איילון, שנשאלנו על זה קודם והכוונה היא בעצם ליצור צירים לאורך איילון, שיאפשרו תנועה של הולכי רגל ושל רוכבי אופניים, בעצם יחברו בין הפארקים המטרופוליניים ויאפשרו לאנשים להגיע בצורה מהירה ובלי חסמים ממקום אחד לשני ומה שאתם רואים כאן זה בעצם הגדלה של קטע מסוים באזור של יצחק שדה,

גב' רחל וולנר גלעד:

והם יעלו דרך המחלפים?

מר גדעון:

לא, הכוונה היא שיעברו בשני הצדדים ומה שהשקף הזה רוצה להדגים זה המצב שיש היום ליד בניין טויוטה, שיש מעבר כזה להולכי רגל ומה שקיים היום בצד השני והשאפה שלנו היא להגיע למצב, כפי שתואר פה בצד ימין, שבעצם יהיה מעבר כזה לאורך איילון, לאורך כל איילון.

עודד גבולי:

למעט המקומות המקורים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הקדושים.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר גדעון:

זה הרעיון, זה נבדק. הוא ישים כמעט בכל מקום ואנחנו מציעים להכניס הוראה כזאת בתוך התכנית. מרכיב נוסף שאנחנו מציעים זה הנושא של המרכיב של הרחובות ופה אנחנו מדברים על הרחובות מהמבט של הולך הרגל ורוכב אופניים ולא מנקודת המבט של כלי הרכב, בשונה לתכניות רגילות, שבהן בעצם מדברים על דרכים ובעיקר חושבים על כלי הרכב, כאן אנחנו נותנים הוראות שמתייחסות לתנועה הלא ממונעת של הרחוב ואנחנו גם פה מגדירים היררכיה של רחובות. הרחובות המטרופוליניים, כגון אבן גבירול או דיזנגוף או בן יהודה ואלנבי הם רחובות שבהם אנחנו מציעים שהרחוב המינימלי של המדרכה ושל שבילי אופניים יהיה 10 מ' וכמו כן, אנחנו מציעים שיותר שם בתי שימוש ציבוריים, מחסנים תפעוליים, קיוסקים בשטח מזערי. מתחת לרחובות האלה ישנם הרחובות העירוניים, רחובות כמו זיבוטינסקי למשל, שם אנחנו מציעים שהרחוב המינימלי של המדרכות יהיה 8 מ' וגם פה להתיר סדרה של שימושים בשטח מזערי.

גב' כרמלה עוזרי:

אתם צריכים בשביל זה להפקיע המון?

מר גדעון:

לא, אנחנו לא מציעים להפקיע. נעשתה עבודה שבדקנו את הרחוב של המדרכות. יאיר, בחלק שלו, יתאר בדיוק איך נעשתה העבודה. בחלק מהמקומות מדובר או על ביטול חנייה או על ביטול נתיבי נסיעה. הדברים האלה נלקחו בחשבון כשיופעל המודל התחבורתי, כך שהדברים מתואמים ומתאימים גם לצד התחבורתי של התכנית. שוב, יש גם רחובות שכונתיים ורחובות מקומיים עם ההגדרות שלהם.

מר אהרון מדואל:

הנתון הוא לשתי המדרכות?

מר גדעון:

כן, ביחד. עשרה מ'. כן, זה לא חייב להיות סימטרי, אבל בגדול כן, חמישה מ' מכל צד. אני רוצה להיכנס לנושא חדש יחסית, שזה הנושא של הטבע העירוני. בעצם, אנחנו מדברים על אתר או אזור שבו מתקיימת או עשויה להתקיים מערכת בעלת מאפיינים טבעיים מוגדרים, שהיא חלק מן המערכת הטבעית הכללית הרווחת באזור. הכוונה שלנו היא לעודד את המערכות האלה, גם לשמר אותן, גם לטפח אותן. המערכות האלה, כפי שאתם יכולים לראות בצד שמאל, חלקן הן בשטחים הפתוחים הגדולים, אם זה לאורך נחל איילון או חוף הים, אבל גם קיימות מערכות כאלה בתוך השטחים הבנויים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אתה רוצה לעודד שלוליות חורף...?

מר גדעון:

אנחנו מציעים לשמר ולטפח, יש שמה שלולית חורף מאד,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אז אתה רוצה לעודד את זה?

מר גדעון:

כן, יש שם, אנחנו מזמינים אתכם להגיע...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

הבעיה שאין חורף, זה הבעיה.

כן, יש לך עוד חמש דקות.

מר גדעון:

אז מה שהתכנית מציעה זה מצד אחד לקבוע מכלולים של טבע עירוני, אותם מכלולים בעצם מתיישרים על אותם שטחים פתוחים מטרופוליניים, שדיברנו עליהם קודם והכוונה היא בעצם לעודד שם את הטבע, את כל הנושא של הטבע העירוני ע"י עידוד מגוון ויצירת סביבה טבעית מגוונת. בנוסף, אנחנו מציעים



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לסמן בעיר סדרה של אתרי טבע עירוניים בתוך האזורים הבנויים, שגם בהם יעשו פעולות כדי לשמר שם את הערכים של הטבע.

גב' מיטל להבי:

בתוך הדבר הזה, למשל, חורשת כפר יונה? סתם, אני נותנת דוגמא נגיד, שזה מה שנקרא משהו שכונתי קטן, שיש בו טבע אינטנסיבי.

מר גדעון:

לא זכור לי שחורשת כפר יונה,

גב' מיטל להבי:

סתם דוגמא למקום,

מר גדעון:

כן, אפשר יהיה לקבוע בתכניות אתרי טבע מקומיים, שלא מסומנים כאן. שוב, אנחנו סימנו כאלה שחשבנו,

גב' מיטל להבי:

אתם סימנתם וכל סימון כזה מגדיר איזה חורשה או איזה שדה? ז"א אם מי שרוצה לבדוק אם השדה שהוא מכיר כטבע עירוני נמצא או לא נמצא, הוא צריך לקבל את הרשימה?

מר גדעון:

מה שאנחנו סימנו בעיקר זה גינות ציבוריות גדולות, שבהן אנחנו חושבים שיש פוטנציאל לטבע עירוני. לא בכולן היום יש טבע עירוני, אבל אנחנו חושבים שבגלל הממדים שלהן ניתן יהיה לפתח שם טבע עירוני.

גב' מיטל להבי:

אנחנו יודעים על מקומות שיש בהם טבע עירוני ואנחנו לא רוצים שיתקלקל, גם כן אפשר לרשום אותם?

מר גדעון:

בוודאי. נשמח לקבל מידע לגביהם.

גב' רחל וולנר גלעד:

איזה תוקף סטטוטורי יהיה מלבד זה שתכינו מסמך מדיניות?

מר גדעון:

במקום כזה, כשהוועדה תכין תכנית באיזור הזה, כחלק מהמסמכים שהיא תצטרך לקבל כדי לאשר את התכנית או כדי להפקיד אותה, היא תצטרך לקבל חו"ד לגבי הטבע העירוני ומה מוצע ע"י מומחים לעשות שם על מנת לפתח, לשמר את הטבע העירוני.

גב' רחל וולנר גלעד:

או להיפך – האם זה יכול לקלקל באזור שמוגדר כאזור לפיתוח טבע עירוני. כאילו גם ב-vice versa, מה שנקרא.

מר גדעון:

כן, חו"ד, האם התכנית מעודדת/לא מעודדת, מה היא עושה לגבי אתר כזה. זאת הכוונה ביחס לנושא של טבע עירוני. אני מעביר את רשות הדיבור לרון לשם, שהוא היועץ שלנו לאיכות סביבה.

