

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 0011-22**  
**ד' ניסן תשפ"ב 05/04/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:22  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חיים גורן

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה:
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	ליאור שפירא, עו"ד	
חבר מועצה	אסף הראל	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חבר מועצה	רועי אלקבץ	
סגן ראש העירייה	אלחנן זבולון	
חברת מועצה	מאיה נורי	
מ"מ וסגן ראש העיריה	חיים גורן	
חברת מועצה	שולה קשת	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	אורלי אראל	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	עו"ד פרדי בן צור	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	רות אריאל	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	אירית סייג-אוריון, אדר'	
מ. מח' תכנון יפו והדרום	פרנסין דויד, אדר'	
מ. מח' תכנון צפון	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מרכז	ערן מאירסון	
מ. מח' תכנון מזרח	אלה דוידוף	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו		
סגנית ראש העירייה	חן אריאל	חסרים:
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	משקיפים
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	

**פרוטוקול 0011-22 מיום 5.04.2022 אושר בישיבה 0014-22 מיום 2.05.2022**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 22-0011  
ד' ניסן תשפ"ב 05/04/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה : 09:22  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חיים גורן

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0009 ב מיום 15/03/2022			
עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים		1	.1

בכבוד רב,

אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - - '22-0011

## כללי:

בהתאם להחלטה העירונית לעדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5000) שאושרה בסוף שנת 2016, מקדמים היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון עיר את תכנית תא/5500. מטרת העדכון הינה שמירה על תכנית המתאר ככלי תכנוני מוביל, רלוונטי ועדכני למימוש החזון והמטרות העירוניות כפי שבאו לידי ביטוי בעדכון התכנית האסטרטגית של העיר בשנת 2017. הדיון הראשון בעניין עדכון תכנית המתאר התקיים בנובמבר 2020. מסמך זה מהווה בסיס לדיון בעידכונים המוצעים בנושאי הרוחב הכלליים. דיון נושאי הרוחב הראשון יעסוק בעדכון הפרוגרמה העירונית ובנושאי 'מגורים והתחדשות עירונית', 'שטחי ציבור' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית לצד פישוט והנגשת התכנית'.

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

## מיקום:

כל שטח העיר תל אביב יפו.

## כתובת:

כל שטח העיר תל אביב יפו.

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**שטח התכנית:** 52,000 דונם.

**מתכנן:** מהנדס העיר, מינהל הנדסה.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה.

**בעלות:** רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, פרטיים ושונים.

## מצב השטח בפועל:

- שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה – לפי נתוני ארנונה<sup>1</sup>, נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד<sup>2</sup> בשטח כולל של כ-18.3 מיליון מ"ר (85 מ"ר בממוצע ליח"ד) וכ-8.6 מיליון מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.<sup>3</sup>

## מגורים והתחדשות עירונית

- מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות<sup>4</sup>, מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

<sup>2</sup> לא כולל דיור מוגן ומעונות.

<sup>3</sup> סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא נייד; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיונאי; מסחר קימעונאי; מקצוע חופשי, שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רחלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי אוכל ומשקה; שרותי פנאי ובידור; שרותים אישיים וביתיים; תעשייה ומלאכה.

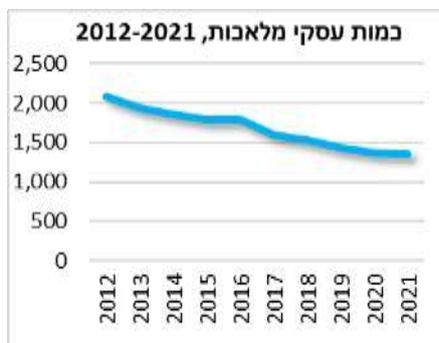
<sup>4</sup> כולל: הרובעים (20 אלף יח"ד), שדה דב (20 אלף יח"ד), מע"ר (6.3 אלף יח"ד); לא כולל: 3700.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-22

- השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלבנטים להשגת החזון העירוני, המטרות והיעדים העירוניים.

- **תחבורה וניידות** – מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ותנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הדדמנויות ואתגרים חדשים. עדכון תכנית המתאר נדרש לממש הדדמנויות אלו כמו גם את חזון התחבורה העירוני, שחותר לשילוב השימוש בין מגוון אמצעי תחבורה מקיימת ומעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל ולצידם משתמשי התחבורה הציבורית והשיתופית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי.
- **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדולות, עומסי חום, מטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות ועל החוסן העירוני. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות גישה תכנונית המותאמת לאתגרי השנים הבאות. בפרט, מצב עניינים זה מציב בפני התכנון העירוני אתגר משמעותי בתחום ניהול מי הנגר.
- **שטחים ציבוריים** – בשנים האחרונות, עם העלייה במורכבות התכנון ואתגרי הפיתוח ועל רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מתגבר גם הצורך והאתגר בקביעת שטחי ציבור איכותיים לרווחת המשתמשים השונים. מעת אישורה של תא/5000 אנו עדים לעלייה משמעותית בהקצאה של שטחי ציבור מבונים (משולבים בתוך מבנים סחירים) לצד ירידה משמעותית בהקצאה של שטחי קרקע ציבוריים איכותיים – לטובת מבני ציבור ולטובת שטחים פתוחים. כך, בעוד שבין השנים 2001-2010 היקף שטחי הציבור המבונים במבנים סחירים עמד על כ-20 אלף מ"ר, בין השנים 2011-2019 הוא עמד על כ-63 אלף מ"ר. בעדכון תכנית המתאר נבקש לחדד את ההוראות הקיימות ולשפר את מנגנוני ההקצאה של שטחי ציבור, באופן שיבטיח את איכות השטחים הציבוריים, ואת התאמתם למציאות משתנה.
- **תעסוקה מסחר ועירוב שימושים** –

- מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-3 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בתכניות מפורטות, 42% בצפון העיר, 27% במרכז, 20% במזרחה ו-12% בדרום העיר.<sup>6</sup>
- אתגרי הציפוף והפיתוח העירוני והשילוב של מגורים ברוב חלקי העיר, מייצר קונפליקטים בין שימושים מסוימים ובכך מביא לדחיקה של מלאכות ועסקי לילה. עסקים אלו מהווים חלק מזהותה של העיר כ"עיר ללא הפסקה" וחלק מרכזי באטרקטיביות שלה.



- **מלאכות** – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות<sup>7</sup> בעיר הצטמצמה משמעותית; בעוד שבשנת 2012 כמות עסקים אלו עמדה על כ-2000 נכסי עסקים סה"כ, בשנת 2021 היא עמדה על כ-1,350 בלבד (ירידה של 35%), זאת על אף שבאותה תקופה כמות נכסי העסקים בעיר עלתה ביותר מ-5%.

<sup>5</sup> ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).  
<sup>6</sup> קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-12.

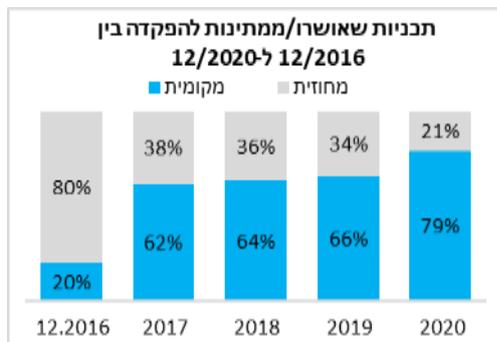
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22'

- עסקי לילה – ניתוח דומה שנערך ביחס למועדונים בעיר הראה כי בעשור האחרון היקף המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

### מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללת תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העיירה של העיר הן עבור העירייה והן עבור הציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללת לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הוועדה המקומית.

- במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללת באופן ברור ושקוף את הדרך ליימוש החזון העירוני והתכנית האסטרטגית לתכנון ולפיתוח העיר;
- במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני. בהתאם, מאז אישור התוכנית חל היפוך ביחס שבין שיעור התכניות המאושרות בסמכות מקומית למחוזית: בעוד שערב אישור תא/5000 שיעור התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 20% ובמחוזית 80%, בסוף שנת 2020 התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 79% לעומת 21% במחוזית.



### מצב תכנוני קיים:

במהלך 5 השנים האחרונות פועל התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה (למעשה התכנון העירוני מתייחס לתכנית המתאר עוד מהפקדתה בשנת 2013). שימור מעמדה של העיר כמרכז כלכלי ותרבותי וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים.

### מתווה עדכון תכנית המתאר:

התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה העיר לתהליך של עדכון התכנית האסטרטגית שהושלם בשנת 2017. השינויים בעקרונות האסטרטגיים שהניחה תכנית זו ביחס לקודמתה, מהווים את הבסיס לעדכון תכנית המתאר – תא/5500.

<sup>7</sup> שימושים שנכללו: רהיטים, נגרות, תעשיית הלבשה, מוסכים, שעונים וצורפים, מסגרות, מרפדיות, בית דפוס.

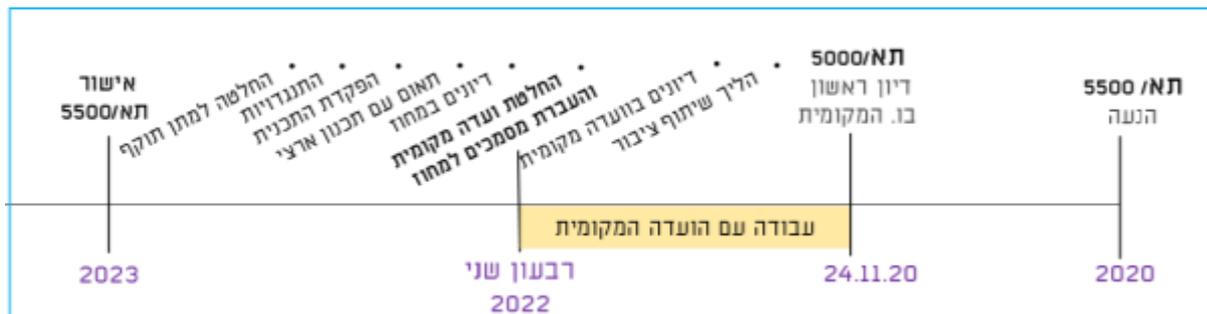
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22



כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה בעידכון התכנית ושימור הרלוונטיות שלה במציאות משתנה.

חשוב אם כך להדגיש כי ב"עדכון" אנו מתכוונים למימוש של שני עקרונות מרכזיים במסגרת אישור תכנית המתאר:

1. לוח זמנים מהיר לעדכון;
  2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח עקרוני לאישור תכנית תא/5500:



### מצב תכנוני מוצע:

ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרו משני תהליכים עיקריים:

- **הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית** – במהלך השנה וחצי האחרונות נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היומיומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים.
- **שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי** – נערכה עבודה לזיהוי מגמות עיקריות שהשתנו בין תקופת עריכת תא/5000 עד היום. בכלל זאת, נערכה השוואה בין התכנית האסטרטגית 2005 (שלאור עקרונותיה נערכה תכנית המתאר העירונית) לבין עדכון 2017 של התכנית האסטרטגית. השוואה זו הצביעה על היבטים עיקריים שלגביהם חל שינוי בתפיסה העירונית כמו בתחומי המגורים והתחדשות עירונית, שטחי ציבור, קיימות, חוסן עירוני, תחבורה, תעסוקה וערוב שימושים ועוד. לצד זאת, בתחומים השונים נערכה בחינה של השינויים בתכנון ארצי ומטרופוליני שיש להכיל בעדכון תכנית המתאר על מנת לשמור על העצמאות התכנונית של הועדה המקומית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 1 - 0011-22

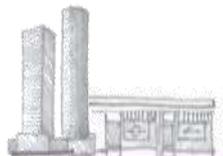
על רקע שני תהליכים אלו, עודכנו מטרות תכנית המתאר (תא/5500):

**מטרות עדכון תכנית המתאר (תא/5500) ב'עקוב אחר שינויים' (תוספת; חידוד; שינוי) ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)**

<p>מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות, <b>בדגש על תכנית בנין עיר אמרומת</b>, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>שימור וחיווק מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד הדיננות, קיימות וביתוח אונטה צמיחה מכלילה</b></li> <li>2. <b>קידומה של תיא-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית</b> עירונית אטרקטיבית ובת השנה, <b>כיתוח שטחי ציבור איכותיים, קידום תכנון אונטה שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים</b> לשיפור איכות החיים של תושבי העיר</li> <li>3. <b>יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי-מגורים</b> דרום העיר ומזרחה</li> <li>4. <b>נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיר (עדיניים) מכלים בכל חלקי העיר</b></li> <li>5. <b>קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הגוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרידים סביבתיים וחיווק החוסן העירוני לעמידה באצבי משבר</b></li> <li>6. <b>קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאומצת את המונציפאל המונן בה לחיווק העירונית</b> ומייצרת העדפה להתניידות בטווח ומקיימת האבוססת על הליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה-רגלית</li> <li>7. <b>פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ואחוזי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים</b></li> <li>8. <b>הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משותף ועצמאי</b>, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ובשינויה</li> </ol>
---

**עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בנושאים הרוחביים**

העדכונים הרוחביים המוצעים לתכנית המתאר כוללים שישה ראשי פרקים וחלק מקדים העוסק בעידכון הפרוגרמה העירונית. בדיון הראשון בנושאי הרוחב יוצג העידכון הפרוגרמטי המוצע ושלושה מששת נושאי הרוחב: 'מגורים והתחדשות עירונית', 'שטחי ציבור' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית והנגשת התכנית'.

