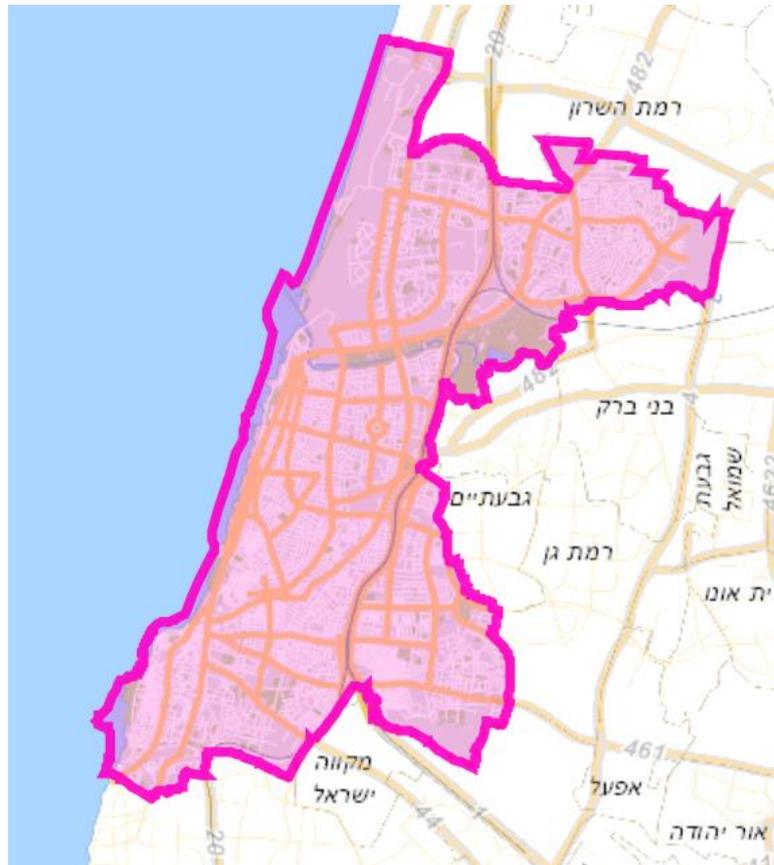


| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/מק/9112 - מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית דיון באישור מדיניות (2) | 04/12/2019 |
| | 6 - - 19-0020 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

כל העיר - בתכניות להתחדשות עירונית



שטח התכנית: 54,000 ד'

מתכנן: מהנדס העיר ואגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה, עיריית ת"א- יפו

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו

מטרת המסמך: לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכלל הגורמים המעורבים.

רקע:

תכניות התחדשות עירונית הן הזדמנות חד-פעמית לשיפור המרחב הציבורי, אפשרות לאוכלוסיות חדשות להתגורר בת"א-יפו, לשפר את איכות המגורים בעבור תושבים ותיקים, לשקם ולשפר תשתיות ולהגדיל את מלאי הדירות בעיר.

תהליכי התחדשות עירונית משפיעים בראש ובראשונה על התושבים המתגוררים בשכונות שבהן מתרחשים תהליכים אלה. כדי שתושבים יהיו שותפים לתהליך, יקבלו מידע אמין ומדויק וכדי שזכויותיהם לא ייפגעו בתהליך התכנון – לשם כך דרושה מעורבות עירונית רחבה בתחום ההתחדשות העירונית.

כדי להגביר את הוודאות התכנונית, מוצעת מדיניות לקידום תכניות להתחדשות עירונית המתייחסת למכלול הגורמים המשפיעים על תכניות אלה. המדיניות נועדה לתת מענה לצורכי התושבים הקיימים, להבטיח תוספת שטחי ציבור לטובת האוכלוסייה העתידית, תוך יצירת בינוי עירוני איכותי. המדיניות מייצרת אחידות באופן קביעת סל זכויות הבנייה ויוצרת מנגנונים לעידוד הישארות אוכלוסייה ותיקה במתחמי התחדשות.

בנוסף, כדי להניע תהליכי התחדשות עירונית של המגורים, יש לספק את התשתית הציבורית הראויה לכך. כפי שקובעת תכנית המתאר תא/5000, על כל תכנית מכוחה לספק את המענה בתשתיות ציבוריות לתוספת האוכלוסייה. בתכניות התחדשות עירונית, אחד הרכיבים המשפיעים ביותר על היקף זכויות הבנייה הכולל המבוקש הוא היקף שטחי התמורה שמקבלים בעלי הזכויות (שטח דירת התמורה בהתייחס לשטח הדירה הקיימת). מאחר ותכניות להתחדשות עירונית מקודמות במרקמים בנויים, כל תוספת שטחי בנייה סחירים בהכרח באה על חשבון שטחים לשימושים ציבוריים, איכות וצפיפות הבינוי.

