

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9149 - מדיניות הועדה המקומית לשמירה על בעלי החיים	29/03/2023
דיון באישור מדיניות	7 - - 0006-23

מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- שמירה על בעלי חיים

מטרת הדיון

קביעת דרישות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים במגרשים פרטיים וציבוריים במסגרת הליכי אישור בקשות להיתר בנייה.

מיקום תחום העיר תל אביב-יפו

יזם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו
המדיניות גובשה ביחידת אדריכל העיר בתיאום ובשיתוף עם אגף רישוי ופיקוח על הבניה, הרשות לאיכות הסביבה והקיימות, אגף תכנון העיר, היחידה לתכנון אסטרטגי ובסיוע יועצים חיצוניים.

הגדרות

"בעל חיים" – בעלי חיים השייכים לקבוצות הסיסטמיות הבאות: יונקים (לרבות עטלפים וקיפודים), זוחלים ודו-חיים, עופות וקינונים, חתולים וחיות נוספות במידה וימצאו לשיקול דעת הגורם המבצע.

"חיית בר" – יונק, עוף, זוחל או דו-חיים שמקורו בשטח המדינה או מחוצה לו, שאין טבעו לחיות במחיצתו של אדם. זאת למעט חיות בית, חיות משק, מינים מזיקים ומינים המותרים בציד.

רפרנט הרשות לאיכות הסביבה- רפרנט האמון על בדיקת סקר נוכחות בעלי חיים ומתן הנחיות בהתאם לממצאי הסקר, במהלך הליך אישור בבקשות להיתר בניה.
גורם מוסמך לעריכת סקר נוכחות בעלי חיים - אקולוג מומחה, בעל תואר שני ומעלה באקולוגיה, אשר התמחה בתחומי אקולוגיה הכוללים בין השאר זואולוגיה וביולוגיה, ו/או גורם שיספק המלצה של רשות הטבע והגנים שתאושר ע"י העירייה.
גורם מבצע להצלת בעלי חיים- אקולוג מומחה כפי שמוגדר למעלה ו/או אנשי שטח מיומנים ומוסמכים לכך ו/או ארגון ייעודי לפינוי בעלי חיים המאושר ע"י רפרנט הרשות לאיכות הסביבה.

מכלול טבע עירוני, אתר טבע עירוני, אתר טבע עירוני נקודתי: אזור הכולל ערכי טבע קיימים או שהנו בעל פוטנציאל ליצירת ערכי טבע חדשים והמסומן בנספח העיצוב העירוני כמכלול טבע עירוני/אתר טבע עירוני/אתר טבע עירוני נקודתי.

רקע

בשנים האחרונות העיר תל אביב-יפו נמצאת בתנופת פיתוח עירוני המביאה לצמצום השטחים הפתוחים ופלישה של בעלי החיים לתוך הסביבה העירונית.

עם קידום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, נשקפת סכנה לבעלי חיים המתקיימים במגרשים ועלולים להיפגע במהלך עבודות ההריסה.

כיום, קיימים מספר עמותות, קבוצות תושבים, וארגוני בעלי חיים הפועלים למען ביצוע פעולות פינוי של בעלי חיים לפני תחילת עבודות הפיתוח. עם זאת, לא קיים הליך פינוי מוסדר של בעלי החיים במסגרת הליך הוצאת היתר בניה אשר מעוגן סטטוטורית.

מצב קיים

מתבצעות פעולות ספורדיות לאיתור והצלה של בעלי חיים באתרים המיועדים להריסה בעקבות פניות של תושבים.

מצב מוצע

קביעת דרישות עירוניות לגבי אופן איתור והצלה של בעלי חיים במסגרת היתרי בנייה.