מר זורון ספיר - יו"ר הוועדה:

בבקשה.

מר רון לשם:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

הבעיות הסביבתיות העיקריות והקלאסיות שהעיר היום מתמודדת איתן אלה בעיות של זיהום אוויר מכמובן הגורמים התחבורתיים הפעילים בעיר. רעש הוא מטרד סביבתי ממערכות הדרכים, אבל גם מנתיבי תעופה וכמובן גם אזורי בידור למיניהם וכאלה שהם תחת כיפת השמיים. ולכן, בממשקים מסויימים, בין שימושים רגישים כגון מגורים ואחרים, בתי חולים זה יכול להיות גם ומערכות דרכים, עסקים ובידור אנחנו מצאנו לנכון לשים קודם כל את הסעיף הראשון שאתם רואים כאן לפניכם – הכנת חו"ד צוותית, שהיא תציג את ההשפעות הסביבתיות של אותה תכנית שמוגשת והוועדה רשאית לבוא ולדרוש אותה. כמובן, מעבר לתסקיר... של מגרש עפ"י כל דין, עפ"י כל חוק, ניתן כאן בדיון בוועדה המקומית לבוא ולדרוש את אותן בדיקות סביבתיות, כאשר אנחנו מונים כאן בתוך התכנית האלה כמובן דרכים מרכזיות, דרך מהירה, דרך פרברית, עורקית או מטרופולינית וכדומה או מחלפים חדשים כאלמנטים שהם יכולים לבוא ולגרום לאיזושהי בעיה סביבתית ולכן, אנחנו מחויבים לבוא ולבדוק אותם ולהביע את דעתנו ולראות איזה אמצעים צריך לנקוט על מנת לבוא ולהקטין את המטרדים הצפויים מהם. כמובן גם בכל מיני תכניות שהן תכניות לשימושים מעורבים, שאנחנו רואים, בתי עסק ביחד עם מגורים והיום זה די מקובל לבוא ולתת את אותו עירוב של קומות תחתונות של משרדים, בתור דוגמא וחזית מסחרית וכדומה ומלמעלה לתת מגורים, גם במקרים האלה ניתן לבוא ולדרוש את אותה חו"ד צוותית, כדי שהיא תבוא ותראה כיצד הבעיות האלה נפתרות באותו בניין או במקום שבו קיימת איזושהי קרבה לשימושים שהם שימושים מטרדיים בפוטנציאל שלהם לבין שימושים כגון מגורים. אחת,

גב' מיטל להבי:

רון, תזכיר, השפעה לסביבה תמיד כולל את כל הדברים האלה או שלא?

מר רון לשם:

אני אומר ככה, תסתכלי בסעיף 2 כאן, כתוב "ההוראות לעיל לא יחולו על תכנית שנקבעה, כי היא מחויבת בתסקיר השפעה סביבה".

גב' מיטל להבי:

לכן אני שואלת- האם תסקיר השפעה על הסביבה תמיד כולל את כל הבדיקות האלה?

מר רון לשם:

לא, תסקיר השפעה על סביבה הוא נושא שהוא קבוע בחוק והוא קובע למה מכינים תסקיר השפעה על סביבה והוא קבוע למעגנות, לשדות תעופה, לנושאים מהסוג הזה, שעליהם אנחנו מחויבים לבוא ולהכין תסקיר השפעה על סביבה וזה מעבר לסמכות, אפילו, של הוועדה לבוא ולקבוע או לא לקבוע, כי זה קבוע תוך החוק.

גב' מיטל להבי:

אז אתה אומר, במקום שאין לי מחויבות של תסקיר השפעה על הסביבה, אנחנו יכולים לדרוש את הדברים האלה.

מר רון לשם:

בדיוק, בדיוק, כן. זה מעבר לדרישה הזאת.

גב' רחל וולנר גלעד:

יש לי רון, סליחה, עוד שאלה – לגבי תסקיר השפעת סביבה, כן, איזה מחויבות, כן, יש במידה והתסקיר מוצא X Y Z השפעות שיחולו על הסביבה, נדבר על משהו שאנחנו למשל מדברים עליו הרבה, על מסדרונות רוח, כן? איך בתוך תכנית המתאר נוכל להכיל, שאם תסקיר השפעת הסביבה קובע X Y Z קריטריונים כאלה וכאלה, הוועדה לא תוכל לאשר את אותו מבן, שאלה התוצאות המתקבלות בו? כי כרגע יש תסקירים, אבל הכל טוב ויפה, אבל גם לא מתייחסים אליהם.

מר רון לשם:

כן. העניין הוא כך, אגב בנושא של מסדרונות רוח כאן נמצא בסעיף ו' וזה מה שקשור לנושא של בינוי גבוה, שעלול להשפיע על הסביבה. ואכן, כל תסקיר הוא קודם כל צריך לבוא ולהיות מקצועי, הוא צריך לבוא ולהציג את הסעיפים הרלוונטיים שיכולים לבוא ולהשפיע על תהליך קבלת ההחלטות ובסופו של דבר לבוא ולהגיד האם ניתן לפתור את הבעיה או לא ניתן לפתור את הבעיה ובאילו אמצעים צריך ורצוי וחובה לבוא



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ולנקוט כדי לפתור את הבעיה. עכשיו, יש לפעמים וייתכן שיש מקומות שבהם אולי לא ניתן לפתור את הבעיה הזו ואז צריך לבוא ולהגיד "דעו לכם, כאן אי אפשר לבוא ולפתור את הבעיה".

גב' רחל וולנר גלעד:

ואז? ואז? ואז מה תכנית המתאר תתן לי- לא ניתן לפתור את הבעיה, אז המבנה לא יוקם.

מר רון לשם:

אין כזה דבר המבנה לא יוקם. צריך לבוא ולראות באילו אמצעים צריך לבוא ולנקוט, יכול להיות שהמבנה צריך להיות אחר, יכול להיות שהוא צריך לבוא ולזוז, יכול להיות שהוא צריך לבוא ולהיות שונה, אופן התכנון שלו, יכול להיות שזה לא השימוש שמתאים. למשל שימושים, אני אתן לך דוגמא, שימושים עיקריים בתת הקרקע, במקום שיש בו זיהום קרקע בתור דוגמא, זה מקום שאסור עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לבוא ולעשות את השימושים האלה במקום הזה וצריך למצוא לזה איזשהו פתרון אחר. את יכולה לבוא ולתת איזושהי הנחיה שכזה דבר לא יעשה באותה תכנית ספציפית בתור דוגמא. אותו דבר גם לגבי הנושא של בעיות הפנימיות, בין אם מדובר בהצללה או ברוחות, מה הם האמצעים שצריך לבוא ולנקוט על מנת לבוא ולפתור את הבעיות האלה, אם ניתן. והשאלה היא באמת מה עוצמת ההשפעה הסביבתית.

גב' רחל וולנר גלעד:

בדיוק.

