

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9146 - מדיניות דיור דיון נוסף	31/08/2022 16 - - '222-0025

מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב - יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מסמך מדיניות בסמכות הועדה המקומית

תיאור גבולות: כל העיר

שטח התכנית: כל העיר

מתכנן:

בהובלת היחידה לתכנון אסטרטגי: בשיתוף עם אגף תכנון העיר, אגף הרישוי, אגף הנכסים, אגף הכנסות מבנייה, אגף תקציבים, השירות המשפטי, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, מנהל קהילה.

יועצים:

סטודיו מיא, מיכל יוקלה, אדריכלים - ראש צוות התכנון, אדרי' אמיתי הרטוב
טל אלסטר - תכנון ערים, מחקר ומדיניות
תמי גבריאלי, גידו סגל - משרד גבריאלי סגל
ד"ר איל סלינגר - סלינגר שמאות מקרקעין וייעוץ
עפר לרנר, איתן סרבר - יועצי שיתוף ציבור למסמך המדיניות
ד"ר אמילי סילברמן - יועצת אקדמית

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו

רקע לעבודה:

- עיריית תל אביב - יפו פועלת למעלה מעשור לגיבוש מדיניות וקידום מיזמים ייעודיים בתחום הדיור
- בשנת 2008 פרסמה העירייה מסמך מדיניות חלוצי בנושא של דיור בר השגה, אשר המלצותיו הפכו ביולי 2011 להחלטות מועצת העיר באשר לדרכים בהם יש לייצר דיור בהישג יד לראשונה בתל אביב - יפו, ולמעשה במדינה כולה
- ביני לבני אושרו תיקונים 101 ו-120 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אשר עיגנו בחוק אפשרות לקביעת דיור בהישג יד בשטחים סחירים ואף אושרו תקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית) תשע"ה-2014 אשר קבעו כי דיור בהישג יד להשכרה הינו מטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה
- נכון להיום מאוכלסות ברחבי העיר מאות יחידות דיור בהישג ואלפי יחידות דיור כאלה נמצאות בשלבי תכנון שונים

- התכנית האסטרטגית העירונית (2017) הנחתה להכנת מסמך מדיניות דיור כלל עירוני המתייחס למדיניות המגורים העירונית על כל היבטיה בראייה ארוכת טווח ובמטרה לממש תמונת עתיד של עיר אטרקטיבית למגורים עבור מגוון אוכלוסיות, לאורך כל מעגל החיים
- מסמך מדיניות הדיור שגובש הוא תוצר של עבודה שערכה כשנתיים וכללה לימוד מעמיק של מצב הדיור בעיר, גיבוש חזון ותפישה ייעודיים לתחום הדיור בטווח הקצר והארוך, ובניית כלים ליישום התפישה העירונית הלכה למעשה

לוי'	מסמך מדיניות דיור - שלבי עבודה
9.20	שלב 1 - לימוד
שיתוף ציבור מפגשים עם בעלי עניין	<ul style="list-style-type: none"> • הפקת לקחים מעבודות עירוניות קודמות בתחום הדיור • סקר ספרות בינלאומי • פרופיל דיור (היבטים פיזיים ודמוגרפיים) • סקר עמדות וצרכים בקרב תושבים
	שלב 2 - גיבוש חזון ותפישה
1.21	שלב 3 - אומדן צרכים וגיבוש יעדים שנתיים
היוועצות עם גורמי מקצוע מהעולם	שלב 4 - גיבוש כלים יישום
	שלב 5 - כתיבת מסמך המדיניות
4.21	
5.21	

- מכלול הנתונים שנאספו בשלב הלימוד, ובראשם סקר עמדות וצרכים מקיף שנערך בקרב תושבי העיר¹ באמצעות המרכז למחקר כלכלי וחברתי, העלו תמונה מדאיגה של תושבים, ובעיקר שוכרים, הנאנקים תחת נטול עלות דיור כבד וחוששים מדחיקה מן העיר. עפ"י הסקר, 36% ממשקי הבית בעיר, בעלי דירות ושוכרים כאחד, סבלו בשנת 2020 מנטל עלות דיור כבד והוציאו למעלה מ- 50% מסך הוצאותיהם על דיור
 - התמקדות בשוכרים, המהווים למעלה ממחצית ממשקי הבית בעיר, העלתה תמונת מצב קשה אף יותר והצביעה על כך ש- 50% ממשקי הבית השוכרים סובלים מנטל עלות דיור של 50%. השוכרים התבררו כקבוצת אוכלוסייה מגוונת:
 1. כשליש ממשקי הבית כוללים ילדים.
 2. כשליש ממשקי הבית הם בני למעלה מ- 40.
 3. כ- 20% מהשוכרים גרים 6 שנים ומעלה בדירתם הנוכחית וכ- 70% מהם גרים בעיר 6 שנים ומעלה.
- שכירות בת"א-יפו היא דרך חיים. המגורים בשכירות משמשים חלק ממשקי הבית לאורך שנים, ומיועדים גם למשקי בית משפחתיים ולמבוגרים הזקוקים לפתרונות דיור יציבים ובטוחים, אשר שוק השכירות הפרטי, במתכונתו הנוכחית, אינו מספק.