חלות ותוקף

הוראות המדיניות יחולו על התוכניות הבאות:

שלב א' – עם אישור המדיניות, ההוראות להלן יכנסו לתיקי מידע עבור היתרים שהוצאו מכוח תכניות החלות על מגרשים ששטחם 5,000 מ"ר לכל הפחות כמפורט:

- פרויקטים מסוג הריסה ובניה מחדש (תמ"א 38) ו/או מכוח תוכניות הנדרשים לשלב תאום תכנון או תכנית עיצוב אדריכלית.
- מבני ציבור.

שלב ב' – יכנס לתוקף בכפוף ליצירת שכבת GIS מתאימה והחל משנת 2025, כפי שמפורט להלן:

- תכניות הנמצאות בתחום המוגדר כ"תחום הדורש סקר בעלי חיים" בהתאם לשכבת "רשת אקולוגית" במערכת ה-GIS העירונית (כולל מבני ציבור).

להלן ציר מימוש עקרוני לשנים 2023-2028:

2028	2027	2026	2025	2024	2023	
						התנעת פיילוטים עירוניים והשתתפות וולנטרית
			מימוש הוראות ע"פ שטחים שפורטו לעיל	הכנסת הוראות לתיקי מידע		שלב א'
	מימוש הוראות ע"פ שטחים שפורטו לעיל	הכנסת הוראות לתיקי מידע				שלב ב'

דרישות לפי שלבי הרישוי:

1. שלב תיק המידע

להלן דרישות עירוניות כפי שיופיעו במידע להיתר:

- יש לערוך סקר נוכחות בעלי חיים ע"י גורם מוסמך כמוגדר במסמך זה, לפי ההנחיות העירוניות לעריכת סקר נוכחות בעלי חיים.

- יש לבצע תיאום מול רפרנט ברשות לאיכות הסביבה לקבלת הנחיות בהתאם לממצאי סקר נוכחות בעלי חיים. עמידה בהנחיות אלו יהוו תנאים לקבלת היתר ולתחילת עבודות.

2. תנאי לקבלת היתר

- אישור מטעם הרשות לאיכות הסביבה לביצוע הסקר ופירוט הנחיות לביצוע הצלה או קבלת פטור מפעולות ההצלה.

3. תנאי לתחילת עבודות

- במידה והתקבלה הנחיה להצלת בעלי חיים, יש לצרף הצהרה על השלמת ביצוע תהליך ההצלה ע"י הגורם המבצע ובהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. ההצהרה תכלול את כמות הפריטים שהועתקו מהמתחם לשם מעקב עירוני לפי הצורך. ותאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקיימות.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון :

ראובן לדיאנסקי: היום אנחנו עושים תקדים ארצי זהו מהלך שעומדים לדאוג לבעלי חיים. באמצעות המדיניות הזו אדם שלוקח את תיק המיידע הוא יידע שהדרישה ממנו בעת הבניה היא שיהיה חייב לציין אם יש או אין בעלי חיים. בחצי השנה האחרונה קלטנו לרשות איכות הסביבה איש מקצוע שעוסק בכל מה שקשור לבעלי חיים. הוא ירכז את כל הפעילות של המיידע של מה שקורה בבעלי החיים במגרשים הללו. בשלב הבא לפני שמקבלי את ההיתר הבניה יצטרכו לעשות בדיקה או התחייבות לגבי הטיפול בבעלי החיים באותו מגרש ורק אחר כך יוכלו לעלות על הקרקע. זהו הליך משמעותי לכך. אדרי' אודי כרמלי, מהנדס העיר: יש לנו את עמדת ארגון הקבלנים. אנחנו מקבלים את ההתייחסויות לגבי המדיניות של בעלי החיים. דרי' בעז קידר, מנהל מחלקת תכנון בר קיימא: כולנו מודעים לעוצמות הבניה והפיתוח והצפיפות שעומדת בעיר. היום מביאים מדיניות שמטרתה לשמור על בעלי החיים. נועה הולנדר, רכזת תכנון בר קיימא: מציינת תיקון לדראפט, חלות המדיניות בשלב א' תהיה תקפה להיתרי בנייה למגרשים מעל 2 דונם ולא 5 דונם וכן סקר נוכחות בעלי חיים צריך להיעשות על ידי אקולוג מומחה או גורם המאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה. מציגה במצגת אופירה יוחנן וולק: מרגש. ביחס למדיניות לא יותר קל ליצר מאגר של בעלי מקצוע מאשר לשלוח את היזמים ולחפש בעלי מקצוע עם תואר ראשון וכד'. אודי כרמלי: זה רעיון טוב. אלחנן זבולון: ניסיתי לבדוק על מתכננים בדרום תל אביב אופירה יוחנן וולק: זה לא אותו דבר אודי כרמלי: יש מאגר מתכננים חוקי שרשום במינהל הנדסה שאיתם מותר לנו לעשות התקשרויות. המאגר שאופירה מציעה הוא הרבה יותר גמיש. ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שיהיה שפיל ברשימה ויהיה יותר נוח ליזמים. מיטל להבי: יש רשימה של אזורים שאליהם מעתיקים את בעלי החיים. אופירה יוחנן וולק: למה הסמיכות לאתרי טבע עירוניים למה דוחים יותר רחוק ולא יותר קרוב כי סמיכות לאתרי טבע עירוניים יש הרבה יותר מאשר מגדלים להיתרים מעל 2 דונם? נועה הולנדר: נכון יש הרבה יותר תוכניות שסמוכות לאתרי טבע עירוניות אבל אנחנו רוצים להפעיל בהיקף קטן ולראות שהמנגנון הזה עובד כמו שצריך אחר כך להרחיב. אופירה יוחנן וולק: למה לא קצת וקצת, הסמיכות לאתרי טבע עירוניים הם יהיו שונים ממגדלים שהם מעל 2 דונם אז תחליטו על איזור מסוים וממנו תיקחו סמיכות לאתרי טבע עירוניים ותלמדו ממנו. נועה הולנדר: אנחנו נבחן את המנגנון הזה וההליך של יצירת קשר עם היזם עם האקולוג וכו' אך יש דחיפות מסוימת לפנות במגרשים גדולים בהם יש סיכוי למצוא בעלי חיים. העניין של תוכניות שסמוכות לאתרי טבע היה לאחר התייעצות עם אקולוגים, בשל סבירות גבוהה יותר להמצאות בעלי חיים. ראובן לדיאנסקי: אפשר לתקן את זה

אודי כרמלי : המשמעות היא שבאתרי טבע אנחנו נצא יותר מתואמים. היום אני נותן מגרשים מעל 2 דונם יעברו את התיאום ובשלב השני כל מגרש שצמוד לאתר יעבור סקר. גם הקבלנים והיזמים צריכים להכיר את הכלי הזה. אנחנו יודעים שהמתחמים הרגישים הם המתחמים הגדולים. הרשות לאיכות הסביבה אחראית ויש תקן לנושא הזה. זו אחת הסיבות שאנחנו עושים כאן בצעד צעד וזאת כדי ליצור מטלה בירוקרטית ונראה איך זה עובד. אם זה אכן כך נרחיב זאת.

אביגדור פרויד : רח' אוסישקין ובני דן הם סמוכים לאתר העירוני עצום האם מגרש של 650 מ"ר הולך לתמ"א 2 ולא עמד ריק האם הוא יצטרך לעבור את התהליך הזה?
אודי כרמלי : בשלב השני כן.

אביגדור פרויד : ברח' בני דן עומד בית במרחק של 700 מ', 4 קומות קיבלו היתר לעשות תמ"א 2, אבל לא עמד בית נטוש שנכנסו בו למשל עטלפים.

אודי כרמלי : בעלי חיים מאכלסים גם את החצר ולא רק את הבית. אנחנו לא מונעים בניה בגלל המצאות בעלי חיים במקום. אנחנו מבקשים לעשות תהליכים כדי שבעל חיים יוכל להתמקם מחדש. גם קהילת העטלפים בקולנוע דקל הייתה בשלבויות.