 <p>3</p> <p>שטחים ציבוריים</p>	 <p>2</p> <p>תחבורה וניידות</p>	 <p>1</p> <p>מגורים והתחדשות עירונית</p>
 <p>6</p> <p>הנגשת התכנית, צמצום חסמים וחיווק עצמאות הועדה המקומית</p>	 <p>5</p> <p>סביבה, תשתיות והיערכות לשינויי אקלים</p>	 <p>4</p> <p>תעסוקה, מסחר וערוב שימושים</p>

עדכון פרוגרמה | אוכלוסיה | יחידות דיור | תעסוקה

תעסוקה (מיליון מ"ר)	יחיד (באלפים)	אוכלוסייה (באלפים)	גודל משק בית		
7.5	198	425	2.15	←	שנת 2015
8.0	216	468	2.2	←	שנת 2021
8.3	227	500	2.2	←	תחזית אוכ' 2025
12.7	290	640	2.2	←	קיבולת ריאלית
18.3	415	913	2.2	←	קיבולת נומינלית
9.1	273	600	2.2	←	תחזית אוכ' 2035
13.8	349	768	2.2	←	קיבולת ריאלית
19.9	488	1,096	2.2	←	קיבולת נומינלית

5000/תא  
 חלופה מומלצת  
 5500/תא

\* תחזית אוכלוסייה מבוסס על תחזית האוכלוסייה העירונית, 2016.

\* גודל משק בית נקבע לפי [השנתון הסטטיסטי 2021](#).

עדכון קיבולת תכנונית | מגורים

בחינת מגמות גידול אל מול קיבולות תא/5000 בבסיס לעדכון הפרוגרמתי



משקף הנחה של 4,200 היתרים במוצע בשנה

משקף הנחה של 2,830 אכלוסים במוצע בשנה

ניתן לראות כי הקיבולות שהוצגו בתא/5000 מספקות בסדרי הגודל, אך נדרש עדכון של המלאי התכנוני הנוסף לשנים הבאות על מנת לאפשר את המשך פיתוחה של העיר בהתאם לעקרונות כפי שהונחו בתא/5000.

עדכון פרוגרמתי

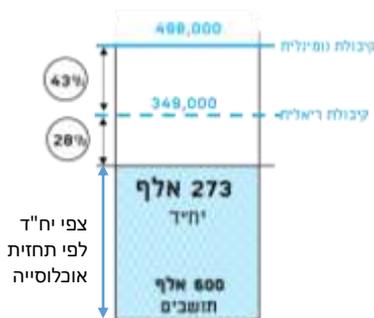
הנחות יסוד

מס' החלטה	התוכן
05/04/2022	תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1 - 0011-222'	דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים

- שמירה על הלוגיקה של הנספח הפרוגרמתי תא/5000 – יחסים בין קיבולת תכנונית נומינאלית, ריאלית ותחזית – להבטחת המלאי התכנוני הנדרש להמשך פיתוחה של העיר.
- צורך ביח"ד בשנת צפי 2035 | ע"פ תחזית אוכלוסייה - תרחיש עיקרי:
  - כ- 573 אלף תושבים שמשמעם כ- 260 אלף יח"ד (לפי משק בית עירוני ממוצע של 2.2).
  - תחזית עירונית זו (2016) משקפת הנחת גידול אוכלוסייה שנתי של 1.5% לשנת 2035 לעומת הנחת שיעור גידול אוכלוסייה ארצית של 1.6% לפי תחזית הלמ"ס (2013).
- על פי 'התכנית האסטרטגית 2040' של מינהל התכנון, חלקה היחסי של העיר תל אביב יפו לשנת 2035 עומד על כ-273 אלף יח"ד<sup>8</sup>.

#### עקרונות

תא/5500 - 2035  
חלופת ביניים מומלצת



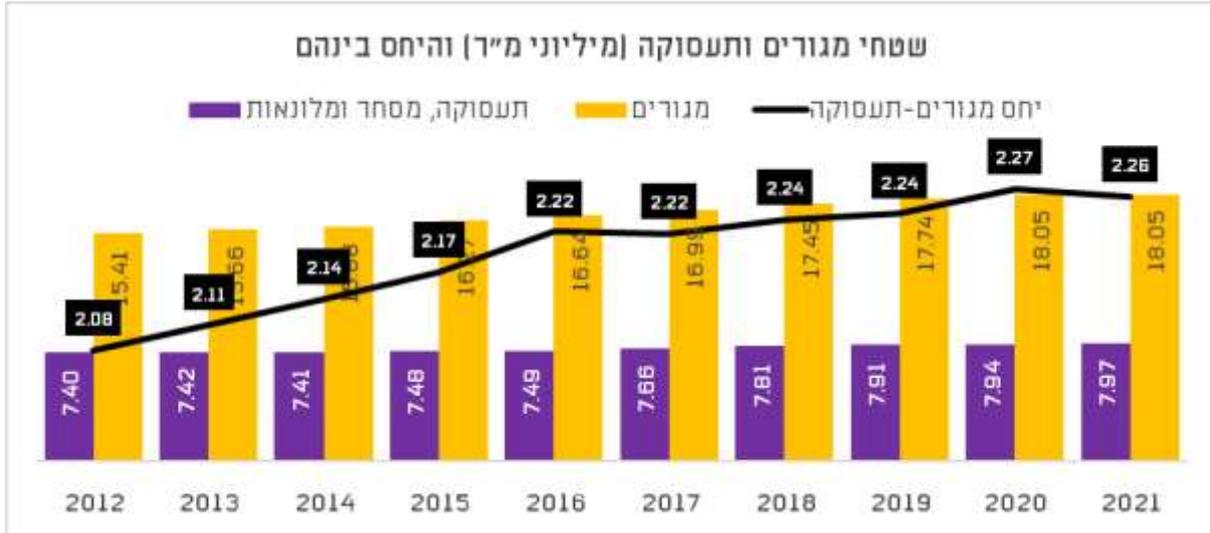
- במטרה לאפשר הגעה ליעד יחידות הדיור הרצוי, נדרש לקבוע מלאי תכנוני פוטנציאלי גדול יותר – זהו המלאי הנומינאלי, המלאי התכנוני התאורטי המלא שמתאפשר מתוקף תכנית המתאר, כולל כל יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות כיום.
- המלאי הריאלי הינו המלאי התכנוני התאורטי המלא (הנומינאלי) שעליו הופעלו הנחות מימוש. זאת מתוך הנחה שמימוש הפוטנציאל מתממש לאורך זמן.
- כלומר: במטרה להגיע לתחזית של 273 אלף יח"ד 'אמיתיות' נדרשת קיבולת תכנונית נומינאלית גבוהה יותר.
- יחס בין תחזית יחידות הדיור, הקיבולת התכנונית הריאלית והקיבולת הנומינאלית נשמר בהתאם ליחסים שהתקיימו בתא/5000.

### עדכון קיבולת תכנונית | תעסוקה

#### הנחת יסוד

- שמירת יחסים בהתאם לתא/5000 בין שטחי מגורים ותעסוקה – יחס השטחים בין שימושי מגורים ושימושי תעסוקה מגלם הן היבטים של מאפייני העירוניות אותם מבקשת העיר לשמר והן היבטים בבסיס הכלכלה העירונית. יחס זה עומד לאורך העשור האחרון על כ-1:2 מ"ר, ועל ערך זה גם עמד יחס הקיבולת בתא/5000. ההמלצה במסגרת עדכון תא/5500 היא להמשיך ולשמר את היחס הנ"ל בהיותו מענה לתוספת המגורים הצפויה וכמנוע פיתוח עירוני מרכזי.

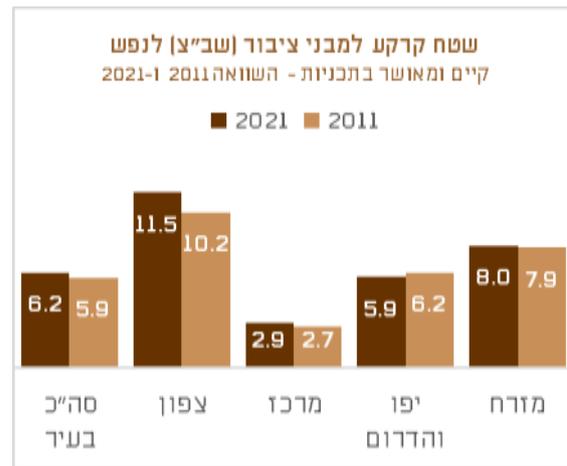
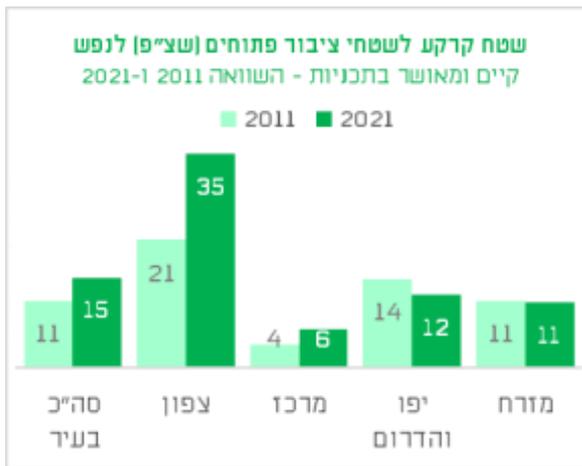
<sup>8</sup> מבוסס על חישוב יחסי של הערכת המימוש הארצית, בהתבסס על היעדים לכלל מחוז ת"א (תוספת של 4,160 יח"ד בשנה).



מקור: ארנונה, BO

- קיבולת נומינלית מוצעת: 19.9 מיליון מ"ר ( 18.3 מיליון מ"ר בתא/5000)
- קיבולת ריאלית נגזרת: 13.8 מיליון מ"ר (12.7 מיליון מ"ר בתא/5000)

### שטחי ציבור



מקור: שכתב ייעודי קרקע - מפורט, 3/2021

הגרפים מעלה מציגים את יחס שטחי הציבור, הבנויים והפתוחים, ביחס למספר הנפשות באזורי העיר השונים. עדכון תכנית המתאר מציע כלים שיקלו על קביעת שטחי ציבור איכותיים בתכניות מפורטות.