¹ סקר זה יבוצע מעתה באופן עיתי במטרה להמשיך בניטור ובחינה של מגמות בתחום הדיור בעיר, ויחד עם בסיסי מידע נוספים יסייע בגיבושו של דו"ח שנתי על "מצב הדיור בעיר" בדומה למקובל בערים אחרות בעולם

- מסקר דיור אזורי שערכה העירייה עולה כי נטל עלות הדיור הכבד ממנו סובלים משקי בית הגרים בשכירות, אינו ייחודי לתל אביב - יפו ומאפיין במידה רבה גם את הערים הגובלות בה

חלקן של הוצאות הדיור מס"כ הכנסות ברוטו של משק הבית בקרב שוכרים



- תמונת הראי של הצורך בדיור, הבאה לידי ביטוי בהיצע הדיור המוזל בעיר, אף היא אינה מעודדת. היצע דיור מוזל להשכרה: קיים ומתוכנן (יח"ד)

מוצר דיור	קיים	מתוכנן	סה"כ
דיור ציבורי	3,500	-	3,500
דיור להשכרה עירוני	172	3,560	3,732
דב"י פרטי	141	6,780	6,921
דירה להשכיר	93	84	177
סה"כ	3,906	10,424	14,330

היצע דיור זה מהווה רק 1.8% מהיצע הדירות הקיים בעיר (213,400 יח"ד) והוא:

- מתכלה/בעל תאריך תפוגה: בין אם בשל חוק המכר בדיור הציבורי ובין אם נוכח מכירת יחידות הדב"י הפרטי וזה הכלול במיזמי דירה להשכיר לאחר 20 שנה
- נמצא בפרישה עירונית לא מאוזנת: רובו ככולו מתוכנן בקרקע פנויה בצפון - מערב העיר

מדיניות מוצעת:

1. כללי

- תמונת המצב הקיים, כפי שנחשפה בשלב הלימוד ותהליך שיתוף הציבור חייבו התמקדות של מסמך מדיניות הדיור במשבר השגות הדיור החריף הפוקד את העיר, בדומה לערים גלובליות רבות אחרות בעולם
- סקירת מדיניות הדיור העדכנית של חלק מערים אלה העלתה כי גם ערים ללא תשתית פיזית מבוססת של דיור בהישג יד, הצליחו להרחיב באופן משמעותי את פתרונות המגורים שהן מציעות לקבוצות אוכלוסייה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה, תוך שנים מספר. כל זאת, לא בהכרח בגיבוי ממשלתי מאסיבי בדרך של ביזור סמכויות ותמיכה תקציבית

% משקי בית המתגוררים בדיור מוזל בערים בעולם

ת"א - יפו	סיאטל	לונדון	וינה
1.8%	8%	22%	60%

- לאור כל זאת ביקש מסמך המדיניות למצוא את כלי היישום שיוכלו לחולל תפנית דומה גם בתל אביב - יפו והוא מציע שורה מגוונת של כלים שאת רובם ניתן ליישם מיידית ובאימפקט משמעותי
- **כל פתרונות הדיור המוצעים הם מעולם השכירות במחיר מוזל ובמחיר שוק** כאשר הכוונה היא לכריית ערך ציבורי מערכי הקרקע המאמירים, שיאפשר הגדלה משמעותית של מאגר הדיור המוזל להשכרה בעיר

2. עיקרי המדיניות - כלי היישום המרכזיים²

2.1 הכללת דיור בהישג יד בתכנית הכוללת מגורים

קרקע פרטית/מדינה

- שיעור יחידות הדיור בהישג יד (להלן: דב"י) יעמוד על כ - 15% בצפון ובמרכז העיר, וכ - 10% בדרום ובמזרח העיר, בדומה להיקף הדרישה הקיימת ממיזמים הכוללים דב"י במסגרת תכניות המקודמות כיום. בשונה מהמצב הקיים, הדרישה לדב"י תהא גורפת, בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור. בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית
- שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים, ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק
- להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התו"ב) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% תושבי תל אביב - יפו) למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנה. הדרישה להנחה ממחיר שוק ולשיעור בני מקום עוגנה בהחלטת מועצת העיר מיום 8.8.22, כנדרש מכוח התוספת הששית לחוק התו"ב