מר רון לשם:

אז אם כן, אמרנו, אולי עוד מילה אחת וכאן אנחנו נתנו בסיפא, אפשר לבוא ולראות שאנחנו נתנו גם את ההתייחסות שלנו לקרקע שהיא חשודה כמזהמת מהבחינה הזאת, קיבלה ירושה קשה בדמות זיהום קרקע ע"י מפעלי תעשייה במקומות שונים בעיר ולכן, גם זה אחד הנושאים שצריך לבוא ולהתייחס אליהם כאשר אנחנו מדברים על הנחיות, שהן הנחיות סביבתיות וכאן במקרה זה לטיפול בקרקע וביצוע עבודות, שהן עבודות איטום, על מנת לבוא ולהגן על האוכלוסייה שהולכת לבוא ולגור באותם מקומות. כן. עכשיו, כמובן שגם אפשר לבוא ולהתנות וכאן יכול להיות תנאי להיתר בנייה, לבקשה להיתר בנייה, זה המידה בהנחיות שהוועדה עצמה קבעה לגבי העמדה. למשל, הנושא של עידוד כלי רכב מופחתי זיהום בתור דוגמא, אז היה כאן דיון מקודם על נושא של חניונים ציבוריים או חניוני משרדים או חניית רחוב או אופניים או אולי אפילו אזורים מוגבלי תנועה, אז לצורך הנושא הזה אפשר לבוא ולהתנות, למשל אזורי טעינה לרכבים שהם רכבים נקיים, לצורך העניין או אפילו רכבים היברדיים או עמדות או הנחות כאלו או אחרות שאפשר לבוא ולתת לרכב, שהוא רכב נקי במקומות מסוימים, החלטות שהן כרגע לא יכולות לבוא ולהיות בתוך תכנית המתאר ויוחלט עליהן, כנראה, אח"כ או בהמשך ע"י הוועדה עצמה. אפשר לבוא ולדבר על דבר שהיום כבר כולם מדברים עליו וזה היקף השטח הפנוי. בכל מגרש לצורך השקיה וחלחול, יש את הנושא של חסכון ושימור במים וכאן, יש לנו את הנושא של שימוש במים אפורים, עדיין עוד מוקדם, אבל אנחנו רואים שהתהליך הולך וקורה ובמים אפורים בוודאי בעתיד אנחנו נוכל לבוא ולעשות שימוש וכמובן, בכפוף לכל דין והכוונה היא כאן למשרד הבריאות שהיום מעמים קשיים רבים על נושא של שימוש במים אפורים. למי שלא יודע מה זה מים אפורים, אני רק אסביר במילה אחת – ההבדל בין מה שיוצא מהכירור לבין מה שיוצא מהאסלה. כל הנושא של הפרדה בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז הוא טריוויאלי. מתקני טיפול בשפכי תעשייה ותנאים להזרמת שפכים מעסקים וכדומה, הם צריכים לבוא ולקבל את הביטוי המתאים וכתנאי בהיתרי הבנייה. כמובן, שנושא של זיהום מים וקרקע מתחנות תדלוק ומניעת חומרים מזוהמים והזרמתם לתת הקרקע או למקומות אחרים ועצירת חומרים מזוהמים במפעלים, כל הדברים האלה צריכים לבוא ולקבל את הביטוי המתאים בהוראות שאח"כ יותנו בהיתרי הבנייה. הנושא של פסולת בנייה ועודפי פסולת בנייה – העיר מתקדמת בצעדי ענק בנושא הזה ומהבחינה הזאת הוכנו גם תכניות אב לטיפול בפסולת, למשל פסולת בנייה וכאן, בשני הסעיפים הבאים ו' וז', אפשר לבוא ולראות כי אנחנו נותנים את תשומת הלב לנושא הזה של מחזור והעלאת רמת המחזור בתחנות עירוניות כאלה ואחרות, כך שנגיע לרמת מחזור הרבה יותר גבוהה, ההפרדה בין יבש ורטוב והקמת תחנות מעבר במקומות שבהם יש לנו הרבה מאד יחידות דיור לבנייה, כדי שאפשר יהיה לבוא ולמחזר באתר עצמו.

גב' מיטל להבי:

שמת לב איך כתבת את הסעיף הזה? תנאי להפקדת תכנית, קבלת חו"ד של מהנדס העיר בדבר האפשרות. כלומר, התנאי הוא חו"ד בדבר האפשרות, שמת לב?



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר רון לשם:

כן.

גב' מיטל להבי:

זה נשמע משהו אמורפי.

מר יואב וינברג:

תסביר את זה אחרת, את הרמה העקרונית של מהי חו"ד.

גב' רחל וולנר גלעד:

זה כמו התזכיר, שהוא תזכיר, אבל השאלה כמה הוא מחייב.

גב' מיטל להבי:

קודם כל זה חלק מתמ"א 35, נכון?

מר רון לשם:

לא, לא, לא. אני אגיד לך, ההחלטה הזאת שאם יש כאן,

גב' מיטל להבי:

אז למה לכתוב את זה בצורה כזאת שמשאירה את כל הפתחים למילוט? או שמחליטים שאיפה שיש אלף יחידות דיור, סתם אני אומרת, הולכים לבנות עכשיו את צפון מערב החדש של העיר,

מר רון לשם:

נכון.

גב' מיטל להבי:

10,000 יחידות דיור, אין פה לא כאילו ולא בערך. כן או לא מקימים תחנת מעבר. זה נורא פשוט. ואם אתה משאיר את זה בתנאי חו"ד בדבר האפשרות לאשר אולי, היית רק צריך לכתוב אולי ולכאורה, אז היינו אומרים מסופקנו. אני חושבת שאם רוצים לכתוב כאלה דברים בתכנית מתאר לא צריך להשאיר כזה מרווח. אז אתה לא רוצה, לא נכתוב 1,000, נכתוב 2,000, אבל במקום שיש כאלה מאסות של פסולת, ברור שצריכה להיות תחנת טיפול.

מר רון לשם:

אוקי, נדון בענין.

גב' מיטל להבי:

תתקן.

מר רון לשם:

כן, אתה יכול להעביר את זה הלאה.

הנושא האחרון והחביב הוא הנושא של הבנייה הירוקה בעיר וגם היא התקדמה כבר הרבה מאד צעדים קדימה ויש היום גם הנחיה של מנהל ההנדסה בכל הקשור לנושא הזה, הוא מפעיל היום את האוגדן לבנייה ירוקה, שהוא מפעיל אותו בשלב של העיצוב האדריכלי ובהחלט אפשר יהיה לבוא ולהרחיב את הנושא הזה ולהביא את זה לשיקול דעת של הוועדה המקומית, באיזה רמה ולאן אנחנו רוצים לבוא ולהגיע ואיזה איכות של בנייה ירוקה אנחנו נרצה בפרויקטים שונים, בהתאם לרמת הדרישה העירונית מבניינים שונים. למשל אפשר יהיה לבוא ולדרוש מספר כוכבים מסוים בתכניות מסוימות ואולי אחרת בתכנית אחרת, אבל כמובן, שכל הנושא של חסכון באנרגיה, חסכון במים ומניעת, כמובן, מטרדי רוחות והצללה והאלמנטים הפאסיביים לחסכון באנרגיה, של צורת העמדת הבניין, ההפניה שלו, אוורור טבעי ושאר הפרטים שמקבלים ביטוי בתוך האוגדן הספציפי הזה, שהוצע לידי עיריית תל אביב, אז יחולו כמובן ויוטמעו ע"י הוועדה המקומית.

גב' רחל וולנר גלעד:

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

רגע, מה אני מבינה מזה? שהבניין שייבנה יהיה מחויב לבנייה ירוקה?

גב' מיטל להבי:
אנחנו כבר אישרנו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
אישרנו את הנהלים כבר.

גב' מיטל להבי:
יש לנו למעשה כבר מסמך מדיניות לנושא בניה ירוקה. עוד אין לנו מסמך מדיניות לגבי שיפוצים ירוקים ועוד לא לעסקים ירוקים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
בקטע הזה אנחנו מסודרים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן, בבקשה.