עקרונות התכנון:

תכנית המתאר(תא/5000) מסמנת בתשריט "אזורי מתחמי תכנון" מתחמי התחדשות עירונית. בתכנית עתידית החלה על מרחב תכנון המסומן בתשריט אזורי ומתחמי תכנון כמתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לדרוש הכנת מסמך מדיניות.

מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במרחב תכנון. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במרחב התכנון ובניית מבנים חדשים תחתם ("פינוי-בינוי") בהעדפה לבינוי-פינוי, שדרוג ועיבוי מבנים, תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי.

מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

1. שיפור מערך המרחב הציבורי במרחב התכנון
2. שמירה ויצירה של תמהיל דירות מגוון
3. שטחי הציבור הנדרשים עקב התכנית והתועלות הציבוריות המצופות ממנה
4. תנאים לשילוב בניה גבוהה מסביבתה

5. תנאים לעידוד השארת האוכלוסייה הקיימת במרחב התכנון, תוך שמירה וטיפול המרקם החברתי-קהילתי הקיים
6. שילוב שימושים שאינם למגורים, במסגרת השימושים המותרים על פי אזור היעוד.
7. תנועה - שיפור תשתיות התחבורה הציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים ואמצעים משלימים אחרים לרכב הפרטי.

בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מטרת המדיניות:

- חידוש מרקמים קיימים תוך שיפור איכות המגורים, המרחב הציבורי, מימוש ערכים עירוניים וחיזוק הקהילות הקיימות. זאת, תוך מימוש סדר יום תכנוני חדש ובר קיימא.
- **חידוש מערך שטחי הציבור והמרחב הציבורי**, תוך התחדשות מבני המגורים.
 - **יצירת מרחב עירוני איכותי ומעורב שימושים**, היוצר מרחב ציבורי פעיל ומזמין.
 - **יצירת מלאי מגורים איכותי** הכולל דירות בגדלים שונים, דיור בהישג יד, שכירות ארוכת טווח ודיור ציבורי.
 - **שמירה על מגוון חברתי-תרבותי על ידי מעורבות פעילה בשטח**, תכנון שמאפשר לתושבים הוותיקים להמשיך להתגורר בשכונה ומצמצם את דחיקת האוכלוסייה הוותיקה.
 - **סדר יום תחבורתי חדש** – עידוד נסיעות באמצעים חלופיים, העדפת הולכי רגל, רוכבי אופניים, משתמשי תחבורה ציבורית ועדכון תקן החניה לשם הפחתת שימוש ברכב פרטי.

הגדרות:

שטח דירה קיימת - שטח של כלל הדירות הקיימות על פי היתר במצב הנכנס. שטח הדירה לא כולל שטחי שירות משותפים שנבנו לפי היתר, לא כולל שטחי הרחבות שטרם מומשו ולא כולל שטחים שנבנו ללא היתר.

סל שטחי הבנייה - כלל שטחי הבנייה מעל הקרקע המותרים בתכנית המוצעת כדלקמן: שטחים עיקריים, שטחי שירות (לרבות הממ"ד) – לא כולל שטחים למרפסות.

נספח חברתי - מסמך שנועד למפות היבטים חברתיים וקהילתיים ולבחון את השפעת היוזמה להתחדשות עירונית על המרקם החברתי-קהילתי הקיים. זאת, כדי לייצר המלצות תכנוניות ותהליכיות שמטרתן לתרום למוכנות הקהילה ולהצלחת תהליכי ההתחדשות.

תהליך קידום תכניות להתחדשות עירונית:

תכניות להתחדשות עירונית הן שונות מטבען ומשפיעות באופן רחב על המרקם האנושי והפיזי הקיים, לכן מחייבות בחינה מקדמית של ההיבטים החברתיים שצריכים לקבל ביטוי בתכנון. בהתאם לאמור, מוצעים שלבים מקדמיים לתכניות אלה, בשונה מתהליך הקידום הרגיל של תכניות בניין עיר. מטרת התהליך היא לתת, ככל הניתן, ודאות בשלב הראשוני ליוזמה ולמנוע ספקולציות והחתמות שווא ו/או החתמות פוגעניות של תושבים.