קרקע עירונית

- שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה ביעוד מגורים, בבחינת "נאה דורש, נאה מקיים", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן.
- מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, ייקבע ביחס לכל תכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה
- הנחייה זו תאפשר לתושבי העיר ליהנות מהרחבה משמעותית של מאגר דיור להשכרה זה. משך השכירות, גובה שכ"ד ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב - יפו, כפי שתקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה

2.2 קרן ייעודית לדיור בהישג יד (קרן דב"י)

בשיקול דעת מהנדס העיר, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדרישה ליחיד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודית לדיור בהישג יד ("קרן דב"י"), בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללת תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

2.3 יצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה

עדכון חוק עידוד השקעות הון במסגרת חוק ההסדרים האחרון, בצירוף מכרזי חברת "דירה להשכיר", מכניסים לשוק הדיור שחקנים חדשים בתחום של השכרה ארוכת טווח. עיריית תל אביב - יפו מעוניינת להצטרף למאמץ הלאומי ולעודד את הקמתם של מיזמים אלה בדרך של יצירת ייעוד קרקע או שימוש בייעוד מגורים של דיור להשכרה, המפחית מערכה של קרקע סחירה למגורים ומאפשר בנייה ייעודית להשכרה ארוכת טווח (build to rent), אשר תוכל להציע דיור להשכרה יציבה ובטוחה, ראויה בהיבטי תחזוקה והוגנת מבחינת קצב עליית שכר הדירה, בכפוף לעדכון חקיקה בנושא. מיזמים אלה יאפשרו לבעלי הכנסות גבוהות, שאין ידם משגת לקנות דירה/הבותרים שלא לקנות דירה, לשכור דירה בעיר במחיר שוק ובתנאים ראויים. יש לקוות שעם הגדלתו של מאגר דיור זה, הוא יהווה חלופה משמעותית לשוק השכירות הפרטית הקיים. יש לציין כי הכללת דב"י בתכנית הכוללת מגורים, קרן דב"י ויצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה הוטמעו במקביל במסגרת עדכון תכנית המתאר.

2.4 הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה³

עיריית תל אביב - יפו מבקשת להשתלב במנגנון הממשלתי הקיים לסיוע בשכר דירה ולהוסיף סכום נוסף לזה המשולם ע"י משרד השיכון כיום. בכך יגדל סכום הסיוע לזכאים, הנמנים עם אוכלוסיות בעלות הכנסות נמוכות מאוד בעיר, ויותר בידם הכנסה פנויה נוספת לצרכים חיוניים כגון מזון, ביגוד, תחבורה, חינוך ועוד.

מסמך מדיניות הדיור, על פתרונות הדיור הכלולים בו, מהווה צעד ראשון בהרחבה משמעותית של מאגר הדיור להשכרה במחיר מוזל ובמחיר שוק בעיר, ויסייע בשימור מגוון האוכלוסיות המאפיינות אותה. אוכלוסיות אלה הן מעמודי התווך של העיר כיום, ומאגר גדל ובר קיימא של דיור להשכרה, יאפשר להן להמשיך להתגורר בה ולשמר את החוסן והחיוניות המאפיינים אותה, לאורך זמן.

פעולות משלימות למדיניות הדיור המקודמות בימים אלה ע"י העירייה:

- הבטחת תקציב עירוני לדיור
- הקמת רשות דיור עירונית לייזום ותכלול של העשייה העירונית בתחום הדיור, ובכללה יישום מדיניות הדיור העירונית, שינויי חקיקה מול הממשלה, וקידום שותפויות עם השלטון המקומי, המגזר הפרטי וארגוני החברה האזרחית

² בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללת

נספח

תהליך ההיוועצות עם מומחים למדיניות דיור עירונית מן העולם

העבודה על מסמך המדיניות "בזמן קורונה" אפשרה את קיומם של סדרת מפגשים בזום עם עמיתים מהעולם העוסקים במדיניות דיור, עפ"י הפירוט הבא:

1. **קרוליין ויצמן**: מרצה באוניברסיטת אוטווה ומומחית למדיניות דיור בהישג יד. קרוליין נפגשה עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש מתודולוגיה להצבת יעדים לדיור בהישג יד.
2. **אלן מלאך**: עמית מחקר בכיר ב-Center for Community Progress, וושינגטון די.סי ומומחה למדיניות דיור. אלן נפגש עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך מתן הערות לכלי היישום המוצעים במסגרת מדיניות הדיור.
3. **ג'ון ווצ'ר**: ראש צוות ה-Viability Team של עיריית לונדון, העוסק בבחינה כלכלית של החיוב לכלול דיור בהישג יד בתכניות חדשות. ג'ון וצוות עובדיו נפגשו עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש הכלי המתייחס לאחוז מחייב של דיור בהישג יד בתכניות מגורים חדשות.