מר יואב וינברג:
הנושא הבא הוא נושא של העיצוב העירוני, בעצם העיצוב העירוני ברמה העירונית מורכב משני נושאים מרכזיים:
- אחד זה הנושא שמדבר על האפשרויות לבנייה חדשה ופה נראה לי שאחד מהחידושים של תכנית המתאר זה קביעה חדערכית לגבי הגבהים המקסימליים באזורי העיר. אל תסתכלו פה על ההצעות הספציפיות, אלא עצם ההחלטה שבכל מקום ומקום בעיר יידע יזם, יידע תושב מה הגובה המקסימלי לבנייה, לפי תסריט ברור. כמובן, שזה לא נכנס לרמת המגרש הבודד, זה נכנס לרמת האזור.

גב' מיטל להבי:
אנחנו נרצה, כמובן, לאשר את זה לפרטי פרטי ולכן נצטרך לקבל תסריט מאד זה, שבו נדע גם מה מאושר ומה אנחנו יכולים לא לאשר.

גב' רחל וולנר גלעד:
כל התוכניות המאושרות כבר, כן.

מר יואב וינברג:
התסריט יתוקן. קודם כל, התסריט קיים, הופץ לכם, אבל התסריט גם יתוקן.

גב' מיטל להבי:
תסריט עם, לא צריך משקפיים מגדילות, תסריט אמיתי.

מר יואב וינברג:
בסדר גמור.

גב' מיטל להבי:
שכונת שכונה, מה שנקרא.

מר יואב וינברג:
בנוסף לסימון של גבהי בנייה מקסימליים, במקומות שבהם יש בנייה בעלת גובה אופייני, אבל מותר בתוכה חריגה, לדוגמא, באחת האופציות שהוצעו ברובע 4 לאורך הצירים, אורלי הציגה את זה בדיון הקודם, הגובה האופייני הוא גובה של שש וחצי קומות, אבל נקודתית באחת החלופות, מותר לחרוג מהגובה הזה, אז יש לנו סימון מיוחד לבנייה הגבוהה מסביבתה. ייתכן שתבחרו במקומות אחרים שבהם הצענו,



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

זה תכנית הרובעים שכבר הוטמעה או שזה מעבר?

מר יואב וינברג:

זה מעבר לתכנית הרובעים.

גב' מיטל להבי:

אישרנו אותה רק לפני שבועיים.

מר יואב וינברג:

אבל תכנית הרובעים לא התייחסה לצירים מרכזיים ברובע, 4 ובעצם, אורלי באה עם שתי חלופות,

גב' רחל וולנר גלעד:

אבל זה הוצג כן אז לציבור, והיו שתיים או שלוש חלופות של בנייה לגובה בצמתים.

גב' מיטל להבי:

אמרנו ברח' ארלוזורוב, ברח' בן יהודה, ברובע 3 ו4, אז סיכמנו באיזה רחובות אפשר לבנות,

מר יואב וינברג:

אבל ברובע 4, היא לא התייחסה לאבן גבירול, למיטב זכרוני. אני צודק? אבל לא משנה, נתייחס לזה אחרי זה בשאלות.

- מהצד השני, כנגד הבנייה, התכנית מסמנת מרקמים לשימור. הסימון של המרקמים זה לא ברמת הבניין הבודד אלא ברמת האזור, השכונה, כשבעצם כאשר תכנית בתוך האזור הזה תובא בפני הוועדה המקומית, תנאי לדיון זה שיהיה איזשהו מסמך מדיניות שיבוא ויגיד מה המדיניות לגבי שימור באותו אזור, שהשימור יכול להיות לעניין גובה, מרווחים בין בתים, ייתכן שאפילו פרטי עיצוב מסוימים. בנוסף, הוועדה המקומית תוכל לדרוש שתכנית שמובאת בפניה תכלול בתוכה אתר או מבנה לשימור, גם זה לא סומן בתוך המרקם. בכל מקום בעיר, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, ניתן לקבוע מבנה או אתרים לשימור.

גב' רחל וולנר גלעד:

כלומר זה מה שאומר אפשרות להרחבה נוספת של מבנים לשימור,

מר יואב וינברג:

כן, הקביעה של מבנה לשימור עד עתה לא הייתה בסמכות וועדה מקומית. בעצם וועדה מקומית תוכל לקבוע שמבנה כלשהו מיועד לשימור.

גב' מיטל להבי:

אתה תוכל גם לבטל...

מר דן להט:

אתה מדבר שהוועדה תוכל לקבוע מבנים לשימור, אבל אתה רוצה גם שהוועדה תקבע שיהיה לנו כבר עיצוב מראש?

מר יואב וינברג:

לא, לא, לא.

גב' רחל וולנר גלעד:

לא עיצוב מראש.

מר דן להט:

אתה דיברת גם על אלמנטים של עיצוב ולא הבנתי במה מדובר.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר יואב וינברג:

לא. אמרתי יש מרקם לשימור. כאשר לדוגמא התכנית סימנה את אזור עג'מי כמרקם לשימור,

מר דן להט:

אוקי.

מר יואב וינברג:

בא יזם עם תכנית חדשה בעג'מי, הוועדה יכולה להגיד לו "רגע, רגע, לפני שמאשרים לך פה תכנית נקודתית, אנחנו רוצים להבין מה מדיניות השימור לעג'מי" מבחינת גובה, מבחינת קצב הבניינים, גודל חלקות, ייתכן שאפילו פרטי בניין, אם הוועדה חושבת שבאזור הספציפי הזה פרטי בניין, זה לגבי מרקם. מעבר לזה, בכל אזור בעיר באשר הוועדה סבורה שיש שם איזשהו אובייקט, מבנה, חורשה, עץ מיועד לשימור, יכולה לקבוע אותו בתכנית, זו ההצעה לפחות.

הוראות כלליות – כמובן שכל המעטפת הזאת היא מעטפת מקסימום, הוועדה יכולה לקבוע גובה נמוך מגובה הבנייה המקסימלי מכל מיני שיקולים, בין השאר, שיקולי איכות סביבה, אם חוות הדעת הסביבתית אומרת שיכולה להיות פה בעיה של מיקרו אקלים, אפשר לבוא ולהגיד למרות שתסריט העיצוב אפשר להגיע ל-40 קומות, פה אנחנו מאשרים פחות. הוועדה יכולה לדרוש שינויים בתכנית אם היא לא מתאימה להיבטי עיצוב עירוני, לגבי הטמעה לסביבה, לרחוב, השפעה על קו רקיע עירוני וכן הלאה. בכל מקום שבו יש פער גדול בין הבינוי המוצע לבין הבינוי בסביבה, צריך לתת תשומת לב מיוחדת. ז"א יש איזשהו פתרון בינוי מיוחד שתואם לתכנית, תיכף יאיר ירחיב בנושא הזה, תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 15 קומות, יהיה צירוף של נספח בינוי.

גב' מיטל להבי:

גם הנספח בינוי הוא בהתאם להנחיות מהנדס העיר או שזה יגיע לוועדה המקומית?

מר יואב וינברג:

הכל מגיע לוועדה המקומית, כמובן.

גב' מיטל להבי:

ז"א הנחיות מהנדס העיר יאושרו בוועדה המקומית.

מר יואב וינברג:

כל תב"ע מאושרת בוועדה המקומית, כולל נספחיה, כמובן. הכנת תכנית שימור בסמכות הוועדה המקומית תהיה לאשר תכנית שימור, כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. שוב, דבר שכיום אינו בסמכותה של הוועדה המקומית. אני רוצה מפה לתת את זכות הדיבור ליאיר שידגים איך גם היבטים כאלה וגם היבטים שראיתם לאורך היום נבדקו מבחינת היבטי העיצוב העירוני.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן. יש לך שלוש דקות מלאות.