### עדכונים רוחביים

#### 1. מגורים והתחדשות עירונית

- תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים, דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד
  - תוספת הוראות לשילוב דיור בהישג יד בתכנון מפורט, לפיהן הוא יידרש בכל תוכנית הכוללת מגורים (שיעור ההקצאה ייקבע במסגרת מדיניות הדיור העירונית).
  - אפשרות לשילוב דיור בהישג יד בשטחים ציבוריים מעבר להקצאות המדרשות לצרכי ציבור (בהתאם לתקנות).

- הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה לאורך זמן – תנאי לדיון בהפקדה לתכנית הכוללת מבנים מורכבים יהיה התייחסות לנושא תחזוקת המבנים והשטחים המשותפים. בהתאם לכך, הוועדה תהיה רשאית לדרוש לפי שיקול דעתה ובהתאם לנסיבות: מסמכים הנוגעים להיבטי תחזוקה בשלבי התכנון והאכלוס, החלת מנגנונים כלכליים לתחזוקה; בדיקה תקופתית לבניין ועוד.



■ שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית

- שילוב מבנים קיימים ושדרוגם בתהליכי התחדשות, כולל Re-use.
- הוראות לשילוב סקרים חברתיים והיבטים חברתיים בתהליכי התחדשות.

- הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70) – מימוש פוטנציאל המגורים בסביבת הסעת המונים (מרכזי תחבורה משולבים, כולל התייחסות להנחיות תמ"א 70 במידה ותהיינה).

**3. שטחים ציבוריים**



- קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר
  - השלמת הרשת הציבורית בהסתכלות כלל עירונית - צירים ירוקים, רצפים אקולוגיים והידרולוגיים, חיבור בין אזורי העיר השונים וכד'.
  - הוראות למגרשים גובלים באזורי קירוי פוטנציאלי לאילון.
  - רצף פוטנציאלי לערים סמוכות.

- שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור – שינוי שיטת חישוב הרח"ק, כך ששטחי הבנייה יחושבו על בסיס אחוז קבוע משטח המגרש ברוטו (המגרש הנכנס לפי תכניות תקפות). זאת, במטרה לצמצם את הקונפליקט בהקצאת שטחי קרקע ציבוריים ולהבטיח שטחי ציבור נאותים בקרקע.

■ הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים ובזיקות הנאה

- קביעת הנחיות המבטיחות את המימד הציבורי ואת איכות השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים הנקבעים בחלף הקצאה.
- הפסקת השימוש ביעוד שפ"פ כחלופה לשטח ציבורי פתוח.

- אפשרות לשילוב דיור בהישג יד בשטחי ציבור מבונים – אפשרות לקביעת דיור בהישג יד בשטחי ציבור מבונים המתקבלים מעבר להקצאות הנדרשות לצרכי הציבור, ובכפוף לעדכון תקנות התכנון והבנייה המאפשרות דיור בהישג יד בקרקע ביעוד לשטחי ציבור.

- הרחבת וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית, כולל האפשרות לקבלת התועלות במגרש אחר.

- תוספת לרשימת התועלות האפשריות: מסופי תחבורה ציבורית ומרכזי תחבורה אזוריים, קרן לשטחי ציבור, הקמת מאגרי מים בתת הקרקע לצורך ניהול מי הנגר, מרכזי לוגיסטיקה,

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-22'

אנרגיה ומיחזור, חיזוק ושיפוץ מבנים במגרשים שאינם נשוא הזכויות, דיור להשכרה לצמיתות.

○ הסרה מרשימת התועלות: מלונאות.

**6. הנגשת התכנית צמצום חסמים והרחבת עצמאות הועדה המקומית**

**■ הרחבת עצמאות הועדה המקומית**

- הרחבת סמכות הועדה המקומית לשינוי בינוי במבנים לשימור מחמיר.
- הטמעת מנגנון ניווד זכויות למבנים לשימור שאינם מתכנית השימור.
- סמכות ועדה מקומית לאישור תכניות מפורטות הכוללות רישום תלת מימדי.
- סמכות ועדה מקומית לקביעת מנגנוני תחזוקה בדגש על תהליכי התחדשות ומבנים מורכבים.
- סמכות עירונית לקביעת מתווה ניהול תחזוקה לאורך זמן.

- **שמירה על עצמאות הועדה מול התכנון הארצי והמחוזי** – תאום העדכון מול התכנון הארצי והכלת ההנחיות הרלוונטיות ותיקונים נדרשים בתכנית המתאר המחוזית (לדוגמה: תמ"א 1 משולבת, תמ"א 40 לתת הקרקע, תמ"א 41 לאנרגיה ועוד).



**■ דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע**

- קליטת מידע והנגשתו במערכת המפות העירונית (GIS).
- קביעת מדדי הערכה לצד תכנית המתאר בהתבסס על היעדים לפיתוח בר קיימא של האו"ם (SDGs).

**■ פישוט התכנית**

- ביטול הקלות אפשריות לגובה ועדכון מדרגות הגובה בהתאם (<4,9,20,30,45,45).
- תיקון ועדכון נוסחים לא ברורים בתקנון התכנית (הגדרות, מקבצי שימושים וכד').
- צמצום ומחיקת סעיפים (הפנייה להנחיות מרחביות, הסרת סימון מסמכי מדיניות, הנחיות לגובה קומות, הוראות הנוגעות לטכנולוגיות מסימות וכד').
- יצירת קטגוריות לאזורים מעורבים וצמצום השימוש בהוראות בטבלה 5.
- הרחבת האפשרות לרח"ק ממוצע גם בתכניות באזורים מעורבים, בתכניות הכוללות מבנים לשימור ובתכניות הכוללות מוקד תעסוקה ומסחר קיים.



**היא מתעדכנת.**

**הזמנה להצגת תהליך עדכון התכנית**

אזור: עפולה / מרכז / מדרת | **דרום** | יפו

תאריך: 14.3.21  
שעה: 18:30

כאשר לעומת עד התכנון אורך המרחב ושל הפיתוח על תל-אביב-יפו כנושאים הבאות.

בתכנית:  
-הוספת על החזית המתועדכות והשטחית על החיים שלנו כגוי  
-העצמת המספרות והערכונים המרכזיים  
-שוליות ותנובות

כאשר להכיר, ללמוד ולהיות מעורבים

**לחצו להרשמה למסגרת ולקבלת תעודת ייחוס**

רשימת יועצים  
לשירותי ייעוץ  
04-0120000

מחלקת מרחבים רב-רובי  
אודות נושאים אחרים  
לדיון נוסף עם מנהל  
המחלקה

**לאתר**

**שיתוף ציבור**

תהליך השיתוף עבור תכנית המתאר הינו יישום בפועל של החזון העירוני ושל התפיסה האסטרטגית כממשל עירוני, מחדש משתף ועצמאי. מתווה שיתוף הציבור של עדכון תכנית המתאר אושר ביום 14.3.21 על ידי הוועדה להתייעצות עם הציבור.

מטרות הליך השיתוף:

1. טיוב התוצר התכנוני;

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1 - 0011-222

2. הנגשה של תכנית המתאר והמשמעויות שלה ושל תהליך העדכון עבור התושבים והעסקים;
3. חיזוק תחושת האמון בקרב תושבים ובעלי עניין אחרים.

להלן עיקרי הפעולות שבוצעו ויבוצעו בהתאם למתווה שאושר:

1. לימוד הרקע התכנוני ותהליכים מקבילים רלוונטיים - **בוצע**;
2. פיתוח השפה העיצובית והפקת חומרי הנגשה והסברה - **בוצע**;
3. גיבוש תכנית עבודה מפורטת לשיתוף ועדכון הציבור - **בוצע**;
4. הנגשה והסברה בפלטפורמות שונות - **בתהליך**;
5. ביצוע תהליכי השיתוף - **בתהליך**;
6. הצגת דו"ח ותוצרי שיתוף ועדכון הציבור בדיונים בוועדה המקומית והמחוזית ובפורומים עירוניים ו/או חיצוניים שונים לפי הנדרש - **יבוצע בהמשך**;
7. הנגשת התכנית וליווי שלב התנגדויות - **יבוצע בהמשך**.

טרם הדיון בוועדה, ובהתאם למתווה שאושר, נערכה סדרת מפגשים ראשונה לציבור הרחב (במתכונת וובינר בחלוקה ל-5 אזורי עיר). בכל מפגש התשתתפו מאות תושבים. כל הפניות שעלו במהלך המפגשים תועדו ומענה הועבר לכלל הנרשמים שנכחו במפגשים ומוצג באתר העירוני.

### חוו"ד צוות עידכון המתאר

מוצע להעביר את התכנית, לאחר השלמת הדיונים, לדיון בוועדה המחוזית לצורך המלצה על הפקדתה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-222 ב' מיום 05/04/2022 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: היום נעסוק בכל העקרונות הכלליים, מספרים פרוגרמות עקרוניות בסיסים. המטרה להפוך דברים שלמדנו ב-5 שנים האחרונות והתחלנו להטמיע בתוכניות ובמו"מ להפוך אותם לדברים שקופים ברורים לפני שמתחילים בתהליך התכנון. נתחיל ממצב האפס של 5500 נדון בסוגיית המגורים ונושאים טכניים.  
חגית נעלי יוסף: מציגה במצגת את עדכון תוכנית המתאר בהיבטים הפרוגרמטיים.

רועי אלקבץ: ענין של היתרים ככל שהפער גדל התסכול בציבור גדל. השאיפה שלנו לראות את הדבר הזה קטן ככל האפשר גם בהיבט היזמי. המדינה צריכה לחוקק סוג של לתת קרקע X שנים שאם הם לא בונים עליה אז להעביר אותה למישהו אחר. כי זה תוקע את השוק לאורך שנים.  
מאיה נורי: בגלל שאין מספיק דירות אנשים עוברים לגבעתיים וכד'. האם זה נלקח בחשבון כי הביקוש יותר גדול ממה שהוצע פה?

אסף הראל: לגבי הפער בין ההיתרים מה קורה ב2016 מה ב2019 מה הפרשנות למציאות?  
מלי פולישוק: למה יש שנים שזה כמעט חופף

אודי כרמלי: תא 5000 אפשר לראות שכל המספרים ששמנו ב2015 אנחנו עומדים בהם אחד לאחד במגמות הגידול. עד היום התוכנית הוכיחה את עצמה כאשר היתה הערכה 15 שנה קדימה. אנחנו ממשיכים את אותן מגמות עם הנחות בנוגע ללחץ היזמי שאנשים רוצים לעבור לת"א וכתוצאה מזה הניהול הכלכלי של היזמים יוביל לזה שתהיה עליה בקצבי המימוש. היעד יהיה בשאיפה בקצב של 4000 יח"ד לשנה לספק לשוק. בעשור האחרון היינו 3000 בהיתרים ובארנונה 2500 3000. היתר נספר ביום שהיו"ר הועדה חותם על ההיתר ארנונה זו יח"ד שאוכלסה ההפרש יכול להיות בין 3,4 שנים 5,6,7 שנים ויש לנו היתרים שיוצאים מאוכלסים מתוכניות מלפני 30 ו40 שנה זה הפרש אחד. ההפרש השני הוא ההבדל בין ברוטו לנטו. כשרואים ב2021 6399 יח"ד הם ברוטו כלומר הנטו היה כמו 5,400 יח"ד כי עכשיו יש פרויקטים של התחדשות עירונית וכל פרויקט למשל אזור שנהרס ברובע 4 ירדו 12 דירות מהמאזן חזרו 18 דירות אז אנחנו סופרים את ה22 דירות במאזן אבל הנטו הוא 18. התוספת היא בנטו. דירת 2 חד' שנהרסה ברובע 4 היא לא בהכרח נותנת את הפתרון שדירת 4 חד' היתה במקומה נותנת לכן אנחנו משתמשים בנותנים של התוספת האמיתי כמה באמת אנשים נוספו לעיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-22'

הסיבה של הנומינלי ובפועל למה מתכננים פי 2 מאשר יחידות שאנחנו רוצים להוציא היתר בניה. תוכנית הרבעים על הנייר מוסיפה אלפי יח"ד בעיר אבל הביצוע שלה הם המימוש שלהם נמרח ע"פ 20 שנה. אנחנו בתוכנית המתאר אנחנו מכילים את כל המסה של תוכנית הרובעים. יכול להיות שבעוד 20 שנה נגיע ל-50% מימוש. אנחנו מפעילים מקדמי מימוש שונים לגבי כל אזור מסוים ותוכניות מסוימות למשל מקדמי המימוש בשדה דב אלו מקדמי מימוש הרבה יותר גבוהים. ברור שכל מגרש שימוש בסבירות גבוה ימומש ולא הכל ימומש יהיו חברות לא להתחיל לבנות ויבחרו לאגור את השטח וכד'. אך אנחנו מכניסים את כל המסה שהיתה בשדה דב ואזור תכנון בעתיד יהיה אזור תכנון בעתיד הופיעה כאפס.