כמו כן, התקיימה היוועצות עם גורמים העוסקים בניהול הדיור בערים נבחרות בעולם (ברצלונה, ספרד | לובליאנה, סלובניה | גנט, בלגיה) במטרה להמליץ לעירייה על הדגם המיטבי לניהול הדיור העירוני. ההמלצות הוצגו בפני הנהלת העירייה והיוו בסיס למתווה הקמת רשות הדיור העירונית.

תהליך שיתוף הציבור

לאורך העבודה על מסמך המדיניות בוצע תהליך שיתוף ציבור והתייעצות עם בעלי עניין, וכן יידוע על התהליך ותוצריו בעמוד ייעודי באתר העירייה:

1. מפגשי התייעצות ושולחנות עגולים

- התקיימו באופן מקוון ואפשרו קיום מספר רב של פגישות בזמן קצר ובנוכחות משמעותית ומגוונת
- סה"כ התקיימו שני סבבי התייעצות מרכזיים: בשלב הלימוד ובשלב גיבוש כלי היישום, בהם השתתפו:

בקרב גורמים פנים עירוניים

נציגי הוועדה המקומית, צוותי התכנון באגף תכנון העיר, נציגי אגף הרישוי, יחידת הצעירים, עזרה וביצרון ומפגשים ייעודיים עם מה"ע, מנכ"ל העירייה, מנהל אגף הנכסים ועוד.

בקרב בעלי עניין חיצוניים

מגזר יזמי - כלכלי: יזמי נדל"ן מתחום ההתחדשות העירונית ושכירות ארוכת טווח, נציגי קרנות ריט למגורים, מוסדות פיננסים, אנשי מקצוע מתחום היזמות (שמאות, ייעוץ כלכלי ועריכת דין)

³ בכפוף לאישור מועצת העיר

מגזר המקצועי - תכנוני : אדריכלים ומתכנני ערים, נציגי החברה האזרחית (עמותות וארגונים מתחום הדיור, התחדשות עירונית ועירוניות) ונציגי אקדמיה כן התקיימו מפגשי 'שולחנות עגולים' ייעודים שעסקו בדיור להשכרה (במחיר שוק ובמחיר מופחת) ובעדכון חוק עידוד השקעות הון

2. "פרלמנט מגורים"

- בכדי ליצור מסמך מדיניות המחובר לצרכי התושבים, הוקם "פרלמנט מגורים" - פורום תושבים שילווה את הכנת מסמך מדיניות הדיור באמצעות לימוד מעמיק של תכני המסמך בקרב חברי הפרלמנט ודיון משמעותי במדיניות המתייחסת לעתיד המגורים בעיר
- בסיוע מנהל קהילה ויחידת הצעירים, אותרו 30 נציגים מכלל רובעי העיר, המהווים, באופן יחסי, מדגם מייצג של אוכלוסיית העיר בהתייחס למגדר, גיל, וצורת חזקה בדיור (בעלים/שוכרים)
- הנציגים השתתפו בשני מפגשים פרונטליים שהתקיימו במרכזי הצעירים העירוניים בהם בוצע לימוד משותף, גובשו תובנות משלב הלימוד ונערך דיון בכלים היישום המוצעים. מפגש פרלמנט שלישי התקיים ביום 24.7.22 בזום לצורך קבלת משוב סופי על מסמך המדיניות לקראת הדיון בוועדה המקומית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי).

ממליצים לאשר את מסמך מדיניות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלה ובר : מציגה את המדיניות במצגת.
מאיה נורי : יחידות הדיור ההלו הן בבעלות מי?
אודי כרמלי : זו לא החלטה של הוועדה. צריך לעשות הפרדה ברורה בין סמכות הוועדה המקומית לסמכות מועצת העיר. הוועדה המקומית מייצרת את המצע הסטטוטורי.
מלי פולישוק : כל בנין שיש בו דב"י הניהול הוא של העיריה?
אודי כרמלי : לא. כל בנין שיוחלט על שיווקו, הנכס הוא בבעלות עירונית וההחלטה לגביו מובאת גם לפתחה של מועצת העיר.
אלה ובר : ממשיכה במצגת.
עמי אלמוג נציג המדינה : סעיף 2.1 תתקנו. יש לעשות הפרדה בין קרקע פרטית לבין קרקע מדינה. מה שיקרה בקרקע המדינה יהיה לפי התוספת השישית לחוק התו"ב. אנו מקווים ששיעור ההפחתה ממחיר השוק יעלה. יש לדייק את המספרים ולתקן את המצגת.
מיטל להבי : תסביר למה הכוונה המדינה תיתן יותר בר השגה
עמי אלמוג : כרגע המדינה מוגבלת למה שהתוספת השישית נותנת.
חגית נעלי : בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ניתן להעלות את שיעור ההפחתה ממחיר שוק.
עמי אלמוג : נושא בני מקום זה לא משהו שקשור אלינו. זה ענין של העיריה.
מיטל להבי : מה זה קרן ייעודית לדיור בר השגה? מה הסכום? מה ההגדרה? ואיך מתכוונים לאשר זאת?
אם הגשתם הצעות חקיקה אז את הצעות חקיקה תשלחו אלינו שנראה מה מקדמים.