מר יאיר אביגדור:

שלום לכולם. אנחנו היינו מופקדים על לא מעט תחומים בנושא של עיצוב עירוני לסוגיו, גם מבחינת בנייה לגובה, בכלל מרקמים לסוגיהם, טיפוסי בינוי, מרחב הרחוב, היחס בין משתמשי הרחוב, השפעה בין היקפי הבנייה למרחב הציבורי, שיש לה השפעה אדירה שכבר עלתה פה גם היום וגם בדיונים קודמים ועוד נושאים נוספים שלא כאן נפרט אותם, אבל אני רוצה להראות מספר דברים שקשורים למה שנדון היום – אחד, זה הנושא של מפגש בין בנייה גבוהה ובנייה נמוכה יותר. בגדול, בתכנית הגבהים אפשר לראות שנוצרת איזושהי מובהקות בין האזורים הגבוהים, כמעט בלי הגבלה לבין האזורים הנמוכים והכוונה היא שהמובהקות הזו תלך ותגדל ותהיה ברורה יותר ויותר ואז נוצרים מפגשים יותר ברורים, אבל בהחלט קיימים בין הבנייה הגבוהה לבנייה הנמוכה. למשל, פה במקרה הזה המפגש בין אזור חברת החשמל שם ושדרות ההשכלה לביצרון או במקרה הזה בין חניון הדר ובגין לבנייה המרקמית שלכיוון רוטשילד או באזור הזה שבין נווה שאנן לבנייה שלאורך רחוב הרכבת. חלק מהאזורים האלה כבר יש להם תכניות מדיניות לבנייה גבוהה, אבל יש צורך לסדר את המפגש הזה. אנחנו דיברנו על ארבעה מצבי מפגש. הראשון, זה איזשהו מצב הדרגתי שבין הבנייה הגבוהה לבנייה הנמוכה, שאפשר לשלוט בו ברמת תכנית



הבינוי עצמה או בסביבה שלו, בשביל זה עושים את תכנית הבינוי שתסדיר את זה. המצב השני זה איזושהו מתווך כמו מבנה ציבור שנותן את אותו תווך שבו אין מגורים, אבל בהחלט יש פעילות עירונית והוא עושה את החיבור. המצב השלישי, למשל כמו בשדרות ההשכלה, זה איזושהו גן משמעותי שנותן את המעבר הזה, את מרקם הבינויים או מצב של רחוב רחב מאוד שהוא מספיק רחב בשביל לתת מפגש סביר. הדבר הזה קורה בלא מעט מקומות מתוך הסכמה העירונית עצמה, כלומר לא סתם אישרו איפה שאישרו בנייה גבוהה, כי היה כנראה חלק מהמעבר הזה, אבל אנחנו בדקנו לא מעט מצבים. הכלל ברמת תכנית המתאר הוא, שכל מפגש הוא מעל ההפרש הזה שרשום פה למעלה יחייב תכנית בינוי שבה הדברים האלה יבחנו ואז באותה תכנית בינוי אפשר למשל להגדיר את הדירוג או את ההפניה של מרחב ציבורי בין שני האזורים וכדומה ולשלוט, בעצם, במצב הזה. כל ניסיון שלנו לתת קריטריונים יותר מדויקים היה קצת בעייתי ברמה של תכנית מתאר. הנושא השני היה בדיקות שעשינו לגבי היקפי הבנייה,

גב' רחל וולנר גלעד:
העיקרון יחול על היזם?

מר יאיר אביגדור:
בוודאי, הוא מפתח את התכנית, ברמת התכנון.

לגבי היבטי הבנייה לגובה ברמה הכמותית – מכיוון שבאזורים ניכרים מדובר על הגדלה משמעותית של אחוזי הבנייה, במיוחד באזורי מע"ר, יש חשיבות לראות, א', שהדבר הזה נכנס ונכנס במצב ראוי מבחינת כללים של עיצוב עירוני. למשל יש פה דוגמא באזור ב"ס שבח, מתחם שהיום הוא בן 6, 8, 10, 12 קומות, אבל בעתיד יוכל לעבור לגבהים הרבה יותר גדולים. מלבד ההיבטים התנועתיים וכדומה, יש פה גם את ההיבטים של עיצוב המרחב והעיצוב העירוני. למשל, במקרה הזה בדקנו שלושה מצבים של בלוק של בנייה מרקמית של עד גובה של 10 קומות, לפעמים יותר לפעמים פחות, מצב של מסד עם בנייה גבוהה ומצב של מגדלים בודדים שאין להם מסד. כמובן שהמסד משפיע מאוד על מרחב הרחוב, על האופן שבו הוא נראה. יש מקומות שהוא מאוד חשוב ויש מקומות שהוא פחות חשוב או אפילו לא נדרש. בדקנו את הדבר הזה כמותית, אנחנו לא נראה פה את כל הטבלאות, אבל כדי לוודא שהיקפי הבנייה נכנסים לטיפוסי בנייה נכונים והדבר הזה הוכח כעובד, חלק מהמקומות שבהם יש אחוזי בנייה גבוהים לא יאפשרו בנייה מרקמית. כלומר הטיפוס של הבלוק העירוני באחוזי בנייה גבוהים של התכנית כבר לא מתאפשר, אבל בכל אזורי מרכז העיר וכדומה זה בהחלט כן. אפשר לראות פה איך הדבר הזה נראה בתלת ממד. כמו שאמרתי, אחוזי הבנייה בבלוק המסוים הזה, באזור הזה, לא נכנסים בבנייה המרקמית, אבל בהחלט כן בבנייה שהיא משלבת גם מסד וגם בנייה גבוהה או במצב של בנייה גבוהה ללא מסד וזה כמובן תלוי איך הרחובות בסביבה מתארגנים, איך כל הצירים להולכי רגל וכדומה, לא נכנס בדיוק לפרטים. הדבר האחרון שאני רוצה להראות ברמת איך נעשו הבדיקות, גזען הזכיר את זה קודם, אנחנו בחנו למעלה מחמישים רחובות מרכזיים בעיר, בהיבט של מה הם יכולים להציע, העיר היא בנויה, חתך הרחוב נתון, לפעמים מוגדרות הפקעות, אבל זה בדרי"כ הפתרון שהולכים אליו רק כמפלס אחרון והשאלה הגדולה היא האם גם הולכי הרגל, גם האופניים, גם הרכב, גם התחבורה הציבורית ולפעמים גם הרכבת הקלה נכנסים בחתך הרחוב והתשובה היא בדרי"כ לא ועכשיו השאלה היא איך מאזנים בין כל המשתמשים כדי לגרום לזה שזה ייכנס בצורה סבירה. אנחנו פיתחנו כמה כלים שבודקים את זה, הגענו לאיזונים מסוימים בין מערך התחבורה להולכי הרגל, בהתאם לכללים שתכנית המתאר קבעה והאיזונים האלה כבר נכנסו לבדיקת התחבורה. אפשר לראות שבעצם בדקנו את הפער בין החתך של זכות הדרך לחתך שאנחנו צריכים ומה שיש פה בצורה זה הפער שקיים, כן או לא, אחרי כל האיזונים שלנו. בדרי"כ ברחובות האלה כבר הגענו לפערים קטנים מאוד, כלומר שהצלחנו להגיע לאותו איזון. לפעמים זה היה בוותור על נתיבי רכב, לפעמים בוותור על רוחב מדרכות, תלוי בעניין. מה שניסינו להגיע זה שדבר ראשון לעמוד בקריטריונים של תכנית המתאר שאומרים שיש מינימום של מדרכות, של רוחב מדרכות, מה שגזען הזכיר ברחובות ראשיים בעיר (ראשיים להולכי רגל אני מתכוון, לא לא לרכב, רכב זה נושא נפרד). והדבר השני זה שהיחס בין כמות האספלט לכמות הריצוף יהיה יחס טוב באותם רחובות שאכפת לנו שהוא יהיה כזה, כלומר ברחובות הראשיים, לא בכבישים הראשיים, אלא ברחובות הראשיים וגם הדבר הזה נבדק והגענו לתוצאות בסך הכל טובות, כמובן עם התפשרות בלא מעט דברים וברגע שייכנסו למדיניות של רוכבי אופניים, הרחבת מסלולי אופניים, הרחבת מדרכות ומדיניות החנייה, יצטרכו להביא בחשבון את הבדיקות האלה.

גב' מיטל להבי:
מה זה מדד ...

ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר יאיר אביגדור:

מדד... הרחוב, זה בדיוק הכלי הזה שבא לבדוק את היחס בין האספלט לריצוף. ברגע שזה מעל 50%, כלומר שדי רוטשילד יש אולי 70%, לדעתי, אפשר לבדוק את זה פה, כי יש הרבה ירוק, הרבה ריצוף, הרבה אופניים. בעוד שברחוב כמו בגין יש לנו כנראה משהו כמו 20% או אפילו 10%, כי יש מדרכות צרות מאד על 10, 12 נתיבי רכב ובאותם רחובות שהוגדרו כרחובות ראשיים, בהיבט של מרחב ציבורי, ניסינו להגיע שבעמודה הזו יהיה מעל 50%. כלומר, זה כאילו המדד הירוק של הרחוב, נקרא לזה ככה. אפשר לראות למשל שבשד' ירושלים זה קורה, שד' בן צבי זה קורה ויש מקומות שאנחנו היינו יכולים אולי, היינו רוצים אולי שיפור, אבל לא תמיד זה מתאפשר. תודה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

בבקשה, שאלות

מר יאיר אביגדור:

דוגמה אחרונה לעוד משהו שנותן אולי איזה image : המע"ר, ככל שהיקפי הבנייה שלו יגדלו, הרחובות הקטנים האלה, שהם לכאורה רחובות עלובים עם מעט מאד חנייה, עם הרבה כניסות לכל מיני בתי מלאכה ושימושים אחרים, חייבים לקבל את אותם אלפי מועסקים שיעבדו בתוך בנייני התעסוקה והדבר הזה, הרחוב במצב הזה צריך להיראות אחרת. אפשר בעזרת 10 של מקומות חנייה, אני מדבר על אזורי המע"ר, לא על איזורי המגורים. מעטים מאד, שממילא קיימים פה, יש פה מעט מאד מקומות חנייה על הרחוב, להגיע למצב שאנחנו מדמיינים מצב אחר לגמרי, שהרחוב הוא לתנועה בלבד ולכניסה לחניונים וכל השאר מוגדר כמו שעשו בערים גדולות ויפות מאיתנו.

גב' מיטל להבי:

...העסקים האלה...

מר יאיר אביגדור:

זה אמנם לא בתחום שלנו, אבל העסקים באופן טבעי מאותו רגע שערך הקרקע הוא לבניין של 50 קומות. זה תהליך שקורה ממילא ואנחנו רוצים ללכת איתו.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תודה. כן, מיטל. רק למיקרופון.

גב' מיטל להבי:

אני רוצה להגיד שבקטע של המרחב הציבורי הכי קל לי לפרגן, הכי קל לי להגיד שנעשים דברים לאורך תקופה מאד ארוכה בתל אביב וראינו את זה גם בהתחלת המצגת של תמי וגם בהמשך ע"י גדעון. בסה"כ המרחב הציבורי של העיר תל אביב יפו הוא מהמטופלים ביותר שאני מכירה. כל הרעיונות של השלד הירוק, של הצירים, של התב"עות, הם פנטסטיים. הדבר שאולי חסר לי, אם אני מחפשת בכל זאת להתעקש על משהו חסר, כן הייתי מחפשת את האצבעות הירוקות, ז"א צירים זה צירים ואצבעות זה אצבעות ובכל מיני מקומות חייבים להכניס את המושג 'אצבעות ירוקות', במקום שיש לנו ציר ואפשר לייצר אצבעות. אז זה ביחס, גם לאיכות הסביבה, אני באמת יודעת שאנחנו מתקדמים עם הבנייה הירוקה, אני יודעת שאנחנו בדרך להנחיות שיפוצים ירוקים ובסה"כ, בהיבטים האלה, אם אני מסתכלת על סדר היום, מרחב ציבורי, איכות סביבה, מצוין. ואני רק אעיר או איידע את החברים כאן, שבמסגרת וועדת בט"ש, אנחנו עומדים גם להציג קריטריונים שייקחו את המושג צירים ירוקים ושלד ירוק לכיוון של רחובות אקולוגיים עם סטנדרטים, שלדעתי הוא חדשנות בינ"ל, ככה אמרו לי בפורטר ובעוד כמה מקומות שלא כזה דבר בעולם ואנחנו נציג את זה בחודש הבא בוועדת בט"ש, ואז נוכל, אולי, להתניע את זה גם כן בתכנית המתאר, לא כחובה אבל כחזון לאן אנחנו רוצים ללכת הלאה.

אני רוצה להתייחס רגע לשימור ולשאול כמה שאלות על הנושא של השימוש, מה שנקרא עיצוב עירוני ושימור. אז קודם כל לגבי השימור, אמרנו שאנחנו יכולים להוסיף בניינים לתכנית השימור או לשימור, אני רוצה לדעת אם אפשר להפחית במסגרת תכנית מתאר, אני מניחה שלא, אבל אני רוצה לדעת. דבר שני, במה שקראתי בחוברת שלנו, אז חלקים מיפו העתיקה הוגדרו כשמורה ארכיטקטונית ואז בפרק אחר בתכנית שלנו, אני רואה שמתוכנן שם תוספת של 40,000 מ"ר לשימוש מסחר ומגורים ואני שואלת איך שמורה ארכיטקטונית בעיר עתיקה יכולה להכיל 40,000 מ"ר, זה דבר שצריך לשים לו לב, להסתכל עליו, זה דבר אחד.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

הדבר השני, תכנית המתאר תציג באופן ברור את הגובה המקסימלי. אני, האמת, לא מצליחה להבין את הגובה המקסימלי, אני אתן לך דוגמא – בציר שלבים, שהוא ציר שאני מתעמקת בו, בעמוד, איזה עמוד שלכם פה, עמוד 30, כתוב שהבנייה לאורך הרחוב היא תהיה ב 8 עד 12 קומות. מצד שני, שאני מחפשת 1,400 אחוזים או 1,100 אחוזים ב 8 עד 12 קומות, no way שזה יכול להיות. ואז יבואו לי אנשים ויגידו שהם רוצים הקלה בגובה, בגלל שהם לא מצליחים להכניס את זכויות הבנייה. אז אני מבקשת בסופו של יום, אני אבקש לפני הדיון המכריע, מה שנקרא, לקבל טבלה שמגדירה לנו את הגבהים באזורים שונים של העיר לצד האחוזים, מפני שיכולות להיות טעויות כאלה קריטיות שבמקום מסוים אתם תגדירו שמונה קומות ותתנו 1,400 אחוזים ואז נצא משהו לא בסדר פה, אז זה למשל תשובה שאני מבקשת התייחסות לקורלציה בין אחוזים לבין תכניות. זהו, אין לי הרבה מה להגיד פה חוץ מעבודה יפה על כל הנושא של המרחב הציבורי ואני מקווה לאותה רמה בדיוק של עבודה בנושא של שצי"פים, לסמן אותם, להתייחס אליהם אחד אחד. אמנם מרחב ציבורי זה לכל המבקרים ולכל התיירים ולכל המסתובבים ולכל היומיומיים ושצי"פים ומבני ציבור זה יותר לתושבים, אבל גם זה צריך מענה.