מיטל להבי: נווה שרת הופיע כאזור תכנון בעתיד. האם אפשר לקבל את רמת המימוש מאז תא 5000 יכול להיות שכל המסה תלך לצפון ת"א כי קל יותר לעשות מרפסת אז קל יותר לעשות התחדשות עירונית. לעומת ללכת למקומות שכלבנין הוא בפני עצמו.

אודי כרמלי: נביא את הנתון הזה. יש להבין שהיעד של 600,00 תושבים זהו יעד שאפתני ותכלס לייצר תנאים לזה כי על כל תושב כזה יש מערך שירותים שצריכים לתת, אבל עירית ת"א והמדינה תעמוד במספרים הללו. עשינו תרחישים מה יקרה אם תהיה מלחמה וכד'. אנחנו נותנים כתף למאמץ הלאומי המספר של 273 אלף מתואם עם היעד האסטרטגי של מדינת ישראל לדיור ל-2040. עיקר הגידול באוכלוסיה לא יהיה רק מתוכניות מטרו המאסות יהיו בהתחדשות עירונית ובאזורי הצפון והדרום. יפו נס לגויים איזנברג מאסה גדולה גם בשדה דב נקבל בעזור הקרוב ותהיה מאסה גדולה של פרויקט התחדשות עירונית. נראה שינוי גדול בשכונות מזרח העיר הדר יוסף יפו.

אורלי אראל: בתוכניות התחדשות עירונית מדובר בתוספת ולא על אלה שנהרסות ונבנות ולא כלול תוכנית הרובעים אנחנו מדברים על הדלתא של 30,000 יח"ד שנמצאות כרגע על שולחן העבודה. מיטל להבי: כלומר ב-5000 את מדברת על נתונים ספורים בדוקים של המימוש.

מלי פולישוק: האם לוקחים בחשבון את יכולת היישום ועושים תעדוף של התכנון כי הזמן מוגבל. יכול להיות שכדאי לקדם מקומות יותר שבהם יש סיכוי גדול יותר ליישום. האם לקחת בחשבון שהמטרו יכול להוציא אוכלוסיה מת"א. כי כדאי לשלם מיליון ש"ח פחות לדירה בראשון ועם המטרו להגיע לת"א. אודי כרמלי: אכן כן גם הנושא של הניעות של אוכלוסיה שהשתנה לגמרי אני לא צופה שב-2035 מערכת המטרו תעבוד בצורה מלאה ותשפיע על שוק הנדלן. אני מאמין שזה יהיה יותר מורגש בתא 6000. לגבי סיכויי המימוש בוודאי יש הרבה יוזמות שמתדפקים על דלתנו אבל סיכוי המימוש שלהם הם אפסים. אנחנו לא מקדמים תוכניות אם אין אינטרס ציבורי מובהק.

דורון ספיר: יהיו שינויים משמעותיים מהפעלת מערכת הסעת המונים בכניסה והיציאה מת"א. סה"כ אלו כלים שלובים ויהיו הרבה תהליכים. אודי כרמלי: המערכת תעלה ב-2040 והאוכלוסיה תגדל.

חגית נעלי: זה נכון אבל בהסתכלות בהיבט הדמוגרפי כל המדינה נמצאת בצמיחה, אנחנו לא נמצאים בוואקום ושיעור הגידול הלאומי הוא 1.8 זה ישפיע על ת"א גם אם יהיו שינויים ותנועת אוכלוסיה תשתנה.

מיטל להבי: האם בפערים שאת מחשבת לפי מה את לוקחת את הרח"ק? חגית נעלי יוסף: אנחנו לוקחים את כל הפוטנציאל התכנוני שאפשר לקבל ומפעילים מקדמי מימוש. אנחנו עוברים תוכנית תוכנית איך היא מתקדמת אחרי שנה אחרי 5 שנים וכד' כל המקסימום והולכים אחורה. אנחנו בודקים כל תוכנית והמימוש שלה ובאיזה טווחי זמן.

חגית נעלי יוסף: ממשיכה את המצגת רועי אלקבץ: התעסוקה כולל משרדים? אודי כרמלי: שטחי תעסוקה ואתם מכירים את אפשרות חזיתות פעילות ולייצר תקשורת של הבנין עם הרחוב.

אלחנן זבולון: מה הממוצע של היחס, זו העוצמה של ת"א. אודי כרמלי: 1:2. אדם שיש לו אפשרות לנהל את כל מכלול חייו זה המגוון. מאחורי כל המספרים הללו יושב כל חזון העיר. הנושא של 1 ל-2 אנחנו נלחמים עליו יום ב-3 השנים האחרונות יזמים מנסים לשכנע אותנו למה צריך לעשות עוד מגורים ואנחנו נלחמים להשאיר את שטחי התעסוקה. זה יעד משמעותי מאוד. אנחנו מנסים לשמור של האזור 1 ל-2 כדי לשרת את הנושא של מרכז כלכלי ומרחב ציבורי ומגוון אוכלוסיה כל הערכים הבסיסים של ת"א נמצאים בגרפים הללו.

חגית נעלי יוסף: יש ממוצע ארצי אודי כרמלי: אפשר למצוא בהימור גס 1 ל-5 מיטל להבי: שכונת כרם התימנים שהפכו בה רחובות מוטה מסחר ועדיין יש שם רחובות מגורים ולא רוצים שכל הכרם יהיו רק מסחר אבל כשבאים שם להוציא היתר מחייבים אותו לעשות מסחר בטענה שהכרם צבועה בסגול הייתי רוצה להבין מה מערכת האיזונים של הצבע הסגול מול איכות חיים של תושבים כי באים במתאר עושים סגול ואז בהיתר בניה צריך לחיות עם זה ואין לך תמהיל לא נותנים היתר.

אודי כרמלי: באזורים המעורבים שזה בעיקר לב העיר ומנסים למתוח לרחובות ראשים אנחנו מקפידים על נושא של חזית מסחרית פעילה. אנחנו פועלים לפי תוכניות מנדטוריות מה שיותר חשוב מה אנחנו עושים בתכנון החדש שדה דב נווה שרת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-22

מיטל להבי: אני חוזרת על הטענה שהמסחר החדש במזרח העיר בהשכלה וכד' ואני רואה משהו מנוכר במפלס הקרקע משהו לא עובד שם בבניה החדשה שלנו.

אורלי אראל: תוכנית המתאר אלו הנחיות וכללים לקידום תוכנית מפורטת. לב העיר וזכרם התימנים הם תוכניות תקפות משנות ה-90. לא כל הרחובות בכרם צבועים בסגול אבל מה שהתבע של 5000 קבעה הנחיות והיא קבעה שיש חובת קרקע מסחרית. אלנבי אבן גבירול אלו רחובות כאלה יש תוכניות חלקן מנדטוריות וחלקן שאושרו במחוזית ובמקומית שבהם תפיסת העולם אמרה מה שתוכניות גדם של אזורים מעורבים אנחנו מעצימים, תוכנית המתאר לא משנה אותם. מה שאמרת על מזרח העיר אני מסכימה. לכן אגף התכנון יחד עם היחידה האסטרטגית עובדים על עתיד המסחר לאן, עבודה מאד מורכבת. מאחרי והתוכניות החדשות לפעמים בפרויקטים חדשים מפספסים את האוירה אבל התב"עות יכולות לאפשר אבל לתב"ע לוקח 3 שנים לקדם אותה ואחכ עד שעושים תוכנית עיצוב וכן הלאה. כל המגמות בשוק יכולות להתהפך.

מיטל להבי: אני מבינה שיש רחובות שהם לא חובה אבל המערכת נוטה לחייב גם במקומות שזה לא חובה. מלי פולישוק: כל הנושא של הקורנה שינה את היחס לגבי שימוש במשרדים הצורך ואמרתם שאין הבדל. חזרנו ל-140 לבקשות להיתרים יותר גבוהות. השאלה איזה סוג של היתרים. מאחרי ששוק העבודה משנה את אופיו ויש לזה ביטוי איפה אנשים עובדים.

אודי כרמלי: ההבדל בין הכותרות בעיתונים בין הבלוקים והברזלים בשטח הוא הבדל גדול. אני צופה שהשינויים הללו לא יהיה שינוי דרסטי בנגזרת הבינונית של עולם התעסוקה. אין ספק שישנם שינויים כמו כמה ימים עובדים מהבית הצורה של העבודה וכד' יהיו שינויים, אבל הצפי האם המשמעות של זה שינוי במטרים במאסות אנחנו לא רואים את זה ואנחנו צופים שיהיה גידול. מדוע? כי לעולם עולם התעסוקה ככל שהוא יצרני יותר הוא דורש יותר קשרים אנושיים. המעסיקים מבינים שהם צריכים לדאוג במקומות התעסוקה להפרייה הדדית של אנשים שלא קוראית מחדר עבודה במרתף, ידוע שרוב החברות כמו חברות עורכי דין ורו"ח וכד' הם נשענות על כימיה בין עובדים והפרייה הדדית בין עובדים אנחנו רואים איך הקשר של עובדים למקום העבודה משתנה. גל ההתפטרות שאנשים מבינים שלא חייבים לבלות באותו מקום עבודה 30 שנה. אבל כנגזרת אנחנו אמונים על ליבת הבינוי וצופים שהיא לא תפגע ואפילו תעלה במצאי שטחי התעסוקה בעיר במטרופולין ובארץ שתמשיך לגדול.

דורון ספיר: עולם התעסוקה משתנה אבל זה לא ישפיע על הביקושים. מאיה נורי: האוכלוסייה ברוב ת"א היא היי טק והיא עובדת מהבית.

דורון ספיר: רק לפני שנה אמרו חלק מחברי הועדה שחייבים לאשר מגורים במקום משרדים כי עולם התעסוקה משתנה. אז אמרנו שעולם התעסוקה השתנה אבל עדיין ישארו ואולי אף יעלו. אנחנו צריכים לבחון שוב אבל עדיין הצטרכו את מקומות התעסוקה.

מאיה נורי: אנשים עובדים מהבית זה משפיע על נושא התכנון בעיר ואורח החיים שלהם השתנה, הם עושים היום דברים באמצע היום מה שהם היו עושים בד"כ ביום שישי. המון אנשים בהייטק שגרים בת"א והעולם הזה השתנה.

דורון ספיר: לוקחים את זה בחשבון במסגרת התכנון שלה ביקושים של התעסוקה יצור מקומות תעסוקה. ולגבי שינוי אורח החיים שאתה עובד מהבית ובלי כל קשר חלק מהחזיתות המסחריות שבכל מקום תהיה אפשרות לרדת למטה ולהשתמש בשירותים הללו. המסחר בעיר מעורבת שימושים הוא נמצא בכל מקום כמעט וכך הם יכולים לעבודה גם בבתי קפה.

מלי פולישוק: הפתרון הוא שהתב"עות צריכות לאפשר אבל הגמישות נדרשת, כי יש מקומות שהתב"ע מחייבת מסחר אבל הדגש יהיה שתוכנית מתאר צריכה גמישות ולאפשר כמובן לצד האיזון.

דורון ספיר: גם אם קובעים רחוב כרחוב מסחרי יש תהליך ארוך וזה יהיה בהדרגה וזה תואם את מגמות התכנון בתל אביב.