אסף הראל: מצטרף לברכות. מדיניות מבורכת וטוב שנתחיל עכשיו. המתווה מגיע באופן פרטני להחלטת המועצה. מטריד אותי שעוד מעט יש בחירות ואולי נקבל מנכ"ל וראש עיר בדעה אחרת. למעשה אנחנו שמים כוכבית שכל תב"ע נבחנת מחדש ואולי לא יהיה כאן דיור בר השגה בקרקע עירונית. לכן השאלה מה פוליטית על ראש העיר+ והמועצה יותר קל לעשות: להפחית סעיף קיים או למסמס משהו שבמלא עובר. לכן אני ממליץ שהועדה והמועצה תיקח אחריות ותגיד שלא שמים כוכבים ושלא יחליטו תגידו שהמנכ"ל יחליט. יש מדיניות ואנחנו עומדים מאחוריה תבוא הועדה..

אודי כרמלי: אבל היום אתה מקדם תוכניות. המדיניות נועדה לשדר מסר ברור שקוף ליזמים החוצה.

אסף הראל: את המסר הזה קבלנים לא יודעים?

אודי כרמלי: אתה שוכח שבכל תוכנית נעשה מאמץ אדיר כדי להגיע ל-15% והיא מגיעה לכאן רק אחרי מסע מפרך.

אורלי אראל: כמו תקן חניה. עד שהיתה החלטה על מדיניות תקן חניה, חודשים היו עימותים עם יזמים. אסף הראל: יש כאן מדיניות אז תגידו בדב"י מינימום 15%. כנ"ל בקרקע עירונית צריך לנעוץ את הדבר ולהגיד 50% בכל קרקע עירונית. בלי החלטות המועצה.

אודי כרמלי: אנחנו אומרים בקרקע עירונית סטטוטורית 50% דיור להשכרה. במועצה אנחנו דנים באיך זה יתבצע, מה מחיר, מה עומק ההנחה.

אסף הראל: אז מה אתה משאיר למועצה 50% חייב להיות השכרה עירונית? אז יש את המדיניות העירונית. למה אתה צריך את המועצה. תחליט במסגרת העירונית במדיניות.

אודי כרמלי: זו ועדה תכנונית סטטוטורית והמלצות הועדה הזו לא נוגעות לעומק ההנחה. ההפרדה הקיימת במדיניות ביחס לנכסים בבעלות עירייה נובעת מהיות הנכס ציבורי ומחייב החלטת מועצה. ועדת תכנון ובניה מחליטה על הדרך הסטטוטורית וזה מה שאנחנו אומרים במדיניות וזה מה שאנחנו עושים כאן.. במועצה נדונים היבטים תקציביים שאינם נשקלים בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

אסף הראל: המועצה בפועל היא חותמת גומי של הדרג המקצועי וטוב שכן. המועצה היא מאשרת החלטות של ראש העיר והמנכ"ל שיאוזנו עם החלטות המדינה וזה בסדר אבל יכול להיות שמחר הם יתחלפו. כל תוכנית תגיע למנחם והוא יחליט אם 50% או לא אז לא צריך את המדיניות בשביל זה.

אודי כרמלי: 50% הם לא נתונים לויכוח. הויכוח נוגע ולמתווה שיווק הקרקע ומסגרתו התקציבית.

מיטל להבי: אם זה קנין עירוני אז זה 50%.

אסף הראל: למה כל פרויקט צריך להביא למועצה.

אורלי אראל: 50% זה מה שהועדה מצביעה.

מיטל להבי: זה לא תפקיד של המינהלת העירונית מה התפקיד שלה?

אורלי אראל: זה לא קשור. הועדה המקומית מחליטה במידה ותאשרו את ההצעה שבכל תוכנית שיש בה קרקע סחירה ביעוד מגורים בבעלות עירונית 50% מהמגורים יהיו להשכרה ארוכת טווח. זו החלטה סטטוטורית. אתם לא יכולים להגיד מה עומק ההנחה. זה לא בסמכות של הועדה המקומית. עמי אלמוג: גם ההנחה יכולה להשתנות.