פורום התחדשות עירונית בראשות מהנדס העיר, הנחה על הקמת צוות עבודה עירוני בראשות מנהלת אגף תכנון העיר ובו חברים נציגי מנהל קהילה, מנהל השירותים החברתיים, היחידה לתכנון אסטרטגי, עזרה וביצרון ונציגי מחלקות מנהל ההנדסה. בנוסף, מתכנסת הוועדה להתחדשות עירונית בראשות מחזיק תיק ההתחדשות העירונית במועצת העיר כדי להביא נושאים עקרוניים בתחום לדיון בפורום רחב יותר. צוות העבודה ילווה את היוזמות מהבחינה הראשונית ועד שלב הביצוע כמפורט להלן:

שלב א' – בחינת היוזמות להתחדשות עירונית ע"י צוות העבודה

1. דיון ראשוני – בחינת התכנות ראשונית של תחום היוזמה. כל יוזמה לתכנית חדשה תידון בצוות העבודה ותיבחן מההיבטים העירוניים, תכנוניים והחברתיים-קהילתיים, תוך בחינת ההתאמה למדיניות השכונתית החלה במקום. סיכום הדיון יופץ לפונים ולתושבי מרחב התכנון. במידה וקיימת התכנות לקידום תכנית להתחדשות עירונית, תידרש עריכת נספח חברתי ע"פ הנוהל העירוני. על מנת לקיים דיון ראשוני יש למלא טופס בקשה לבחינת היתכנות ראשונית ליוזמה. בשלב זה, אין צורך בחתימות בעלי הנכסים, אלא יידרשו בהמשך.
2. עריכת נספח חברתי - הנספח יערך ע"י העירייה ובמימון עירוני. במסגרת הנספח תיערך בחינה חברתית-קהילתית לתחום היוזמה. הבחינה תתבצע במגוון אמצעים בהם: סקר, קבוצות מיקוד, מפגשי תושבים, כנסי מידע ודיון, הנגשת מידע ותיווכו בהתאם לצרכי התושבים. תוצאות הבחינה ינותחו ויינתנו המלצות תכנוניות ותהליכיות לקידום היוזמה.
3. דיון שני - החלטה על אופן קידום היוזמה בהתאם להמלצות הנספח החברתי. המלצות אלה עשויות לכלול, בין היתר, הקמת נציגויות בתים, הכשרות תושבים, הנגשת מידע, מצוי זכויות ועוד. סיכום הדיון יופץ לפונים ולתושבי מרחב התכנון.

שלב ב' – קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מהנדס העיר

לצורך הדיון בפורום מהנדס העיר. על היוזמה לעמוד בתנאים להיתכנות תכנונית, חברתית וכלכלית כמפורט להלן:

1. קידום חלופות תכנון וקביעת סל שטחי בנייה לשימושים ציבוריים ולשימושים סחירים. קביעת סל השטחים תבטיח תוספת שטחי ציבור נדרשים לטובת האוכלוסייה המתווספת בפרויקטים הנ"ל. על חלופות התכנון להציע בינוי התואם את ערכי המקום, המדיניות הקיימת לשכונה ולהתייחס לצרכי האוכלוסייה הגרה במרחב התכנון. בחלופות תיבחן האפשרות לבינוי פינוי, ככל הניתן.
2. קידום תהליך חברתי במרחב התכנון בהתאם להמלצות הנספח החברתי. תקציר הנספח החברתי יוצג במסגרת הדיון בפורום מה"ע.

3. הפונה/ יזם יידרש להציג תחשיב כלכלי ליוזמה שייבחן ע"י הגורמים העירוניים הרלוונטיים לקראת הדיון בפורום מה"ע.

3.1. לצורך בחינת התחשיב הכלכלי ובנית סל שטחי הבניה הסחירים מוצעים התנאים הבאים:

- א. **תנאי סף** לקידום תכנית חדשה להתחדשות עירונית הוא להיות תואמת לקבוע בתא/5000 ועליה להיות בסמכות הוועדה המקומית.
- ב. קביעת התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה:
 - ב.1. לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר (ראו הגדרה) בתחום התכנית המוצעת יתווספו **12 מ"ר** המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדיור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר שטח כולל (פלדלת).
 - ב.2. אפשרות לתוספת מרפסת לפי התקנות לא תיכלל במניין השטחים הנ"ל.
- ג. כמות יחידות הדיור בפרויקט תקבע על פי תמהיל יחידות דיור שיתאם את הצרכים השכונתיים והחברתיים של התכנית והממוצע השכונתי.

שלב ג' – קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית

הוראות מעבר: יוזמות שאושרו לקידום בפורום תכנון בראשות מה"ע, יקודמו לדיון בוועדה המקומית בהתאם להחלטת הפורום. בתכניות אלה, הכנת הנספח החברתי והטמעת המלצותיו, יהיה תנאי לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. **החלטות פורום תכנון בראשות מה"ע תקפות לשנה.**

התייעצות עם הציבור:

לצורך קידום מדיניות זו התקיימו מספר מפגשים, בהם עם חברי מועצת העיר, תושבים פעילים, נציגי ארגון הקבלנים, אדריכלים, שמאים ועורכי דין. מסמך המדיניות יפורסם לציבור באתר העירוני ויעודכן מעת לעת.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מנהל הנדסה)

מומלץ לאשר את המדיניות המוצעת בהתאם לסעיפים שפורטו לעיל.