חגית נעלי: ממשיכה את המצגת

מיטל להבי: האם זה היה מצב נכנס של 5000?

אודי כרמלי: כן

מיטל להבי: אם אמרנו שהשטח של התעסוקה הוא 12% מהשטח של העיר והכבישים והתחבורה הם 20% מהשטח של העיר מה השטח של מבני ציבור? אני רוצה להבין שזה דונם על דונם ושהם לא מצטמצמים. חגית נעלי: זה מה שמוצג כאן. גם הניתוח שעשינו לנפש וגם ההנחיות שעשינו לתא 5500 לפרוגרמה יש ממוצע עירוני לנפש ובהסתכלות כלל עירונית אנחנו עומדים. זה שטח לנפש הוא עומד על 6,2.

מיטל להבי: גם פה אני מבקשת לפי אזורים כולל ניתוח לנפש ואיך מגדילים את המצאי בהתאם להגדלת האוכלוסייה בהתאם לאותו רובע.

חגית נעלי: כאן אנחנו מציגים פרוגרמה ולא ניתוח עומק ששם תראו הביטוי המרחבי שלו וגם את הכלים שתא 5500 מבקשת לאשר כדי להתמודד עם אתגרים באספקת שטחי ציבור.

מיטל להבי: אני שומרת את השאלות לגבי שטחי החומים לכשיוצג הנושא לועדה.

חגית נעלי: ממשיכה את המצגת.

אסף הראל: איך את מסבירה את הירידה

אורלי אראל: לא הפכו שטחי שצ"פ למשהו אחר זה הקיים והתוספת.

חגית נעלי יוסף: חלק מהשטחים בתוכניות חדשות שונה יעודם והם ירדו מהאינוונטר שנספר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	05/04/2022 1011-222' - 1

אסף הראל: איך זה הגיוני במקום שיש מצוקה הכי גדולה ירד האיננוטר?  
מיטל להבי: כי מגיעות תוכניות כמו צקלג.

אורלי אראל: תוכנית המתאר לא מאפשרת לשנות שצ"פ.  
רן ברעם: השקף הוא הכנה מה אמורים לעשות עם 5500. המספרים הם בדונם השטחים הפתוחים הם ביועד שצ"פ שיש באזורים השונים בעיר. חלק מזה זה שימוש במנגנונים של שפ"פים וזיקות הנאה שעושים בהם שימוש לפי צורך וחלק מזה תוכניות ישנות שהיו במחוז או שהיו לפני אישור לפני 5000. ברגע שאושרה 5000 יש שתי הוראות בתוכניות בסמכות מקומית לא ניתן להקטין את השטח הקיים אם הוא ביעוד חום או ביעוד ירוק לכן הסיבה של אותה ירידה מינורית היא גם דברים שאנחנו מתמודדים בפרק שטחי הציבור בשימוש בשטחי חלף שטחי שפ"פ וזיקות הנאה כשטחים פתוחים. התדריך הארצי של שטחי ציבור מאפשר את זה עדיין ב5500 אנחנו רוצים להבטיח את ההקצאות ביעוד שצ"פ ולעשות את זה פשוט יותר.

אסף הראל: תן לי דוגמא איפה היה השצ"פ מתוכנן ב2015 שירד פתאם ואננו ב2021.  
אודי כרמלי: יש פרק שלם של שטחים פתוחים ויש כאן תוספת אינקרמנטלית של שטחים שנלקחה בתקופת המתאר לבין שטחים שהיו במקור ירוקים ועליהם היתה התוספת הזו. ככלל אין דבר כזה שתוכניות צמצמו שטחים ירוקים. מה שצריך להסביר לכם איך מתבצעת הירידה. נביא לכם את זה בצורה מסודרת.

אסף הראל: פה אתה לא אמור במרכז העיר את הירידה.  
אודי כרמלי: עיקר השינויים נגיד ביפו אלו תוכניות היסטוריות, המתאר ספרה אותם כשטח ירוק.  
מיטל להבי: אני מבקשת ב5500 לכבד את השטחים השטחים הירוקים והחומים לשים אותם בנספח העיצוב. לא יכול להיות נספח עיצוב שמסמן מגורים תעסוקה ולא צריך לסמן את הירוק והחום.  
חגית נעלי: זה יהיה ונציג את המפה של השלד הציבורי.

מיטל להבי: שטחים ירוקים זה ליבת הקיום ואיכות החיים של התושבים בעיר. תוספת התעסוקה בהיקף גבוהים 2 ל11 מי שבא לתעסוקה יושב בפארק ספר וגם מביא את הילדים לגן הילדים מתחת לעבודה שלו. מי שבא לתעסוקה צורך גם את הירוק ולא צורך רק את המסחר ולכן עיריית ת"א צריכה לעשות את האתגר ולא להראות שאנחנו עומדים בפרמטרים.

חגית נעלי: ממשיכה את המצגת.  
מיטל להבי: אני מבקשת שיהיו מפגשים אזוריים פרונטליים, אנשים חזרו לחיים רגלים וגם שיתופי הציבור לא צריכים להיות בזום.  
אודי כרמלי: אנחנו בעד

חגית נעלי יוסף: ממשיכה את המצגת

אסף הראל: לתכנן 10 שנים קדימה זה לא מספיק. אם המטרו תגיע עוד 20 שנה והמדינה תכפיל את עצמה אז למה ללכת רק עד 2035 כאשר שטחים פתוחים ושטחים ירוקים יכול להיות שלא נהיה ב600 אלף איש אלא נהיה במיליון האיש. אנחנו צריכים לקבל את ההחלטות הנכונות עכשיו. זה לא נכון לתכנן את העיר ל600 אלף ואם נגיע ל800 אלף ואז מה? נגיד כמה חבל שלא בנינו בתת הקרקע כל מבנה ציבור למה עכשיו צריך להרוס ולבנות. השאלה הגדולה של כמה העיר הזו יכולה להכיל היא צריכה להיות בבסיס הדיונים של העיר. אם אנחנו רוצים להישאר המוקד התרבותי הדמוקרטי התעסוקתי של המדינה אם לא נכפיל את עצמנו נאבד את המקום הזה, האתגר שלנו איך אנחנו נכפיל את עצמנו. אם אנחנו לא יכולים להכיל 900 אלף אז שאר הערים מסביב יערכו לקראת זה. אנחנו צריכים לשאול את עצמנו אם עוצרים ב900 אלף או ממשיכים לגדול. אלו השאלות שצריך לדון בהם ומה תיגזר אם לעלות ל600 אלף בתוכנית הרובעים או להעלות ל800 אלף ומה להבין מה זה אומר על שטחים ירוקים וחומים. לתכנן ל2035 ולגדול ב30% ואנחנו צריכים לשאול את השאלות הקשות כי בתחבורה כן שואלים כי כשבונים מטרו אז ברור שאנחנו בונים ל20 שנה כי הנחת היסוד היא למיליון איש לכן אנחנו צריכים שהנומינלי צריך להיות ראלי וזה בסדר לחלק את זה לזמנים.

אודי כרמלי: מקריא את אפרים קישון. להגיד שמדינת ישראל בשנת 2200 תהיה מרובעת בגודלה גם אז נוכל להגיד למה רק 900 אלף למה לא 5 מיליון השאלה מה עושים בנתונים שיש לנו מתוך הבנה שנורמות החיים ששמים כמטרות ויעדים במתאר בתב"עות באסטרטגיה הם מטרות שאנחנו מכירים ומבינים אותם. יכול להיות שיקרו שניים מהדברים הבאים, הגידול הגבוה אני לא מעריך שישאר באחוזים הללו, כי שחלק ניכר מהגידול שאנחנו מדברים היום ה60,000 יח"ד שהם השטחים הפנויים האחרונים בתחום המוניציפלי של ת"א של הבצעות המאסות הגידול כלומר בתוך הגריד העירוני 2035 נגיע למצב שלא יהיו קרקעות פנויות בת"א וקצבי הגידול יופנו לטבעת השלישית הרביעית והחמישית. המטרו ימצע את הביקושים ברחבי העיר.

דורון ספיר: יהיה פינוי בינוי צהלה תל ברוך שיכון דן.

אודי כרמלי: יגיע מצב שאזורים שלמים בעיר שיצטרכו להיות מתוכננים מחדש. כאשר מתכננים מחדש אתה מכניס הנחות תכנון שנכונות לאותה עת. היום מסתכלים על תדריכים של מטרים שמתאימים לשב"צ ושצ"פ אבל בעוד 30 שנה אלו לא יהיו המספרים אני כמעט בטוח שלא כי זה השתנה. לבוא היום להגיד שאני יודע שת"א תהיה מיליון תושבים בעוד 50 שנה ולפי זה לתכנן זו לא צורה נכונה לתכנן עיר ת"א עובדת לפי שיטה אינקרמנטלית - שיטת התוספת. אנחנו עובדים בלאגים של 10, 20 שנה קדימה כדי לגזור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-22'

את אותם היעדים. אף אחד לא תכנן את ת"א של היום ל-463,000 תושבים. היום היעדים שאנחנו מסתכלים עליהם אומרים כן אנחנו רוצים להרים את שיפוע הגרף. כל 0,001 יש עוד גן ילדים עוד מקווה ועוד הרבה דברים.

אסף הראל: מתוך איזה הנחת יסוד אתה מתכנן את 3700 לפי מה שהיא עתודת השטח האחרונה של העיר כי שדה דב כבר מסתדר.

אודי כרמלי: כמו שתכננתי את שדה דב לפי הנחות יסוד. אנחנו יודעים שההנחות הללו התשנו, כי אחת מההנחות יסוד היתה שבצפון עושים פחות תעסוקה מאשר במרכז. היום אנחנו חושבים אחרת בכל תוכנית 3700 יש 150,000 תעסוקה ואנחנו יודעים שזה לא נכון. זה נשען על תובנות שלפני 30 שנה בתכנוניות שהסתכלו על עבר הירקון כפרפר מגורים. לוקח לעיר עשרות שנים למצוא את הקורס הנכון ובעשור הקרוב יהיו שינויים בגלל התחבורה הציבורית באופן משמעותי. לא יודעים לצפות האם אזור מע"ר בן צבי יתפוס תאוצה למקום שאנחנו חושבים שצריך להיות או אזור ההגנה כי היום שניהם נמצאים על קו הזינוק במצב מזעזע. אנחנו משתמשים במיטה המידע כדי לקבל הנחות ראליות.

אסף הראל: מה המספר צריך להיות בשטח הזה על 3700?

אודי כרמלי: כבר עכשיו מעדכנים את 3700 וננסה להתאים אותה למגמות שאנחנו מכירים גם תוספת יחד וגם תעסוקה. אלו דברים שהשתנו בגלל הוצאת שדה התעופה. עיר צריכה להיות מתוכננת אינקרמנטלית. מיטל להבי: צריך להסתכל על המטרות. סך הכל 5500 נותנת לנו הכפלת אוכלוסיה והחלפת בניה בתחזית הנומינלית כלומר אם כל מה שמתכננים יישום ולא ספורטדי נגיע לכמויות שמשוימה לאומי. זו הסיבה שבקשתי להבין באלו אזורים יש לנו את רמת המימוש הגבוהה כי חברי מועצה צריכים להסתכל על האזורים שיש בהם רמת ישימות נמוכה ולשאול למה? מדאיג אותי נושא הדהירה ליישום ביקוש בתל אביב. מביאים את המטרו כדי לפתור בעיות אבל המטרו בעצמה יוצרת נפחי בניה שיצטרכו עוד מטרו כדי לפתור אותם וגורמת לעוד בעיות. אני רוצה לראות את השלבויות. תושבים מתלוננים שקשה אבל בסוף צריכה להיות הקלה איפה תקופת הבניינים ומה השלבויות לתקופת ההקלה. זה תקדים מאוד חמור שמבקשים מאיתנו לממן מטרו דבר שגורם שהתכנון יהיה כלכלי ולא תכנוני.