מיטל להבי: מה מחליטים עכשיו?

אודי כרמלי: עכשיו אנחנו מחליטים סטטוטורית שמאשרים מסמך מדיניות כאשר אפשר לסטות כמו מדיניות חניה. אולם מסמך המדיניות מייצר מחויבות כאשר, בכל מקום גם אם יש 3% קרקע עירונית תבוא השאלה האם צריך לתת 50% דיור להשכרה או לא, כי זו המדיניות המוצהרת והברורה. ניתן לחרוג, אבל הקו ברור. כמו שלא חורגים בתוכניות מ-15% וכמו שבקשנו 15% והעלנו ל-20%. זה בדיוק הענין - היכולת לייצר גבול ברור. לומר שכל תוכנית שתהיה בה קרקע עירונית יהיה בה 50% דיור להשכרה מראש זהו צעד מהפכני כבר בזה טמון השקעה כלכלית אחרת ממה שהתבצעה עד היום. זו החלטה כלכלית של מועצת העיר. אני רוצה להאמין שכל מי שינהל את העיר הזו טובת התושבים תעמוד לנגד עיניו. יש לזה משמעות אדירה. זו הבעת אמון אדירה של הנהלת העירייה וחברי המועצה בנושא הזה והדבר האחרון שאפשר לומר הוא שזה נתון לשינויים.

אסף הראל: אני מסכים אבל למה אתה צריך את המשפט: "מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, יקבע ביחס לכל תוכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה".

אודי כרמלי: המדיניות הזו היא בשביל התושבים. אתה מחליט כאן על כסף ציבורי, זה לא יזם פרטי. מה קורה אם עוד שנה שנתיים עוברת החלטה ממשלתית על ארנונה דיפרנציאלית שתשנה את מקורות ההכנסה של עיריית ת"א? עדיין תבקש 50%? לא בטוח. לכן זו החלטה כלכלית שהיא נכונה לזמן השיווק שלה וזו החלטה של מועצה.

אביגדור פרויד: המצגת מרשימה והשפעתה תהיה קטנה. אם הייתם מחליטים באופן דרמטי היחס בין התעסוקה למגורים הייתי אומר שאתם הולכים למהפכה. אני רואה שינוי דרמטי לו זה היה לאחר החלטה על שונים מהותי שמדבר על יחס אחר בין תעסוקה למגורים. אישית היחס היה צריך להיות הפוך רק 25% תעסוקה לפחות 5 השנים הבאות. אם באים לפשרה של 50-50 אפשר היה להגיע לפשרה. רק במקרה ההוא היתה השפעה לאורך זמן על יוקר הדירה על יוקר השכירות ועל מצב תושבי ת"א. תראו מה קרה בישיבה ב-2 דיונים גדולים אליפלט פינת אילת ומלבן מפעל הפיס. לו היו הולכים ביחס של 50-50 במקום 230 דירות היו לעיריית ת"א 350 דירות תיקחו את ה-50% הדירות בהישג יד הייתם מקבלים מספרים אחרים. אני מעריך שאם היו עושים חשבון בשנה שנתיים האחרונות היו מאות אלפי מטרים היו יכולים

להיות מוטעים לטובת הנושאים של מגורים. היום אני יודע שצריך תעסוקה וארנונה כי בתעסוקה זה אחרת. החיים מולכים ע"י סדרי עדיפויות וקבלת החלטות. עיריית ת"א שהיא פורצת דרך הייתה צריכה ללכת בצעד אמיץ וקבלת החלטה במערכת היחסים בין תעסוקה למגורים. אודי כרמלי: מסכים עם כל מילה ותופתע לגלות שעיריית ת"א בשנים האחרונות מאשרת 2 מ"ר מגורים על כל מ"ר תעסוקה. היחס הוא 66% ל-33% בגלובלי. כי מה תגיד בפרויקט התחדשות עירונית שעושים ביד אליהו 100% מגורים גם שם לעשות 25% תעסוקה, לא. אנחנו מסתכלים במקרו ולא פר תוכנית ולא שנה אלא שנים. אנחנו חוזרים על היחס של 2 מ"ר מגורים : מ"ר תעסוקה זהו יחס מייצר איזון ובריא והגיוני. הראיה העירונית היא ראייה מאוזנת ומנותחת לאחור וראה את המספרים שהם נתוני ברזל של היתרי בניה.

