



יוני 2014

**מרצה: פרופ' טובי פנסטר.
מנחת שטח: אדר' ליאן עידן סאגה.**



פרויקט יישומי : גבעת עמל ב'

**תכנון דיור וצדק מרחבי.
החוג לגיאוגרפיה. אוניברסיטת תל אביב**

פרק 1-

מבוא ומטרות

מטרות המחקר

רקע

מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

ג'אמוסין/ גבעת עמל ב':

באתר הנבחן מתקיים ב-60 השנים האחרונות קונפליקט מרחבי בין מספר שחקנים שונים. הדילמות התכנוניות העלות במקום משקפות את המציאות המורכבת והנרטיבים השונים במרחב. במקומות אלו עלולות שאלות של זיכרון, זהות, שוויון והכרה. במהלך הקורס בחנו את השפעת הגורמים השונים במקום ושייפתם לצדק. סקרנו את האינטרסים שלהם לאורך השנים ואילו פעולות הם נוקטים על מנת ליישם את השקפת עולמם. ניסינו להבין את הצדדים השונים להציע צורת הסתכלות נוספת, כזו שתביא לתכנון חלופי. ניסיון זה יכול להוות מתווה תכנוני רב תחומי להתמודדות עם קונפליקטים במרחב כדוגמת גבעת עמל ב'.

השחקנים -

תושבים: תושבי גבעת עמל ב' ופעילים חברתיים התומכים בהם

מתכננים: ועדה מחוזית, ועדה מקומית

קרקעות ומשפט: רשות מקרקעי ישראל, כנסת ישראל, בתי המשפט

יזמים: יזמים פרטיים - אלעד מגורים בבעלות תשובה ומשפחת כוזהינוף בעלי יהלומי בראשית. יזמים

מתוך אילוץ – תושבי גבעת עמל ב'. יזמים נוספים – עיריית ת"א:

מטרות העבודה:

- . הגדרת סדר היום של כל אחד מהשחקנים, כולל הגדרת הצרכים והאינטרסים שלו
- . תפיסת הצדק מתוך נקודות המבט השונות של כל אחד מהשחקנים
- . גיבוש והצגת גישה תכנונית אלטרנטיבית

פרק 2-

רקע



1948 ט"ו

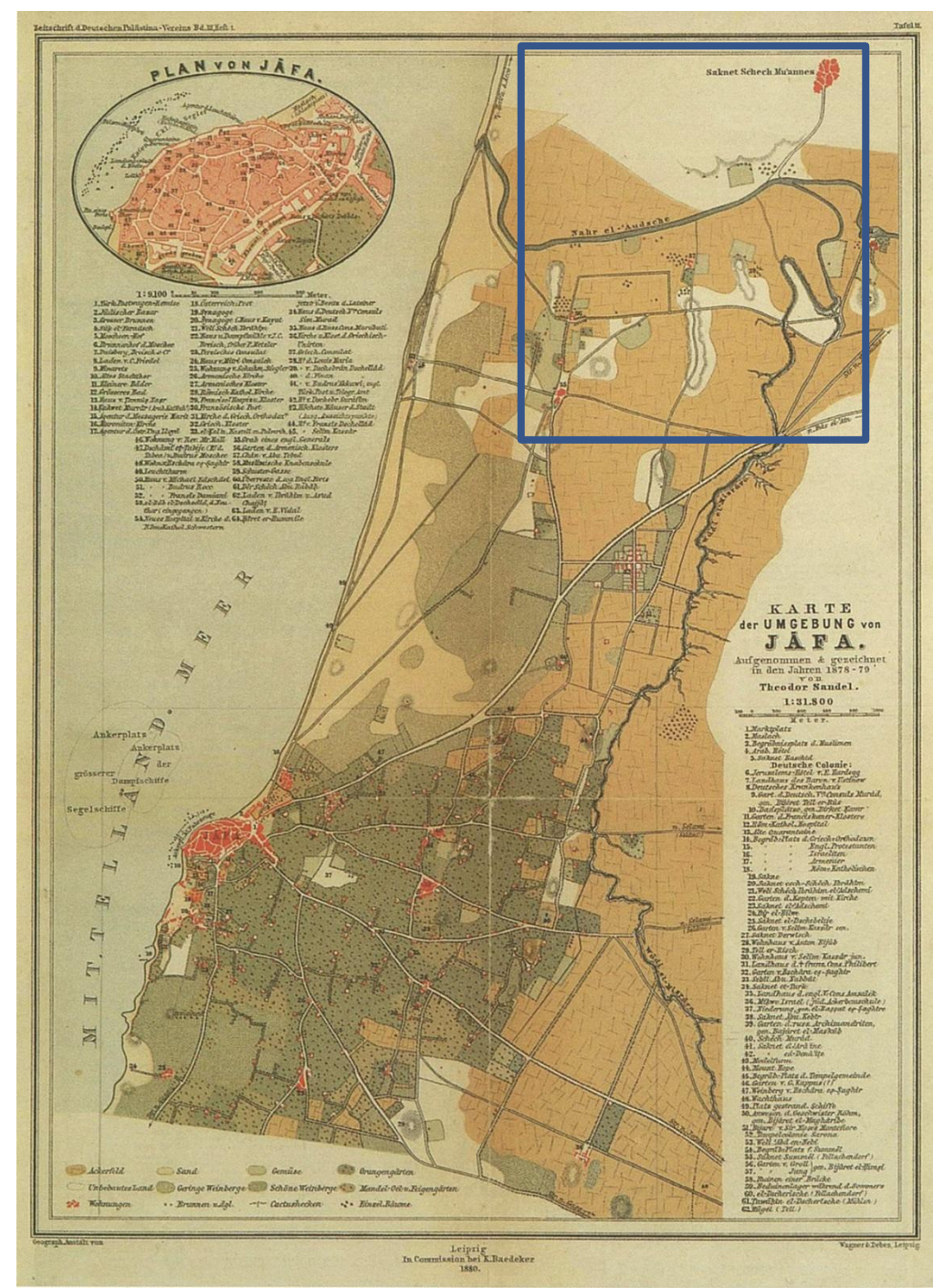
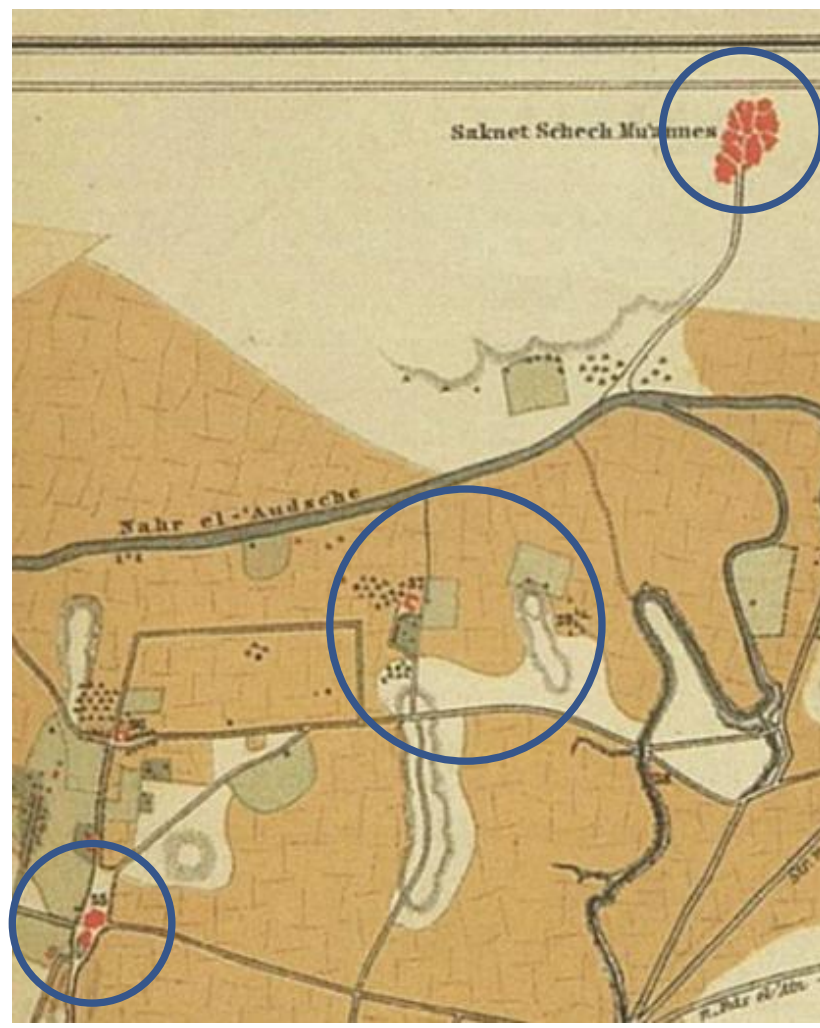


Figure 13.19. Map by Theodore Sandel, 1878–1879 (from Schwartz 1880).

מפת יפו והסביבה של שומאכר, 1880, ארכיון רשות העתיקות

צוות תכנון

Jamassin (7) 130.165 ג'מאסין
 ישוב ערבי שהיה בגבול תל-אביב, במקום השכונה גבעת-
 עמל של ימינו, בצד הכביש אל נתניה וסמוך אל גשר
 הירקון. תושביו היו בדואים נודדים באיזור הירקון ועסקו
 בגידול ג'אמוסים — תאומים, מין בקר גס החי בבצות, ומכאן
 שמם ג'מאסין — מגדלי תאומים. הם חיו באוהלים ובתחומם
 עברה הדרך יפו—פתח-תקוה. בידיעה עיתונאית בדבר התנפ-
 לות על 'דיליונס' — עגלת נוסעים, מסופר: 'אמש בשעה
 שבע ומחצה עת בוא הדיליונס מיפו אל המושבה (פתח-
 תקוה) עברה אחת העגלות אצל אהלי הג'מסינים'¹. עם
 גידול הישוב היהודי בסביבה וצמצום שטחי המרעה לג'אמו-
 סים היו הבדואים לפועלים, ומשנת 1925 בקירוב התחילו
 להקים להם ביקתות ופחונים בשתי נקודות סמוכות: הגדו-
 לה, ממערב לדרך, נקראה ג'מאסין אל ע'רביה — המערבית,
 ואחרת ג'מסין א-שרקיה — המזרחית. לפי מיפקד 1931 היו
 באחת 566 נפשות, ובשניה 395 נפשות. הם נמלטו במל-
 חמת השחרור, תש"ח (1948), ובבתייהם התיישבו עולים
 והשכונה נקראת גבעת-עמל.

מטרות המחקר

רקע

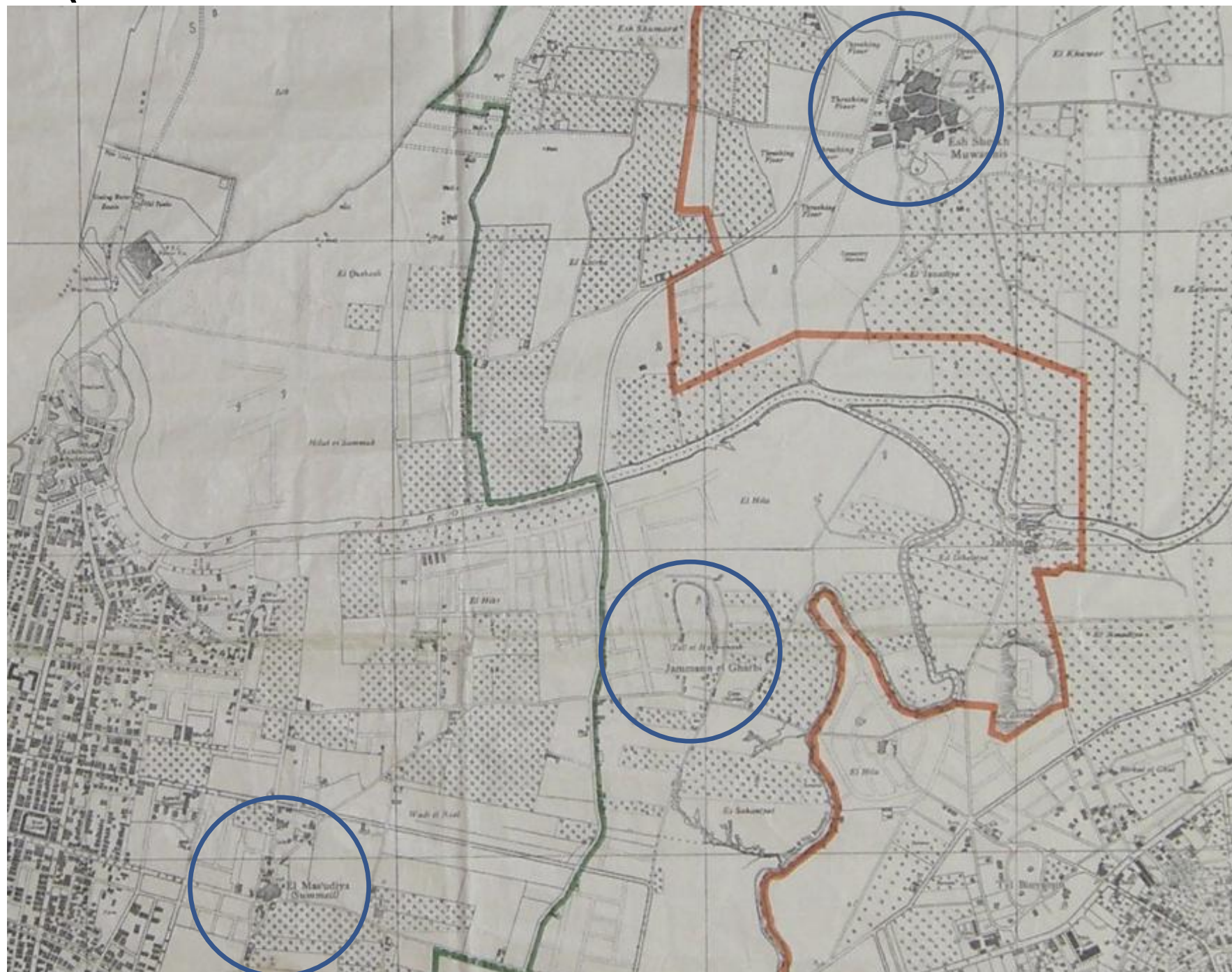
מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

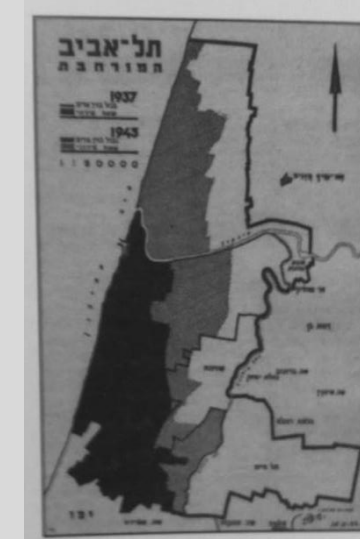
מסקנות

עד 1948



מיפוי מנדטורי 1945

צוות תכנון



הרחבת גבולות העיר
1937-1943

מטרות המחקר

רקע

מסגרת מושגית

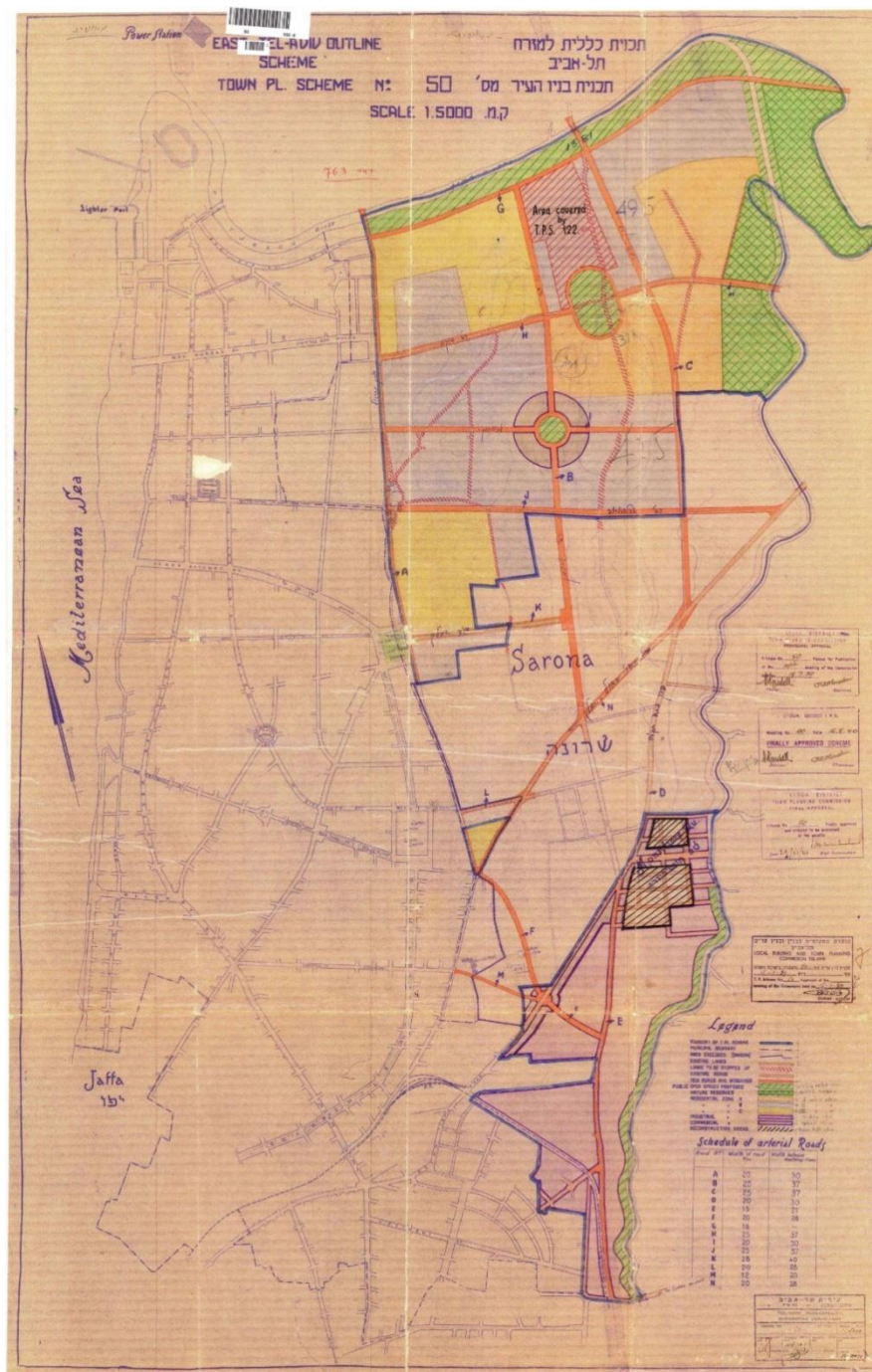
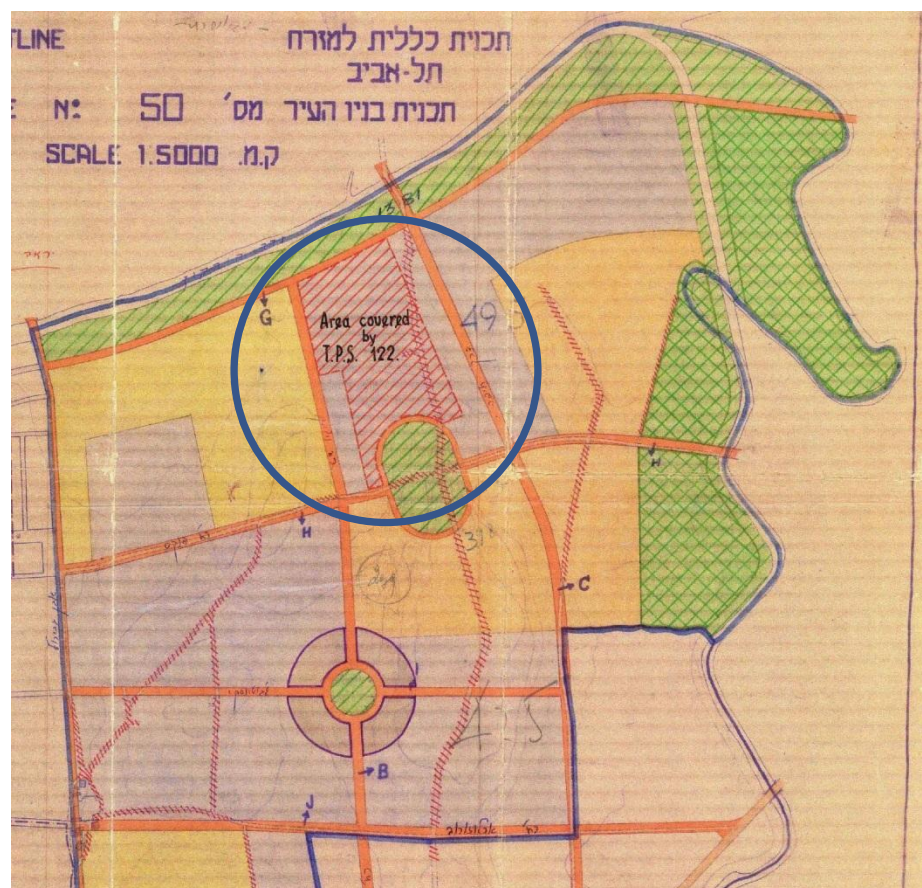
ממצאים

חלופה תכנונית

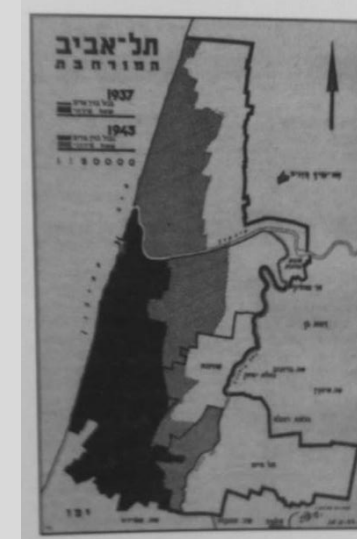
מסקנות

עד 1948

תכנון מזרח העיר עם הרחבת הגבולות תל אביב, 1940. 50 מטר למזרח העיר תל אביב, 1940.