מאיה נורי: אנשים רוצים לגור פה. אנחנו נמצאים בסיר לחץ והשאלה אם ה-600 אלף ישאיר אותנו באותו סיר לחץ או שישחרר משהו. האם המספר הזה יגדיל אותנו באופן טבעי כמו בשאר הערים או הוא יתן לנו נחת. בנוסף צפיפות לא משיגים רק באמצעות בניינים גבוהים צפיפות נכונה היא באמצעות בניה מרקמית בניינים קרובים האם לקחנו זאת בחשבון כשעשינו את העדכון כי בשדה דב לא עשינו ככה.

אודי כרמלי: אני מסכים שאנחנו 5 שנים קריטיות לעיר שהרבה דברים השתנו. הסיבה שתושב גר במקום מסויים זה בגלל התחבורה, בת"א זה פחות קיים. סוגיה שניה הגודל של ת"א המשמעות של ת"א היא מטרופולין דן ותהיה כאן מהפכה משמעותית ברגע שיהיה המתע"ן. לגור בראשון ולבוא לת"א מה שמאיה קוראת ת"א זה יהיה ראשון או רמת גן חולון כפר סבא

דורון ספיר: תלכי במיטאון או סיטי סנטר הגבולות המוניציפליים לא צריך ויזה לעבור בהם.

מאיה נורי: אנחנו צריכים לייצר צפיפות נכונה, בגלל זה אנשים רוצים לגור בת"א.

אודי כרמלי: זה מה שמניע אותנו השאלה אך אנחנו פותרים את זה. כל מטרופולין העיר יעבוד בצורה אחרת. להגיד ש-4 מיליון אנשים צריכים להישען על 10 רחובות במרכז ת"א זו טעות. אי אפשר לספק את מה ש-10 רחובות נותנים 6 מיליון אנשים. הפתרון לתת אותן איכויות בכל המרחבים ובכל הערים ומה שת"א מטווה נותן להרבה מתכננים את הדרך. איפה צריך חזיתות מסחריות ורחובות פעילים ומגון שימושים וזה מה שאנחנו עושים בתוכנית המתאר. אנחנו כן מייצרים את אותם איכותיות ולמתוח אותם גם לצפון וגם למרכז ולמזרח. אתם רואים שחלק מהחלקים הגאוגרפים אלו בדיוק ההעקרונות שאנחנו עובדים לשנות מציאות. אני מעריך שאם נמשיך בקו הזה שמתוכלל נקבל גידול בהיצע יח"ד גם בשטחים החדשים וגם בהתחדשות עירונית וזה מתקשר לענין האיזון בין בניה מרקמית לבניה גבוהה. הרוב זו בניה מרקמית צפופה על רחוב 7-8 קומות על הרחוב ועליות נקודתיות לגובה. הצפיפויות באזורים הללו הם פי 3.5 ואנחנו מגדילים משמעותית במרחב הזה. וזה מתקשר איך אוכלוסיה שהיא פי 2.5 חיה במקום שתוכנן לחצי מהאוכלוסייה. בסוף היום 467 אלף חיים בעיר ויש גן ובי"ס אולי לא מושלמים אבל יש פתרון ויש שטחים ציבוריים. הביקוש לדירות בת"א היה ולא רואים סיבה שלא תהיה חלופה בטבעת השניה והשלישית.

מאיה נורי: אנחנו צריכים שיהיה פחות לחץ על משכירי הדירות ושיהיה יותר היצע.

חיים גורן: גידול של 1.6% שעליו הצבעתם הוא הדבר הנכון. ההתייחסות מה יקרה אם לא יהיה מקום בת"א ויעבור לגור בבת ים או ראשון היא התייחסות לא עיניינית אנחנו לא יותר טובים מערים אחרות. אי אפשר לחשוב רק בכובע של העיר ת"א צריך להסתכל באסטרטגיה של מדינת ישראל. גם הדרום והצפון צריכים את הפיתוח שלהם וצריך לעשות את האיזון הזה. יש להדגיש לכל היזמים וגורמי העניין הרלוונטיים שתוכנית המתאר ניתנת מסגרת כללית ואנחנו לא מחויבים להגיע למקסימום של תוכנית המתאר עם בחינת מקרים כל אחת לגופו וכל אזור ואזור.

שולה קשת: מדוע אין התייחסות למשבר הדיור? אין התחייבות למינימום דירות קטנות, דירות בהישג יד, דיור ציבורי ורק מבקשים אישור להגדלת סמכויות גדולות יותר שזו המטרה. הליך ידוע הציבור עד היום היה מתחת לכל ביקורת. בדרפט כתוב ששטחי הציבור במרכז העיר גדול משטחי הקרקע מאז 2011 לדעתך הנתון לא נכון וצריך לבחון אותו מאז 2016 ולא מאז 2011 כדי להבין את תוכנית המתאר ומלאי שטחי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-222

הציבור. אני מבקשת לקבל את פירוט השטחים לפיהם חושב מלאי שטחי הציבור כי בתוכנית מתאר הקודמת חושבו שטחים שלא בבעלות העיריה לדוגמה בנין מצודת זאב במתחם מאפי בנוסף הצגת הקרקע לשטחי ציבור לשנת 2016 ולא 2011, ופירוט באיזה תנאים יאפשרו דיור על שטחי ציבור, מי ינהל את הדיור ובעלות מי הוא יהיה? חלק גדול משטחי הציבור הוא לא בבעלות ציבורית.

מיטל להבי: לספור את השכונות הלא מאוכלוסיית כמו 3700, נווה שרת מזרח, זה משבש את כל התחשיבים להפריד בתחשיבים בין בנין בקרקעות חדשות פנויות מתוקף תוכניות שלא היו קמות ב5000 לבין בניה בקרקעות מאוכלסות במסגרת תוכניות התחדשות ובתוספת בניה.

חגית נעלי: את יכולה להסביר את הרציונל כי זה אינוונטר תכנוני שאנחנו לוקחים אותו בחשבון.

מיטל להבי: אינוונטר תכנוני ב3700 שאולי מפריע לשכונה צמודה אבל עדיין אפשר לתכנן את הדרכים כמו שרוצים זה אחרת מאשר לתקוע התחדשות עירונית במקום אחר. המספר של 5000 האם הוא ייושם בפועל

חגית נעלי: לא היה מה יושם בפועל

מיטל להבי: מה הפערים

אודי כרמלי: קווי המימוש של 5000 עמדו בדיוק בין היעדים לבין המימוש בפועל. ב2022 עם 216,000 תושבים בסבירות גבוהה מאד נהיה ב2025 שניה 227,000 תושבים.

חגית נעלי: פרק המגורים והתחדשות עירונית והרחבת סמכויות הועדה. תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים בדגש מלאי הדיור בהישג יד. (מצגה במצגת).

מאיה נורי: זה לפחות עד 20 שנה אבל עוד 20 שנה הדיירות הללו יחזרו לשוק הפרטי אז מה עשינו בזה מיטל להבי: זו חקיקה לאומית

חגית נעלי: אנחנו עבודה מול הדרג הלאומי כדי לשנות את החקיקה.

דורון ספיר: כמה שנים אחורה ההיינו במצב אחר לא הייתה חקיקה ונאלצו לחזור על הפתחים ולחייב יזמים לדיור בר השגה ואז הועדה המחוזית היתה מבטלת את הדיור בר השגה וזה מה שיש כרגע אבל עדיין לכל מלאי דירות שיצא לדיור ההשגה התווסף מלאי חדש שיהיה לדיור בר השגה המלאי הזה התעצם אבל כרגע זה מה שיש בחוק. גם לשיריון בתווך הארוך.

חגית נעלי: זו התוספת והעדכון שאנחנו עושים בתא 5500 אנחנו מבקשים לקבוע שבכל תוכנית יהיה דב"י וזה אחוז והפריסה העירונית יקבעו במסגרת המסמך המדיניות לדיור העירוני. כל שנה אנחנו מוציאים דו"ח שמציג את מצב הדיור העירוני ובהתאם לזה נגדיר את הנפח בסוג ובגודל ובמיקום של התוכנית.

אסף הראל: לפני שבוע אישרנו פה דב"י בהנחה של 40% ממחירי השוק ול25 שנה. מה המנעד חגית נעלי: בין 20 – 40 ממחירי השוק וכל פרויקט נבדק בהתאם לתנאים הכלכליים ש הוא נכנס איתו והפוטנציאל של הפרוייקט מכיון שאלו דירות שחוזרות לשוק

אסף הראל: לרוב אנחנו נתקלים בהנחה של 20% ולא 40% למה לא למקסם?

חגית נעלי: זה משתנה מחירי הדיור היום מביאים למצבים שההנחה לא משפיע על הנטל.

אודי: פחות דירות אבל יותר הנחות עמוקות זה משתנה.

מאיה נורי: בחוק התכנון והבניה רשום השכרה במחיר מופחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ20 שנה א אפשר יותר, זו החלטה שלנו.

דורון ספיר: זה ענין של כדאיות, יש שתי חלופות.

אודי כרמלי: אנחנו לא רוצים בתוכנית המתאר שתוקפה עכשיו 5 עד 7 שנים קדימה ולקבוע מספר. מה שכן אנחנו אומרים הוא שנעשה מדיניות דיור והיא זו שתקבע ותהיה הכלי לחברי הועדה שיקבעו.

המהפכה הגדולה כאן אתם לאר יכולים לקדם תוכנית לדיור בלי לקבוע מס' מסויים ולהסביר אותו. כי היום כל יחידת דיור שאנחנו מסיגים זה על חשבון מה אנחנו מקבלים ובמאבקים ברגע שהועדה תקבל את ההמלצה שלנו אנחנו נמצאים במקום אחר.

חגית נעלי: תא 5000 לא מאפשרת לנו את הקביעה זו הבקשה שלנו. אין מסמך מדיניות לדיור, אין כאן ענין של רח"ק ותוספת יש ענין של קביעה תוכנית שנכנסת עם מגורים תצטרך לתת דב"י.

מיטל להבי: אני נותנת כאן דוגמא: ברמת אביב קבעת רחק 8 עד 25 קומות אם בקשתי מהם דב"י האם הם יקבלו רח"ק 10.

חגית נעלי: לא, חלק מהרח"ק זה השינוי

להבי מיטל: אז תכתבו במסגרת הרח"ק הקיים.

חגית נעלי: ממשיכה במצגת

מיטל להבי: החוק הכליל שסעיף 181 מאפשר דיור על שטחים חומים ולא משנה איזה דיור יצאנו נגד זה.

אודי כרמלי: אף אחד לא נוגע בהיצע החום הנורמטיבי הקיים אף אחד לא יעשה דיור בר השגה על החומים הללו. אבל אם עיריית ת"א רוצה שיהיו דיור בר השגה בבעלותה היא לא יודעת לעשות על שטחים שחורים צהובים כי זה החוק.

מיטל להבי: תשנה את הסעיף הראשון בחוק.

אודי כרמלי: אני לא יכול לקחת שטח למגורים כדיזינגוף הפכתי אותו לחום ולירוק.

מיטל להבי: בפרוייקטים של צהוב וסגול יכול לדרוש דבי או תועלת ציבורית ולא על שטחים חומים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-22'

אודי כרמלי: לא מדובר על בנית מגורים על שטחים חומים קיימים. אלא בתוכנית חדשה ניצור שטח חום חדש מעבר להקצאות כדי שהוא ישמש דיור בר השגה של העיריה. זו הדרך היחידה שהעיריה יכולה להיות אחראית על דיור עירוני.

דורון ספיר: לקחת את השטחים החומים ולשים אותם בתוכניות חדשות כשטחים חומים לצורכי ציבור לפי הפרוגרמות ובנוסף ועל זה שטחים נוספים.

חגית נעלי: בסעיף הראשון אנחנו מקבלים מוצר דב"י שהוא הרבה יותר טוב אבל הוא פג תוקף. בקרקע בנויה חומה שהיא על ההקצאות הציבוריות אנחנו מקבלים דיור עירוני שהוא לצמיתות. מיטל להבי: מ-2015 כמה קרקעות מכרנו אנחנו עם העתודות יכולנו לבנות 20 שכונות לאנשים בר השגה ציבורי לזקנים ולמעונות.