שלב א' – בחינת יוזמות להתחדשות עירונית: דיון ראשון ביוזמה, עריכת נספח חברתי ודיון שני ביוזמה לאחר שמולאו כל התנאים.

שלב ב' – קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מה"ע - בחינת חלופות תכנון וקביעת סל שטחי בנייה, קידום הליך חברתי ואישור התחשיב הכלכלי.

שלב ג' – קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19-ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

רועי אלקבץ: יום חשוב, זו התקדמות עצומה בכל מה שקשור להתחדשות עירונית. נאמר כאן שדרושה ודאות והמדיניות תראה זאת. הדבר המשמעותי הוא מה סל הזכויות. יש מתח בין האינטרס האישי לציבורי, בין הירוק לתחבורה. צריך אחריות כלפי הציבור, הארנונה קופצת וגם ועד הבית וחלק גדול מהתושבים לא יעמוד במשמעות תוספת 25 מ"ר באזור הזה. לגבי הדירות הקטנות צריך לדבר על זה. עדיף

שנראה חזית יציבה ואמיתית והאויב של הטוב מאוד הוא מצויין ויש לי הערכה עצומה לכל הצוות ולרבים אחרים שקדמו את המדיניות.

תמיר קהילה, שלומית זונשטיין, עירא רזון: מציגים את מסמך ההתחדשות העירונית במצגת

המטרה של מסמך המדיניות לקדם תוכניות התחדשות, לקבוע סל שטחי הבניה והיבטים תכנוניים וכלכליים. המטרה היא לשפר את החיים בשכונה ואת שירותי הציבור שיתקבלו ושאר הדברים הם נלווים. תמיר קהילה: מציג במצגת את המדיניות.

מיטלהבי: התחדשות עירונית עוסקת בקנין הפרטי של הבעלים. בלי הבעלים אין את הדירה החדשה ולא את התוספת ליזם. אני מדברת על גידול המטר בדירות קיימות שמהווים איכות חיים בדירה ולא בהכרח יותר שירותים ציבוריים. כל הפרויקט הוא על חשבון בעלי הזכויות. אנחנו נותנים הקלות בגובה מה שמוגדר כתוספות מקסימליות עליהם לא ניתן לקבל תוספות. מותר חריגה מסביבתה? אורלי אראל: זה נלקח בחשבון בתוכנית המתאר. מיטלהבי: האם מותר לתת הקלות?

אורלי אראל: אפשר להוסיף רק בקומות, לא בזכויות ולא בשטחים. צריך לענות על שני פרמטרים בתכנית המתאר פרוגרמה לשטחי ציבור, והרח"ק שהוא מקסימלי. תוכנית המתאר מאפשרת קפיצה אחת בגובה במתחמים להתחדשות עירונית. ע"פ החוק במגדל של 25 אפשר לבקש הקלה לגובה ולהגיע ל-30. מיטלהבי: אני דואגת מהאחזקה של המעלית והמגדל עצמו. יש הגדרה של שטח דירה קיים נכנס והוא נטו, תקן 21 אומר ששטח הרחבה הוא נכס בעל ערך, אם מימשו או לא זה בגלל קושי במימוש של ההרחבות, במקום שסומן להתחדשות עירונית ששם אסור לעשות הרחבות. אם בתקן 21 הדירה מוגדרת עם ערך לשטח הרחבות איך מבטלים את שטח ההרחבה המותר? כתוב לא כולל שטחים שנבנו ללא היתר, מה ההבחנה אם יש שטחים עם בעיה משפטית לבין שטחים היסטוריים? הרי 60% סגרו מרפסת למשל. לא יתכן שאתם לא מסתכלים על המצב הבנוי, אתם מרעים את התנאים בנטו נטו לא כולל שטחי שירות לא כולל הרחבות או שטחים שנבנו ללא היתר ואין להם תביעות. אני מציעה שמי שיש לו שטח הרחבה שניתן לו השטח בתשלום מחיר ליזם. אני בעד אלו שהם בעלי הקנין הפרטי שיקבלו יותר ולא פחות. בתהליך העבודה לא מצאתי הוראות מעבר. יוזמות שאושרו לקידום פורום מה"ע יקודמו לדיון בועדה מקומית. רועי אלקבץ: הועדה שאת מנהלת מאשרת כבישים? לא. כי הועדה שלך היא לא ועדה סטטוטורית (למרות שאת כן) את לא מאשרת כבישים.

מיטלהבי: אני מעריכה את עבודתך אבל שואלת איפה הפורום בתוך התהליך? בנוגע למרפסות - כתוב "ככל שניתן היתר" - הייתי מבקשת שקודם ינתן היתר למרפסות לדיירים הקיימים וגם תקן חניה לדיירים הקיימים. הדברים הללו לא כתובים. כל העסקה היא לאתיופים, לאוכלוסיה מעורבת יהודי ערבי, לאוכלוסיה החלשה שלא בדיוק יודעת להגן על עצמה. ומה שעושים בלי לבוא ולהסביר על צפיפות וערך קרקע קבעתם אקסיומה של 12 מטר, והיא לא מקובלת. מדיניות התמורות שלנו צריכה לחזק אוכלוסיות חלשות בעיר, זה שיפור איכות הדיור. הסבר על שווי הקרקע ונגזרת צפיפות לדונם ואתם לא מבטאים זאת לדיירים.

ראובן לדיאנסקי: זהו נושא מעורר מחלוקת עם שיקולים כלכליים. יש לי שני טיעונים, אחד הוודאות התכנונית כאשר מגיעים לשכונה עסקנים ומבטיחים הרחבות שבסופו של דבר התושבים לא מקבלים את מה שחשבו שיקבלו, והרבה פעמים לא אישרנו את התוכניות שאותם תושבים בקשו לאשר כמו את ה-60 מ"ר תוספת. לכן חשוב מאוד שתהיה ודאות תכנונית עם מוקד שירות ומעורבות בשכונה ולא חשוב כמה מטרים מוסיפים. דבר נוסף, שלא יקרה מצב שתהיה בריחה של תושבים ותיקים ולא תמיד אפשר לשמור אותם. אבל אם רוצים למנוע גיטרפיקציה צריך מימון מסוים בכדי להשאיר תושבים. צריך קרן שקובעת שהיא תסייע בתשלום דמי מימון להישארות תושבים. דבר השני כל סוגיית השפ"ם חייב להיות הסכם מקדמי בין היזם לבין העיריה על טיפול בשפ"ם. הנקודה השלישית בתוכנית המתאר קבענו כמה קומות יהיו בכל אזור ואזור, עוד לא קרה שיום ביקש פחות מהמקסימום ואפשר לתת פתרון שמורדים את התמורה לדירות 25 מ"ר 12 מ"ר אם מאשרים את הגבהים כפי שמופיעים בתוכנית המתאר את יתר המטרים אפשר לתת לדיור בר השגה, אלו תושבים עם יותר הוצאות אבל אם הולכים עם פחות תמורה עם תפיסה שאומרת שיהיו יותר צעירים מבוגרם בתוך השכונה ולהשאיר יותר ותיקים ולשמור על צביון של השכונה.

לא ברור איך נקבעו ה-60 מ"ר עבור דירה כי זה מאוד קטן, אם היו מדברים על 70 מ"ר ומזה מוסיפים 12 מ"ר הדבר היה נותן תמחיל יותר טוב והיה משפר מאוד. 70 מ"ר הוא מידתי ואיכותי מבחינת התמורה. אנחנו צריכים להגיע גם לגודל סביר של דירה כדי לשפר את הדיור, גם מי שצריך את הכסף לעזור לילדים שלו לקנות דירה לדוגמא בנווה אפק אז הוא ימכור את ה-60 מ"ר והוא כן יעזוב. אם רוצים להשאיר את האוכלוסיה זה יהיה אפשרי לפי התמחיל שנקבתי בו.

ציפי ברנד: כאשר קובעים גודל דירה צריך להסתכל מי האוכלוסיה שתהיה ולכן גודל של 80-90 מ"ר לפחות יהיה כדאי בכדי שמשפחות עם 3,4 ילדים ישארו בעיר. מדברים על דירות קטנות לצעירים אבל בסופו של דבר צריך ראייה עתידית רחבה שאותם צעירים ישארו עם המשפחה ולא יעזבו צריך להסתכל לטווח ארוך. לכוון לדירות קטנות זו לא המטרה שלנו והייתי רוצה לראות איזשהו תכנון אסטרטגית עירונית ואת תמחיל דירות. מדוע כל העיר היא מקשה אחת איך הצפון הוא כמו הדרום? מה היו העמדות שעלו בזמן שיתוף ציבור? מה יהיה כלכלי ליזם ואיזה סוגי דירות נראה. ראובן לדיאנסקי: מי בודק את היחידה האסטרטגית

רועי אלקבץ: הועדה שלי היא לא סטטוטורית ובמסגרת שיתוף ציבור הגיעו יזמים, תושבים ונציגי הקבלנים אמרו 12 מ"ר זה בסדר כרגע חשוב לנו שנדע מה קורה. שמאים שהגיעו אמרו 12 מ"ר הכי הגיוני. ת"א היא מרכז הארץ והיא יקרה צריך להבין מה קרה שאנשים לא עמדו בזה. אנחנו רוצים לשמור את התושבים במזרח ודרום העיר ויש ציבור שלא יכול לעמוד בזה. הארנונה קופצת הועד בית עולה הכל יותר יקר. לגבי זכויות קניניות היו הרבה דילמות ויש כאן עניין של שוויוניות. הדירות הקטנות היו לאחר התייעצות עם ראש העיר ורצינו ליצור סוג של סטנדרט. הכוונה היתה לתת 12 מ"ר לכולם ואח"כ אמרו על ה-60 מ"ר, יש משפחות שיכולות להגדיל את הדירה שלהם מ-40 ל-60 מ"ר זו דירה הגיונית. גם בנווה שרת ה-12 מ"ר התושב יכול להכיל. אני חושב מתוך אחריות אישית, צריכים לתת היבטי חברתי קהילתי משקל רב. אתה מגיע למצב של שטחים חומים שאתה יכול וצריך לתת. כי בסוף היזם צריך להרים גובה שהוא בלתי סביר.

ראובן לדיאנסקי: כשגיבשנו את תוכנית המתאר קבענו שהעיר יכולה להכיל את המטרים הללו. אודי כרמלי: רוב המטרות של המדיניות הזו מדברות על שיפור מערך מרחב ציבורי, יצירה של תמהיל דירות ותנאים לשילוב. זה מסמך ערכי ציבורי שמדבר על הצורה שבה אנחנו כעירייה רואים את הקידום. הסיבה שכתבנו את המסמך כי הדבר הזה הפך לכאוס שכרוך בויכוחים ואמוציות ואנחנו רוצים להסדיר את ההליך ולקבל מסקנות בתהליך - זה עיקר המדיניות. הבשורה האמיתית היא שאנחנו כרשות לוקחים אחריות על התחום, על כל היבטיו. אם יש חוק למארגנים שהמדינה נכנסה לזה וראינו שיש כאן בעיית עומק שנובעת מדברים עמוקים ולא מדובר רק על מספרים. נושא התמורות הוא נושא שמדבר בעיקר על הבסיס הכלכלי שאנחנו מייצגים בפרויקט. מה הדינמיקה של הפרויקט. מגיע יזם עם חתימות שעושה את החישוב שלו שאומר אני יכול לבנות כך וכך קומות. אז מתחיל תהליך תכנוני שמשמעותו לצקת את המשמעות הציבוריות בפרויקט, כדי למנוע גיטרפיקציה, לייצר שירותים ציבוריים וארכיטקטורה נכונה. כל מטר שנכנס לפרויקט יש לו משמעות. להגיד מה אכפת לנו להוסיף 25 מ"ר זה על חשבון היזם - המשפט הזה הוא תפיסה לא נכונה. התוספת היא לא של היזמים זה עולה לנו. התכנון הוא לא שלהם, מה ששלהם זו הזכות לעשות הרחבה מכיסם תוך הסכמה עם שאר הדיירים. זה עדיין מותנה בהחלטה שלהם בהתנגדויות והיא כפופה לבקרה ויש לנו זכות לתת הנחיות. יש לנו אחריות. כל מטר שמוסיפים זה עולה לנו בשטחים ציבורים שאנחנו מצמצמים. כל הסיפור של שטחי התמורות במדיניות אך ורק לייצר את הסף הכלכלי שעליו אנחנו מסכימים. בתוך הפרויקט יכול שיהיו מנגנונים שהדיירים ירכשו עוד 10 מ"ר והשטח הממוצע הוא לא 60 מ"ר אלא 80 מ"ר. לא מדובר על שטחים של דירות התמורה מדובר על ממוצע של כלל השטחים וזה אומר שיש דירות של 120 מ"ר ויש של 80 מ"ר ובסוף הממוצע הוא 80 מ"ר. אסף הראל: את הצפיפות של יחידות הדיור אנחנו קובעים.

אודי כרמלי: זו החלטה תכנונית היא לא צריכה להיקבע. ה-12 מ"ר זהו מספר שאנחנו עומדים מאחוריו אחרי בדיקה כלכלית ויש הסכמה כללית מאנשים שבאו מהשוק החופשי. ראובן לדיאנסקי: עשית קבוצת מיקוד אם זה מספיק לתמרץ?

אודי כרמלי: תושב לא ידע אם 12 מ"ר יתמרץ אותו או לא. המטרה לייצר וודאות מוחלטת חד ערכית. דיירים רוצים שיהיה פרויקט הדיון של 20 מ"ר או 60 מ"ר ולכן רצינו שתבינו שיש משמעות לתוספת של 13 מ"ר נוספים. הרבה אנשים תומכים במדיניות הזו ותפעולית ערכית יזמית תומכים בזה כי המדיניות הזו עושה חיים קלים יותר.

אביגדור פרויד: היתרון הוא הוודאות התכנונית שהיא גם ודאות כלכלית. שהיה ברור 25 מ"ר קבלנו ושמחנו 12 מ"ר אנחנו מקבלים ושמחים כי זה היתרון הגדול. המלצתי לחברי מועצת העיר בועדה, מה שלא תקבלו קבלו החלטה בהקדם כי השוק מבולבל מהמספרים, ממשיכים לרוץ וחייבים ודאות תכנונית. אני תמיד מאחל שהתמורות יהיו פי 3.5. רוב היזמים אוהבים את רובע 4 כי ברובע 4 התוספת בתמ"א 2.6 קומות וברובע 3 1.65 זה ההבדל שיש וודאות התכנונית.

אורלי אראל: בכל תוכנית חלק מדרישות לזום הם הנושאים של מניעת גיטרפיקציה קרן תחזוקה ותחזוקה של שפפיים. הנושא של דביי אלו דירות לשכירות והם מעמסה כלכלית נוספת לפרויקט. בתחשיב הכלכלי אנחנו צריכים לראות את התוצר התכנונית ושארובנית ותכנונית זהו תוצר טוב. כרגע השפיל הכלכלי לא נמצא. אם תקן 21 דורש 20% אנחנו מדברים על רווחים של 17% רווח ויש לזכור שאותם יזמים צריכים לקבל מימון בנקאי. לכן מגיעים בסופו מגיעים לתוכנית שהיא ראלית. העמדה המקצועית שלנו עם כל הנציגים, יזמים ותושבים שהצורה הנכונה היא להגיד 12 מ"ר עם סימן קריאה. הרי מי שקנה דירה לקח משכנתא וקנה דירה לעומת מי שלא היה לו את הכסף לקנות דירה. לכן אמרנו אם תושב השקיע בדירה של 40 מ"ר לעומת מישהו שקנה דירה של 60 מ"ר מדוע לאחד מגיע רק 12 מ"ר ולשני 20 מ"ר? יש חוסר שוויוניות, מי שיש לו יותר יקבל פחות ולכן בסופו של דבר התקבלה הכרעה ליצור דירה קטנה שהיא סבירה וששטח התמורה יהיה 12 מ"ר. יש שתי שכונות שהם עיקר יחידות דיור שם הם 40 מ"ר ומקומות אחרים בתמהיל עם כניסה של 42 מ"ר ואם יגיעו 60 מ"ר אפשר לספוג אותם. רועי אלקבץ: גרמתם לסיבוך של הפרויקט ולקרע.

אודי כרמלי: השיקול כאן הוא תכנוני. גם עצם ה-12 מ"ר היזמים צריכים במטרים. כל אחד צריך לקבל 10% לשטח הדירה שלו שיהיה שיווני. גם על זה הגיעו קונפליקטים, תושבים מגיעים עם התנגדויות. לכן הטיעון הוא תכנוני כי כן חשוב לנו השמירה על מגוון חברתי תרבותי. כדי לעשות זאת, מי שנכנס לפרויקט הזה עם דירה של 30 מ"ר זו לא משפחה גם אם זה משקיע עדין הדירה הזו נמצאת בתוך מלאי תכנוני וכנראה שמשפחות לא גרות שם. מדוע לכל הדירות שהן מתחת ל-48 מ"ר? כי דירות של 48 מ"ר 47 מ"ר

יקבלו אותו דבר. אנחנו רוצים להביא את יחידות דיור התמורה למצב של שיגרת חיים משפחתית מינימלית כדי לשמור על שלד חברתי כדוגמת שכונות ביד אליהו. מי שנכנס עם 30 מ"ר מקבל אותו דבר כמו מי שי לו 40 מ"ר יצור קונפליקטים אבל אם נעמוד בדעה אחת יבינו שזה המדיניות. מגיעים אלי יזמים שלא אוהבים להבטיח סתם. אנחנו לא יכולים להתמודד עם אלו שלא מבינים.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיהיו דירות קטנות אודי כרמלי: זה לחזור 3 צעדים אחורה.

איל רונן: מגיעים אלינו יזמים עם תוכנית המתאר ואומרים שזה הפוטינציאל הסטטוטורי שיש כאן. אלו הזכויות עם זה אנחנו רוצים לחיות אבל לא זו המציאות התכנונית שאנחנו מייחלים לה. אנחנו רוצים תוכנית שתשמור על האוכלוסייה מבלי להתחיל את הדיון התכנוני עם המקסימום. אנחנו רוצים תוכנית טובה שתאפשר לתושבים להישאר.

מיטל להבי: אתה מטפס ברח"ק ובדרגת הגובה, אתה מאפשר הקלות ומגביל ל-12 מ"ר. אורלי אראל: כדי לתת מענה לבקשות של תושבים שבעצם 40 מ"ר שנתנו בנווה שרת הם לא על השולחן. אם כל דייר יקבל 25 מ"ר ועל השטחים האלה עושים את הבדיקה הכלכלי. תושב מקבל את זה בחינם ומישהו משלם על זה. היזם עושה תחשיב כלכלי וכדי להגיע לתוספת הזו אני צריך לבנות פי 4. אנחנו בודקים את הבדיקה הכלכלית אצל רוני ואומרים את המסקנות. בסוף גם יזמים צריכים לרדת בהיקף השטחים כעושים את הבחינה כדי שהתוכנית תתממש עושים פרוגרמה לשטחי ציבור. זה לא עובד כי רואים שהפרוגרמה שנדרשת עבור האוכלוסייה החדשה שהתווספה והיקף יח"ד לא עומדים בתוכנית המתאר כי נדרש יותר שב"צ ושצ"פ. אז התנאי להגיע כדי לעמוד בתוכנית המתאר הוא להגיע לרח"ק 5 ונדרשים שטחי ציבור ולעמוד בגובה מסוים, לא עומדים בזה. לכן כל התוכניות שעצרנו אותם ואמרנו שירדו ל-12 מ"ר כדי שזה יהיה גם כלכלי ליזם וגם שנוכל לעמוד בהיקף שטחי הציבור. אפשר להביא את כל 70 התוכניות של התחדשות עירונית להעביר לסמכות מחוזית אבל זה לא מקובל עלינו. אנחנו ממליצים לעמוד בתנאי תוכנית המתאר. לא סתם יש כאן תוכנית מתאר כדי לתת לכם את העצמאות כועדה עצמאית לאשר תוכניות, יהיו מקרים שנגיד גם 12 מ"ר לא עמד בתנאי של תוכנית המתאר. מיטל להבי: התחשיב הכלכלי אחר בכל פרויקט הוא נגזרת של הערך הכלכלי של הקרקע ולכן צריך להשאיר לפי תקן 21 את זה בין 12-25 מ"ר ובמקום שערך הקרקע גבוה ליח"ד בגלל שיש מעט מאוד יח"ד על הרבה דונם.

אודי כרמלי: תקן 21 היא מדיניות שמאית אנחנו מדברים על מדיניות תכנונית. אנחנו מנסים להכניס את השמאות לכמה מקומות. היא בודקת שיש תחבורה, שבצ"ים, שצ"פים. מיטל להבי: אני מבקשת שתקן החניה ישרת את התושבים בפרויקט. אודי כרמלי: יש תקן חניה

אופירה יוחנן וולק: מה יהיה המצב הנכנס עם העניין של ה-60 מ"ר לדירות הקטנות? איך יקבע התמהיל? איך ייווצר מצב שיהיו דירות של 40 מ"ר? אורלי אראל: יהיה לנו תמהיל ליח"ד. יהיו 30% דירות קטנות וכן הלאה.

הצבעה:

בעד: גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, אסף הראל, רועי אלקבץ, נורי מאיה אופירה יוחנן וולק
נגד: אלחנן זבולון
נמנעת: מיטל להבי
בעוד שנה הועדה תקבל דו"ח מצב לגבי המדיניות מהצוות המקצועי.

הצבעה למדיניות:

לאשר את המדיניות המועצה כמפורט לעיל.

בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת בהתאם לסעיפים שפורטו לעיל.

שלב א' – בחינת התכנות של יוזמה להתחדשות עירונית: דיון ראשון ביוזמה, במידה וקיימת התכנות לקידום תכנית להתחדשות עירונית, תיידרש עריכת נספח חברתי. הכנת נספח חברתי, דיון שני ביוזמה יתקיים לאחר שמולאו כל התנאים ובו יוחלט על אופן קידום היוזמה בהתאם להמלצות הנספח החברתי.

שלב ב' – קידום תכנון ראשוני לדיון בפורום מה"ע – לצורך הדיון בפורום תכנון בראשות מה"ע על היוזמה לעמוד בתנאים להיתכנות תכנונית, חברתית וכלכלית הכוללים: בחינת חלופות תכנון וקביעת סל שטחי בנייה לשימושים ציבוריים ולשימושים סחירים, ואישור התחשיב הכלכלי. במקביל, יחל קידום הליך חברתי בהתאם להמלצות הנספח החברתי..

שלב ג' – קידום תכנית בניין עיר לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בהתאם לנוהל העירוני לקידום תכניות בניין עיר (תב"ע).

הוראות מעבר: יוזמות שאושרו לקידום בפורום תכנון בראשות מה"ע, יקודמו לדיון בוועדה המקומית בהתאם להחלטת הפורום. בתכניות אלה, הכנת הנספח החברתי והטמעת המלצותיו, יהיה תנאי לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. החלטות פורום תכנון בראשות מה"ע תקפות לשנה.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, נורי מאיה, אופירה יוחנן וולק אסף הראל, גל שרעבי דמאיו