מר דן להט:

יואב אני רוצה רק, אני חושב, מיטל, שאת צריכה, אם אני מבין נכון, אתה אמרת קודם שאנחנו יכולים להוסיף בניינים לשימור. זה לפני אישור תכנית המתאר. אחרי שתכנית מתאר מאושרת אין,

מר יואב וינברג:

שרי תתקן אותי אם אני טועה, היום תכנית שמגדירה בניין לשימור היא אינה בסמכות וועדה מקומית. במסגרת מה שהחוק היום מתיר לוועדה מקומית זה לא לקבוע בניין לשימור. אתם יכולים לקדם תב"ע לשימור,

גב' רחל וולנר גלעד:

ואז איזה מנגנון יהיה ל,

מר דן להט:

לא, לא, אני רוצה להבין,

מר יואב וינברג:

הכל אתם יכולים לעשות היום.

מר דן להט:

זה היה נשמע too good to be true. אחרי שתכנית המתאר מאושרת, כל שינוי שלנו קשור לוועדה המחוזית, זה לא שאנחנו,

גב' מיטל להבי:

לא.

מר יואב וינברג:

נבחר את זה שוב – היום אם אתה רוצה לקבוע שהבניין הזה מיועד לשימור,

גב' רחל וולנר גלעד:

תן לי דוגמא, ביאליק 1 לא נכלל ברשימת השימור, אוקי?

מר יואב וינברג:

כן, אוקי.

מר דן להט:

בסדר. אנחנו כן רוצים להכליל אותו לשימור.

מר יואב וינברג:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תכנית המתאר אושרה. תכנית המתאר אושרה, את יכולה בסמכות הוועדה המקומית לקבוע אותו לשימור. היום את צריכה תוכנית של וועדה מחוזית.

גב' שרי אורן:

ברגע שיש לך את המתאר, נותנים לך את הסמכויות לקבוע אותו לשימור.

גב' מיטל להבי:

עכשיו ביאליק 1 – הוא כן בנין לשימור, ואנחנו רוצים להוריד אותו מהשימור.

מר יואב וינברג:

אני רוצה להשלים את השאלות.

עודד גבולי:

אפשר להעלות להצבעה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן.

קריאה:

טוב, דורון, מצביעים על התכנית או לא?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אפשר להצביע על התכנית?

עודד גבולי:

בוא נצביע על התכנית.

קריאה:

מי בעד אישור תכנית המתאר, כפי שהוצגה ב,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש מישהו שמתנגד, כאילו? לתכנית המתאר?

גב' רחל וולנר גלעד:

אני חושבת שצריך לעשות עוד מהלך של הצגת התוכנית לציבור. איפה שיתוף הציבור.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי, אוקי. כן, עוד הערות? עוד שאלות?

גב' רחל וולנר גלעד:

לגבי ביאליק 1- אני מוכנה להצביע.

גב' שרי אורן:

רגע, לגבי השאלה שנשאלה, אז ברגע שתכנית המתאר תאושר היא תעניק לוועדה המקומית את הסמכות לעשות תכניות, תב"עות, תכניות, בסמכותה בלי לקבל את האישור של הוועדה המחוזית. ביניהם זה לקבוע בניינים לשימור.

גב' מיטל להבי:

ומה עם להוריד?

גב' שרי אורן:

אתה צריך להגיע למחוזית באישור תכנית המתאר, שזה נותן, אחרי זה אתה לא צריך להגיע למחוזית.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:

לא, אבל זה לא יכול להיות שגם להוריד.

גב' כרמלה עוזרי:

שרי, למעשה בתכנית המתאר הוועדה מקבלת סמכויות, שלא היו לה לפני כן.

גב' שרי אורן:

נכון, נכון.

גב' כרמלה עוזרי:

שמת לב שזה לא רק בנושא של השימור, שמת לב שזה בעוד כמה נושאים...

גב' שרי אורן:

נכון, נכון.

גב' מיטל להבי:

בכפוף לתכנית המתאר. את לא תוכלי להחליט שאת מחליטה משהו בניגוד למה שכתוב.

גב' כרמלה עוזרי:

ברור לי, אנחנו צריכים לאשר את התכנית,

גב' מיטל להבי:

לכן, כל מילה שם חשובה.

גב' כרמלה עוזרי:

אנחנו צריכים לאשר את תכנית המתאר בכדי לקבל את הסמכויות האלה.

מר דן להט:

אבל זה חוזר, אפרופו כרמלה, אבל זה חוזר מה שאמרתי קודם, לכן אנחנו צריכים להיות מספיק גמישים כדי לאפשר לנו יכולת תמרון, ולא להיות כל הזמן בסטטוטורי. סטייה מתכנית המתאר זה אישור הוועדה המחוזית.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

יש למישהו עוד הערות?

גב' רחל וולנר גלעד:

אני רק רוצה לדעת, יואב, לגבי הצגת התכנית הסופית לציבור.

גב' מיטל להבי:

כן, מה ההליך החוקי? הרי זה מופקד...

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נדבר על זה בישיבה הבאה. אנחנו נודיע על זה בישיבה,

גב' מיטל להבי:

נעשה הפסקה בין הישיבה הזאת לבאה כדי שנקבל את הפרוטוקולים של זאת ושל קודמתה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אני חושב שלישיבה הבאה נוכל להצביע על התכנית.

גב' מיטל להבי:

קודם כל תביא לנו פרוטוקולים ושישלימו לנו את כל המידע שאנחנו צריכים.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אוקי.

גב' רחל וולנר גלעד:

דורון, אני יכולה לשמוע מיואב מה לגבי ההצגה של התכנית לציבור הרחב אחרי ההצגה שלנו?

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

אנחנו נדבר על זה בהמשך. בישיבה הבאה אנחנו נצביע על התכנית. חברים, תשובות.

גב' רחל וולנר גלעד:

לציבור הרחב, במסגרת תהליך השיתוף.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

תשובות.

מר יואב וינברג:

לגבי השאלה האם אפשר יהיה להפחית בניינים בשימור – ההצעה שלנו, לפחות, שמרגע אישור התכנית, מה שהוספתם אתם יכולים להפחית. אתם לא יכולים רטרואקטיבית, אם התכנית לא אפשרה לכם את זה.

גב' מיטל להבי:

שניה, אם תכנית 2000, יש לנו תכנית שימור, נגיד שמחר אנחנו רוצים להוריד בניין מתכנית השימור.

עודד גבולי:

אי אפשר, אי אפשר.

מר יואב וינברג:

לפחות לפי הצעת תכנית המתאר, אם התכנית ההיא לא הקנתה לכם את הזכות הזאת, ייתכן שהקנטה לכם את הזכות הזאת, אז לא מכוחה של תכנית המתאר תוכלי לעשות, אבל אחרי אישור תכנית המתאר, אם הוספת את ביאליק 1, שבועיים אחרי זה התחרטת, מה שהוספת אחרי תכנית המתאר, תוכלי גם לגרוע מה שניתן,

גב' מיטל להבי:

אין בעיה. נוכל להתחרט הרבה פעמים.

עודד גבולי:

זה לא נכון, מה זאת אומרת? תכנית המתאר תוכל לגרוע, אם נחליט שאנחנו רוצים שתכנית המתאר...

מר יואב וינברג:

אני לא בטוח שאת רוצה כרגע שתוכלו להוסיף ותוכלו להוריד את מה שיש לכם.

מר דן להט:

אני לא בטוח שאת רוצה שיהיה לנו את הכוח לשנות את זה, כי זה יפעיל מערכות לחצים מטורפות.

גב' מיטל להבי:

אני לא רוצה לגעת בתכנית השימור ומה שרציתי לדעת, זה שאין לי סמכות מתוקף המתאר.

מר דן להט:

אין שום בעיה. זה מה יש.

עודד גבולי:

את צריכה להחליט.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

גב' מיטל להבי:
לא רוצה, לא רוצה.

עודד גבולי:
אין בעיה.

גב' מיטל להבי:
מערכת לחצים אומר דן להט- אומר נכון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
עוד תשובות?

מר יואב וינברג:
לגבי יפו העתיקה – התכנית אכן מציעה להגדיר את יפו העתיקה כמרקם לשימור והתכנית אכן מציעה, לפחות בשלב זה, עד שתקבעו אחרת, להוסיף 40,000 מ"ר ליפו העתיקה. הדברים האלה מוצעים ברמה מתארת. כדי לממש את ה-40,000 האלה ביפו העתיקה יצטרכו להוכיח לכם, שניתן להוסיף את ה-40,000 האלה ועדיין לשמור על איכויות המרקם לשימור. לא תנוח דעתכם, לא תאשרו תכנית מפורטת ביפו העתיקה.

גב' מיטל להבי:
אולי נעשה אחרת? כדי שנסכים בתכנית המתאר להוסיף 40,000 מ' ליפו העתיקה ולהפר את המושג 'שמורה ארכיטקטונית לשימור', אולי צריכים להציג לנו את זה כדי שנשתכנע.

מר יואב וינברג:
ייתכן. תחליטו שאתם רוצים לראות את זה הצגה מוקדמת – תחליטו.

גב' מיטל להבי:
למה אנחנו צריכים להשתכנע בלנקו ואז צריך לשכנע אותנו לא?

מר יואב וינברג:
הכיוון הכללי בתכנית המתאר הוא שאנחנו מציעים דברים ברמה הכללית. אנחנו מציעים קיבולות, מציגים רעיונות, שלאחר מכן אתם בוחנים אותם בתכנית מפורטת. אתם לא מחויבים לאשר אותה בתכנית מפורטת. במקומות שבהם אתם רוצים לדעת מראש, תשלחו אותנו לעשות שיעורי בית, אני מקווה שזה לא יהיה יותר מדי, כי אחרת לא נאשר את תכנית המתאר, כי אנחנו לא יכולים לבדוק כל נקודה ונקודה כמובן. אם יש מקומות שאתם חושבים שהם קריטיים, אז תגידו, אתם לא רוצים לאשר.

גב' מיטל להבי:
40,000 מ' על דרך אריאנה בכיוון יפו, זה נשמע לי,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
מיטל, מיטל, הנושא ייבדק.

גב' רחל וולנר גלעד:
זה מראש כל אפשרות שיפו תהיה פעם אתר מורשת מוכרז.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
נבדוק את זה. תבדוק, בסדר. כן.

גב' מיטל להבי:
40,000 שטח עיקרי.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
כן.



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מר יואב וינברג:

לגבי רחוב שלבים – התכנית מציעה 8 עד 10 קומות כבינוי אופייני ובפיקים, בצמתים, להגיע לגובה של, למיטב זכרוני, עד 25 קומות. דרך אגב, זה לא מסונכרן עדיין עם תסריט העיצוב, שהוא תסריט העיצוב שהצגנו לכם מזמן ולא עדכנו אותו ככל שהתקדמנו עם העדכון של ההיבטים האזוריים. עפ"י הבדיקה שלנו זכויות הבנייה מוצעות בשלבים. אם הבינוי הזה שהוא בכלל בינוי עד 10 קומות ובפיקים בינוי גבוה יותר, יכול להכיל את זכויות הבנייה, עשינו את הבדיקה.

זה מגיע ל-600 אחוזים לפי מה שחדווה אומרת, 700 אחוזים. אזור שלבים הוא המע"ר ברמה הכי נמוכה, אם אתם זוכרים את ההצגה של צילי, היו שלוש רמות למע"ר והוא הרמה הכי נמוכה של אזור התעסוקה המטרופוליני.

גב' מיטל להבי:

אני חושבת שלפני הדיון הבא צריך לספק לנו תסריטים מדויקים,

מר יואב וינברג:

בוודאי, בוודאי.

גב' מיטל להבי:

של השפיצים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

כן, עוד. מיצינו?

מר יואב וינברג:

לדעתי, טוב, מיטל העלתה את הבקשה לסמן את כל השצ"פים והשטחים לבנייני ציבור. המלצתנו שהדברים ברמה המקומית לא להכניס לתסריט, זה לא ברמת רזולוציה והכנסנו הוראות, שוב.

גב' מיטל להבי:

זה ברמה, לא המקומית, זה ברמה של החיים בעיר.

מר יואב וינברג:

בסדר מיטל, הצעתנו הייתה ברורה.

גב' מיטל להבי:

אני אעמוד על זה, אני מציעה שתתייחסו לזה מראש, כי אני אמרתי – מבחינתי תכנית המתאר לא יכולה לקבע מטרים לתעסוקה ומטרים למגורים ולא לקבע מטרים ודונמים מאד מפורט לאיכות החיים של התושבים, כי מבחינתי כל המטרים לתעסוקה לא שווים אם לא יגורו אנשים.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:

חברים.

מר יואב וינברג:

זהו, אני חושב לגבי הצגת התוכנית לציבור,

גב' מיטל להבי:

דורון, תתייחס לזה, אני מציעה שתתן להם איזושהי הנחיה, שכמו שעושים מרחב ציבורי בצורה מפורטת, ככה יעשה נושא של מבני ציבור בצורה מפורטת ונושא של שצ"פים. עם כל הכבוד, רק רגע תן לי לגמור, בעיר ירושלים ובעוד כמה ערים כבר מיפו את כל שטחי הציבור וגם בתל אביב, גם בתל אביב, אז תשלבו את זה.

מר יואב וינברג:



ד אב התשע"א
04 אוגוסט 2011

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

מיטל, השטחים ממופים, השאלה היא שאלה טכנית. גם בתסריט של תכנית המתאר ירושלים לא מופיעים שצ"פים מקומיים.

גב' תמי גבריאל:
נכון, בכלל לא.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
תסתכלי, תראי את זה.

גב' מיטל להבי:
אני אבדוק את זה.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
טוב, חברים.

מר יואב וינברג:
לפחות בתסריט שפורסם באתר,

גב' מיטל להבי:
דרך אגב, לירושלים אין תכנית מתאר, רק משנת 1960 או משהו.

מר יואב וינברג:
לא, תכנית המתאר שאושרה להפקדה. אני לא מדבר על התכנית החדשה.

גב' מיטל להבי:
היא נמשכה חזרה.

גב' תמי גבריאל:
זה לא קשור, אבל יש תוכנית,

גב' מיטל להבי:
היא לא עונה על הקריטריונים, אז היא,

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
חברים, אני ברשותכם, ברשותכם אני רוצה להודות לכרמלה, לרוחיק, לדן, לאסף לאלון ולמיטל.

גב' מיטל להבי:
ולדורון.

מר דורון ספיר - יו"ר הועדה:
על שנשארו עד הלום. לצוותים המקצועיים, לצוות האסטרטגי, צוותי התכנון, היועצים המקצועיים, לאלה, לאגף אירועים של העירייה, לשרי ולעודד ולכל האורחים הנכבדים שהיו איתנו היום. המון המון תודה, אנחנו נמשיך בישיבה הבאה.

***** הישיבה נעולה *****