אביגדור פרויד: אני חושב שמה שאני מציע היה משנה את היחס של 2/3 ל-1/3 נניח ליחס ל-75% ל-25%. בנוסף אי אפשר להלין על יוקר הדיור והמחיה ולא לעשות צעד דרסטי. הדוגמא שנתתי היום בעיקר אליפלט פארק המסילה שיושב על אחד המקומות היפים ולא לעשות יותר דירות מגורים מאשר מסחר זה לא מספיק.

אודי כרמלי: גם אם יהיו עוד 50 אלף דירות, זה לא ישנה את מחירי הדיור בת"א אסף הראל: צריך להסתכל בראיה רחבה יותר. אישרת בפארק המסילה שכונה גדולה. מאיה נורי: יש להגדיל את ההיצע.

אסף הראל: אני מקבל את עמדת מה"ע. ליחידה האסטרטגית בסעיף של עבודת המשך יש לשקול מה עושים שנגמרים 25 ו-20 שנה. זה הזמן לחשוב איך לתמרץ את קבלת הנכסים לעוד 25 שנה. יכול להיות שיש לחשוב שהתמריצים של +25 התחברו לשטחים עיקריים בתת הקרקע. איך מכפילים את התקופה הזו. בנוסף המליצו על 15% החברים בחו"ל להתחיל עם זה. אם הולכים עם מדיניות עירונית אפשר לעשות צעדים יותר גדולים אפשר יותר באורך השנים.

מאיה נורי: זה לא נכון הוא לא אומר את זה כלומר לפחות 20 שנה ואפשר יותר. אפשר ללכת עם זה לבימ"ש.

אסף הראל: יכול להיות שבמקומות האלה צריך כן לאתגר ולהגיד אנחנו מאמינים ב-40 שנה. אפשר ללכת לבימ"ש ומקסימום לחזור חזרה ל-20 שנה. בואו נדרוש את זה.

מאיה נורי: כעו"ד מה שכוונת המחוקק היתה היא שונה ממה שכתוב. כלומר אם כתוב שדיור בר השגה צריך להיות לפחות 20 שנה זה לא אומר שהוא צריך עד 20 שנה אלא לפחות 20 שנה. אנחנו יכולים להחליט שדיור בר השגה יהיה ליותר שנים ואפילו לצמיתות. בסוף נמלא מלאי ובסוף יישאר רק 10% אנחנו צריכים לשאוף שכמה שיותר דירות יהיו בנות השגה ויוצרות ודאות בשכירות. חגית נעלי: יש פה רכיב כלכלי וכדאיות של היזמים ואיזון דירות שחוזרות לשוק.

ציפי ברנד: מה שאתם משאירים פה זו ההחלטה לטווח הארוך בהחלטה הכלכלית העירונית.

מאיה נורי: 20 שנה זה קצת מידי. זה מרגש לאשר את תוכנית הדיור ותודה על העבודה הקשה. כן צריך להגיד שיש מצוקת דיור הרבה יותר קשה בחודשים האחרונים וצריך להתייחס אליה ולעדכן את המדיניות על פיה. בסופו של דבר המצוקה האמיתית היא בשוק השכירות הפרטי. אמרתם שהשאיפה שלנו היא 8% הוא מכלל יחיד הדיור בעיר אני לא חושבת שזה מספיק. שכירות צריכה להיות אורח חיים שמאפשר לאנשים לחיות ברווחה ולהוציא סכום סביר מההכנסה שלהם על דיור. לכן חייבים לראות איך מייצרים מצב בשכירות ארוכת טווח בלי פחד שמחר בבוקר יעיפו אותנו. דיור בר השגה זה גם 5 שנים בקרקע פרטית. ברור שזה משאב מוגבל אבל ברגע שנרחיב את האפשרות צריך לחשוב על היציבות והוודאות. עוד שנה שנתיים לא יהיה איפה לגור. זה דבר חיובי ונכון לגור בשכירות. אפשר יותר פרטים על הרגולציה על שוק השכירות הפרטי? אנשים לא יוכלו לחיות ברוגע וביטחון. בגלל שהיה השינוי בחודשים האחרונים יש לשקול להעלות את אחוז דיור בר השגה. מדוע לא להחליט לבקש את האחוז המקסימלי מבחינת אחוזי הכדאיות. נושא 50% מזכויות העיריה. אנחנו קובעים שאנחנו לוקחים 50% מהזכויות של העיריה במגורים. אנחנו קובעים את האחוז של המגורים בתוך התמהיל בואו נחליט שניקח 50% מכלל הזכויות ונקבע מלא מסחר וקצת מגורים ואז רק 50% מהמגורים, אז מה עשינו פה? יש לשקול להגדיל את המכנה שממנו גוזרים את ה-50%. למה לא לגזור מכל השטח המניב.