אודי כרמלי: במה זה סותר את מה שאנחנו מציעים.

מיטל להבי: מה שאתם אומרים זה שאנחנו רוצים לעשות דיור בר השגה איכותי לצמיתות. אנחנו יכולים לעשות את זה על הקרקעות ביעוד מגורים שבעלותו שאנחנו מוכרים אותם וצריכים להפסיק למכור את הקרקעות.

אסף הראל: בפרויקט טרה קבלנו מעל 10,000 מ' חום כמות שטחים מטורפת, לכאורה היום את לא יכולה לעשות דיור בר השגה. את יכולה להכניס פונקציות עירוניות.

אנחנו צריכים שטחים לדיור עירוני.

מיטל להבי: מה היעד של הדב"י מה היעד שלמעונות סטודנטים מה היעד של הקשישים ומה היעד של דיור ציבורי? איך פותרים את זה האם פותרים את זה בלבנות על שטחים חומים? או קרקעות שמיועדות למגורים.

חגית: מסמך מדיניות הדיור מגדיר את אותם יעדים כולל החלוקה שאת מדברים עליה כולל אזורים גאוגרפים כדי להגדיל את האיננוטר ברגע שנאשר את מדיניות הדיור בכפוף למה שהמתאר מנחה אותנו. רועי אלקבץ: אני מחזיק תיק ההתחדשות העירונית והדיור. דב"י בלונדון יזמים מחוייבים 1/3 עושים דב"י. אני יודע שמסמך מדיניות הדיור בהכנה וחשוב שנראה אותו. שטחים חומים הוא צריך להיות לטובת הציבור. דיור ציבורי בר השגה צריך לפעול בו נכון כי מה שקרה בשנות ה-80 נהרס הדיור הציבורי. אם העיר הזו רוצה חמלה והעיר הזו הולכת להיות עיר של עשירים. אני חושב דיור ציבורי הוא חובה שלנו כעיר וצריך להכריח את היזמים של 20% לדיור ציבורי. אחרת העיר לא תהיה צעירה אלא תהיה עיר לעשירים.

אודי כרמלי: זה התפקיד שלמדיניות דיור.

מאיה נורי: זה רק 20 שנה

רועי אלקבץ: אפשר גם 40 שנה

מיטל להבי: שטח חום גורע מאיכות חיים שמסביבו.

אודי כרמלי: את יכולה להגיד שאת מתנגדת לבניה של שטח חום כפתרון לבעלות עירונית לאספקת דב"י לדעתי טעות חמורה אבל אנחנו פה מצגיים מה החוק מאפשר/לא מאפשר ומה העיריה יכולה לעשות/לא לעשות ההזדמנות להכניס קרקע שדר"א עשינו את זה בתוכנית סינרמה שבהם 100 יח"ד בבעלות עירונית פעם ראשונה בהיסטוריה כדי שלא נשאר עם 30,40 שנה דיור בבעלות עירונית לצמיתות. מי שנותן את הקריטריונים לדיור ציבורי אלו נבחרו ציבור אז להפריד בין הדברים כי להגיד על הכלי הזה לא זה ממש לא נכון. הכלי ככלי יאפשר לנו להגיע להישגים גדולים.

מיטל להבי: הובטח שנקבל את נתוני השטחים הירוקים והחומים במספרים ובדונמים אם נופתע לגלות שיש עודפים בכל מיני אזורים אולי נבנה על הפארקים אבל אם אין עודפים כאשר תא 6000 בפתח שבה נלקח בחשבון המטרו.

חגית נעלי: ממשיכה להציג את המצגת

סעיף קביעת הוראות למנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים ואבטחת איכות התחזוקה

רן ברעם: מצגת בנושא עצמאות הועדה

אודי כרמלי: מסמכי מדיניות נותנים ודאות בועדה יודעים לעמוד מאחורי דברים ברגע שיש מסמך כוונות מאושר אבל יודעים שלענן כזה דבר במסמך שתוקפו 6, 7, שנים קדימה זה לא תואם לצרכים המיידים שיש לנו לדוגמא אנחנו חייבנו מסמך מדיניות על כל אזור התמ"ח בתא 6000 עם תוכנית ש-95% שלה יהיה מחוץ לאזור הזה 5% מהשטח נגע בקוביה של התמ"ח פרשנות משפטית חובה עליכם מדיניות לתמ"ח כדי לאשר פרויקט שלא נמצא שם.

אורלי אראל: אנחנו חושבים שזה הבסיס התכנוני של מסמכי המדיניות אבל שזה יהיה להחלטה שלנו אם צריך או לא צריך ולא בגלל שזה כתוב בתוכנית המתאר.

רועי אלקבץ: זו הנחיה מינהלית אם זה מחייב זו תקנה וזה לא מחייב.

אלה ובר: המסמך עוסק במשבר הישגיות הדיור. ההתמקדות היתה במסמך שיטפל בקרקעות עירוניות פרטיות וקרקעות מדינה. כתוב בתוספת השישית לא יפחת מ... וברגע שהתוספת השישית אושרה כולם אמרו לא יפחת מ-20 ואז תוכניות התגלגל 20 שנה. ביררנו עם השירות המשפטי אם אפשר לקבוע משך שכירות ארוך יותר והשירות המשפטי העירוני אמר שהחקיקה היא לגבי קרקע פרטית אתם צריכים להיות מידתיים בדרישה שלכם ברף. לכן העלנו את הרף בהירות ובמידתיות ועכשיו כל התוכניות שנמצאות במינהל הנדסה ועוד לא הגיעו לועדה המקומית ומבקשים 25 שנה ויזמים הסכימו. במסגרת

חוק ההסדרים שעלה הנושא של שכירות במחיר מופחת עיריית ת"א הציגה עמדה שאנחנו מבקשים שיהיה תיקון לתוספת השישית שמאפשרת הארכת משך השכירות וציינו את המילה לצמיתות, אבל זה מחייב את התיקון לתוספת השישית. אנחנו מנסים לשנות את הקריטריונים של התוספת השישית וברגע שנהיה עם הממשלה בתיקון הקריטריונים אני לפחות אקבע שנוכל להעלות את הסוגיה של משך השכירות והארכת השכירות מעבר ל-20 שנה.

מאיה נורי : התשובה היא מינימום 20 ולא מקסימום 20. אפשר לגשת ליועמ"ש של הממשלה ולבקש שזה יהיה לצמיתות אפשר לעשות חלופות של פחות דירות לצמיתות כי ברקע שאת מגבילה ל-20 שנה אין לזה משמעות כי הדירות הללו יחזרו לשוק הפרטי ולא ייצרו את הערכים האפשרות שיגורו פה קהל מגוון של אנשים.

הראלה אברהם אוזן : הנושא הזה של אורך של הזמן לדיון בהישג יד ובחנו לאורכו ורוחבו ואני אומרת כעו"ד שלצמיתות זה בלתי אפשרי. המילה "לצמיתות" לא מחזיקה מים. אנחנו מותחים את החבל כי המילה לצמיתות זה אומר שצריך לתקן חקיקה ראשית. כל נושא דיון בר השגה במדינת ישראל נמצא בחקיקה בזכות מה שקורה כאן בת"א אנחנו היחידים והראשונים שהרמנו את זה וזו הנקודה. לכן התוספת השישית לא נראית כמו שרצינו שהיא תראה נלחמנו בשיניים ולא כל מה שאנחנו רוצים מתקבל היא נראית. התוספת השישית מוסיפה איזשהו איזון בין הקנין לבין הרצון ליצור. אודי כרמלי : הדיון הזה לא רלוונטי למתאר זה לא היבט תכנוני.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו בקידום לתיקון תוכנית מתאר ואנחנו כפופים לחוק. אנחנו עושים ככל שביכולתנו אבל מהועדה הזו לא יכולה לצאת הבשורה שהדיון בהישג יד יהיה לצמיתות כי היא לא תואמת את הוראות החוק. אבל זה לא קשור לתיקון תוכנית המתאר. אין קשר בין שטחים חומים לדיון להשכרה לצמיתות

מאיה נורי : איך דיון להשכרה יהיה טוב ומהם הקריטריונים כדי שזה יהיה פתרון מוצלח. אלה ובר : אנחנו שולטים בקריטריונים רק בקרקע עירונית. מועצת העיר העבירה אותם ושם אנחנו יודעים מי נכנס. היום יש 2 קריטריונים אחד חסר דירה ומעל לגיל 26. אנחנו עומדים לבקש מהממשלה להצטרף למשרד השיכון על עדכון הקריטריונים. בתוספת השישית יש 2 נושאים דיון להשכרה במחיר שוק ויש סעיף דיון להשכרה במחיר מופחת. אנחנו רוצים להשית את הקריטריונים על שני הסעיפים הללו. רק לידעתך עד התוספת השישית לא הצלחנו להגיע ל-20 שנה יש פרויקטים שהגענו ל-8 שנים וברגע שרשום בתוספת השישית 20 שנה זהו דבר המהווה יישור קו מול העולם היזמי. ברור שצריך ללכת לממשלה אבל היה לה יתרון שהציבה בנשמך חדש.

לגבי שיעור ההנחה התוספת השישית מאפשרת לחברי הועדה לקבוע בין 20% ל-40% ואנחנו בתחילת הדרך שח שיעורי השכירות קבענו שיעורי הנחה של 20%. עם עליית מחירי הקרקע ראינו שאנחנו יכולים למתוח את השמיכה עד 40% ובשנה האחרונה אנחנו בתוכניות שחלקם הגיעו לוועדה המקומית, מבקשים 40% באופן גורף. מיכאל שהתוספת השישית קובעת שהחלטה זו תתקבע במועצת עיר, אנחנו מעוניינים להעלות את הדרישה הזו למועצת העיר ולמסמר אותה בהחלטת מועצת עיר. כעיקרון במינהל ההנדסה יש בקשה להנחה של 40% והיא מופיעה בהסכמים מול היזמים אבל לא מופיעה בצורה סטוטורית. אנחנו עושים את זה כבר מזה זמן.

קרקע צהובה היא קרקע עירונית סחירה ובמסמך מדיניות דיון יש המלצנו מה שיעור הדב"י שצריכים לבקש מעצמנו ולא רק מהיזמים. הדב"י בקרקע העירונית זה הגביע הקדוש זו השכרה לצמיתות. על פי הצרכים שלנו על פי המטרות שלנו יש בעיה עם מורים יש את בית המורה הכל באוטונומיה שלנו ולכן שם צריך לרכז מאמצים.

יש היום 53,000 דירות בדיון הציבורי לנו יש 3500 דיון ציבורי בעיר זה מעט. נכון שנבוא למדינה בדרישה לממן רכש של דיון ציבורי ולבנות דיון ציבורי. לאחרונה התגלה במסגרת פרויקט מחיר למשתכן נבנו מאות יחידות דיון ציבורי ברחבי המדינה אבל לא אצלנו. אנחנו צריכים להתעקש על זה בקרקעות מדינה. בנושא כמה לבקש מיזמים נכון שבלונדון מבקשים ששיליש מיחידות הדיון בקרקע הפרטית יהיו לדב"י ומחצית מיחידות הדיון בקרקע עירונית יהיו לדב"י. הם המליצו לנו להתחיל בקטן שהדרישה שנ בקש כנקודת פתיחה שהיא תהיה קרובה למה שאפשר לבקש מהם היום מהיזמים. מאד להיזהר בנקודת הפתיחה אח"כ אפשר לעדכן את השיעור הזה ולהעלות אותו אחת לשנה אחת לשנתיים שהמנגנון הזה יתחיל לרוץ.