צוות תכנון



הרחבת גבולות העיר 1937-1943

מטרות המחקר

רקע

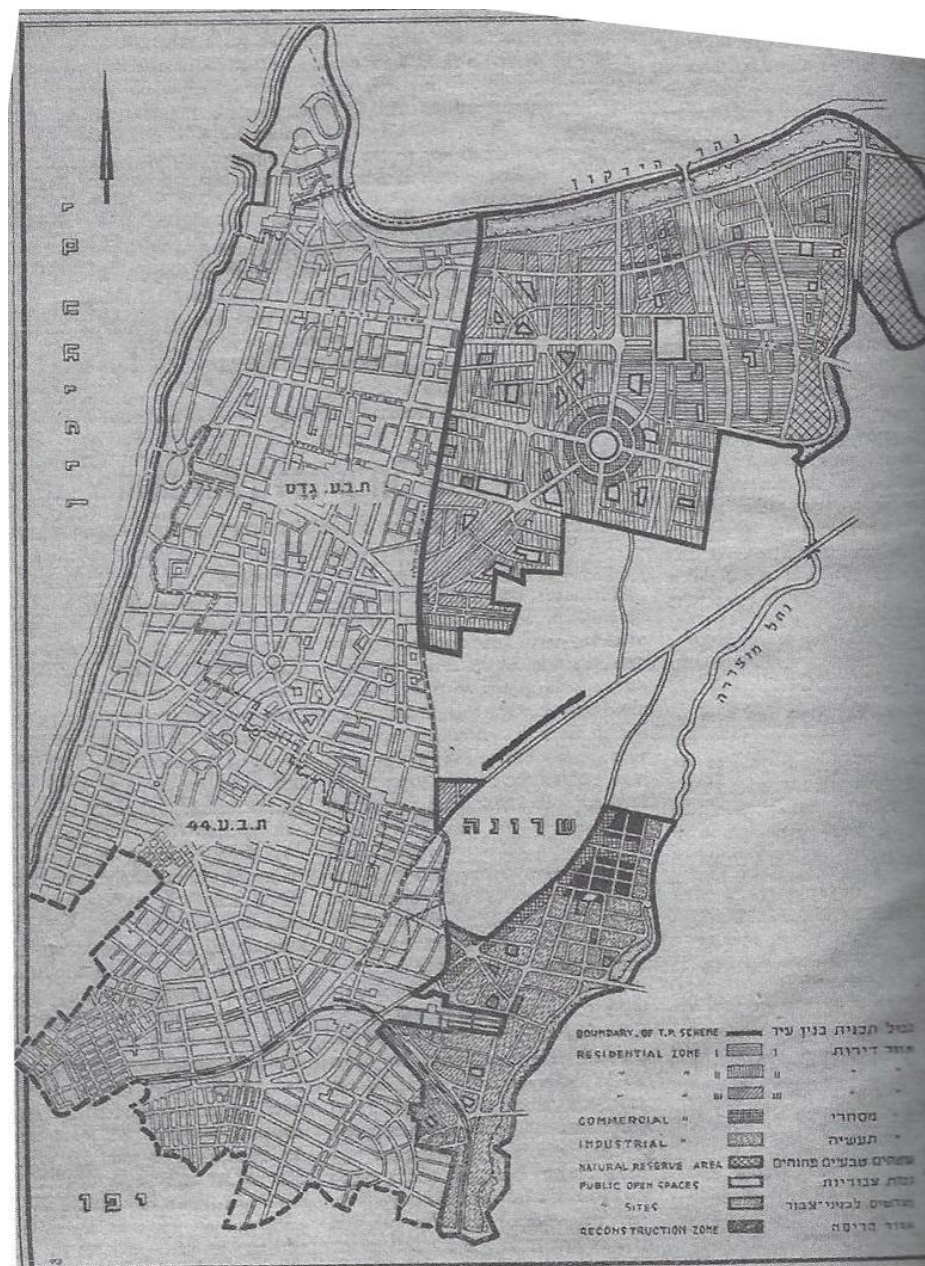
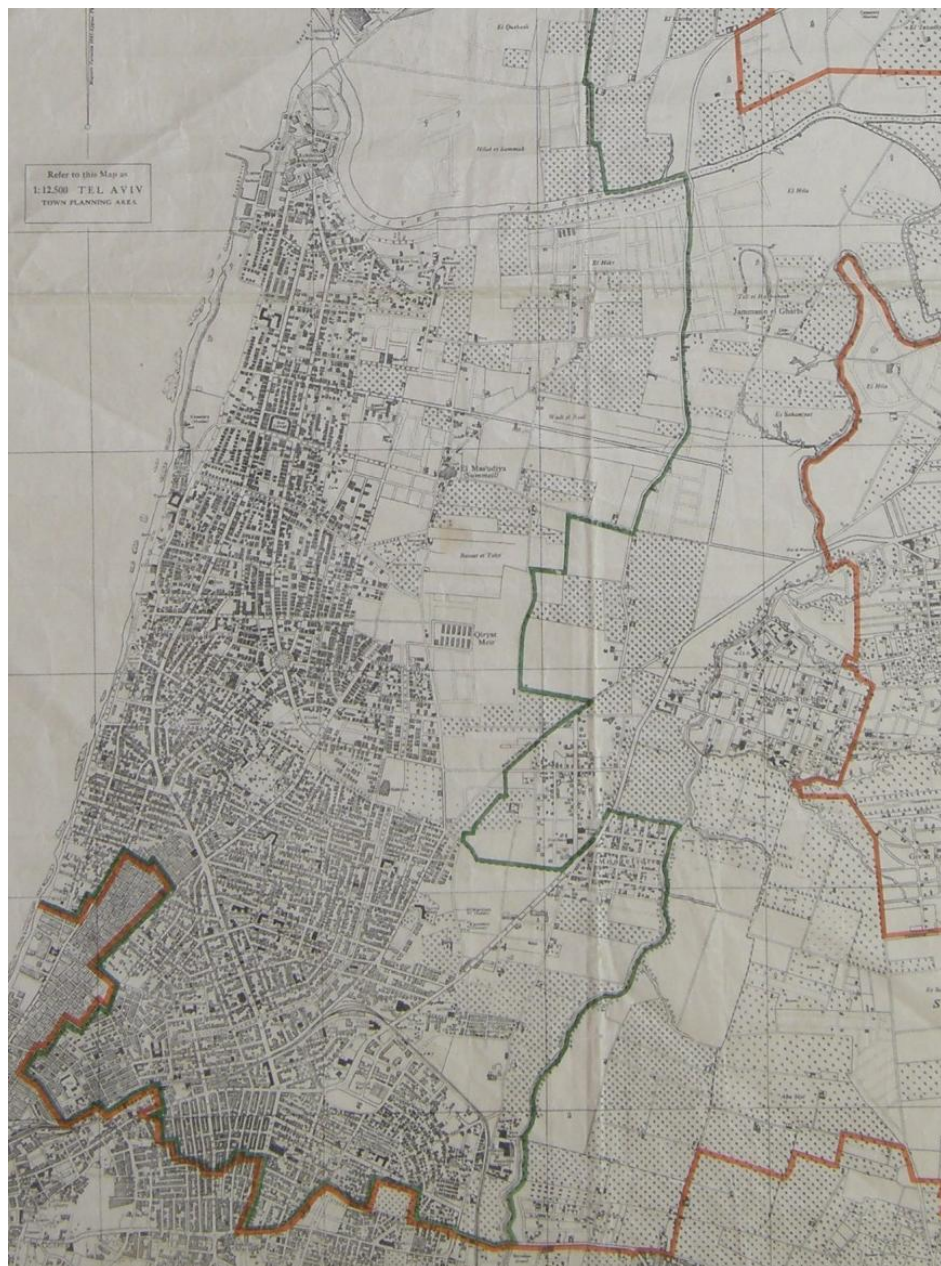
מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

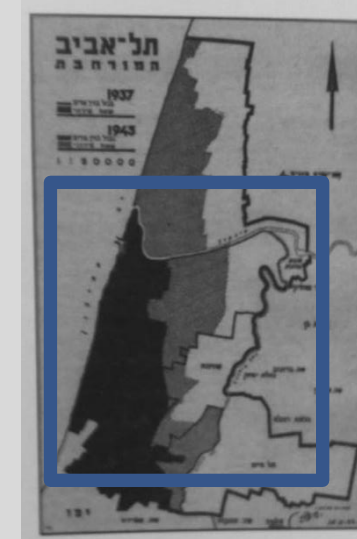
מסקנות

עד 1948



תכנית 1940 C D, עם תכנית מס. 59 (גדס) 1938 ותכנית מפה מנדטורית 1945 מס. 44 (אדמות דרום העיר) מתוך "עיר עם קונספציה: מתכננים את ת"א" נתי מרום

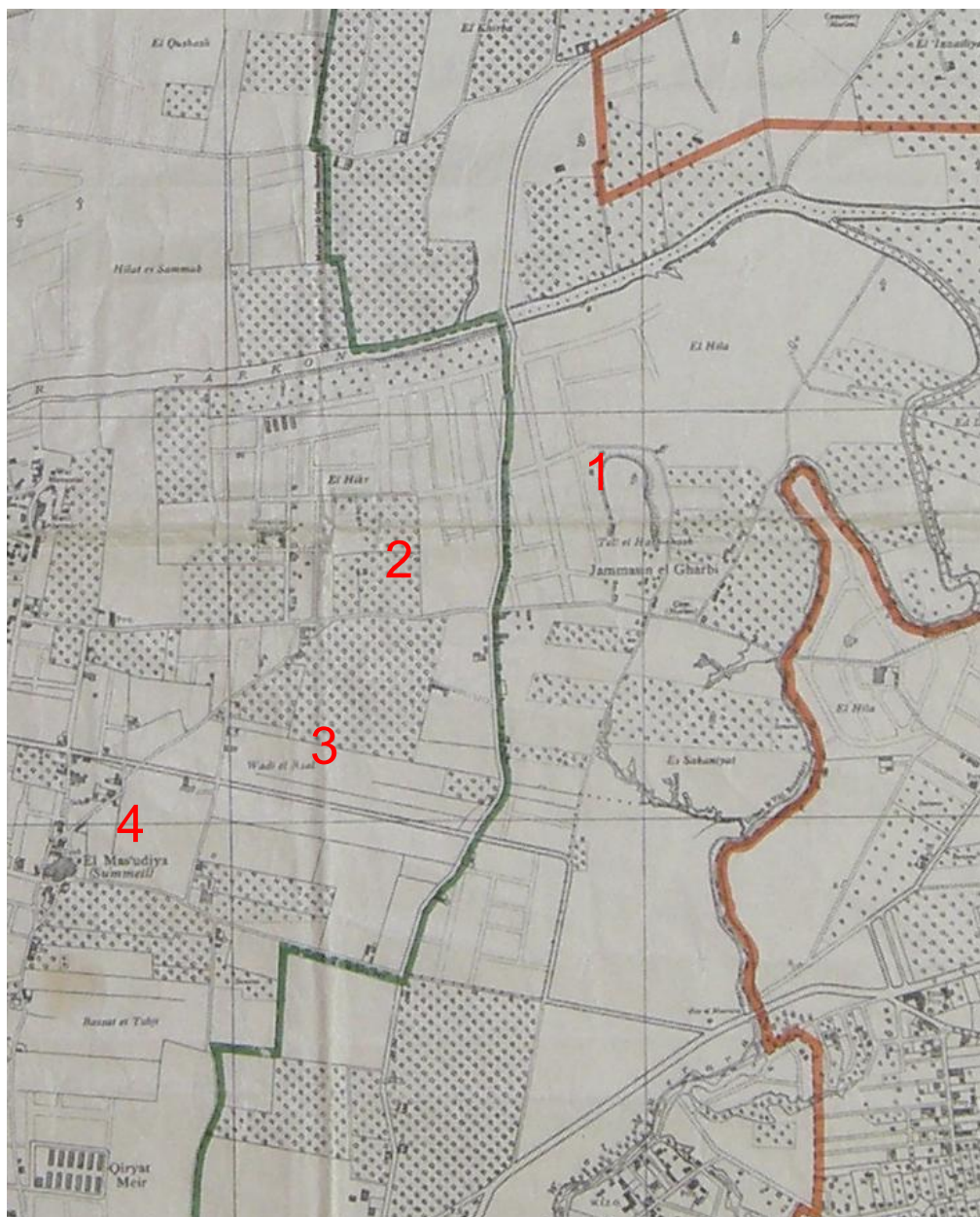
צוות תכנון



הרחבת גבולות העיר 1937-1943

רקע

מסגרת מושגית
ממצאים
חלופה תכנונית
מסקנות



מקטע ממפה מנדטורית 1945

- 1- ג'אמוסין מזרח
 - 2- ג'אמוסין מערב
 - 3- סומייל (מסעודיה)
 - 4- סומייל (מסעודיה)
- פירוט ר' מרגלית, ט.



מקטע מתכנית כללית C D
פירוט תכנית מס' 50 1940
מתוך "עיר עם קונספציה: מתכננים את ת"א"
נתי מרום

צוות תכנון



הרחבת גבולות העיר
1937-1943



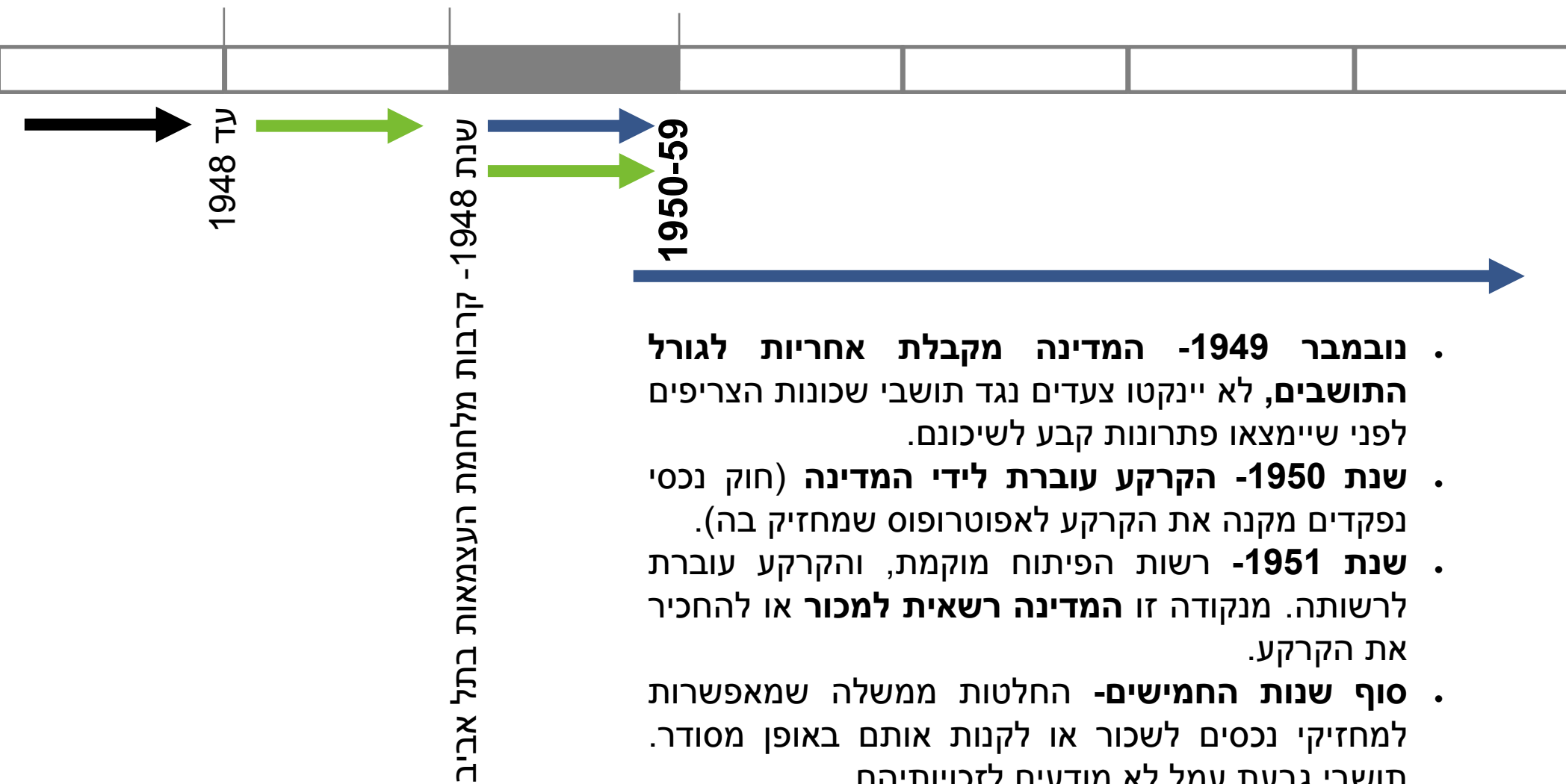
עד 1948

1948- קרבות מלחמת העצמאות בתל אביב

חיים בטלטלה

"אמא שלי ילידת חברון. גם מחברון זרקו אותה. אח"כ היא עברה לירושלים, ומירושלים לשכונת שבזי ואח"כ העבירו אותנו לפה. גילגלו אותנו ממקום למקום." (חיקה, תושבת גבעת עמל)

זה היה כפר ערבי. הם (הערבים) ברחו מכאן והוא רצה ליישב את המקום ביהודים. אמא עם 5 ילדים, אלמנה - הביאו אותה לכאן. הגענו מדרום ת"א, - שכונת שבזי. היה לאבא שלי בית בדמי מפתח אבל הוא נהרג שם." (ברכה, תושבת גבעת עמל)



- נובמבר 1949 - המדינה מקבלת אחריות לגורל התושבים, לא יינקטו צעדים נגד תושבי שכונות הצריפים לפני שיימצאו פתרונות קבע לשיכונם.
- שנת 1950 - הקרקע עוברת לידי המדינה (חוק נכסי נפקדים מקנה את הקרקע לאפוטרופוס שמחזיק בה).
- שנת 1951 - רשות הפיתוח מוקמת, והקרקע עוברת לרשותה. מנקודה זו המדינה רשאית למכור או להחכיר את הקרקע.
- סוף שנות החמישים - החלטות ממשלה שמאפשרות למחזיקי נכסים לשכור או לקנות אותם באופן מסודר. תושבי גבעת עמל לא מודעים לזכויותיהם.

צוות תושבים

צוות קרקעות

מגיעים לשכונת גבעת עמל

בעקבות בניית שיכון בבלי הביאו לראשונה צינור מים לשכונה וממנו משכה כל משפחה צינור לשימושה הפרטי. באותה תקופה גם חיברו את השכונה לחשמל. תל אביב הולכת ועוטפת את גבעת עמל.

"בגבעת עמל א' היו בריטים שמהם היינו מביאים מים. הם היו נותנים לנו מים מתוך רחמים." (חיקה, תושבת גבעת עמל)

מטרות המחקר

רקע

מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

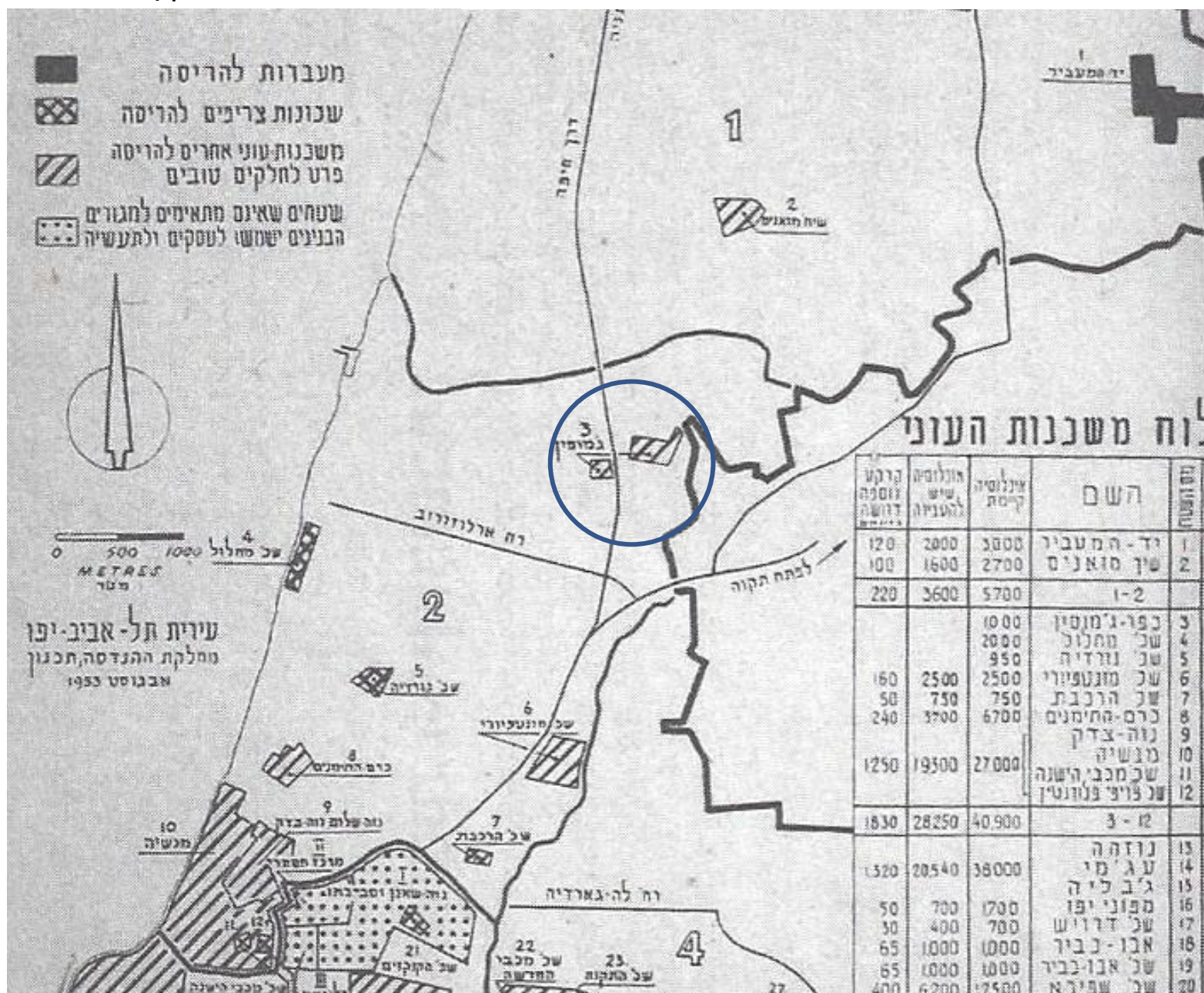


עד 1948

1948 - קרבות מלחמת העצמאות בתל אביב

1950-59

תכנון ל'מיגור' משכנות עוני. תכנון אב הורוביץ לתל אביב, 1959



צוות תושבים

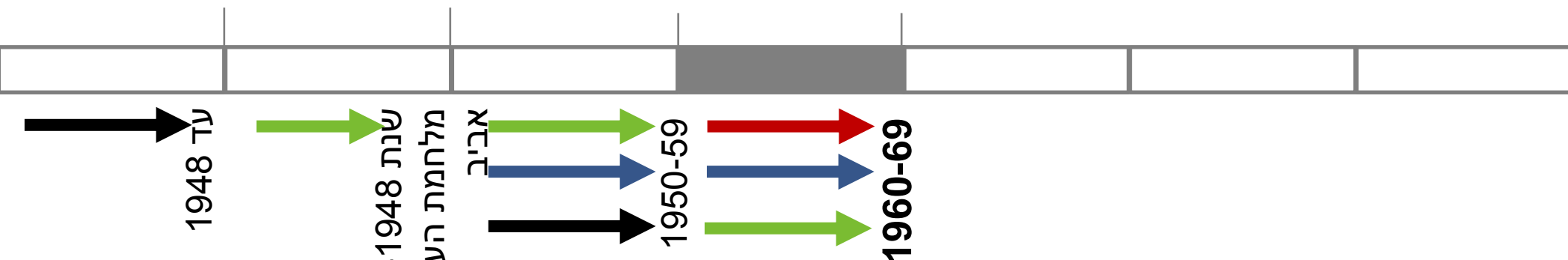
צוות קרקעות

צוות תכנון

צוות יזמים

צוות קרקעות

צוות תושבים



מנהל מקרקעי ישראל נוסד. המחזיק בקרקע כחוק וקובע כי אדמת השכונה תימכר לחברת דיור ב.פ. בשווי של 20% מערכה, במטרה להקים בגבעה 440 יחידות דיור, שמאה מהן יועברו לתושבי הגבעה.



• **שנת 1961 – הקרקע עוברת לראשונה לידיים פרטיות:** הקרקע נמכרת לחברת ב.פ. בינוי בע"מ כדי שזו תקים עליה "שיכונים ומבנים אחרים". החברה מתחייבת לתת לתושבים "דיור אקוילנטי" בבניינים שיוקמו. במקביל פונה ועד המשתכנים למנהל בבקשה לקנות בעצמם את הקרקע, אך המנהל מסרב כדי "לאפשר תכנון ופיתוח שטח גדול להקמת בניינים המתאימים לעיר המתפתחת".

• פסיקת בג"צ מ-1965 מקבעת את מעמד המשפטי של **התושבים:** נקבע כי הם אינם מסיגי גבול אלא בני רשות.



מכירת הקרקע

"היום הממשלה זה מקרקעי ישראל - שהאדמה הזו שייכת לה, והיא מכרה אותה. העבירה אותה הלאה ולא חשבה עלינו בכלל."
(ברכה, תושבת גבעת עמל)

מטרות המחקר

רקע

מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

צוות יזמים

צוות קרקעות

צוות תושבים

צוות תכנון

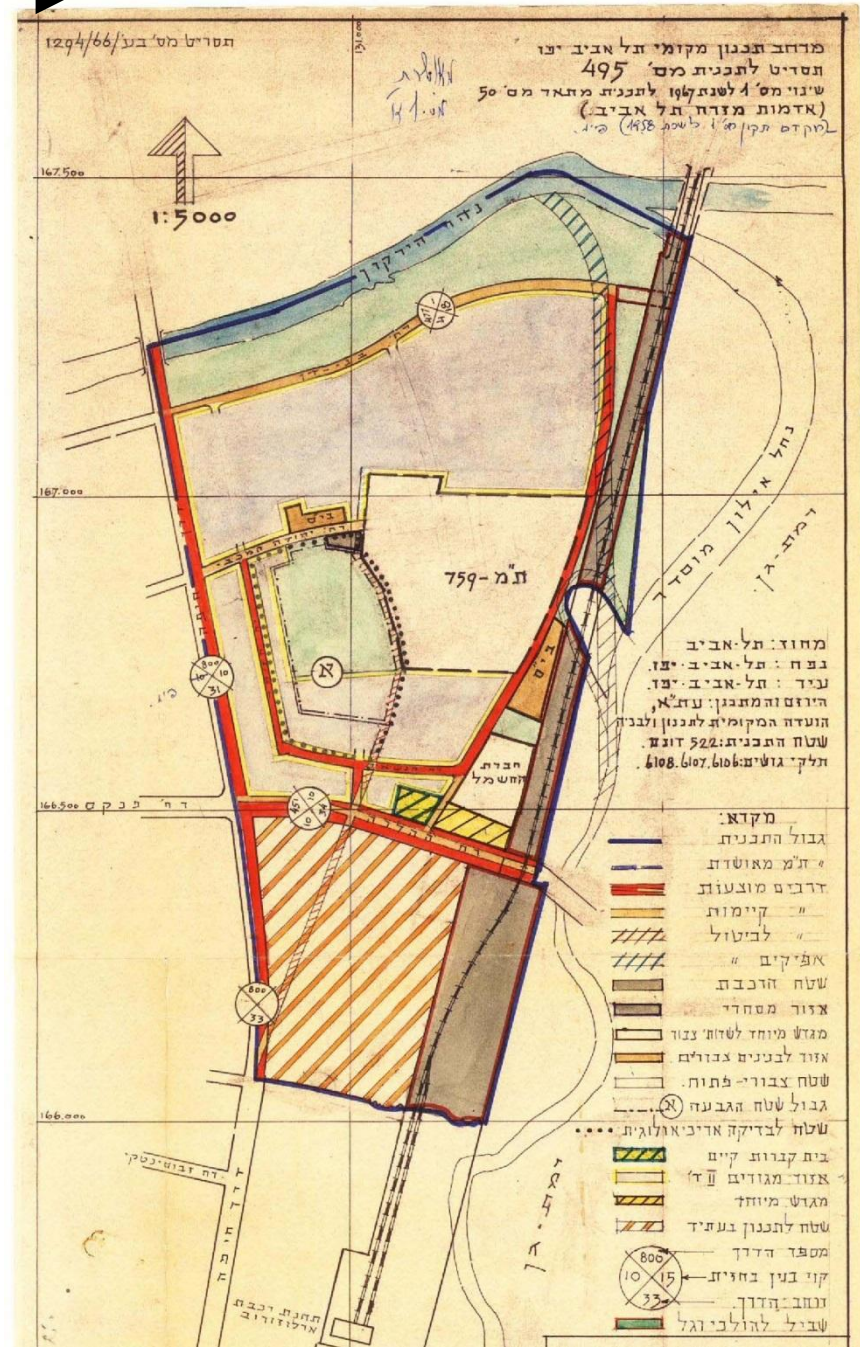
עד 1948

שנת 1948 - קרבות מלחמת העצמאות בתל אביב

1950-59

1960-69

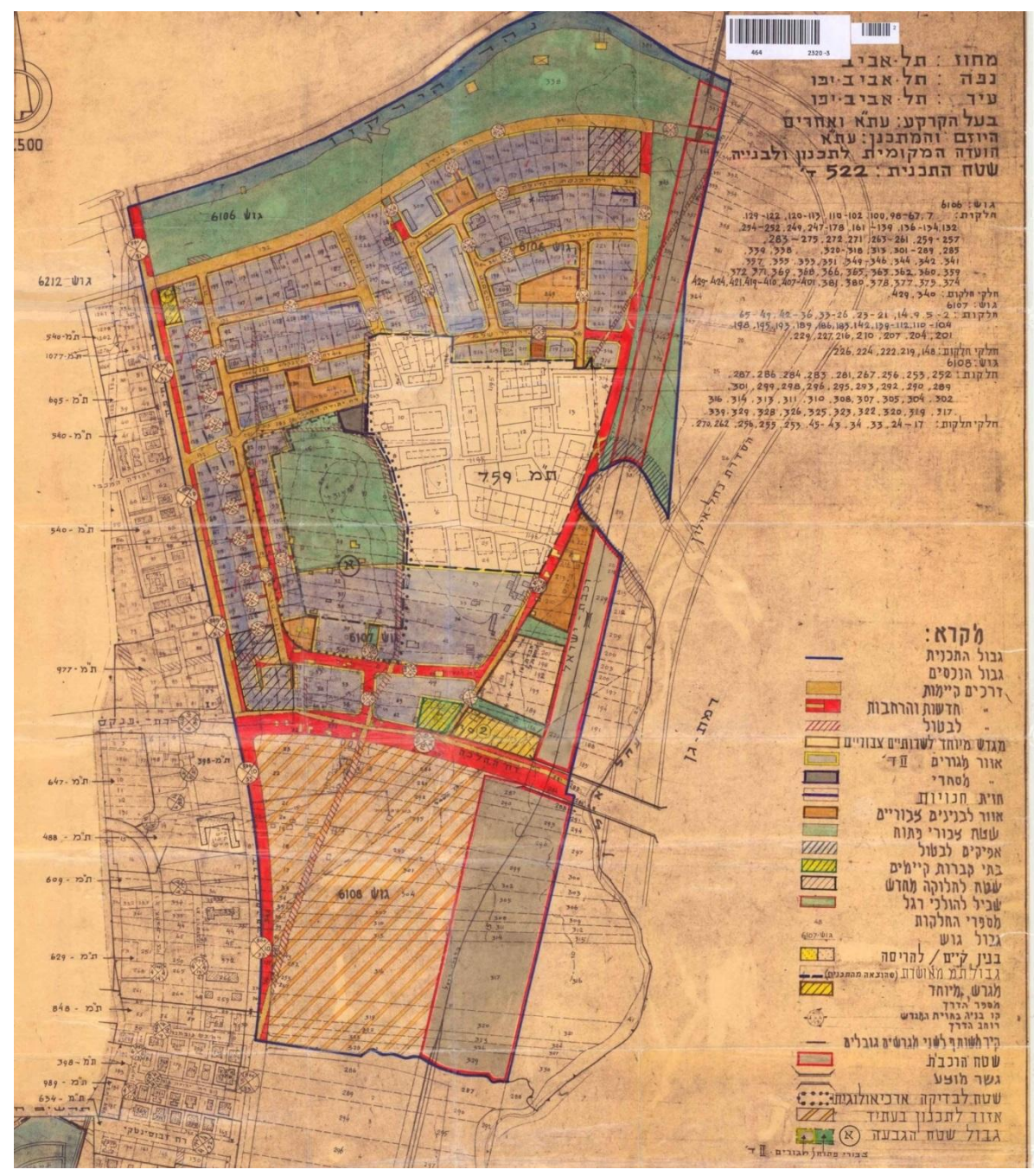
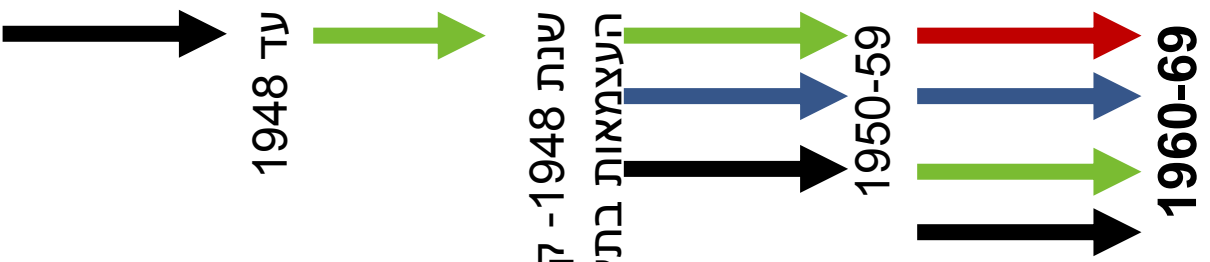
תכנון מזרח העיר
תכנית בניין עיר מס. 495, 1967
שינוי לתכנית מס. 50 למזרח העיר תל אביב



מטרות המחקר

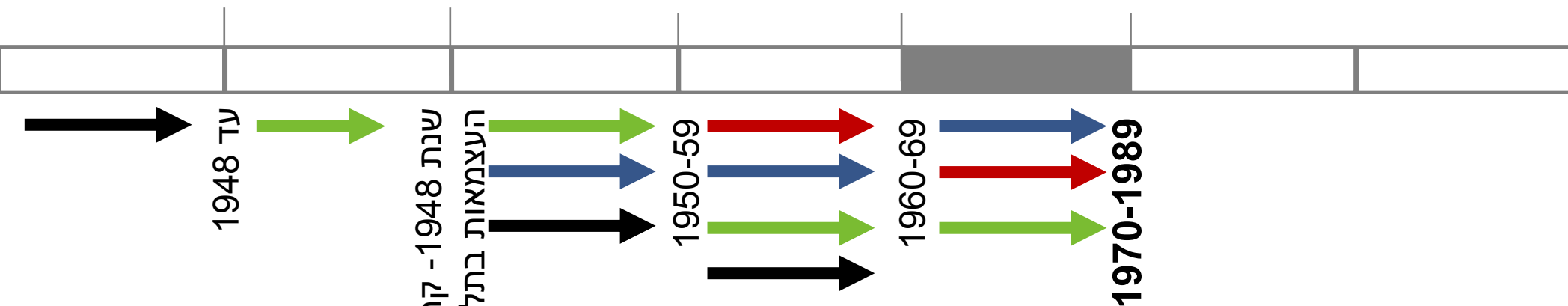
רקע

מסגרת מושגית
ממצאים
חלופה תכנונית
מסקנות



תכנון מזרח העיר
תכנית בניין עיר מס. 464, 1967
תכנית מפורטת לתכנית מס. 495
שינוי לתכנית C D למזרח העיר תל אביב

- צוות יזמים
- צוות קרקעות
- צוות תושבים
- צוות תכנון



בשנת 1984 כתב יועמ"ש המינהל כי הקרקע נרשמה בטאבו תוך כדי הפרת חוזה בגין אי בניה.



ד"ר ב.פ. מוכרת את חלקה לדנקנר וא.מ.ת.ש, שמגישים תביעות נגד בני הדור השני ותב"ע חדשה לאישור, בה הם מבקשים זכויות לבניית 1,150 יחידות דיור ושטחי משרדים בהיקף 7,500 מ"ר ו-2,500 מ"ר.



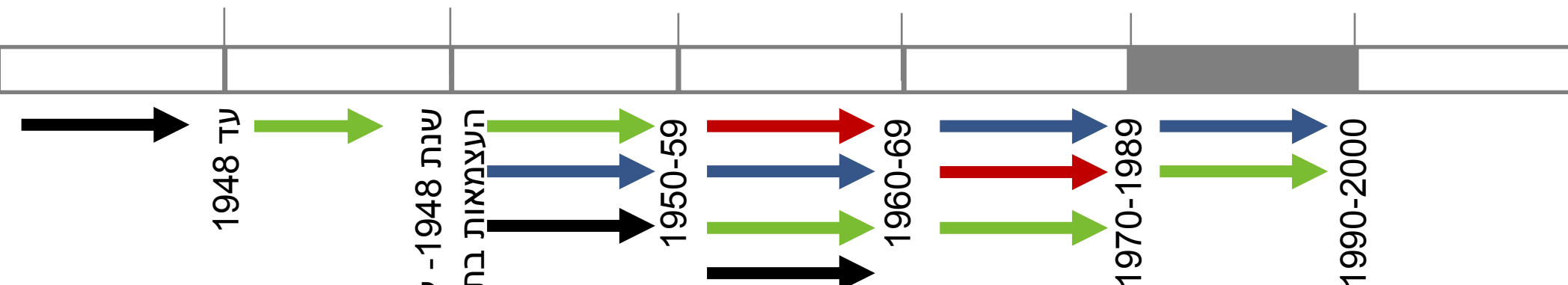
תביעות נגד הדור השני

"מה שקורה היום זה שהוציאו את שני הבנים שלי מכאן. הם נולדו פה הילדים שלי. אם רציתם כל כך את האדמה וידעתם שלא תשלמו – למה לא באתם לפנות אותנו? גם הם היו שאננים, אבל זה היה טוב להם כי שמרנו להם על האדמה, שמרנו להם על המקום. (ברכה, תושבת גבעת עמל)

צוות יזמים

צוות קרקעות

צוות תושבים

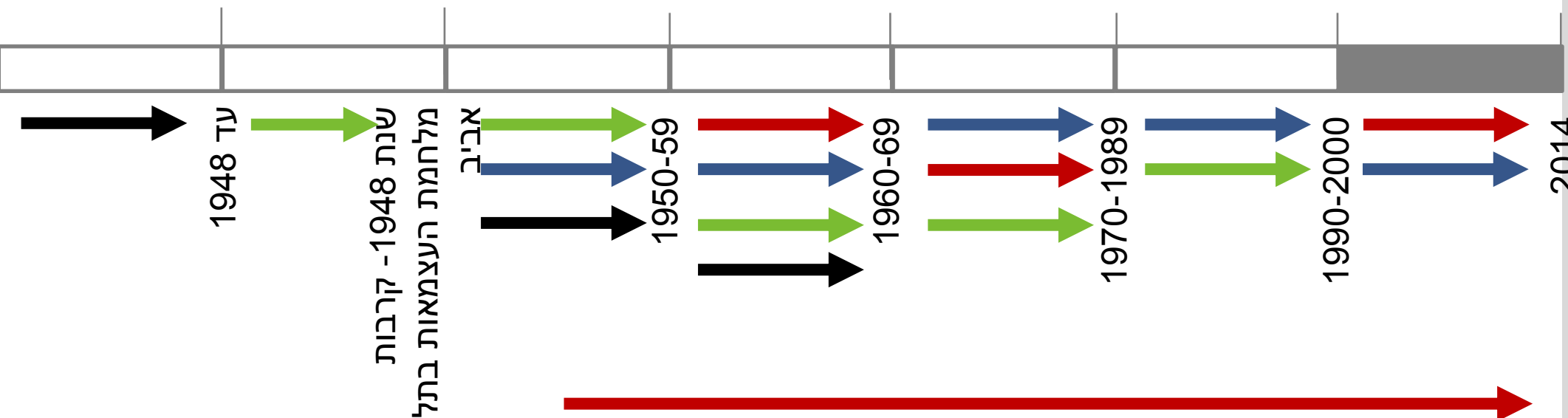


בשנת 1995 נקבעת בפסיקה זכאותם של התושבים לפיצוי - התושבים נחשבים כבעלי רשיון שניתן בלי תמורה ואשר ניתן לביטול, אך הם זכאים לפיצוי מטעמי צדק. רק מי שגר במקום לפני 1961 זכאי לדיור חלופי.

זכאות לפיצוי
"אני בין המבוגרים בשכונה. לי מגיעה דירה אקווילנטית בשטח. מה עם הילד שלי? יש לי ילדים כאן." (חיקה, תושבת גבעת עמל)

צוות קרקעות

צוות תושבים



- בשנת 2004 עוברת רוב הקרקע לחברת אלעד נדל"ן (בבעלות יצחק תשובה), עם שאריות לעיריית תל אביב ולמשפחת אברמוביץ.
- כעבור שנה אושרה התב"ע אך תשובה לא עושה כל שינוי בנכסיו בגבעת עמל, השווי עולה ועולה והמייסדים הולכים ופוחתים.
- אלעד ישראל מגורים (דנקנר השקעות לאחר שנקנתה ע"י תשובה) מעוניינת לבנות 1500 יחידות דיור בפרויקט בבלי על הפארק. **אומרים שלא יתנו לתושבים דירה תמורת דירה. נמצאת במו"מ, הליכי משפט וגישור עם חלק מהמשפחות ובונה את הפארק שהוא חלק מתוכנית הפרויקט.**
- היזמית ענבל אור קונה אופציה בבעלות משפחת אברמוביץ שמהווה כ-15% מכלל המתחם
- 75% נמצאים בבעלות תשובה שמחזיק בזכויות בנייה של כ-800 דירות, היתר (10%) בבעלות עיריית תל אביב.

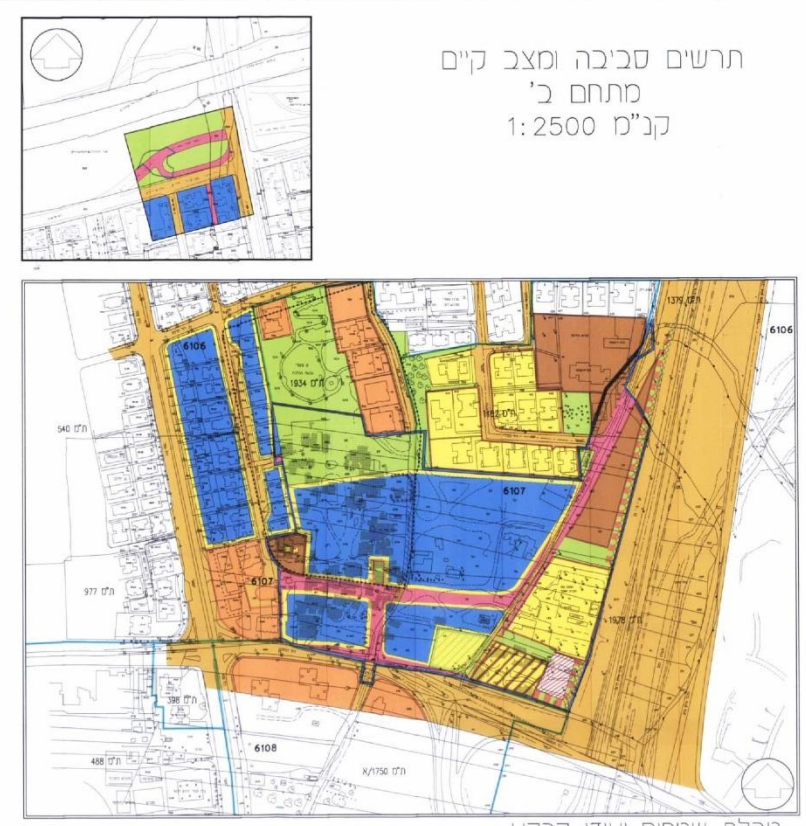
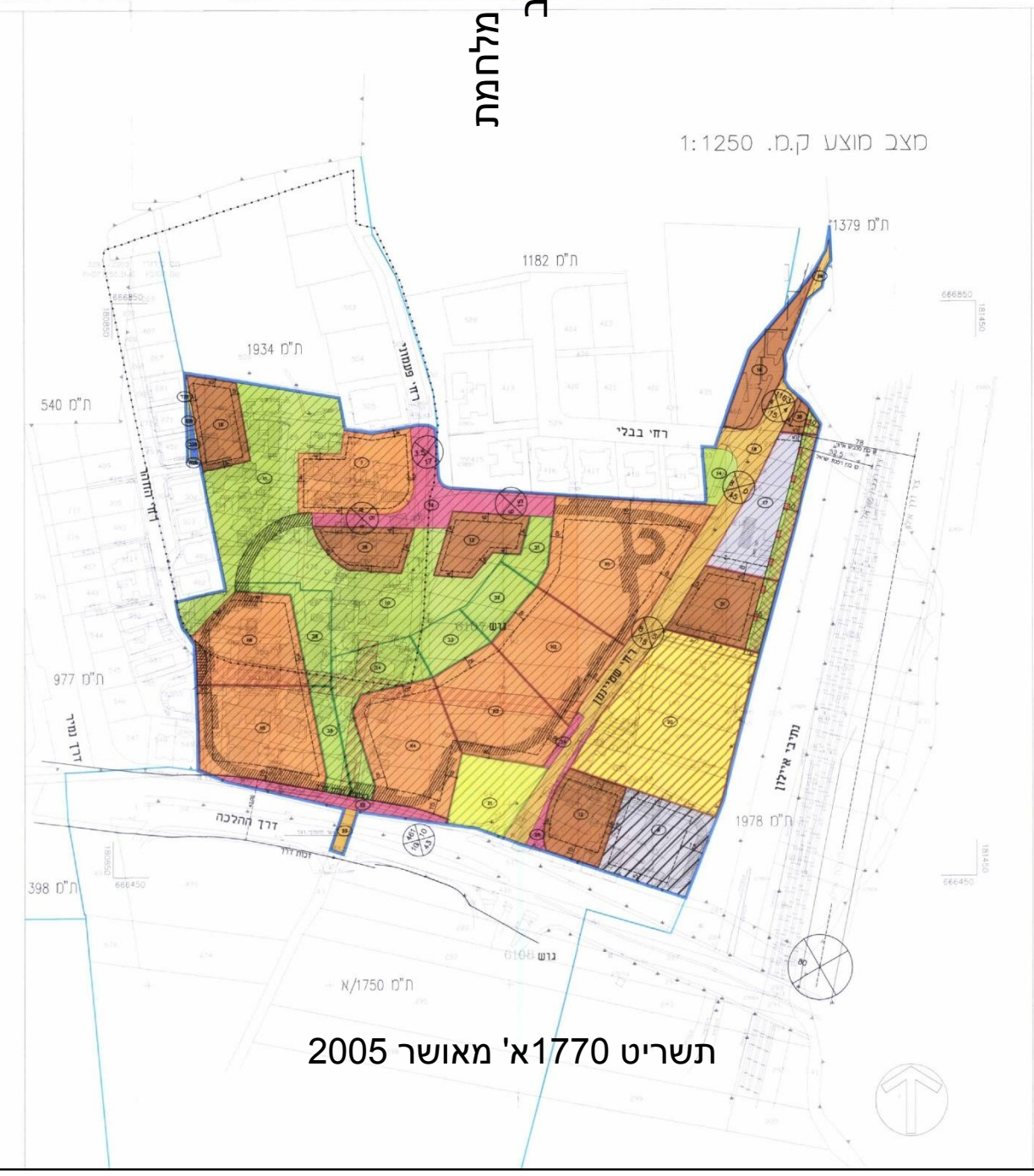
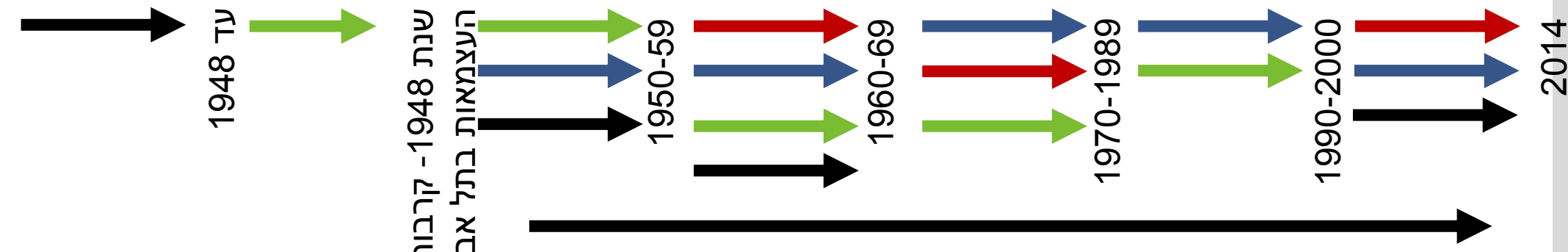
צוות יזמים

צוות קרקעות

- בשנת 2007 שר השיכון מנחה את המנהל להגיב לטענה כי החוזה מול ב.פ. בינוי לא נאכף, אך המנהל מתחמק.
- בשנת 2014 התחילו היזמים במאמצים לפינוי התושבים שנותרו בשטח. בוועדת הפנים של הכנסת התקיימו 5 דיונים בנושא. התושבים עתרו כנגד פינויים, אך עתירתם נדחתה.
- במקביל, הוגש בג"צ נגד ממשלת ישראל והמנהל, בגין **אפליה רוחבית של תושבים ששוכנו בנכסי נפקדים וחיו שם שנים רבות כבני רשות, מבלי שניתנה להם הזדמנות להסדיר את מצבם.** המנהל לא מגיב לטענות, והעותרים מוחקים את עתירתם.

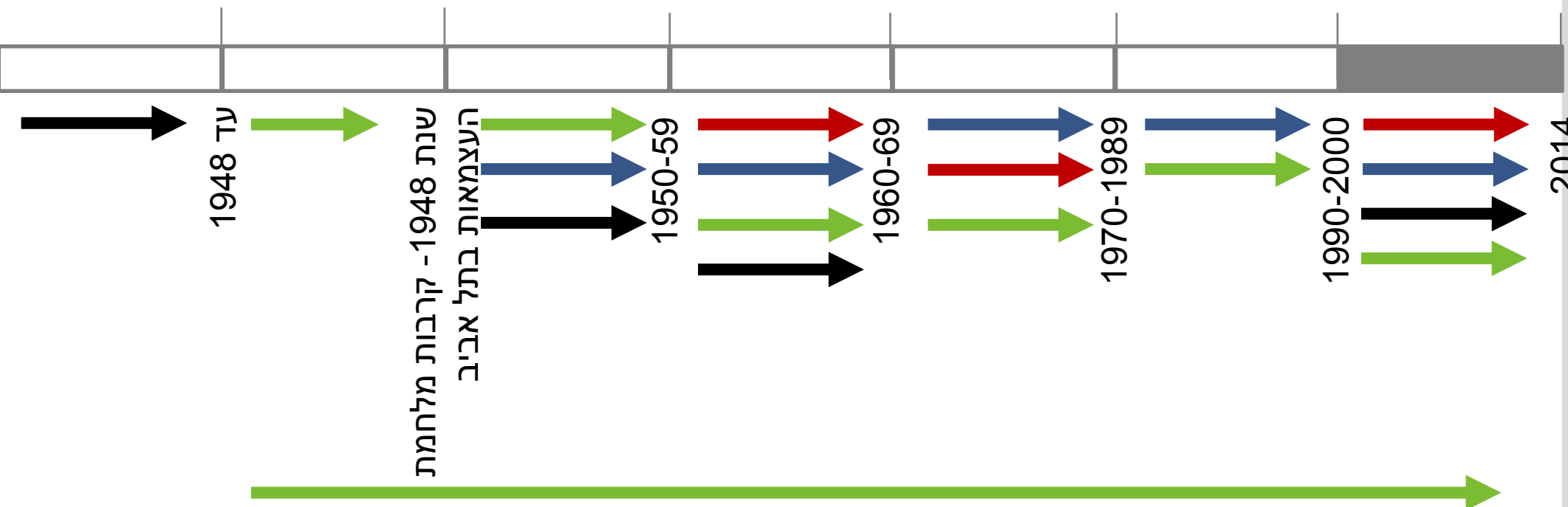
רקע

מסגרת מושגית
ממצאים
חלופה תכנונית
מסקנות



מצב מוצע		מצב קיים	
שטח נטו	שטח בנוי	שטח נטו	שטח בנוי
8809	7884	188	A/1
925	925	1	B
4482	4482	2	A/2
5926	1444	2	B
6281	4886	3	A/3
1395	1395	3	B
8248	5197	4	A/4
3051	3051	4	B
6662	5497	5	A/5
1165	1165	5	B
6112	4314	6	A/6
1798	1798	6	B
42038	32260	1003	מגורים 1-8
9778	9778	1003	מגורים 1-8
38.0%	42038	4	מגורים 1-8
		141	מגורים 1-8
		78	מגורים 1-8
		21	מגורים 1-8
0.2%	244		מגורים 1-8
3.7%	3980	7	מגורים 1-8
3.5%	3771	8	מגורים 1-8
3.5%	3870	17	מגורים 1-8
13.3%	14335	12,13,15,16,26,30,31	מגורים 1-8
14.2%	15342	16,17,19,23,36	מגורים 1-8
9.6%	10030	20	מגורים 1-8
10.5%	11346	18,19,22,23,24,25,29,34,35,37,38	מגורים 1-8
2.4%	2570	21	מגורים 1-8
		2.7%	מגורים 1-8
		2.7%	מגורים 1-8

- צוות יזמים
- צוות קרקעות
- צוות תושבים
- צוות תכנון



המייסדים הולכים ופוחתים

"אחד לפני אחרון נפטר השבוע (28.5.2014). אתמול היתה ה"שבעה" שלו. יש עוד אחת שגרה פה והיא מהדור הראשון. במשך שנה "הלכו" שלושה (מייסדים). תשובה מחכה שגם היא תלך לעולמה, שתהיה בריאה." (ברכה, תושבת גבעת עמל)

14 משפחות מקבלות צו פינוי

" בבית משפט – השופטת קבעה פינוי. עד היום היא מתפקדת בצורה נוראית, לרעתנו... היא החליטה ש- 14 משפחות, תוך חודש, מתפנות. שום דבר לא יכולנו לעשות." (ברכה, תושבת גבעת עמל)

מאבק התושבים

" יש כאן אנשים נחמדים שבאים לעזור לנו. הלא-נחמדים (קובי ברכה) שהוא מאוד עוזר לנו ובא איתנו לכל הפגנה, ויש פה כמה עמותות, ויש גם אנשים שבאים לעבוד עלינו." (חיקה, תושבת גבעת עמל)

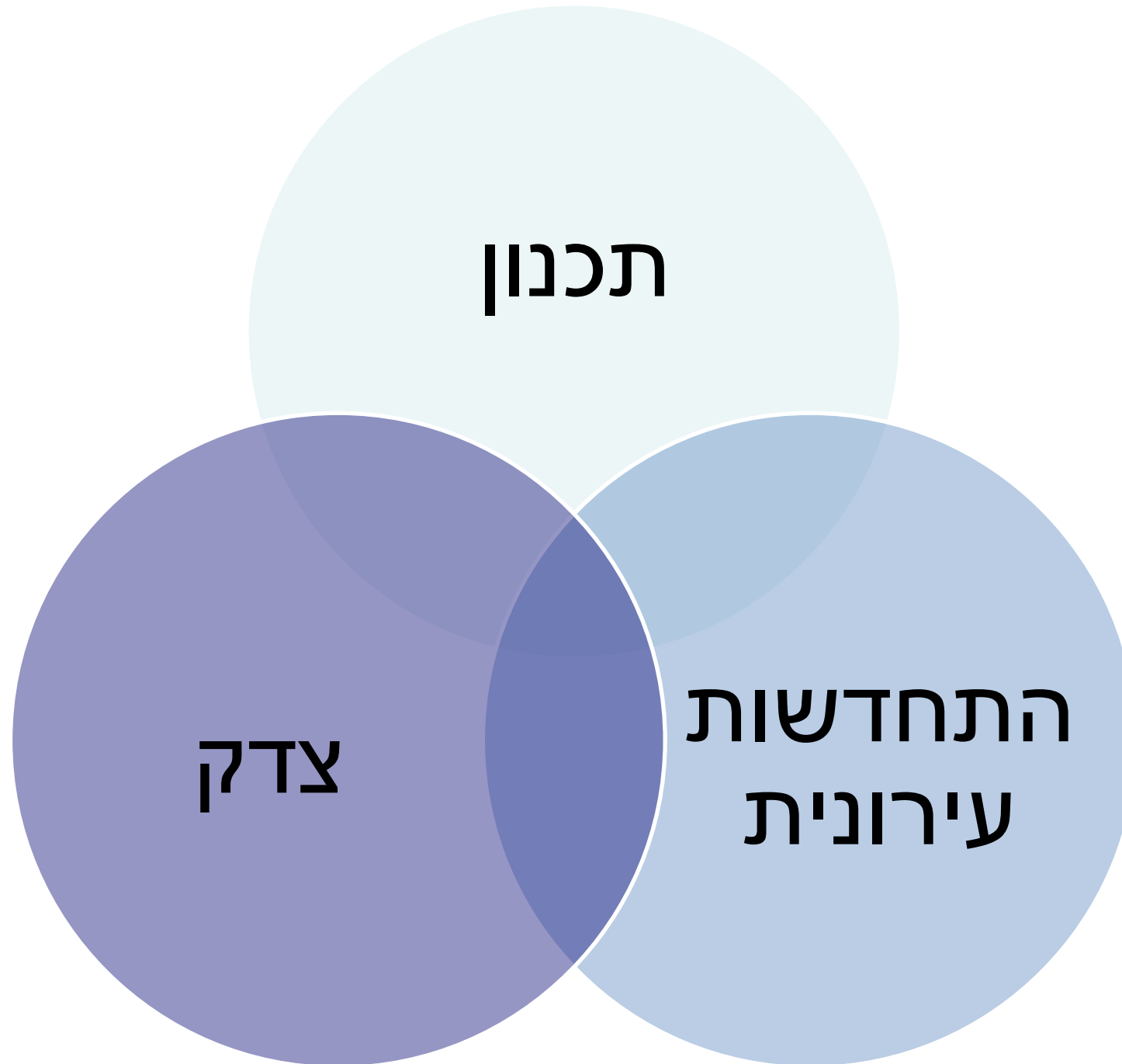
צוות יזמים

צוות קרקעות

צוות תושבים

צוות תכנון

**המסגרת המושגית בה השתמשנו לניתוח המידע ויצירת הממצאים
נובעת מרשימת מאמרים ארוכה ועשירה הקושרת בין שלושה תחומים:**



מטרות המחקר

רקע

מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

המודל ההרואי

עיר עולם

תכנון מלמטה

תכנון פרקטי

קרקע לאום

Path Dependency

מטרות המחקר
רקע

מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית
מסקנות

הגמוניה

קולוניזציה של האחר והפיכתו למרחב שלישי

קואליציות לא רשמיות

עסקה תכנונית בפרקטיקה של תב"ע תכנונית

פרקטיקות תכנוניות

מיצוג המרחב

כינון קטגורי

משטר השכחה

צדק:

מטרות המחקר

רקע

מסגרת מושגית

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

אינטרס הציבור

הכרה

הזכות לעיר

אמות מידה לחלוקת טובין חברתי וכלכלי

קונפליקט הצדק

עוול חלוקתי ועוול הכרתי

צדק לעומת צדקה

השלכות קהילתיות חברתיות ונורמטיביות

צדק חלוקתי/ הכרתי

עוינות כלפי התושבים

ביקורת כמחאה

צוות תכנון

מתודולוגיה

מתודולוגיה

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

שיטות מחקר- ניתוח: טקסטים, תוכן

ראיונות, תוכניות ותשריטים.

- פרוטוקולים משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה
- מנהל מחלקת מידע לשעבר
- דניאל לס, לשעבר מנהל מחלקת מנהל ותכנון וכיום מנהל פרויקטים של בינוי
- בינוי מול משרד השיכון
- חוות דעת המוקולים משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה
- פרוטוקולים משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה
- חוות דעת הוועדה המקומית להתנגדויות לתוכנית מפורטת מס' 1770 א'
- טיעוני הוועדה המחוזית להתנגדויות תוכנית מפורטת מס' 1770 א'
- תשריטים ותוכניות:

מיפוי מנדטורי

- תוכנית בניין עיר מס' 50, 1940
- תוכנית CD, שנות ה-40'
- תוכנית אב הורוביץ לת"א, 1959
- תוכנית בניין עיר מס' 1967, 495
- תוכנית בניין עיר מס' 1967, 464
- תוכנית בניין עיר, 1770 א', 2005

ניתוח הממצאים נעשה לאור המושגים והשיח

שהופקו מן המאמרים האקדמיים בהם דנו בקורס.

עינו על שאלות המחקר באמצעות חלוקה ל-3

סוגיות יסוד:

- מסגרת אונטולוגית- האופן בו המתכנן תופס את המציאות.
- מסגרת אפיסטמולוגית- מהם מקורות הידע של המתכנן? מהם היחסים בין המתכנן לבין מושא הידע שלו?
- מסגרת מתודולוגית- מהן הדרכים של המתכנן למציאת ידע?

מתודולוגיה

ממצאים

חלופה תכנונית

מסקנות

סוג המידע	ראיונות	פרוטוקולים משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה	התנגדויות	תשריטים ותוכניות		
מקור המידע	דניאל לס, לשעבר מנהל מחלקת מידע ותכנון וכיום מנהל פרויקטים של בינוי מול משרד השיכון	אמירות נציגי עיריית תל-אביב שנכחו בדיון	חוות דעת הוועדה המקומית להתנגדויות לתוכנית מפורטת מס' 1770 א'	טיעוני הוועדה המחוזית להתנגדויות תוכנית מפורטת מס' 1770 א'	תשריט+ תקנון 464	תשריט+תקנון א' 1770
הגדרת אינטרסים וכלים לתכנון						
עסקה תכנונית- תנ"ע נקודתית	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון) <p>התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)</p>	ידוע כישרת התואם את האמור בתנ"ע <p>1770 א' 140 ידוע ולא תכנון</p>	כל שיוצג בתכנית תדמונן ייעודי <p>כל שיוצג בתכנית תדמונן ייעודי <p>כל שיוצג בתכנית תדמונן ייעודי</p></p>	<p>התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)</p>		
פרקטיקות תכנוניות של בידוד, ארעיות, עמימות (קלוש ולו יון) ומרחב היברידי (קוביבה)	התערוכה מפורטת היעדר השתלבות בתנ"ע <p>התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)</p>	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	<p>התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)</p>	<p>התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)</p>		
תמהיל דירות ותושבים ותחזוקת מבנים גבוהים (יעל פדן וטליה מוגלית)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				
משטר השיכוח: נרטיבו/פזיז/סמלי (אורי רם)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				
אינטרס ציבורי 'public interest' (סנדרוק פרק 7)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				
כשל מערכת התכנון (מושג של פורטולגי)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				
תפיסת צדק בתכנון						
עול חלוקתי עוול הכרתי (פרייזר)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				
צדק חברתי (דהאן)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				
קונפליקט הצדק אל מול חירויות הפרט (דהאן)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)	התערוכה לא התקיימה עם הרב אבנר לאור תנ"עו (במקום- תכנון ותכנון)				

פרויקט יישומי: תכנון דיור וצדק חברתי ומרחבי. מרצה: פרופ' טובי פנסטר. מנחת שטח: אדר' ליאן עידן סאגה. החוג לגיאוגרפיה. אוני' תל אביב

יוני 2014

הגדרת סדר יום (אינטרסים וצרכים) מסגרת אונטולוגית

מתודולוגיה

ממצאים-

סדר יום, צרכים

ואינטרסים

אונטולוגיה

אפיסטמולוגיה

מתודולוגיה

חלופה תכנונית

(רם א.)

• משטר השכחה פיזי/נרטיבי/סמלי

שכחה כפעולה אקטיבית של זיכרון סלקטיבי. שלושה מכניזמים של שכחה:

1. הסרה מזיכרון נרטיב היסטורי

2. הרס עקבות פיזיים

3. יצירת גיאוגרפיה סימבולית חדשה.

הלאמת שטחי הכפר לבעלות עיריית תל-אביב משרתת את משטר השכחה הישראלי, הנרטיבי והסימבולי "השטחים הרשומים על שם עיריית תל-אביב... נרשמו על שמה בהיותה בנעלי מוכתרי ג'מוסין... לכן הוקצו לשטחים אלה זכויות בנייה לפי שווי מגורים."

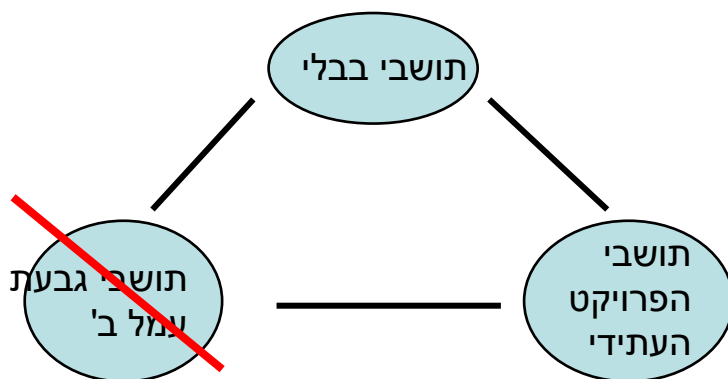
(מתוך טיעוני הוועדה המחוזית להתנגדויות תוכנית מפורטת מס' 1770 א', סעיף 28)

(סנדרקוק ל.)

• אינטרס הציבור 'Public Interest'

"הריסת המבנים הקיימים במתחם הנדון הכרחית לצורך פיתוח ובינוי המתחם לטובת כלל הציבור" (מתוך טיעוני

הוועדה המחוזית להתנגדויות תוכנית מפורטת מס' 1770 א', סעיף 15)



"בסופו של דבר הגענו להסכמה איתם שיתווספו על הפרויקט עוד 160 יחד שיעוקרו מערך הקרקע שלהם וכל ערך הקרקע שלהם ילכו לטובת השקעות באזור. זא אם אתן סופרות את יחד בשכונה.. 160 יחד הן לפי הסכם עם היזם.. האזור מקבל ערך קרקע של 160 יח"ד. וזה צריך להיות בפיתוח סביבתי, גישה נוספת לבבלי, 7500 מר של מבני ציבור.. יש תעריף שלם של איפה להשקיע." מתוך (יוסקוביץ ב. לשעבר מהנדס העיר)

צוות תכנון

הגדרת סדר יום (אינטרסים וצרכים) מסגרת אונטולוגית

מתודולוגיה

ממצאים-

סדר יום, צרכים

ואינטרסים

אונטולוגיה

אפיסטמולוגיה

מתודולוגיה

חלופה תכנונית

(בנימין ש.)

• כינון קטגורי של זרים ומרחבים היברידיים

כינון קטגורי של זרים, אלו שאינם חברים ואינם אויבים, על ידי יצירת גבולות פנימיים.

כינון הפרדות טריטוריאליות ותרבותיות המגדירות את מרחבם של הזרים כמרחב שלישי-היברידי.

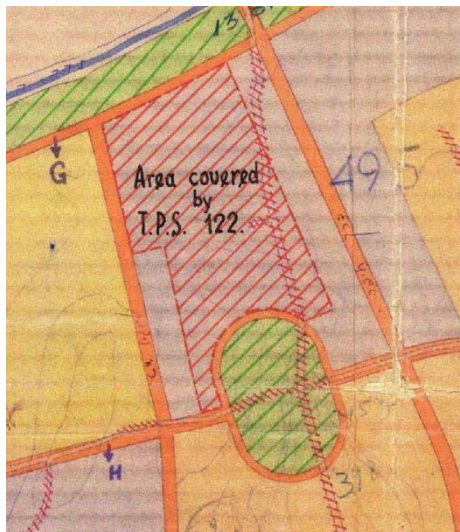
זהו מרחב חתרני המטשטש את ההומגניות ההגמונית כביכול.

"(ה)תושבים שהיו שם היו מובלעת."; "הם (התושבים) לא האויב" (מתוך ראיון עם דניאל לס)

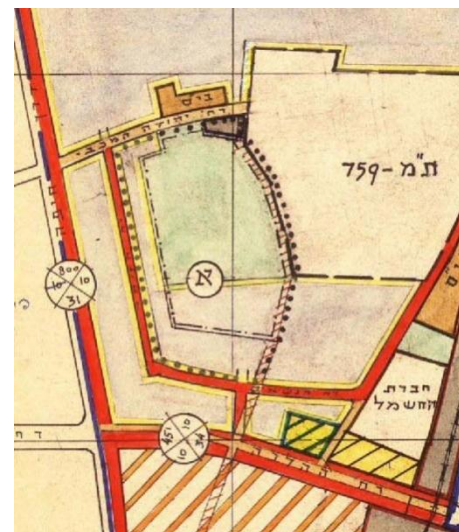
"פיתוח שטח א... יהיה בהתאם לתוכנית מפורטת מיוחדת שתאושר על ידי המוסדות המוסמכים..." (תקנון

תוכנית 464)

קטע מתוך תכנית מס' 50.



קטע מתוך תכנית מס' 495



קטע מתוך תכנית מס' 464



צוות תכנון

הגדרת סדר יום (אינטרסים וצרכים) מסגרת אפיסטמולוגית

מתודולוגיה

ממצאים-

סדר יום, צרכים
ואינטרסים
אונטולוגיה
אפיסטמולוגיה
מתודולוגיה

חלופה תכנונית

- המודל ההרואי של התכנון המודרניסטי (סנדרקוק ל.)
תשריטים ותקנונים: התנהלות בשפה תכנונית מקצועית בעלת מילון מושגים פנימי
- ייצוגי המרחב: ביטוי שיעתוק יחסי כוח וסדר יום (לפבר ה.)
התוכנית, התשריטים והתקנונים של גבעת עמל, משקפים את תפיסת העולם וערכיו של המתכנן, מציעים סדר יום ולעולם אינם ניטרלית.



צוות תכנון

הגדרת סדר יום (אינטרסים וצרכים) מסגרת מתודולוגית

מתודולוגיה

ממצאים-

סדר יום, צרכים

ואינטרסים

אונטולוגיה

אפיסטמולוגיה

מתודולוגיה

חלופה תכנונית

(קלושר. ולו יון י.)



- **פרקטיקות תכנוניות של בידוד, ארעיות, עמימות**
ארעיות- מרחב בנוי שאינו קשור לסביבתו, הזנחה מובנית שמתבטאת בחוסר פיתוח שטחי ציבור ומחסור בתשתיות. עמימות- אי הסדרה של בעלויות.
"אנו מדברים של שלושה פרויקטים, מבחינה אובייקטיבית שמאית- נמצאים באותו עולם.. ערכי קרקע דומים.. שלושה רבעים של אותו צומת. משווה בעיות פינויים ומשווה את קהל הלקוחות שאמור לקנות שם, קהל דומה". (יוסקוביץ ב. לשעבר מהנדס העיר)
"פיתוח שטח א... יהיה בהתאם לתוכנית מפורטת מיוחדת שתאושר על ידי המוסדות המוסמכים..." (תקנון תוכנית 464)

- **עסקה תכנונית בפרקטיקה של תב"ע נקודתית**
(מרגלית ט.)
"הפרוגרמה נבנתה בהתחשב באיזון הכלכלי של הפרויקט והצורך בתמריץ לפינוי. מבחינת מדיניות עירונית ניתן להוסיף את יחידות הדיור לתכנית". (מענה הוועדה להתנגדות 12)

צוות תכנון

• אמות מידה לחלוקת טובין חברתי וכלכלי על ידי מוסדות המדינה (דהאן י.)

צדק חברתי הוא ביטוי של אמות המידה לפיהן מוסדות פוליטיים, כלכליים וחברתיים אמורים לחלק טובין ועלויות חברתיות בין האזרחים.

"צדק נעשה בהתאם לחוק. החוק נותן ביטוי לכל גורם: מתכנן, תושבים מקומיים ותושבי הסביבה, יזמים... צדק

ברמה התיאורטית זה התחשבות בכל הגורמים." (מתוך ראיון עם דניאל לס)

"ליבנו עם התושבים. הבעלים של הקרקע הם גופים פרטיים. אנחנו פועלים לפי הדין.

אנחנו נמלא כל מה שהדין יפסוק. לנו חשוב שהפינויים לא יתבצעו בכוח אלא יהיו פינויים

בהסכמה ולפי פסיקות. יש פסיקות מחויבים לפעול לפי הפסיקות של בית המשפט."

(פרוטוקולים משיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה, חנה רומנו בר, פרוטוקול 132)



• קונפליקט הצדק אל מול חירויות הפרט (דהאן י.)

שוויון וצמצום פערים חברתיים על מול מקסום יעילות כלכלית. דגש על חירות הפרט בתשריטים ובתקנונים

תפיסת הצדק מסגרת אפיסטמולוגית

מתודולוגיה

ממצאים-

תפיסת הצדק

אונטולוגיה

אפיסטמולוגיה

מתודולוגיה

חלופה תכנונית

• "עיר עולם"

(סנדרקוק ל.)

מעבר מערי מדינה לערי עולם מקדם שיח תכנוני בין מוקדי כוח בינ"ל. מקורות ההשוואה וההשראה הינם הידע הגלובלי של ערים קוסמופוליטיות. השענות על יד של ערי עולם.

"בשנת 2010 יזמה עיריית ת"א-יפו מהלך עירוני לאומי, שמטרתו למצב את ת"א בתור עיר גלובלית...המשמשת שער לישראל" (מתוך אתר עיריית ת"א עיר עולם ותיירות)

• Path dependency

מרגע שמותווה תלם קשה מאוד לחרוג ממנו.

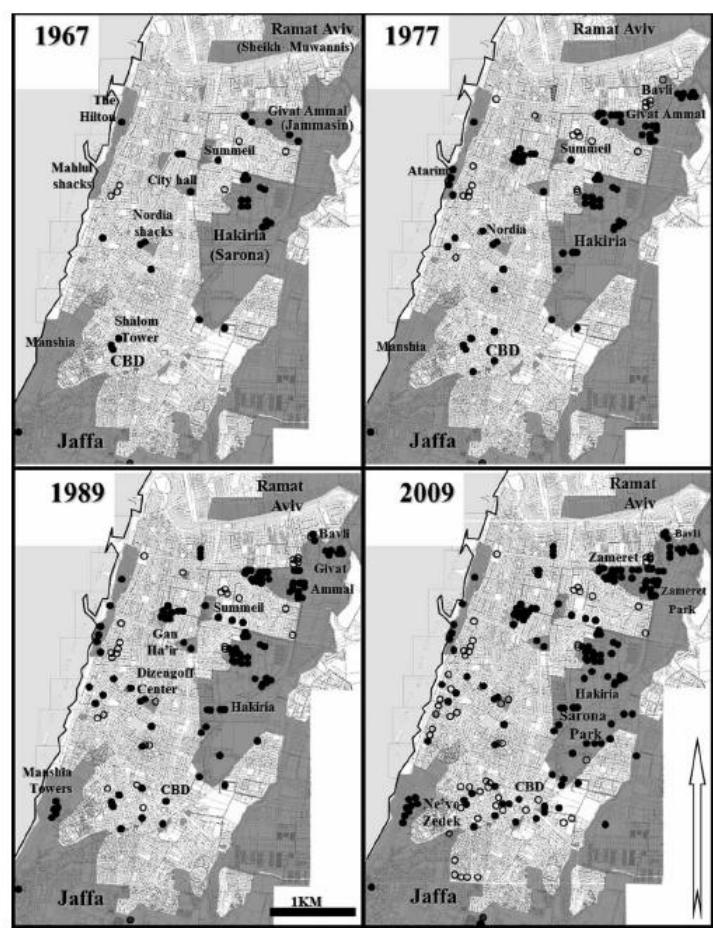


Figure 4. High-rise buildings completed in Tel Aviv's central city during the four building cycles, 1953-2009.

מתוך "Land, politics and high-rise planning" מרגלית ט. 2012

צוות תכנון

(פרייז'ר נ.)

• עוול חלוקתי ועוול הכרתי

שניים מן המרכיבים של צדק הינם חלוקה והכרה.

מהות העוול החלוקתי הוא חלוקה בלתי הוגנת של משאבים. עוול זה מתבטא בניצול, דחיקה

לשוליים החברתיים-כלכליים וקיפוח של פרטים וקבוצות חלשים בחברה.

עוול הכרתי או תרבותי-סמלי. נוצר בעקבות הפרשנות והדפוסים החברתיים של הייצוג.

הוא משמר בפועל את ההון התרבותי של הקבוצה השלטת ולכן מדיר את הקבוצה החלשה.

תהליך ההתנגדות, המושרש כחלק מתהליך התכנון, נתפס כמאפשר להעלות

עולות חלוקתיות ועולות הכרתיות לדיון.

"שיתוף ציבור' בא לידי ביטוי בהליך הסטטוטורי לפי החוק... השיתוף מגולם על ידי התנגדויות" (מתוך ראיון

עם דניאל לס)

אונטולוגיה, אפיסטימולוגיה

מטרות המתווה המוצע:

- תפיסת המתכנן לא רק כאיש איש פרופסיה טכני או חוליה מקשרת בין קבוצות כוח למדינה, אלא כמוביל שינוי חברתי בעיר.
- העצמה זו תאפשר יצירת דיאלוג בין קבוצות הזרות השונות בעיר מתוך שאיפה ליצור מארג חברתי ותרבותי בעל חזון עירוני משותף. מתווה זה מושתת גם על מה שתושבי העיר יכולים לתת ולא רק על מה שהם יכולים לקבל.
- לצד חירות הפרט וזכות הקניין הפרטי, שהינם ערכים חברתיים שגורים, יש להטמיע ערכים של צדק כחלק מאמות המידה לחלוקת טובין חברתיים וכלכליים הנגזרים מן ההליך התכנוני.

תפיסה אונטולוגית:

- תפיסת השדה התכנוני ככוח מפתח בארגון וחלוקה של משאבים בעיר.
- הכרה בזהויות בעלות אינטרסים שונים במרחב העירוני. תפיסה זו, אינה מאויימת מפני הזר ותרבותו כפי שהיא (פוליטיקה של השונות).

אפיסטמולוגיה:

הכלת הידע הקונטקסטואלי של הקבוצות בתהליך התכנון. ידע דרך דיאלוג, ידע מקומי של הספציפי והקונקרטי.

מתודולוגיה
ממצאים

חלופה תכנונית

אונטולוגיה

אפיסטימולוגיה

מתודולוגיה

פרקטיקה

מתודולוגיה ופרקטיקה

שלב א': ניסוח אמנה עירונית המגדירה מדיניות שימוש קרקע שבה ערכי חירויות הפרט מחויבים להתקיים יחד עם נושאים חברתיים, פוליטיים ואתיים של קבוצות שונות בעיר ושל העיר כולה. אמנה זו מגדירה את בעלי העניין, כולל בעלי ענין הא-פורמליים, תוך התייחסות לצרכיהם.

שלב ב': תוכנית מתאר מקומית לאזורים היברידים בתל אביב שתגדיר יעוד קרקע חדש "אזור לאינטרסים חברתיים מיוחדים". תכנית מתאר מקומית מוצעת זו תחייב כל תכנון עתידי.

פירוט יעוד הקרקע המוצע "אזור לאינטרסים חברתיים מיוחדים" בהוראות התכנית:

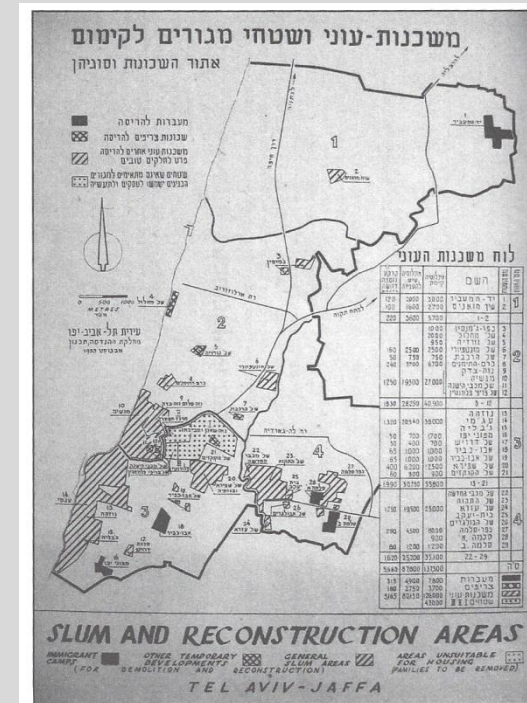
- מתן מענה/דיור חלופי לדיירי המקום.
- הגדרת תמהיל דירות תוך התייחסות לנושאים הבאים:
 - * הגדרת אחוז מינימלי של דירות קטנות.
 - * הגדרת אחוז מינימלי של דירות להשכרה לטווח ארוך. יקבעו מספר שנים מינימליות להשכרה.
- שיח של המתכננים עם הקהילה במקום
- זיכרון (הנחיות לפירוט בתכניות בנין עיר, ראה שלב ג')
- התניית מתן תוקף לתכניות מקומיות רק לאחר הסכמה בין בעלי העניין השונים כפי שהוגדרו באמנה העירונית.

שלב ג': הניתוח מראה כי מרבית האזורים שיוגדרו כ"אזורים לאינטרסים חברתיים" הינם אזורים בעלי אופי היסטורי רב שכבתי הכוללים התיישבות פלסטינית לפני 1948.

לתכנון עתידי באתרים אלו יצורף נספח ערכי המקום (חברתיים, טבעיים, תרבותיים, היסטוריים, אדריכליים, טכנולוגיים וכו'). ועדה יעודית תקבע את האופן בו ניתן להמחיש את הזכרון המצטבר של המקום.

מתודולוגיה ממצאים

חלופה תכנונית מתודולוגיה פרקטיקה



תכנון ל"מיגור" משכנות עוני. תכנון אב הורוביץ לתל אביב, 1959

צוות תכנון

צוות קרקעות

לוח הקצאות וטבלאות איזון לתכנית 1770 א'
לגבי השטח לאיחוד וחלוקה מחדש
ללא הסכמת הבעלים - עקרונות שומה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ת.א. 1770/א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.7.03
28.3.05 לאשר את התכנית.
גילת גורן
יו"ר הוועדה המחוזית
30.11.05 א.א.א.

המקורות עליהם נסמכנו בעבודה:

- חקיקה ופסיקה בנושא זכויות במקרקעין ונכסי נפקדים.
- פרוטוקולים של ישיבות וועדת הפנים של הכנסת בנושא גבעת עמל ב' (מן השנה האחרונה) ושל ישיבות מליאה בהן עלה הנושא בשנות השמונים ראיון שערכנו עם ח"כ דב חנין.
- פסקי דין בנושא גבעת עמל ב' (בעיקר תביעות פינוי שהגישו יזמים נגד תושבים ובג"צים שהגישו התושבים נגד מינהל מקרקעי ישראל) משנות השישים ואילך.
- בג"צ 4729/12 בנושא האפליה הרוחבית של בני רשות על נכסי נפקדים במדינת ישראל

- מי מייצג את "המדינה"? ריבוי שחקנים – הכנסת, הממשלה, מינהל מקרקעי ישראל, בתי משפט במגוון ערכאות ואפילו ארגון "ההגנה"
- האם ריבוי שחקנים = ריבוי אינטרסים?
- "למדינת ישראל, לגוף שאת מייצגת, יש מנפי לחץ ויש עמדה... אנחנו כולנו באותה סירה. את או אתה צריכים לעזור, או מי שזה לא יהיה, ליושבת-ראש הוועדה שלנו, לנסות לפתור את זה ביחד. (ח"כ ניצן הורביץ פונה לנציגת מנהל מקרקעי ישראל, פרוטוקול מס' 195 של ועדת הפנים, 22.1.14)
- "מכיוון שהכנסת היא מקום שפתוח ללחצים דמוקרטיים, מעצם טיבעה, כמוסד נבחר וגוף נבחר, אז הלחצים הדמוקרטיים משפיעים יותר בכנסת מאשר במערכות אחרות של המדינה הקפיטליסטית שיותר רחוקות מהלחצים הדמוקרטיים האלה". (ראיון עם ח"כ דב חנין, 19.5.14)
- **תשובה ראשונה: קואליציות לא רשמיות ודפוס קבוע של פעולה (מרגלית)**
- לאורך זמן ניתן לזהות דפוס פיתוח המוכתבים על ידי משאבים חומריים, ובעלי השליטה במשאבים (פוליטיקאים, פקידות עירונית, משקיעים, גורמי פיתוח ואליטות עירוניות) יוצרים קואליציות לא רשמיות לטובת עיצוב מדיניות תואמת. מה שנראה כשינוי הוא לרוב לבוש חדש לנרטיבים הגמוניים.
- יש יותר מידי כח שנמצא בצד השני. זה התאגידים והאינטרסים וגורמים ממשלתיים ובסופו של דבר – גם חברי הכנסת. " (מתוך ראיון עם ח"כ דב חנין, 19.5.14)

- **תשובה שניה: מהלך מכון של ביצוע קולוניאליזציה על ידי ה"אחר", והפיכת האזור ל"מרחב שלישי" (בנימין)**
- **כינון מדינת הלאום באמצעות גבולות טריטוריאליים המבחינים בין פנים לחוץ ובין אויבים לחברים, ויצירת קטגוריית הזרים כ"אחרים" פנימיים. מהלך של הפיכת כפר ערבי ליישוב יהודי והפיכת תושבים ממדינות ערב ("יהודים-ערבים") לחלק מהקולקטיב היהודי-ישראלי. במסגרת התהליך התושבים נוטלים חלק במנגנון הקולוניאליסטי ובו בזמן חווים קולוניאליזם פנימי של נישול והדרה על ידי התרבות ההגמונית באמצעות תיוגים כ"אוכלוסיה קשה".**
- **"מדינת ישראל שלחה אזרחים, בשנות החמישים או ב 1948-כשהוקמה המדינה, לכל מיני מקומות. זה קרה בגבעת עמל, זה קרה בכפר שלם. אגב, מדינת ישראל שלחה אנשים גם לקיבוצים ולמושבים... יש לנו היום בעיה עם חלק מהמצבים האלה: כפר שלם, גבעת עמל ובדואים בנגב, שמדינת ישראל שלחה אותם ופתאום היא לא סופרת אותם. רגע, רגע, מי אתם בכלל). "ח"כ דב חנין, פרוטוקול מס' 180 משיבת ועדת הפנים, 7.1.14)**

- **תשובה שלישית: התנערות המדינה מאחריותה לתושבים, ועמידתה לצד היזמים. המכירה לב.פ. בינוי בשנות ה-60 יצרה קטגוריה שלישית של בעלות – בין קרקע לאום (נורדהיים) לקרקע פרטית - שמאפשרת הגשמת יעדים לאומיים, אך מנגד משחררת את המדינה ממחויבותה .**
- "רשות מקרקעי ישראל לא מנהלת את הקרקעות במשך עשרות שנים... כל המגעים מתנהלים במשך שנים רק בין הבעלים הפרטיים לבין המחזיקים השונים, שאנחנו לא יודעים מה טיבם. אנחנו לא מעורבים בסכסוך הזה במשך כל אותן שנים ולא צד לו" ("נציגת ממ"י, פרוטוקול מס 195 של ועדת הפנים, 22.1.14)
- "בשנת 1965 הגישו מינהל מקרקעי ישראל וחברת דיור ב' פ' בע"מ תביעות בבית-משפט השלום לפינוי או לסלוק-יד נגד העותרים שלפנינו. את התביעות יזמה חברת דיור ב' פ' בע"מ. המינהל הצטרף אליהן כתובע, היות והבעלות על-פי-דין בקרקע טרם הועברה ממנו לחברת דיור ב' פ' בע"מ". (מתוך בג"צ 326/65)
- **זה עשרות שנים מביעים נציגי הרשות המחוקקת תמיכה בזכויות התושבים ובדרישתם, אך נראה שמדובר בתמיכה מורלית בלבד, כי בפועל לא מתבצע שינוי במבנה החקיקתי הפועל לרעת התושבים.**

• קיים פער בין החוק ומערכת המשפט לבין דרישות הצדק

"מה ההבדל בין חוק לצדק? מה הקשר בין חוק לצדק? חוק מבטא יחס כוחות פוליטיים מסוימים. פתרונות שהמערכת מצאה לשאלות מסוימות. חוק זה משהו ששייך לעולם המציאות. צדק זה משהו ששייך לעולם הנורמטיבי, של דברים שאנחנו חושבים שצריך להיות בעולם. לפעמים יש קשר בין חוק לצדק, אבל המפגש ביניהם הוא די אקראי." (ראיון עם ח"כ דב חנין, 19.5.14)

• כשעולה סוגיית הצדק, נראה כי מדובר בפועל בצדקה (דהאן)

• צדק הוא זכות, כלומר הוא מקים חובה לזולת. צדקה, לעומת זאת, תלויה בנדיבות לבו של הזולת בלבד.

• "לאנשים אין קורת גג. זה לא יכול להיות. מישהו צריך לשמור עליהם." (ח"כ מירי רגב, פרוטוקול מס 180 'מישיבת ועדת הפנים, 7.1.14)

• "נראה איפוא שהמשיב [ממ"י] רואה את מה שהוא עושה לטובת העותרים כמעשה שלפנים משורת הדין. החברה [ב.פ. דיור] מאיימת בפינוי, ואם המשיב יחליט בזמן מן הזמנים כי הסכום המוצע על-ידי החברה הוא מתאים, הרי צפויים העותרים לפינוי ולהיות נתונים לחסדו של המשיב ושל החברה המנהלת את פעולותיה באופן עסקי כמובן. העותרים זכאים לכך כי קביעת הדיור האקוויולנטי תיעשה ... לא על-ידי אינטרסנטים או גופים שיש להם נגיעה בעניין, ולא בדרך שרירותית כאילו הייתה זו מתת-חסד הניתנת להם, אלא על-ידי בירור ושמיעת הוכחות ושיקול-דעת מתאים." (בג"צ 326/65)

• בשנות השישים דובר על דיור חלופי לתושבים במבנים שייבנו בשטח. המעבר לדיור חלופי ללא ציון מקום, ובהמשך לפיצוי כספי, מהווה מחיקה של המקום, ההיסטוריה שלו ותרבותו כחלק מ"משטר השכחה" (רם). זהו גם צמצום של הבעיה לכלל סוגיה כספית, תוך התעלמות מההשלכות החברתיות, הקהילתיות והנורמטיביות שלה (פדן וגן-מור)

"אני חושב שיש שינוי גדול בשיח לאורך השנים, שהוא מדיור חלופי – לפיצוי כספי. ומפיצוי כספי נאות – לפיצוי כספי סמלי. והשינוי הזה הוא חלק ממגמה פוליטית כללית שעוברת החברה הישראלית – החלשות הנורמות של הסולידריות והאחריות ההדדית, והתחזקות הנורמות הקפיטליסטיות של להסתכל על הכל דרך משקפיים של שוק, וערך שוק, ומחירי שוק, וחובות השוק". (ראיון עם ח"כ דב חנין, 19.5.14)

- עד לעתירת עו"ד חריש לבג"צ (ב" 2012-בג"צ ליפתא") התנהל הדיון כולו במישור החלוקתי, ללא התייחסות לעוול ההכרתי שנגרם לתושבים (פרייזר), קרי היותם חלק מקבוצה גדולה של אזרחים ישראלים שבאופן שיטתי הודרה מבעלות על המקרקעין בהם יושבה עשרות שנים.
- צדק חלוקתי – דרישה לתיקון של עוול חברתי-כלכלי באמצעות חלוקה צודקת יותר של הטובין" - אנחנו יודעים שפוננו אנשים וקיבלו פיצויים בסכומים מאוד-מאוד יפים" (נציגת ממ"י, פרוטוקול מס' 195 של ועדת הפנים, 22.1.14)
- צדק הכרתי - דרישה לתיקון של עוול תרבותי או סמלי שנובע מדפוסים חברתיים של ייצוג, פרשנות ותקשורת - "אין מנוס מהמסקנה שהנהלים נכתבו אחיד ושוויוני ומתייחסים למתיישבים בכל השכונות הערביות שננטשו, אך בפועל יד נעלמה, החליטה שיחולו ויישמו רק ע"י המתיישבים בשכונות א' ולא בשכונות ב" (בג"צ 4279/12)

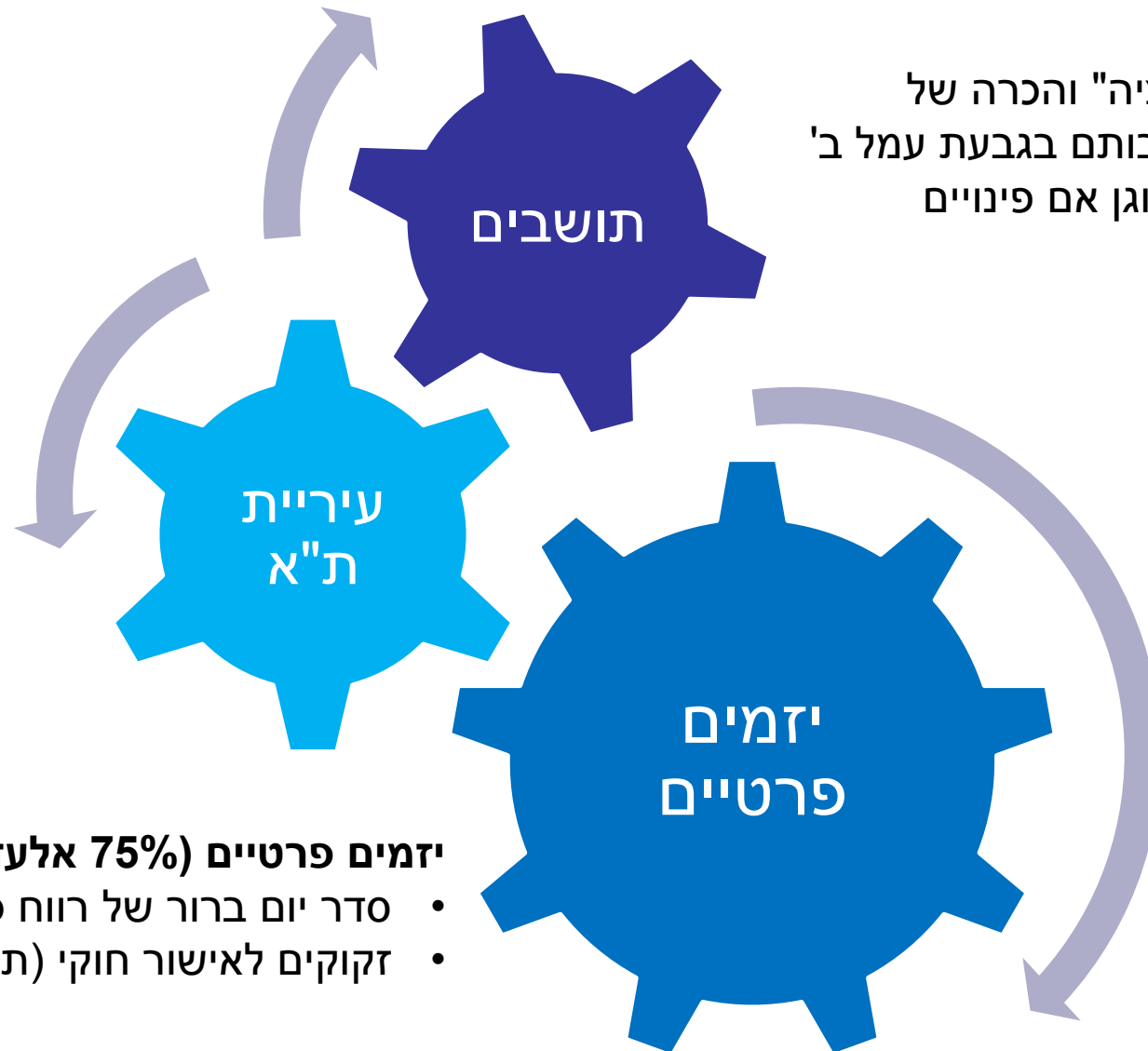
- לכאורה קיים פתרון פשוט בטווח הקצר – הכרת המדינה בזכויות התושבים (למשל כדיירים מוגנים) ע"י העברת חוק ספציפי בנושא.
- ואולם, הנסיון לתיקון משמר לעוול חלוקתי (פיצוי, דיור חלופי) מוביל לבעיה מתמשכת שיוצרת עוינות כלפי התושבים (פרייזר). נדרש תיקון משנה לעוול החלוקתי וההכרתי ממנו סובלים התושבים, כלומר שינוי של הסדר החברתי-כלכלי ושינוי התפיסה החברתית לגבי זהויות.
- "ההסתכלות הייתה כל הזמן כאילו אלה שגרים שם הם עוכרי ישראל כי הם רוצים 2 דירות, 3 דירות, אבל זה שהקבלן הלך לעיריית תל-אביב וקיבל עוד X קומות במחיר אבסורדי זה בסדר. עשו שם עסקאות זהב. ראיתי אז מי זה הסחטן, מה זה האינטרס הציבורי, ואיך אפשר להפוך אותם לאויבי המדינה) "ח"כ מיכאל איתן, פרוטוקול מס' 529 משיבת ועדת חוקה, חוק ומשפט, 11.7.05)
- "המאבק הציבורי צריך להיות מאבק שבו הם מנסים לא רק להילחם את מלחמתם, אלא להפוך את המלחמה שלהם למלחמה שמדגימה בעיה של הרבה מאוד ציבורים בחברה הישראלית שנשכחו בדרך" (ראיון עם ח"כ דב חנין, 19.5.14)
- לסיכום – ספק לגבי היכולת לפתור את הבעיה במסגרת הסדר החברתי-כלכלי-תרבותי הקיים

צוות יזמים



תושבים

- "לגליזציה" והכרה של התיישבותם בגבעת עמל ב'
- פיצוי הוגן אם פינויים



עיריה

- פיתוח ושיפור העיר לכלל תושביה
- בעלת 10% מהשטח

יזמים פרטיים (75% אלעד מגורים, 15% משפחת כוזהינוף)

- סדר יום ברור של רווח כלכלי באמצעות מיזמים נדל"נים
- זקוקים לאישור חוקי (תב"ע) על-מנת לקדם מיזמים אלו

מיהו יזם?

יזם – אדם המתמחה בלקיחת אחריות וקבלת החלטות שקולות אשר משפיעות על מיקום, הקמה, שימוש במוצרים, משאבים או מוסדות ([Herbert&Link, A History of Entrepreneurship](#))

או

כל אדם המעורב ביצירת הזדמנות חדשה ([Global Entrepreneurship Monitor](#))

יזמות מתוך הזדמנות – פעילות יזמית מתוך בחירה חופשית כאשר נקראת הזדמנות עסקית.

יזמות מתוך אילוץ – פעילות יזמית הנובעת מתוך מחסור בהזדמנויות או אפשרויות. כמעט תמיד בעלי הכנסה נמוכה משמעותית מיזמי ההזדמנות.

([Global Entrepreneurship Monitor](#))



- **עסקה תכנונית** - מהלך מורכב בו מקודם פרויקט פיתוח מרחבי בשיתוף פעולה ציבורי פרטי
- **קואליציה לא רשמית** - שאינה זו הנבחרת אלא כזו הנרקמת בין פוליטיקאים, יזמים, פקידים ותושבים לצורך קידום וביסוס ענייניהם בפרויקטים משותפים
- **יזמות-שמרנית** - עידן אשר מייצג את תהליך הסרת האחריות של המדינה על תחום הדיור והעברתו לידי הרשויות וה"שוק החופשי".

(טליה מרגלית)

- **קרקע לאום** - השייכת למדינה וככזו הצריכה להיות כלי לבניית חברה שיויונית הדואגת לעולים, ולאלו שאין להם הון לרכוש קרקע פרטית.
- תהליכי הפרטה והתנערות האחריות של המדינה

(מיכל אורן-נורדהיים)

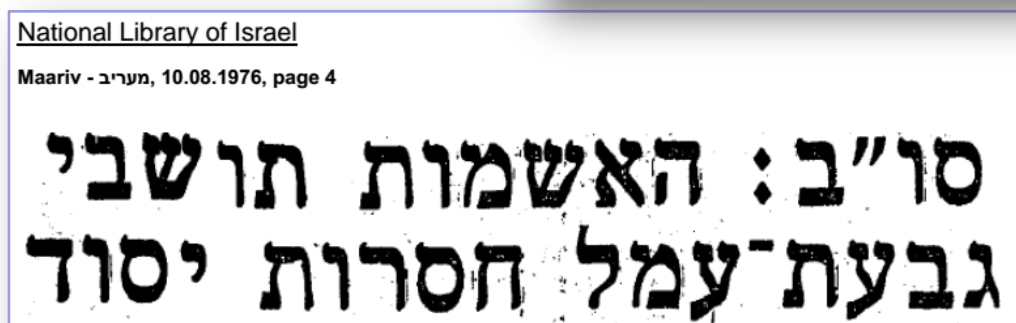
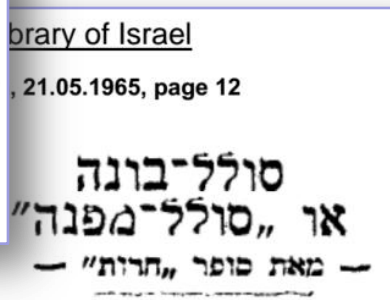
- **הגמוניה** - תהליך שבו תפיסות ופרקטיקות חברתיות אשר משרתות קבוצה מסויימת נתפסות כ"טבעיות" על ידי כלל החברה.
- **תכנון פרקטי** - התכנון המכוון לצרכים פרקטיים פועל על פי הערכים המודרניסטיים ותופס את הרשות והמתכננים כסמכות הקובעת והמנווטת.

(טובי פנסטר)

- **הכרה** - הכרה פיזית בזכויות הקניין, כלומר, בזכויות הילידים על הקרקע, והכרה במורשת, ההיסטוריה והסיפור של המקום ושל הילידים בו.

(ליבי פורטר)

- סקירת עיתונות היסטורית 1948-1988 ואקטואלית
- ניתוח דיוני ועדת הפנים של הכנסת ה-19
- ניתוח פסקי דין
- ארכיון תנועת העבודה
- ראיונות עם רוני צברי (יזם חברתי)
- וקריאה וניתוח של השיח היזמי מצד כל השחקנים



יזמים מתוך הזדמנות - יזמים פרטיים - צרכים ואינטרסים

רקע
מסגרת מושגית
מתודולוגיה
ממצאים
חלופה תכנונית

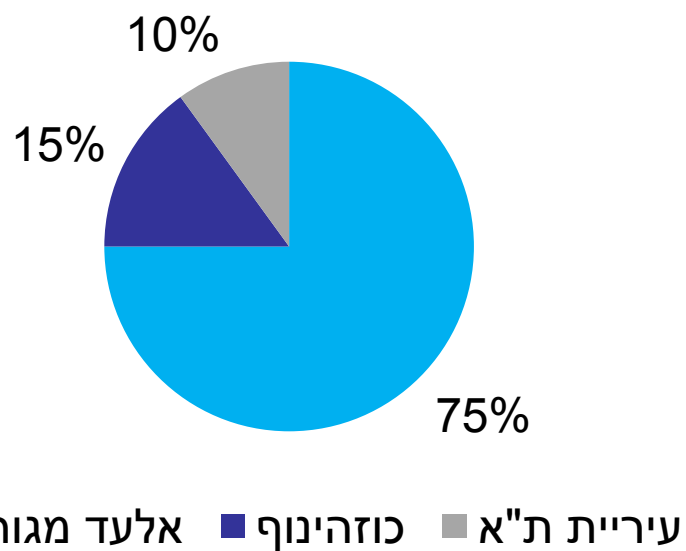
אינטרס ברור של רווח כלכלי באמצעות תכנון פרקטי:

היזמים מקדמים תפיסות "מענה על הדרישה לדיור" ופיתוח המשק, אלו הן תפיסות הגמוניות. מתכננים עבור הרווח הכללי, "השוק החופשי". המטרה היא הגדלת היצע הדיור, הגברת היוקרתיות של העיר.

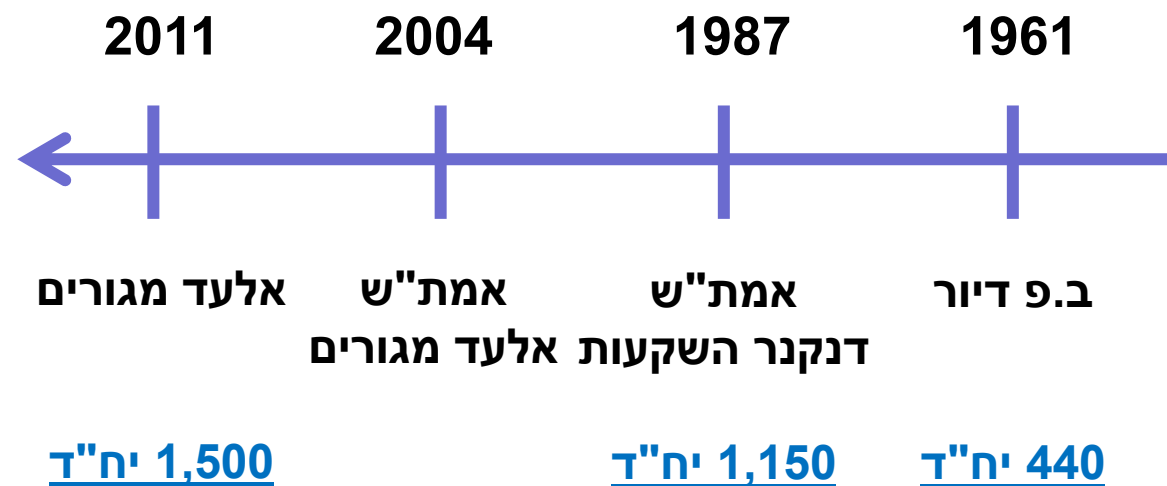
"היזם רוצה קודם כל להרוויח... יזם לא יכנס לפרויקט שהוא לא מרוויח ממנו"

מתוך ראיון עם רוני צברי

אחוז בעלות על הקרקע כיום



הצעות להגדלת דירות לאורך זמן לשם מקסום רווחים



צוות יזמים

- הפרויקט התחיל כפרויקט צודק בחוזה עם היזם הראשון, חברת ב.פ דיור, היה מקום לסעיף הדואג לזכויות המתגוררים המקום

"והואיל והרוכש מצהיר כי הוא מכיר בזכותם של המשתכנים לקבל דיור אקוילנטי בשכונים שיבנו על ידו על הנכס, במידה וירצו בכך"

מתוך ההסכם בין המדינה לחברת דיור ב.פ 24.2.1961

- היזם מקדם צדק כערך אוניברסלי – "ג'אסטיס וואש"

"קיימות, שימור, שיתוף ציבור ושאר אופנות רעיוניות ומעשיות, מציפים שוב ושוב את השיח התכנוני ומעצבים את המרחב שלנו, אופנות אלה, הנשענות על כוונות טובות ועל רצון לקדם אחריות חברתית ומעורבות, מרחיקות אותנו באופן פרדוכסלי, מן העיסוק החברתי והערכי, ותורמות לא מעט לטשטוש רעיוני ולאובדן הדרך התכנונית"

חתוקה, טלי, תכנון העיר השקולה של המחר, בתוך ערי המחר – תכנון, צדק וקיימות היום, עורכים: טובי פנסטר ואורן שלמה



יזמים מתוך הזדמנות - יזמים פרטיים - צדק

רקע

מסגרת מושגית
מתודולוגיה

ממצאים

חלופה תכנונית

היזמים הפרטיים תופסים את המרחב כ"טאבולה ראסה" – ללא זכר לג'מוסין או לגבעת עמל:

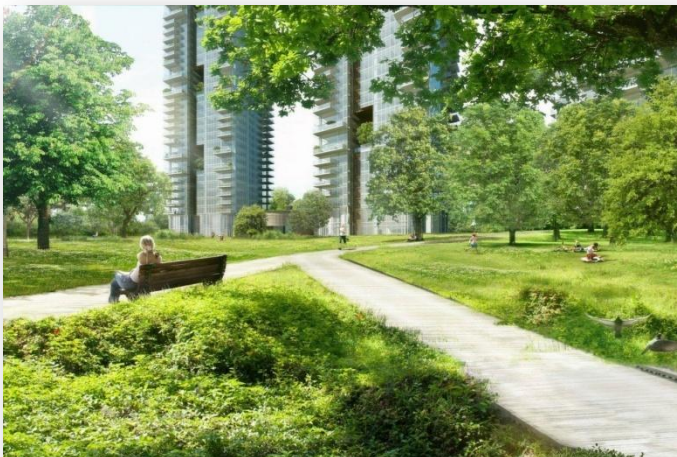
"פארק בבלי הוא קודם כל קהילה. קודם כל הקשבה לצרכים של אנשים, לדרך שבה הם היו רוצים לחיות. הרעיון הוא קודם כל להרגיש את הסביבה, את המקום, את הקהילה, את האנשים. זאת בנייה ירוקה אמיתית, אנחנו מחוייבות למצות את הפונטציאל, לעשות את זה אחרת".

מה היה כאן קודם?

"תכנון הפרויקט התחיל למעשה כבר ב-1987 על ידי האדריכלים משה צור ויצחק ישר ז"ל. כשאני הגעתי לכאן ב-2005 מה שראיתי היה שדה ענק של חרציות. זה חימם לי את הלב. כבר בתב"ע (תוכנית בניין עיר) דובר על רצף ירוק, על הצורך והרצון לחזק את הירוק ההמשכי. להקים שלוחה של פארק הירקון. הייחודיות של הפרויקט היא ההקמה הראשונית של הפארק, שמתוכו ינבטו המגדלים, שבסופו של דבר יתפסו רק 20% מהשטח כולו".

איזו סביבת מגורים את רוצה ליצור?

"אנשים כמהים לקהילה. חשובה להם הסביבה, לפני שהם מסתגרים בדל"ת אמותיהם בתוך דירה. הם רוצים להישאר בעיר אבל לראות ירוק מסביב, לחוות טבע, להיות חופשיים להסתובב. גלריות העיצוב השקופות, הספרייה – אלו מקומות לקהילה, כבר עכשיו יש כאן מפגשים כל הזמן".
מתוך ראיון עם גל נאור ב"גלריית בבלי" באתר סלונה



צוות יזמים

- **מקדמת את פיתוח העיר בתמיכת יזמים פרטיים**
(השינוי בפרקטיקת התכנון בישראל) "חולל מצב בו תכניות מתאר מקדמות בו זמנית מדיניות של פירוק והפרטה (המשרתת לרוב את בעלי ההון) ופיתוח רגיונלי של המרחב (המשרת את מדינת הלאום)"
חתוקה, טלי, תכנון העיר השקולה של המחר, בתוך ערי המחר – תכנון, צדק וקיימות היום, עורכים: טובי פנסטר ואורן שלמה
- **שינוי דרך פעולה מקרקע לאום לקרקע פרטית**
"ליבנו עם התושבים, הבעלים של הקרקע הם גופים פרטיים, אנחנו פועלים לפי דין"
מנהל אגף הנכסים של עיריית תל אביב מתוך פרוטוקול ועדת הפנים.
- **מרוויחה באופן ישיר מהפרויקט: בבלי על הפארק < תושבי גבעת עמל ב'**
"העיריה תקבל 137 יח"ד לאחר הבניה"
בעלת חלק 10% מזכויות הבניה – זכאית ל-137 יח"ד (75+52, לפי טבלת ההקצאות של התכנית)
מתוך טבלת הקצאות מסמכי התב"ע

- הסרת אחריות (כמעט) מלאה

"...כל השכונה פה מוגדרת עכשיו דרך נמיר. עיריית תל אביב לא מכירה בנו.
הפקידה לא מצאה אותנו במחשב"

דהמרקר 15.2.2014

- אי הכרה מוחלטת ומושרש בתושבים או בזכויותיהם

Davar - דבר - 03.09.1959, page 4

ילדי גבעת-עמל אינם הולכים לביה"ס "שיכון הצמרת" נגד הקמת צריף ללימודים מאת סופר דברי

ביום ג' החלו הלימודים בכל הארץ, אבל הילדים בשכונת גבעת-עמל שבצפון תל-אביב – לא הלכו לבית-הספר. למרות השתדלויות במשך עשרת החדשים האחרונים, לא שיפרה עיריית תל-אביב את הבית הערבי הישן, בו נמצא בית-הספר ולא הקימה צריף בן שתי כיתות, כדי לפנות שני חדרים בבית, בהם דולפים מים בחורף והם חמים ללא נשוא בקיץ.

יזמים מתוך אילוץ – תושבים - צרכים ואינטרסים

חברת ב.פ דיור מאשימה את התושבים שמונעים ממנה ליישם את הבינוי, בכך שהם לא מתפנים.

התושבים הם אלו שמחליטים האם תכנית תקודם במקום.

זקוקים לקואליציה עם הרשויות המבצעות והמחוקקות (החלטות ממשלה, כנסת והעיריה) ולהכרה על-ידי הרשות השופטת.

בית המשפט קובע שהתושבים הם פולשים, ושהם בנו והרחיבו באופן לא חוקי –

התושבים הם היחידים שמצליחים לתכנן ולבנות במקום לאורך עשרות שנים.

היזמים השונים טוענים שהתושבים נמנעים מלהגיע להסכם ומנסים למקסם את הרווח שלהם.

התושבים מקדמים את ענייניהם מתוך אילוץ

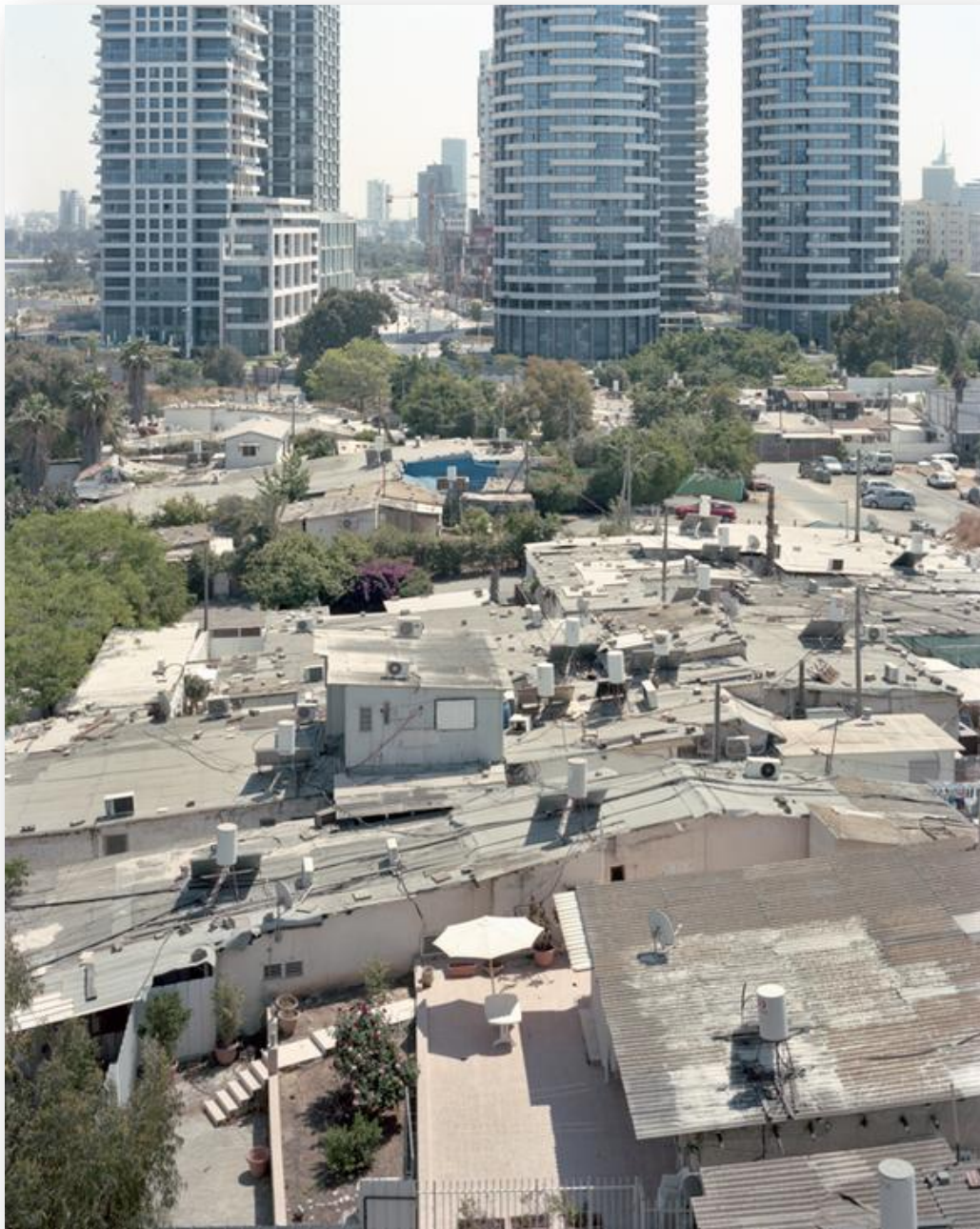
רקע

מסגרת מושגית

מתודולוגיה

ממצאים

חלופה תכנונית



צוות יזמים

יזמים מתוך אילוץ - תושבים – צדק

רקע
מסגרת מושגית
מתודולוגיה
ממצאים
חלופה תכנונית

- ממשיכים את הנרטיב הציוני, נצמדים לשיח הסוציאליסטי אותו המדינה זנחה
"המדינה לא יכולה להשתמט מאחריות לעוולה שנעשתה לתושבים. הם אינם פולשים. הם הובאו למקום על ידי המדינה. אבי הטומאה זה מינהל מקרקעי ישראל, שלא אכף את החוזה שעליו חתם".
דן בן-צבי תושב השכונה, דהמרקר 15.2.2014



צוות יזמים

חיבור בין האינטרס של היזמים לבין צדק באמצעות ניהול ציבורי

הקמה של רשות ציבורית לניהול תחום הדיור:

- התכנון יתבצע בהובלת הרשות הציבורית ורשויות המדינה הרלוונטיות, תוך הכרה בחובה שלהם לקהילות המקום ולכלל תושבי העיר
- הרשות הציבורית תהיה אחראי על קידום תב"עות נקודתיות
- הרשות תערוך סקר חברתי אשר ישקף את המצב החברתי הקיים ואת תפיסות ורצונות התושבים לגבי הפרויקט העתידי
- הרשות תקדם תכנון תוך שיתוף התושבים בפועל בכל השלבים של התכנון
- עמדות התושבים יוצגו וילקחו בחשבון, בכל אישור בועדות השונות
- רק לאחר אישור התכנית יערך מכרז בין יזמים למימוש התכנית
- הרשות תלווה את התושבים גם בתהליך מול היזם ובשלבי מימוש הפרויקט
- הרשות תערוך משוב וניתוח הפרויקט לאחר יישומו. הניתוח יופץ לתושבים ויפורסם, כמו כן הוא ישמש לניסוח מחדש של התהליך התכנוני והליווי על ידי הרשות.

"שלב ראשוני הינו שיתוף פעולה מלא מול התושבים. הם יקבעו מה זה צדק מבחינתם. צריך לשבת עם כל תושב בנפרד, להגיע לפיצוי, לשקלל לסף הזכויות שנותנים ושיגלם את הפיצוי. לא להשאיר ליזם לבד להתמודד עם הפינוי, אלא לפעול בשיתוף פעולה מלא עם כל הגורמים הרלוונטיים כמו עירייה ורשויות. יש לפעול בשקיפות מלאה. רצוי להביא שמאי המציג לדיירים את הנתונים. להכין תוכנית מוכנה ורק לאחר מכן להוציא מרכז יזמים. אפשר ורצוי לבנות בניינים המאכלסים יחד אוכלוסיות שונות שחיות אחת ליד השנייה. יש להקים ארגון או עמותה שעובדת עם היזמים. חלק מהדירות יהיו שלהם, חלק יימכר בשוק החופשי וחלק לדיור בר השגה...."

מתוך ראיון עם רוני צברי

השנים החדש
צדק חברתי!

צוות תושבים



גבעת עמל ב'

גבעת עמל ב' היא שכונה בתל אביב הסמוכה לשכונת בבלי ופארק צמרת.

השכונה החדשה הוקמה בשנת 2014. השכונה מציגת את מאבק התושבים שישבו על ידי ההגנה בתקופת קום המדינה.

התושבים קיבלו את חלקת אדמתם לאחר שנים רבות, כרשומה בטאבו על שם, בעמל רב ותוך כדי מאבק לצדק והכרה, בהתאם לאינטרסים ולצרכים שלהם.



ויקיפדיה
האנציקלופדיה החופשית

עמוד ראשי
בזכרים הבאים
שיטת אחזקה
ערכים מומלצים
דיווח על טעות
פורסלם
ערך אקראי
תחמה לוויקיפדיה

מטרות המחקר:

- ניתוח צרכים ואינטרסים של התושבים
- ניתוח תפיסת הצדק - ניתוח המאבק
- גישה תכנונית אלטרנטיבית

מתודולוגיה- שיטות המחקר בהם השתמשנו:



גבעת עמל- נלחמים על הבית- דף הפייסבוק.

שאלונים קצרים:

- שאלון אינטרנטי פורסם ביום 7.5.14 בדף הפייסבוק.
- חלוקת שאלונים קצרים לתושבי השכונה.

ראיונות עם תושבי השכונה:

- התושב יוסי כהן
- התושב רפאל כהן
- התושבת חיקה
- התושבת ברכה
- התושב אליהו לוי

ראיונות עם פעילים חברתיים:

- כרמן אלמקייס
- קובי ברכה
- עידן פינק

ראיונות עם נציגים מעיריית תל אביב:

- מיטל להבי (מר"צ) - סגנית ראש עיריית תל אביב
- דני לס - מנהל פרויקטים בתחום פינוי-בינוי מול משרד השיכון ועוסק בהתחדשות עירונית ושיתוף ציבור

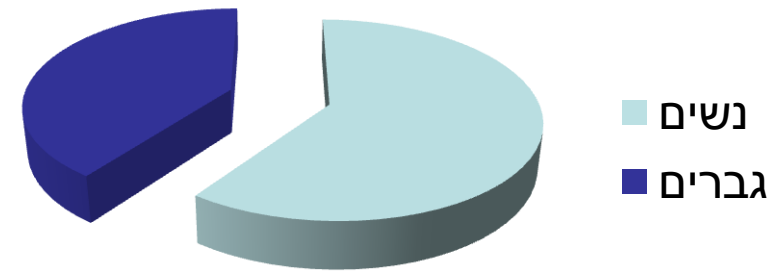
סקירת עיתונות.

סקירת ההתנגדויות שנדונו בוועדה המחוזית.

סקירת פרוטוקולים מישיבת ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

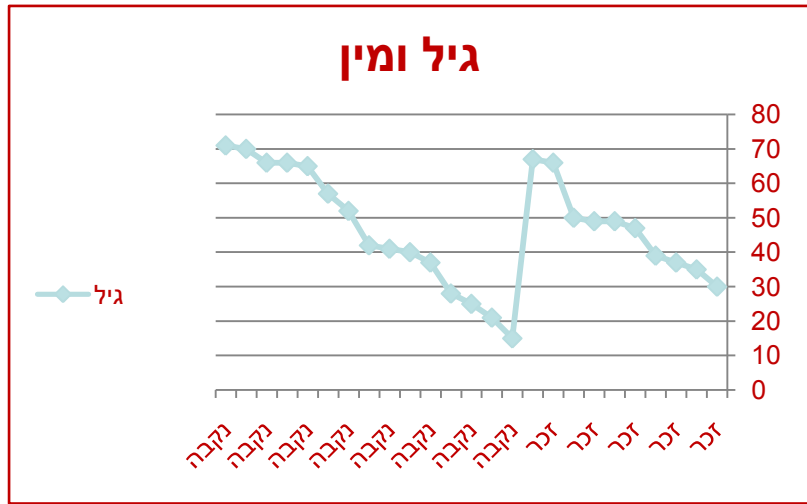
ממצאים-

נשאלים: חלוקה לפי מינים

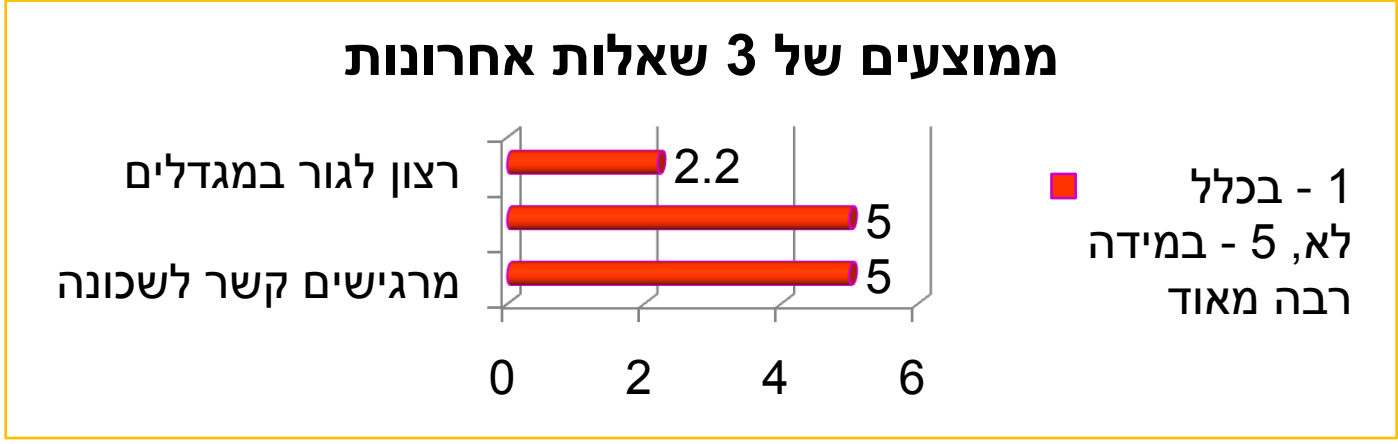


- מס' נשאלים: 25 אנשים
- מין: 15 נשים, 10 גברים
- גילאים: 15-66

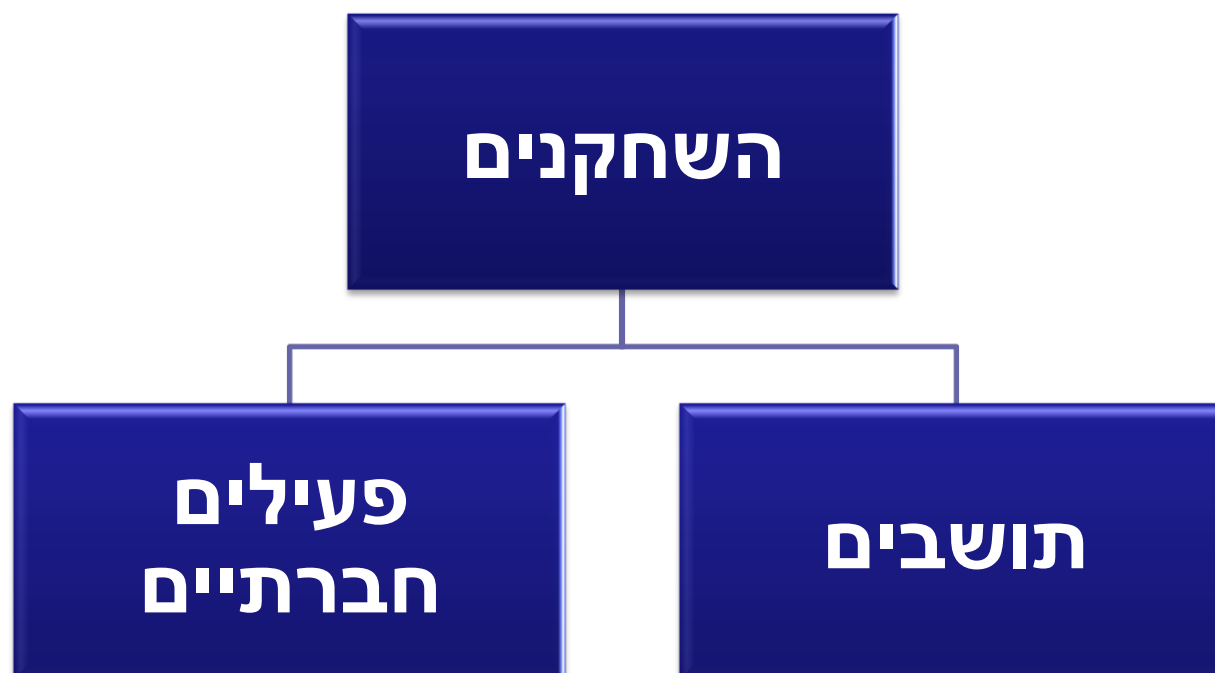
תעסוקה: 1 תלמידת תיכון, 2 סטודנטים, 1 חשמלאים, 1 מנהלי שיווק ומכירות, 1 עובדי הייטק, 1 עצמאי (השאר לא ציינו).



- מצב משפחתי: 10 רווקים ו-15 נשואים.
- מס' נפשות בבית בממוצע: 5.
- נולדו בגבעת עמל ב': כולם מלבד אחד.
- מספר שנות מגורים בשכונה: כל/רוב חייהם.
- מס' שעות בממוצע בהן נמצאים בשכונה: 13 שעות.
- מרגישים קשר לשכונה (ממוצע): במידה רבה מאוד.
- חשיבות להישאר במקום הנוכחי (ממוצע): במידה רבה מאוד.
- רצון לגור במגדלים החדשים שייבנו (ממוצע): הנטייה הרווחת הייתה לכיוון השלילה (ממוצע: 2.2). אחת מהנשאלות ציינה "במידה רבה מאוד" (5).



מהו צדק בעיניך?



לא רואים צדק. אמנם הסמל של בית הדין זה מאזני צדק אבל הם רואים רק חוק, לא צדק. " (ראיון עם יוסי כהן 17.3.2014, תושב גבעת עמל)

יש פה הון ושלטון. אין פה צדק. אין לנו גב. מחכים שאנשים ימותו. " (ראיון עם חיקה 27.5.2014, תושבת גבעת עמל)

לא קיים פה צדק. יש פה קנוניה של הטייקונים עם העירייה, מנהל מקרקעי ישראל – שהולכים לעשות קופה רצינית על הגב שלנו. **ברור שאין פה צדק.** הם הולכים לעשות פה מיליונים. (ראיון עם ברכה 28.5.2014, תושבת גבעת עמל)

צדק, שוויון, הכוונה לשיוויון הזדמנויות, לא יכול להיות מצב בו יש אנשים במדינה שמגיע להם זכויות מסוימות ולאחרים אין. לא יכול להיות מצב בו יש אפליה בין אנשים על רקע עדתי או כלכלי, לא יכול להיות שלאנשים מסוימים יש יותר כוח, **מה שמוביל לחוסר צדק.** (ראיון עם עידן פינק אבידני 14.5.2014, פעילה חברתית)

מסגרת מושגית-

צרכים ואינטרסים - תפיסת הצדק:

"צדק חלוקתי"

(מתוך: "תיאוריות של צדק חברתי" - יוסי דהאן)



"צדק חברתי"

(מתוך: "תיאוריות של צדק חברתי" - יוסי דהאן)



"עוול חברתי – כלכלי"

(מתוך: "דילמות של צדק בעידן פוסט-קולוניאלי" –
ננסי פרייזר)

תפיסת הצדק-

בשל אי צדק הנעשה בגבעת עמל ב', המתבטא ע"י עוול חברתי – כלכלי,
ניתן לנתח בעקבות כך את היווצרות המאבק:

"הזכות לעיר"

(א. איזנברג, פרק 6- התחדשות עירונית, מתוך הספר "המתכננים")
המרחב העירוני משרת את צרכי התושב על כן מתעוררת תביעה לנוכחות המובילה
לערעור הידע מלמעלה.

"תכנון מלמטה"

(T. Fenster, Planning from 'Below' in Israel: Reflections on the Public Interest)
ארגז הכלים – אמצעי פרקטי להעצמה ויכולת התבטאות מול הרשויות.

"ביקורת כמחאה"

(י. לו יון, פרק 2- ביקורת, מתוך הספר "המתכננים")
הבעת מחאה בשטח- הביקורת כלפי המצב הקיים הופכת למעשית ומתבטאת באמצעות מחאות
הפגנות וכדומה.

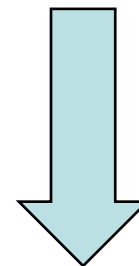
מטרות המחקר
מתודולוגיה
ממצאים
חלופה תכנונית

צוות תושבים

תפיסת הצדק- ניתוח דרכי המאבק:

המאבק היומיומי -

- שיפוץ, שיקום והקמת מבנים ראויים למגורים.
- טיפול בתשתיות.
- סלילת דרכים.
- הקמת בורות ספיגה/ ניקוז.
- מאבקים מול רמ"י לרכישת הקרקע.
- מאבקים מול העירייה למתן השירותים.
- מאבק בסטיגמות.



המעבר ממגננה (השרדות) לפעולה!

מטרות המחקר
מתודולוגיה

ממצאים
חלופה תכנונית

צוות תושבים

שיח הצדק ככלי להשגת המטרה:

מטרות המחקר
מתודולוגיה
ממצאים
חלופה תכנונית

דף הפייסבוק-גבעת עמל נלחמים על הבית:

- עדכון על בסיס יומיומי.
- גיבוש תומכים.
- קריאה להגיע להפגנות.
- מידע על תולדות השכונה (כתבות, תמונות וכו').
- תיעוד מהלכים ופעולות.
- קישורים והעלאת כתבות וראיונות.
- עצומות (עצומה עבור שר השיכון) ומחאות.
- תיעוד הפגנות.
- סרטוני הסברה.

"רק הפגנות, הפגנות... זה טלוויזיה. אנחנו בכל מקום. הגענו לכל מיני מקומות. בכל מקום קוראים על זה, אפילו באמריקה." (חיקה, 27.5.2014)



"כל הקמפיין שהתחיל והפייסבוק זה הכיוון שאנחנו רוצים לקחת את זה אליו." (הבן של יוסי כהן, 30.3.2014)



פארק בבלי

לגור בתל אביב כמו שחלמנו
בעשרות דונמים של ירוק אינסופי,
סגול של לבנדר, פריחות, ריחות
ורוח חרישית מלטפת, לוחשת
סיפורי אהבה של משפחות.

roadchef
Delek Group
Delek Drilling
Delek Europe
GAI
ELAD GROUP
IDE Technologies
EverBank
The Link
קשת
PLAZA TSHIVA GROUP
פארק בבלי
דלק מוטורס
BMW
Mazda
Ford
LINCOLN

צו פינוי
מהחברה
הישראלית

גבעת עמל
נלחמים
על הבית

גבעת עמל - נלחמים על הבית
1,887 likes · 207 talking about this
Liked Following Message

הצעת פתרונות לטווח מיידי:

1. כיוון שהמדינה היא שהושיבה את התושבים בשכונה, עליה לקחת אחריות ולפצות את התושבים מכספיה.
2. יצחק תשובה, שמלכתחילה קנה את הקרקע בסכום הקטן מערך הקרקע, יפצה את התושבים או שיעביר את הפרש הסכום למדינה על מנת שתפצה את התושבים.
3. יש לבחון את עניין הפטור מהיטל השבחה במתחם "פינוי בינוי" שבתמורה לכך היזם לא מחוייב בתשלומי היטל השבחה ועם הסכום הזה יהיה ניתן לפצות את התושבים.
4. המדינה יכולה לדרוש תשלום על כך שהפרוייקט לא התבצע ואיתו לפצות את התושבים.

חלופה תכנונית- התחזקות קהילתית והתחדשות עירונית

למידת לקחים ממקרה גבעת עמל והצעת חלופה תכנונית עתידית:
שיתוף הציבור יהיה חלק מתהליך התכנון:

מטרות המחקר

מתודולוגיה

ממצאים

חלופה תכנונית

1. יצירת מתחם להתכנסות בתוך השכונה בו תהיה קיימת נגישות לכלל תושביה.
2. כינוס ישיבות עם אנשי מקצוע בתחומים שונים, כגון: אדריכלים, יזמים, פעילים חברתיים, מתכננים וכו' בשיתוף התושבים, ויצירת דיון בנושא צרכים ואינטרסים של התושבים.
3. למידת הרקע החברתי, כלכלי, קהילתי וכו' של תושבי השכונה.
4. התאמת צרכי הקהילה לתכנון המיועד, והגעה לעמק השווה.
5. יצירת הסברה למצב שצריך להיות, תוך כדי שיח עם האנשים המבוגרים (מייסדי השכונה) ושאר אנשי השכונה, תוך כדי הגעה לבתיהם ומתן אפשרות להביע עמדה בנושא.
6. דיון נוסף במתחם ההתכנסות, בהתאם להערות שנתקבלו מהתושבים בשיתוף הנוכחים בסעיף 2.
7. החלטות סופיות וקביעת זמנים לתחילת עבודה בשטח.
8. פרסומים ברחבי השכונה על סדר זמנים למהלך העבודה שתתרחש בזמן הקרוב.
9. תחילת עבודה בצורה מדרגית תוך התחשבות בחיי הקהילה הקיימת במקום.
10. מתן דיור הולם וחלופי בהתאם למה שנקבע מראש (גודל דירה, חלוקה פנימית וכו').
11. יצירת מרכזים קהילתיים ומבני ציבור אשר ישרתו את כלל התושבים (כגון: דואר, בית כנסת, מועדון לקשישים, מכולת).
12. יצירת דרכי גישה והסדרת מקומות חניה
13. טיפוח נופי.

צוות תושבים

צוות סטודנטים

מיכל רטנר
אמיר סלע
הדס זיס
הילה חברוני
אילנה שנברגרס
לביא היציג
מיטל וסרמן
נתי גודמן
ניצן רבינר
שרון אשל
שלי אמריוס
תהל בן יהודה
אסף זנזורי