ראובן לדיאנסקי : אף פרויקט של בניה לא ייעצר מה שיקרה זו רק תשומת לב לבעלי החיים שם ואם יש צורך להעתיק אותם אז יעתיקו אותם בהדרגתיות. לכן צריך להגדיר את המדיניות הזו.
ליאור שפירא : מציע להגביל את גודל המגרש.

ראובן לדיאנסקי : מדובר במגרשים מעל 2000 מ"ר שיתחילו להכניס לתוך תיקי המידע. תיק מידע תקף לשנתיים. לדוגמא אני רוצה לקחת תיק מידע ונניח שאחרי שנה אני מתכנן עד אשר אני מגיש בקשה להיתר עד שנותרים לי היתר בניה לוקח שנתיים עד ארבע שנים ולכן גם אם מחליטים להכניס את המדיניות ב-2024 בפועל זה יהיה בתוקף ב-2027.

ליאור שפירא : המטלה על הזו על יזמים היא עצומה. אם מדובר על כל וילה ב-600 מ"ר זה לא הגיוני.
ראובן לדיאנסקי : אם יצטרכו להוציא את בעלי החיים יבוא אנשי מקצוע שיוציאו את בעלי החיים למקום אחר

ליאור שפירא : על מי תחול העלות של ההעברה הזו? על היזם?

אלחנן זבולון : מדוע זה חל כתחנה ברישוי, למה אנחנו צריכים לחכות לאותו פקיד שיאשר או לא יאשר את התוכנית?

מיטל להבי : כתוב בדרפט 5 דונם.

אודי כרמלי : העלות היא על היזם ומדובר בעלות זניחה ביחס לפרויקט בייחוד כשהמדובר בהיתרים למגרשים מעל 2 דונם בשלב הראשון. עמדנו על הדיוק על תב"ע ששטחה 5 דונם להיתרים. בתב"עות גדולות נעשה את הפעולה הזו. אבל בתוך היתרי בניה גם בתב"ע גדולה יוצאים היתרים יותר קטנים. לכן לקחנו את השטח של ההיתר עצמו פיזית ולא של התב"ע הכוללת בתב"עות גדולות אין הלימה בין השטחים להיתרים לשטחי התב"ע.

מיטל להבי : וב-10 דונם והוא מוציא לי היתר של דונם אז כלול או לא כלול?
אודי כרמלי : לא כלול.

מיטל להבי : יש בניה טורי מזרח מערב וזה מחסל את העצים שום הצטעצעות להגן על בעלי חיים היא לא אמיתית. יש אזורים בעיר שתוכניות הבניה מחסלות את הטבע. צריכה להיות עבודה שמסתכלת על מדיניות ותוכניות גדולות בעיר ושואלת איפה המדיניות שלנו לא רק עושה גינטרפיקציה לאוכלוסייה בעיר אלא גם לכל החי והצומח כי משהו תכנן משהו הפוך לגמרי למה שקיים. במקום לתכנן עם הסתכלות אקלימית וחיים וטבע עירוני באים מנקים את הכל ומתחילים לבנות.
ראובן לדיאנסקי : אז תתמכי במדיניות.

מיטל להבי : יש אזורים שיש טבע עירוני כמו ביד אליהו ומחייבים את הבניה להריסה מוחלטת של הקיים לבניה והעמדה שונה של הבניינים ואנחנו משמידים את הכל אז מה הטעם. לדוגמא רחוב לה גרדיה איך זה ימצא את ביטוי שם?

ליאור שפירא : אם את בעד המדיניות הזו אז גורמי המקצוע יגידו וישקלו שוב.

אודי כרמלי : אנחנו עורכים סקר טבע עירוני ונעשה נספח חדש ל-5500 שבו ממפים את כל האזורים שיש שם סביבות צמחיה ובעלי חיים ואנחנו מסמנים אותם בתוכנית המתאר בצורה ברורה. לדוגמא חניון פנורמה שהיה שם טבע. אנחנו מייצרים נוהל עירוני שמסדיר את הפעולה עד עכשיו בתב"עות ולא בהיתרים. לכן הרגישות התכנונית צריכה להיות בשלב התב"ע. הנוהל הוא לא תכנוני אלא הוא ביצועי שהוא סמוך להיתרי הבניה. המטרה לראות במקומות רגישים התחלה של תנועה. לקחת 1000 היתרים ולהעביר את המשוכה הזו זהו שלב מוקדם מידי כאשר לא יודעים משמעויות. יכול להיות במגרש של 200 מ"ר בוילה יהיה יותר משמעותי מאשר מגרש 1 דונם במקום מופר. מופעל כאן שיקול דעת. במידה ונראה שזה לא עובד נעשה מחשבה מחודשת. לכן אנחנו בונים כאן מנגנון. הכל ענין של הסברה. על העיקרון כולם מסכימים על הדרך לא כולם. לכן מוצעת כאן התחלה שקולה מאוזנת שלא מייצרת מצד אחד מטלה בירוקרטית מידי ומצד שני זה נושא ראוי. ביד אליהו במידה ויוגש היתר מעל שני דונם אי אפשר לעשות סקר כי זה לא נמצא בתיק מידע, אבל מי שמוציא מחר בבוקר היתר כבר יופיע לו בתיק המידע והוא יצטרך לדאוג לנושא הזה. זה פחות מורכב מנושא העצים כאן מוציאים סקר לפי תכנון אקולוגי.
אופירה יוחנן וולק : כלומר שאם יד אליהו משתנה באופן מסיבי לא יהיה שום סקר על החיות שיהיו במגרשים.

אודי כרמלי : לא. את מדברת על תוכניות ותב"ע שמתקדמות היום ולא היתרי בניה ביד אליהו. כל תיק מידע שיצא היום והלאה מאחר והמדיניות תאושר.

אופירה יוחנן וולק : האם אפשר להכיל את המדיניות בצורה כזו או האחרת כי מדובר על שטחים נרחבים. אודי כרמלי : ברגע שיש גושפנקה של הועדה המקומית למדיניות כזו, זה לגיטימי לבוא ליזם ולבקש לבדוק אקולוגית, לא נראה לי שהוא יסרב בטח שיש כאן רוח גבית של הועדה.

אופירה יוחנן וולק : כלומר הרשות לאיכות הסביבה עם יד על הדופק באזור יד אליהו גם לגבי בעלי חיים. ראובן לדיאנסקי : מה שהיה צריך לעשות הוא לשים בתיקי המידע כבר מחר כשבא יזם ולחייב את הסקר האקולוגי.

אופירה יוחנן וולק : אני מבקשת שיכניסו את הבקשה למאגר היועצים על מנת לאתר את היועצים מלי פולישוק : כמה אישורים אותנו מומחה עירוני יצטרך לתת? כדי שאותו מפקח לא יתקע תוכניות אודי כרמלי : מדובר בעשרות רבות בשנה.

מלי פולישוק : היישום של המדיניות יהיה בעוד כשנתיים, אני מברכת על הרעיון. אני מציעה שבכל סקר סביבתי תהיה התייחסות לבעלי חיים.

ליאור שפירא : מאשרים את המדיניות עם התיקון של אופירה בפה אחד

בישיבתה מספר 0006-23ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות בכפוף לכך שהמדיניות תחול בשלב א' על היתרי בניה למגרשים בגודל 2 דונם ומעלה, ולכך שגורם מוסמך לעריכת סקר נוכחות בעלי חיים יהיה אקולוג מומחה או באישור הרפרנט ברשות לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית ממליצה לנוחיות הציבור על הקמת מאגר יועצים יעודי שיעודכן מעת לעת הכולל המלצה על אנשי מקצוע לבצוע הסקר.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מיטל להבי, חן אריאלי