מאיה נורי : איך מבטיחים את המנגנון של דיון להשכרה המוסדית לצמיתות, מה הקריטריונים? איך מבטיחים את עליית המחירים של השוכרים לאורך השנים? שלא פתאם מוכרים את הדירות האלה? אסף הראל : יש את השכונות היותר צפופות והפחות צפופות מי שבעבר היה צפוף הצטופף יותר זה נתון כמו יפו קהילת קנדה או משה שרת או צהלה ששם מרווח. האם תוכנית המתאר לא יכולה לבוא ולהגיד במקום שצפוף במקום שהוא צפוף בואו נעשה חלוקה בנטל הצפיפויות ולבנות מנגנון כלכלי וכך לא נעמיס את צפיפות ונחלק את זה.

מיטל להבי : האפשרות דיון בר השגה לצמיתות על קרקעות עירוניות וגם על קרקעות של רמ"י זה כן אפשרי. איך מכניסים המלצה כזו לתוכנית המתאר ולא רק ביחס לשטחים חומים מה היחס לזה. בקשר לתחזוקת הבנין ברגע שיש בנין חדש הארנונה ודמי הניהול עולים איך גם משיתים את התחזוקה, איך זה מושת על הבעלים? על מי משיתים את זה? איך זה לא מעלה את יוקר המחיה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - 0011-222'

איך תוכנית המתאר נותנת מענים במסגרת הדיאלוג עם הציבור. מה המסקנות של ההיבטים החברתיים ואיך מטמיעים הוראות ביחס לזה. בנוגע לתמ"א 70 שמסתכלים על התוכנית הזו לדוגמה רמת אביב הצעתם להגדיל את עוצמות הבינוי סביב האוניברסיטה, למרות שיש תחנת מטרו בחיים לבנון לא היתה התייחסות. כלומר שנושא חיים לבנון יגיע בתוכנית 6000 אשר תוסיף תוספות כי אמורה לממן את 2 מיליארד שצריך לתת למדינה למטרו. כלומר נצטרך להוסיף זכויות בניה ליד הוילות ברמה לא סבירה. לגבי העצמאות של הועדה המקומית רישום תלת מימד האם בנינו ניהול מנגנון לבית משותף? מה בנוגע לבניה בתת הקרקע של מבנה חינוכי ולעשות מיגון וצריך לעשות היערכות בתת הקרקע איפה מתקיים הדיון לכך.

מדרגות גובה בעבר אמרתם שאי אפשר לעלות במדרגות והיום כן אפשר נא התייחסותכם. גמישות התוכנית כתוב שתוכנית שאינה תואמת את תוכנית המתאר בגובה ורח"ק לא תחשב כסותרת האם אנחנו לא מקדמים תוכנית מפורטת בחריגה מתוכנית המתאר מתוקף מה הסמכות שלנו לאשר חריגה מרח"ק או גובה?

מאיה נורי: אני מבקשת פירוט לנושא התחזוקה כל הענין שנקבל החלטה שבה למנוע את דמי ניהול לבית שכל כך גבוהים. איך מנועים את הג'נטריפיקציה.

מלי פולישוק: כמה שטחי מינהל נשארו שאפשר לבנות עליהם יח"ד ציבורי? חגית נעלי יוסף: לגבי התחזוקה המנגנונים כל תוכנית תקבל התייחסות לגבי התחזוקה ובמקביל אנחנו עובדים על מנגנונים כלכליים יחד עם משרד המשפטים. אנחנו מגבשים זאת במסגרת מסמך מדיניות תחזוקה. מה שיושג מבחינת עלויות שיושג על בעלי הנכסים אין לנו אפשרות להגדיר אם בעלי הנכסים ישיתו על המתגוררים או גרים בשכירות. ברגע שנעגן מנגנונים כלכליים בוודאי זה יממן את הוצאות התחזוקה הפוטנציאליות שהופכות יותר מורכבות הזמן לתחזוקת שבר הולך ומצטמצם. אין לנו כרגע יכולת במתאר עצמו להגדיר קביעה חלוטה כי אנחנו כפופי לרגולציה לאומית בנושא הזה לכן בשונה ממה שהיה בעבר שהועדה היתה רשאית לדרוש הוראות ומנגנונים כרגע אנחנו מבקשים שהיא תתייחס לנושא תחזוקת המבנים בכל אחת מהתוכניות שמוגשות אליה בוודאי אם יש מבנים מורכבים. אנחנו יד ביד עם הדרג הלאומי בנושא מבנים מורכבים.

הראלה אברהם אוזן: לא מזמן קיימנו ישיבה עם משרד המשפטים נושא תחזוקת מבנים נמצא אצלנו מספר שנים ופעלנו בדרך מסויימת וקבלנו הבהרה מארז קמיניץ. המטרה היא שתוקדם חקיקה שמעגן את זה ונוכל לכפות את זה.

חגית נעלי יוסף: בדיאלוג עם הציבור בנושאים שהוצפו יש היבטים שהמתאר יכולה להכיל אבל יש נושאים שהם לא ברמת תוכנית מתאר. יש סוגיות של שוטף והתייחסות שוטפת שהעיר צריכה לתת מענה או תכנן מפורט. הרעיון לרכז את כל הנושאים והתכנים ולדעת על תוכנית שנקדם אם יש דגשים שנוכל אח"כ להביא בחשבון.

אורלי אראל: תמ"א 70 תאושר. אנחנו בדיאלוג עם עורכי תמ"א 70 והאנשים שבה ויש אוזן קשבת על כך. ברור להם שאנחנו רוצים להחיל את תמ"א 70 בתוכנית המתאר הם קשובים לצרכים העירוניים. התמ"א 70 לא תיתן זכויות בניה אימתניות בכל תוכניות המטרו בעיר. מובן להם שהתחנות באזורים הרגישים כמו מרכז העיר ואזורי שימור ורמת אביב לא יקבלו שום תוספות של זכויות בניה. יש לנו אפשרות בתוכנית המתאר להפחית את היקפי זכויות הבניה באזור העצמת המטרו יש לנו את שיקול הדעת הזה. דוגמא: בתקוה יש תחנת מטרו איזור התקוה יסומן במתאר כאזור של מרקם בנוי תבנית לשמירה על הבינוי הקיים ואז שכונת התקוה תסומן וזה לא יהיה.

המימון- זה עוד לא נדון לעומק אבל אנחנו מנסים להכניס לרשימת התועלות של המתאר אפשרות לתת מענה לגבי השתתפות בנטל הציפוף. למשל יש תוכנית שמקודמת בצפון העיר בהתאם לעדכון המתאר והתועלת הציבורית אפשר לעשות דב"י או תוספת שטח ציבורי בנוי ומקבלים היקפים שתכנונית זה יותר מידי. אנחנו מציעים שיכול להיות שהתוכנית הזו תהיה לה תועלת ציבורית ולקחת את האזור ולהגיד שהתועלת שלה יצטרכו לשפץ אזורים בעיר שאין אפשרות בעיר כלכלי לעשות לה פיננו בינוי. או שתבוא קרן עירונית כמו התוכנית של השימור זה רעיון שבדקים זאת. תיקון תמא 38 של שקד היה זריקה של הרעיון הזה אבל זה ברור שצריך למצוא את הפטרון ויהיה במסגרת של תועלת ציבורית.

נושא תשלום של הרשויות למטרו נקבע בחוק ההסדרים שאומר שיש שתי צורות למימון. אחד היטלי השבחה החל 1.1.23 על כל תוכניות בתחום השפעת המטרו של 75% והנושא השני כל שנה רשות מקומית משלמת ע"פ הסכם שנחתם עם האוצר תשלום למדינה למטרו ולא קשור למתאר.

אלחנן זבולון: מחירי הדיור יזנקו חגית עלי יוסף: יש נציג של מהנדס העיר בכל תוכנית מתאר ארצית בכל הועדות הדיונים כולל נציגי הציבורי שמגיעים מידי פעם חלקם ממועצת העיר וחלקם בתאום עם ראש העיר, ואנחנו נמצאים כחלק פעיל בתוך העבודה התכנונית.

בנוגע לקרקעות של רמ"י- בשדה דב איפה שיש מעורבות של רמ"י אנחנו במו"מ על מתווה הדב"י אי עוד הרבה תוכניות כאלה וככל שנעבור מודל שדה דוב על דב"י בקרקעות מדינה אני מניחה שזה יפתח לנו צוהר עתידי גם לתוכניות העתידיות.

רועי אלקבץ: האם בהתחדשות עירונית עגענו לעדכון המתאר את ההטיה שתהיה לדרום ולמזרח. כייש להוריד לחץ ממרכז העיר וצריכים לתת בוסט ביפו במזרח וזה צריך להיות חלק מהעקרונות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	05/04/2022
דיון בהפקדה (6) - נושאים רוחביים	1 - - '22-0011

אודי : זה קיים עם כותרת מתארית עם הפנים למזרח.  
רועי אלקבץ : בנוגע לתת הקרקע ולמיגון לא ראינו על זה כלום. זהו מימד ששייך לעם ישראל אבל בכל זאת חייב שזה יהיה רשום.  
רן ברעם : לגבי עדיפות למזרח ודרום כתוב במטרות התוכנית וממשיך בסימון המאוד ברור של מתחמי העיר של התחדשות עירונית ונותן כלים דרמטים כתמריץ. אחד אפשרות לועדה להוסיף רח"ק שתיים אפשרות לועדה לעלות בגובה המיירבי ושלוש לעשות תכנון ממוצע של הרח"ק שנותן גמישות ותמריצים ממשיים.  
תת הקרקע נושא דרמטי זה יופיע בעדכון בחלק של התעסוקה. בתמא 40 לומדים והרבה פעמים שאנחנו פוגשים את המדינה שעושה תמ"א 40 אנחנו מגלים שהקדמנו וגם היום ב5000 יש אפשרות ספציפית בתועלות לעשות מקלטים ציבוריים בתת הקרקע ויש תוספת דרמטית רח"ק 6 כמעט לא מוגבל אנחנו הולכים להוסיף המון שימושים כולל אפשרויות מחזור לוגיסטיקה. לגבי השימור היתה דילמה ב5000 לגבי זכויות השימור כי הטענה היתה אם הזכויות הניוד יכנסו בתוך הרח"ק המיירבי אז ליזמים לא יהיה אינטרס את תוכנית הניוד משימור כי הם יבקשו את מה שהם מבקשים במסגרת הרח"ק המיירבי לכן המנגנון הקיים היום אומר מעל הרח"ק המיירבי ניתן להוסיף את הזכויות המותרות לניוד מתוך תוכנית השימור כלומר לא לפגוע בה בפוטנציאל ולא לבלוע אותה במסגרת הרח"ק המיירבי. אותו מנגנון אמור להישמר אבל לכלול מבנים שלכאורה מופלים בגלל שהם לא בתוכנית השימור.  
מיטל להבי : אתה נותן ליזם זכויות בתוך חטיבת הקרקע שלו על זה שהוא מנייד זכויות מבנין א' שנותן לו קו בנין יותר נוח ואתה נותן לו זכויות לניוד שמעלות אותו מעל הרח"ק. אמרתם שמטרת התוכנית הזו לייצר ודאות תכנונית ושלא יהיו הקלות מעל רח"ק מקסימלי.  
רן ברעם : לא נכון. יש במתאר זו תוכנית הפעלה עם מערכת כללים ברורה. יש 5 תרחישים שמתירים עליה על הרח"ק הגנרי זה לא משהו פתוח. לדוגמא אפשרות להעלות ב11 רח"ק בהתחדשות עירונית.  
אודי כרמלי : כל מי שמרגיש שיש עוד נושאים שלא סגורים אפשר לפנות אלי ולצוותים המקצועיים אם ברמה אישית או דיון בוועדה. מה שאנחנו מנסים לעשות 5500 ולקבע את התובנות של הועדה ועכשיו שרואים שאין מהפכות אדירות בעיר והכל מסונכרן אפשר להבין את הדברים כמכלול ונבוא עם הנתונים ובפגישה הבאה נוכל לקבל המלצה שלכם להעביר לדיון במליאה. אני מבקש ממך אלה לעלות מול מאיה בצורה ברורה בנושא של שכירות.

**בישיבתה מספר 0011-22' מיום 05/04/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה לאחר השלמת כל הדיונים בתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, ליאור שפירא