אודי כרמלי: אחת הבעיות היא שתמיד מנסים לראות למה לא עוד. ה-50% האלה מבחינת משמעות של הכנסות עירייה היא אקוטית. מה שהובא למועצה בא עם תג מחיר שצוין. לא מייצרים צפייה למיליארדים אופציונלי. יש תג מחיר: אותם 200 מיליון ש"ל - 5 שנים. כל דבר יובא מול התג הזה. ההחלטה להסיט ממשאבי העיריה סכום כזה גדול לטובת דיור זה דבר אמיץ.

נורי מאיה: אפשר להגיד שאנחנו לא אירופה אבל צריך לשאוף שנהיה.

אלי לוי: על הזכות של ערך הקרקע את מוסיפה ערך בנוי כי את בונה ואת רוצה להחזיק את זה כדירות. כלומר כל זכויות הבניה הלכו לדירות שחוזרות אליך ואת לא מכניסה אגורה לעירייה. הלכנו להסדר ביחס ל-50% כדי שאפשר יהיה להקים ביי"ס, גני ילדים. כל מה שנבנה יהיה מהכסף הזה - מאותם 50% שנשאר כדי לקיים את העיר. זכויות זה כסף. ביתרת הכסף שהיום בונה הוא גם מתחזק את העיר. שכונות מתבלות, צריך לתקן תשתיות וכד'.

מלי פולישוק: דיברתם על קרן דב"י אבל יש עוד תועלות ציבוריות. לדוגמא קרן לשימור. האם יחויב גם קרן לשימור בנין וגם קרן דב"י האם זו הכוונה? איך זה יעבוד? יש בנין של 50 - 5 יחיד דב"י. מי מנהל את

הנכס? בנין פרטי שיעבור לבעלות העיריה - מי ינהל זאת. לגבי הדיון של החלטה של נבחרי ציבור וחשוב שתהיה החלטה. זו פריצת דרך חשובה. מי שיבוא בבחירות הבאות וירצה לשנות את זה הוא יצטרך לתת דין וחשבון לציבור. לגבי האיזון בין עסקים ודיור צריך לשנות את המדיניות הרבה יותר דיור ופחות תעסוקה.

אודי כרמלי: פריצת הדרך שיש כאן היא הרבה מעבר. יש כאן הצהרה. המון רשויות ומוסדות ציבור מסתכלים על מה שאנחנו עושים ויש לזה השלכות רוחב. כאשר נסתכל אחורה נוכל לבוא ולהגיד שזו הייתה נקודת השינוי ולהבין שאלו אחת החובות של העיר. גם ממשלת ישראל צריכה להידרש לנושא. זה חלק מחובותיה של עיר: לא רק מס' מ"ר של פיתוח, אלא גם את מי הם ישמשו. זו מדיניות פורצת דרך ברמה הלאומית. למדיניות הזו היו שותפים המון גורמים בעירייה ומחוצה לה ואני מודה להם, הם באים מתוך אמונה בתהליך. לגבי נושא התמהיל שעלה כאן. כאשר באו עם נושא החניה כולם ראו מה חטפנו וחוטפים על המדיניות של 0.8, אבל היום כולם מדברים על חניה. היום מגיעות פניות של יזמים שרוצים תקן חניה אפס. זה לא היה לפני שנתיים וזה קרה כי הועדה המקומית הביעה עמדה כזו וכי הדברים חלחלו. אין ספק שמה שעכשיו נראה קיצוני, בעוד 5 שנים יראה הבסיס ואני בטוח שהמספרים של סיאטל ולונדון כבר לא יראו רחוקים. זה לא יקרה ביום, אבל המעשה שאנחנו עושים הוא משמעותי מהצד הנכסי והקנייני, כי כל אחד יודע: "לא לעולם חוסן". היום יש כסף ומחר אין. אין עיר בעולם שהגרף הצמיחה שלה רק עולה. ערים עולות ויורדות. אנחנו מקווים שזה יהיה ממותן. אנחנו צריכים לעשות צעדים אחרים והמספרים מתחילים להצטבר. זה עובד, תראו מה קרה בתחבורה עם ההפחתה של תקן החנייה. פתאום הכל השתנה. זה קורה כי חלק מחובותינו היא לשנות תרבות אקסיומות. דורון ספיר: לאשר את המדיניות המוצעת כפי שהיא מופיעה בדרפט עמי אלמוג: כולל תיקון סעיף 2.1: לעשות הפרדה בין קרקע מדינה לבין קרקע פרטית. דורון ספיר: לאשר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעי' 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

בישיבתה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעי' 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע לפי החוק ע"י מועצת מקרקעי ישראל ולא ניתן להתנות על כך".

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי