

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

פרוטוקול מספר 25-0018
י"ט אב תשפ"ה 13/08/2025 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 בהמשך לישיבה של רישוי ובניה שנפתחה בשעה : 10:34
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה	ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי חיים מאיר גורן ראובן לדיאנסקי, עו"ד אורנה ברביבאי מאיה נורי שקד, עו"ד רועי אלקבץ, ד"ר	השתתפו ה"ה:
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה ס. בכירה ליועמ"ש סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת אגף הכנסות מבנייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהל מחלקת התחדשות מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אושרת שפי, עו"ד ענת הדני, עו"ד אורלי אראל הלל הלמן אילנית לוזון שגב שירה קאשי דקלו תמיר קהילה פרדי בן צור, עו"ד יובל רז, עו"ד נעה מורד, עו"ד דני ארצי עדי בסיס, אדר' יואב זילברדיק, אדר' רבקה פרחי אלה דוידוף רות אריאל	נכחו ה"ה:
חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו דייבי דיישטניק, ד"ר	חסרים:
ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו נציגת רשות מקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו משרד הפנים	אביגדור פרויד תמר פלדמן תומר צליח, עו"ד מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

פרוטוקול מספר 25-0018 מיום 13-8-2025 אושר בישיבה מספר 25-0019
מיום 29-10-2025

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

פרוטוקול מספר 25-0018
י"ט אב תשפ"ה 13/08/2025 12:00 - 16:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 בהמשך לישיבה של רישוי ובניה שנפתחה בשעה : 10:34
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0016 ב מיום 23/07/2025
1.	1		תכנית כוללת להתחדשות עירונית המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה
2.	42	507-0924282	רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25
		507-0909853	תא/מק/3/4321 השומרון מתחם 3- בשל מספר בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות לפרסום 106ב', הוחלט לאשר את הבקשות לכלל התכנית ב 30 יום נוספים עד 30.9.25
		507-0909861	תא/מק/3/4321 השומרון מתחם 3- בשל מספר בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות לפרסום 106ב', הוחלט לאשר את הבקשות לכלל התכנית ב 30 יום נוספים עד 30.9.25
		50-0909879	השומרון מתחם 4- השומרון מתחם 4 - בשל מספר בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות לפרסום 106ב', הוחלט לאשר את הבקשות לכלל התכנית ב 30 יום נוספים עד 30.9.25

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

בתאריך 7.6.2023 דנה הוועדה המקומית בעקרונות תוכנית תא/5555, תוכנית כוללת להתחדשות עירונית. התוכנית מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה המקומית ולאחר עדכון וקבלת משו"ב מהציבור. הצעת התכנון המפורטת והמעודכנת מובאת בסוף החלטת הוועדה מיום 7.6.2023 (החלטה מספר 8).

מיקום: כל שטח העיר תל אביב יפו

כתובת: כל שטח העיר

גושים וחלקות בתכנית: על פי המסומן בתשריט

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

שטח התכנית: כל שטח העיר, כ-52,000 דונם. מתוכם שטחי התערבות כ-17,500 דונם.

מתכנן: מהנדס העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

בעלות: שונים.

רקע:

דיון בתהליך הכנת תכנית כוללת מתוקף סעיף 64(ב) עפ"י תיקון 139. מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות המרקם הוותיק בעיר בצורה מבוקרת והגדלת יחיד בהלימה לתכנית המתאר העירונית, תוך שמירה על איכות החיים והקצאת שטחי ומבני ציבור בעיר והתאמה לגידול האוכלוסייה הצפוי. התכנית תכלול הוראות למרחב הציבורי ע"י קביעת חזיתות פעילות, זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות הנוגעות לאיכות המרחב הציבורי.

מטרת הדיון המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

לאור החלטת תיקון 139 בחוק וסיום תוקפה של תכנית תמ"א 38 בפברואר 2024, מקודמת תכנית כוללת לעיר תל אביב יפו שתהווה תכנית חדשה להתחדשות של המרקם הוותיק בעיר. התכנית מיועדת לתת מענה יעיל להתחדשות תוך שימת דגש על איכות החיים העירונית עם הפנים לתושב, לצד הגידול באוכלוסייה וטיפול במרחב הציבורי, ושטחי ציבור הנדרשים.

התכנית תשתמש בהתחדשות המגרש הבודד על מנת לטפל במרחב הציבורי להרחבת המדרכות ושבילי האופניים, גינות קדמיות ורצועות נטיעה משמעותיות וזאת באמצעות שינוי קווי הבניין, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה, הקצאת שטחים למסחר ולשטחי ציבור כשמטרתה העיקרית של הכנת התכנית הכוללת הינה לקבוע באופן ברור ונגיש את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר בעת הוצאת היתרי בנייה מכוח התכנית הכוללת הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של עיבוי וחיזוק.

במקביל לתכנון התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, מקדמת הוועדה המקומית עדכון לתכנית המתאר הכוללת העירונית תא/5500, אשר בהתאם לעקרונותיה מתבצע התכנון העירוני. כעקרון מוצע שלא לחרוג מהמעטפת המקסימלית שהוגדרה במסגרת התוכנית הכוללת ושמירת השפה העירונית.

מצב השטח בפועל:

מרקמים ובניינים טעוני חיזוק (ע"פ ההגדרה בחוק) בהם ניתן היה לבקש היתר מכוח תמ"א 38 המסתיימת.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר הכוללת תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לעבודת הועדה המקומית. תכנית המתאר הכוללת לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הועדה המקומית. במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללת באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני לתכנון ולפיתוח העיר. במישור המנהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני. בימים אלה עובדים על עדכון תכנית המתאר (תא/5500).

מצב תכנוני קיים:

תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38, על בסיס התבע"ות החלות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

1. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
2. התחדשות המרקם הוותיק בעיר
3. הגדלת מלאי המגורים
4. שיפור וחיזוק המרחב הציבורי
5. קביעת חזית מסחרית פעילה וצמתי רחובות פעילים
6. קביעת שטחי ציבור מבונים

עיקרי התכנית:

1. קביעת תחולת התכנית וקביעת 2 סוגי אזורים:
 - א. אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית חדשה כוללת תא/5555 (יפורט בהמשך המסמך).
 - ב. אזורים בהם אושרה או תאושר תכנית מפורטת (תכניות קיימות או חדשות) בכפוף לתכנית המתאר הכוללת.
- שמירה על תבנית הבנייה, מגרשי בנייה נמוכה המיועדים לשמירה על המרקם העירוני ותבנית הבנייה בתחומם.
- מרקם לשימור (בכפוף לתכנית המתאר הכוללת)
- מרחבי תכנון להכנת תכנית מפורטת גודל מינמלי 2 דונם (בכפוף לתכנית המתאר הכוללת)
2. הבחנה בין הריסה ובנייה לעיבוי וחיזוק.
3. התייחסות לנושאים רוחביים:
 - א. הקצאות לצרכי ציבור: הפרשה לקומה מבונה
 - ב. חזית פעילה
 - ג. דיור מכליל
 - ד. תנועה חנייה
 - ה. קרנות תחזוקה
 - ו. בנייה ירוקה

נתוני השפעת התכנית:

התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה בכ 17,500 דונם בעיר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתת הועדה לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 15.5.2023 נקבע כי לאחר העלאת הנושא לדיון בועדה המקומית לתכנון ובנייה:

- א. תצא הודעה לכלל תושבי העיר המפרטת את עקרונות ומתווה התכנית.
- ב. תפתח תיבה לשליחת התייחסויות לתכנית לפרק זמן שיפורסם מראש.

- ג. במידה ותוגשנה הסתייגויות מהציבור, הן תידונה במסגרת הכנת הועדה המקומית לדיון בהתנגדויות לאחר ההפקדת התכנית בוועדה המחוזית.
- ד. מידע נוסף ועדכני יפורסם לציבור בשכונות הרלוונטיות, לאחר דיון בוועדה מחוזית.

זמן ביצוע:
שוטף.

מבנה התכנית:



- עבור אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית כוללת תא/5555 :**
- חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית, רחובות עם חזית פעילה, מגרשים מיוחדים ואזורי התערבות שכונתיים:
- קטגוריית רחובות ראשיים עם חזית פעילה** מגרשים המיועדים לבנייה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
 - קטגוריית מגרשים מיוחדים** מגרשים שייוחדים מצדיק איסור הריסה ובנייה מכוח תכנית זו, כגון: מגרשים בהם בניינים קיימים בגובה 6 קומות ומעלה (כולל קומת עמודים), מגרשים עם צפיפות גבוהה במצב נכנס, מגרשים סמוכים למטרדים סביבתיים משמעותיים.
 - קטגוריית אזורי התערבות שכונתיים** בהתאם להגדרות מחלקות התכנון בכל אזור.

אזורי התערבות שכונתיים יבחנו, בהתאם לרוחב הרחוב, מספר הקומות ולהקשר העירוני, ויהו בסיס לטבלה 5 בה ייקבעו מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות נדרשות, נפחי בנייה, זיקות הנאה ותכסית.

טבלה 5 מוצעת:

החזיק	מחויב בניה חת קרקעיים (מ"ר) עפ"י על על שינויה	תכנית בתת הקרקע	נמחי בניה על קרקעיים הכוללים:				גודל חגרט מיינסאלי (עד - מ"ר)	חלוקה	אזור התערוכות	מסלול	
			קווי בניין, תכנית, מספר קומות (כולל כל הקומות במבנה: סולל קומת הגג עפ"י ג"ר וכולל קומת קרקע)								
			מספר קומות	תכנית (2)	קו בניין	קו בניין קדמי אחר					קו בניין קדמי צדי
			עד 11 בתחום בנין גבוה	55%	5	4	4	7	750	תחום בנין גבוה	הריסה ובניה חדית פעילה עם החובות עם
			עד 15	55%	6	5	4	7	1100	תחום בנין רב קומות	
				45%					1400		
				35%					1800		
			5	65%	4	3	3	4	500 (1)		הריסה ובניה שכונתי א
			9	55%	5	4	4	4	700		(ירק) שכונתי ב
			9	55%	5	4	4	4	750		(ירק) שכונתי ג
			11	45%	5	4	4	7	1000		(צהוב) שכונתי ד
				40%					2000		**אפשרות לקולונדה
				40%					3000		(לאורך-כתום)
			5	---	4	3	3	4	---		שכונתי א
			9	---	5	4	4	4	---		שכונתי ב
			9	---	5	4	4	4	---		שכונתי ג
			9	---	5	4	4	4	---		שכונתי ד
			11	---	5	4	4	4	---	טוח 7-9 קומות קיימות	הריסה ובניה עיבוי מחזור

הוראות לנושאים שונים:

הקצאת שטחי ציבור:

במסלול הריסה ובנייה מחדש, במגרשים ששטחם דונם ומעלה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חווי"ד מהי"ע או מי מטעמו להקצאת שטחי ציבור בתחום המגרש. השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדים, מעונות יום, שרותי קהילה שכונתיים, שירותים חברתיים, מרכזים לגיל הרך, מועדוני קשישים, פעילות תרבותית מקומית, מרפאות ומעון למגורי אנשים עם מוגבלויות לשילובם בקהילה.

תכנון בר קיימא ואנרגיה:

למסלול עיבוי ותוספת בניה:

- בניה ירוקה:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בניקוד שלא יפחת מ- 55 נקודות לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ללא תנאי סף.
- דירוג אנרגטי:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בדירוג אנרגטי שלא יפחת מ- C לפי ת"י 5282 לדירוג אנרגטי, וכן בת"י 1045 לבידוד טרמי.
- גגות:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 יתוכננו כך שיעמדו במדיניות תא/9144 לעניין חזית חמישית: יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, מערכות חימום מים וכו'). המפרטים הטכניים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים, ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

למסלול הריסה ובניה מחדש :

1. על המבנים שבתחום התכנית לעמוד במדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא התקפה לעת הגשת הבקשה.

תחזוקה:

- א. הקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ולקרן תחזוקה ארוכת טווח בהתאם למדיניות עירונית ולתחזוקת מבנים מורכבים.
- ב. דרישה להגשת תיק תפעול ותחזוקת הבניין כתנאי לתעודת גמר.

תנועה וחנייה: תקן החנייה יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י המחלקה להתחדשות עירונית)

מומלץ לועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

בנוסף :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23/ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: בעקבות תיקון לחוק, נתוותה בפני הרשויות המקומיות דרך איך להמשיך התחדשות נקודתית ברחבי העיר. חלופת שקד דיברה על כמה חלופות ונתנה כמה כלים. הכלי הראשון שאנו בוחנים הוא תוכנית כוללת בניגוד לתוכנית כוללת. הקו הכחול של התכנית הכוללת, כולל את כל העיר ובסמכות ועדה מחוזית. היום אנו לא מאשרים אלא ממליצים להעביר מסמכים למחוז. המהות היא לאפשר ודאות של התחדשות עירונית בעיר והמשכיותה באזורים מסוימים בעיר. התכנית לא תחול ברוב אזורים בעיר, כי נרצה בהם תוכניות נקודתיות. חלופת שקד נהגתה בגלל הביקורת העזה ברשויות לעניין חוסר התכנון בהתחדשות נקודתית באזורים מסוימים, ללא השבחה וללא הקצאות ציבוריות. אנחנו מאפשרים אפשרות ללקיחת שטחי ציבור. הכוונה להמשיך את מדיניות הועדה לתמ"א 38. עושים כאן אדפטציה לכל התהליך של חלופת שקד. בחלופה הזו אנחנו מבקשים לעשות את ההוראות פשוטות. התאריך היה אוקטובר 23 והחלטה המועצה הארצית האריכה את התמ"א ברשויות מסוימות עד 29 פברואר 2024. המשמעות היא שאפשר להגיש בקשות רישוי לפי תמ"א 38 עד לתאריך זה. רשות מקומית יכולה להחליט (עוד לא הוחלט) שהיא איננה רוצה להמשיך את התמ"א 38 אחרי פברואר 2024 והתמ"א לא תחול בשטחה, היא יכולה להחליט שהיא בוחרת בתוכנית הכוללת להתחדשות עירונית כפי שאנו ממליצים כעת, וכשתתקבל החלטה להעביר מסמכים למחוז התוקף הטכני של תמ"א 38 יוארך עד סוף 2026. התוקף לא יכול להיות מוארך אם לא הועברו מסמכי התכנית הכוללת למחוזית.

אפשרת שפי: ככל שתוגש תוכנית למחוזית יש אפשרות להאריך עד 2026 אבל הוועדה המקומית יכולה לקבל החלטה שהיא לא מעוניינת להאריך את התוקף, אין חובה. מיטל להבי: אבקש שהסוגיה תבדק יותר לעומק. לא ייתכן להעביר תוכנית כוללת שאין אפשרות להתנגד אודי כרמלי: הקבלנים למודי סבל בכל תיקון חדש. אנו ממשיכים בדרך של השנים האחרונות, אין כאן תפיסה חדשה, הניסוח צריך להיות כזה שאפשר יהיה להוציא היתרי בניה בצורה קלה שקופה ומהירה. מיטל להבי: לא ברור לי איך אפשר לאשר פורמט ולא תוכנית.

מיטל מזרחי: מציגה את העקרונות להתחדשות עירונית. מאיה נורי: התוכנית כללית ולמי שיש את הסמכות להחליט זה לגורמים המקצועיים ונלקחת מאיתנו הסמכות להחליט וזה מגיע רק לוועדה המחוזית? אודי כרמלי: לא נכון. התוכנית תאפשר הוצאת היתרים שהם בסמכות הוועדה המקומית מיטל להבי: תמיד הגשתם תוכניות מצב נכנס ויוצא. לא ברור מה המצב הנכנס והיוצא כיום? אודי כרמלי: מאוד פשוט, המצב הנכנס מדיניות הועדה תמ"א 38 המצב היוצא מדיניות הועדה התואמת תמ"א 38 ובהתאם לתיקון 139. דוגמא בנינים שנכנסו 12 קומות ויכלו לטפס 15 קומות ואושר זה אותו דבר.

מיטל להבי: אנו מאשרים תכנית ולא דוגמאות, לא ברור מסלול הריסה ובניה, אני מוחה לדון בפורמט ולא תוכנית. לא ברור איפה זה אזור שכונתי מסלול הריסה ובניה לא ברור מה השינוי. דורון ספיר: היה כתוב בטבלה.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1818-0025' - 1

מיטל להבי: מה קורה עם מגרשים קטנים פחות מ 500מ' בנושא הזכויות וההשבחה. אין לנו נתונים וסמכות לשלב ההיתר ולא ברור מה מאשרים. לעניין תוכנית 5500 ביקשתי לקבל תקנון ותשריטים, מאחר ואין טיוטה ל 5500 לא קיבלתי. הציבור משותף אבל זהו לא שיתוף ציבור. רועי אלקבץ: המחלקה להתחדשות עירונית הגיעה בתוך 10 חודשים עם התוצר החשוב הזה. הבעיה עם התחדשות היא בנושא הודאות. תמ"א 38 מסתיימת וצריך להגיע עם סוג של מענה לציבור. המצרך הכי חשוב הוא ודאות ומשך האישורים אלו 2 הדברים חשובים לציבור ואופציה שנתנת כאן היא מבורכת. נוהל שיתוף ציבור לא טוב ולא אפקטיבי יש לשנות אותו. הייתי נוכח בשיתופי ציבור וצריך לשנות את האיכותיות. צריך לעשות מעקב אחרי השיתוף ציבור. מבחינתי לאשר את ההצעה הזו אולם לשנות את נושא שיתוף הציבור.

חיים גורן: לגבי הקצאות לצורכי ציבור האם יש לנו מודל יותר ברור איך הוא מתבצע? איך לא מייצרים חוסר היתכנות כלכלית ובסוף לא יתקיימו פרויקטים. יש כאן 2 מסלולים עיבוי והריסה ובניה, האם יש לנו העדפה למסלול מסויים? מבחינת שיתוף ציבור צריך לראות איך אנחנו מתנהלים עם זה הלאה. מאיה נורי: אבקש הבהרה מה ההבדל בין הסמכות של המקומית למחוזית בעניין הזה? מיטל להבי: אני מבקשת לראות דוגמא של רמת אביב.

מלי פולישוק: יש לברך על הרצון לודאות יתר וקיצור הליכים. האם זה מדלג על תוכנית העיצוב איך יש עמדה לוועדה על כך. בתמא 38 יש חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה כאן זה לא מופיע: לא ברור מדוע כאן מחולק בין ירוק לכחול? למה לא רוב העיר היא לא בכוללת? לא ברור הביטוי התערבות שכונתית. לפי איזה קריטריונים קובעים את ההבדלים בשכונות? טבלה 5 היא התוכנית הכוללת? תמיר קהילה: היא כן

מלי פולישוק: לפי מה? איזה מאפיינים אתם קובעים איזה שכונה תהיה ואיזה לא. למה יש הבדלים בין הרשויות למה לת"א קצבו את הזמן והאם לטובת תל אביב או לא?

מיטל להבי: מקריאה מתוך הדפס, מטרת התוכנית הכוללת נגישות והבהרה, מה שלא רואים פה. אורלי אראל: תמא 38 עיריית ת"א אמרה ראשונה, שנותנת חוסר ודאות לכל הציבור כי הכל הוא לשיקול דעת בזמן היתרי בניה ולא תואם את תפיסת העולם של הוועדה המקומית וזו זכות מותנת ולא זכות מוקנית. לכן אישרתם את תוכנית רובע 3,4 ויש עומס עצום על ההיתרים כי יש וודאות מוחלטת גם לבעלי הדירות וגם לזימים. עכשיו יש חלופה תיקון 136 לחוק התכנון והבניה, זו החקיקה הראשית בכנסת קבעה לקחנו את תיקון 139 זה לא בסמכותנו וקבעו שנגיש תוכנית כוללת לוועדה המחוזית ורק אם הוועדה מגישה ניתן להאריך את תמא 38. יש להבין את לוחות הזמנים.

דורון ספיר: נכון שיש לוחות זמנים צפופים, אני מציע שתהיה אצלי ישיבה לפני העברת המסמכים למחוז, ישיבה לא פורמלית בגלל שאנחנו לפני בחירות ששם נקבל את הנתונים המדויקים לפני העברה למחוז. אורלי אראל: הצוות ישב כדי לארגן את המסה האדירה הזו לתוכנית. הוועדה המקומית אמרה את דברה בהקשר לתמ"א 38. לקחנו את מסמך המדיניות והפכנו אותו למסמכי תוכנית לתב"ע. יחד עם זאת יש אזורים בעיר שאי אפשר להתייחס אליהם כמקשה אחת. התוכנית הכוללת, הם האזורים הכחולים באזורים האלה יש שתי נקודות מוצא או תוכניות בתוקף או תוכניות בהפקדה שבהם יש תוכנית חדשה בתוקף שזה מה שתקף. יש אזורים נוספים שבהם הרגישות רבה ונדרש לעשות תוכנית שכונתית אזורית ולרדת לעומק לכל הרזולוציות שקשה להיכנס בתוכנית כוללת. רוב העיר הוא כחול ונכנס לתחום התוכנית אבל התוכנית לא נותנת לגביהם הערות. בתמ"א 38 קבעתם שבמסלול היתר בניה אפשר עד 50 יח"ד ויותר מזה נדרש לעשות תב"ע, לכן עשנו בדיקה במגרשים מעל דונם שיש מהם הרבה בת"א, זה כלכלי גם ההקצאה ותוספת יח"ד. תוספת שטחי ציבור נדרשים ולכן קבענו את החלוקה הזו. מגרשים גדולים יצטרכו לתת מענה לשטחי ציבור וגם לפי אזורים וחלוקה. לא ברור באיזה שלב בהיתר יהיה כתוב כמה שטח. החוסר ידע הוא טוטלי.

חיים גורן: ברור שכל מקרה לגופו, אולם האם צריך לקבוע כלל מנחה מחייב מעל דונם או דונם 200 יהיו שטחי ציבור או לא?

אורלי אראל: חייבים לקבוע, אחרת בהיתר בניה לא יידעו. הלל הלמן: צריך לדעת את המינימום. במגרשים הללו הרף המקסימלי ידוע בעת הגשת תיקי מידע, רמת הוודאות היא גבוהה לאין שיעור.

אורלי אראל: היזם יודע שאותם 50 יח"ד שהוא הוסיף ומוכר נדרש לו שטחי ציבור, לא ניתן לומר שאנו מתעלמים מצרכי הציבור הקיימים והחדשים.

חיים גורן: מה הגמישות שלנו לגבי החלטה?

אורלי אראל: זה ההבדל בין תבע למסמך מדיניות.

חיים גורן: אם מדובר ברף מקסימלי, בהינתן תחשיב כלכלי כזה ואחר יש גמישות. יש 25 אחוז השבחה אורלי אראל: החוק דורש הקצאה לשטחי ציבור ו-25 אחוז השבחה.

הלל הלמן: יש את התבעות מצד אחד ומצד שני את המגרשים הקטנים המרקמים. אנו מדברים על נתן שאינו גדול לא תבע אבל מעל דונם, דונם וחצי שבהם הכוונה להגיד היום אפשר לעשות בהליך של היתר שהוא הליך מהיר וודאי בהשוואה למצב הקודם, הרבה יותר טוב.

תמיר קהילה: לעניין הסמכות, החוק קבע בתיקון 139, מה אפשר לעשות אחרי שפגה תמ"א 38. הוא גם קבע שלא ניתן לעשות שימוש בתיקון 139 אם תהיה תוכנית כוללת וגם מי שיכול לאשר תוכנית כוללת זו

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '0018-25

הוועדה המחוזית, זה החוק קבע. אם לא תוגש תוכנית עד פברואר 2024 המשמעות היא שכל מגרש שמגיע לו 500 אחוזי בניה ייצטרך להגיע לוועדה, האם אנו רוצים לראות קטסטרופה תכנונית כזו? בשביל שהתוכנית הכוללת תהיה מותאמת לת"א צריך עבודה שחלק נכבד ממנה זה הפורמט שמוגש לכם פה היום, לאחר מכן יהיה שיתוף ציבור נרחב. המתווה שאושר בתת וועדה לשיתוף ציבור יעשה בחודשים הקרובים כמו כן תדון הוועדה להתנגדויות במה שהציבור, חברי הוועדה והצוותים המקצועיים העלו והנ"ל יידון בוועדה המקומית.

דורון ספיר: בנוסף גם הוועדה המקומית תהיה רשאית ותוכל להגיש התנגדות לוועדה המחוזית. תמיר קהילה: לעניין תוכנית עיצוב במגרשים שנדרש בהם שטחי ציבור יהיה צורך כתנאי לבקשת היתר להגיע למה"ע או לאדריכל העיר לתאם את נושא השטחים הציבוריים, בשאר המגרשים אין צורך בתוכנית עיצוב, היא תוכנית בניינית והיא אמורה כמו שעד עכשיו אישרנו תמ"א 38 להמשיך לאשר דברים בסדר גודל של התמ"א 38 בבניינים השונים בשכונות הרלוונטיות.

מלי פולישוק: זו תוכנית, לא תמ"א 38
אורלי אראל: יש תוכנית שנותנת זכויות בניה או לתוספת או להריסה ובניה מחדש המינוס שלה שאין לה שטחי ציבור ואין לה תוכנית עיצוב אלא צריך לעמוד בהנחיות המרחביות שאושרו בוועדה המקומית. מלי פולישוק: אין את כל השלבים של תוכניות?

אורלי אראל: יהיה לכם מה להגיד במסגרת תוכניות הבניה. יש נפח מס' קומות קווי בנין. תמיר קהילה: מבחינת עיבוי והריסה ובניה התוכנית הזו מעודדת ומכוונת את כל הפירוט להריסה ובניה. מקומות שיהיה עיבוי אלו מקומות שלא מתאפשר לעשות הריסה ובניה, לכן הם ילכו לפורמט עיבוי וחיזוק. עוזבים את ההרגל מתמ"א 38 לדבר על תמריצים, פה אנחנו מסתכלים תכנונית. חיים גורן: הוודאות יותר טובה למתכננים וליזמים אך אני חושש שזה לא יגיע לשלב הזה.

אורלי אראל: הנתונים של היתרי הבניה מדברים אחרת. תמיר קהילה: דובר על זה שאין היטל השבחה בתמ"א 38, אבקש לתקן מעל שתיים וחצי קומות שניתנות בתמ"א יש היטל השבחה. כמו כן תוכנית 139 זה תיקון 139 לחוק, אלו הדברים שדורשים תיקון מהמצגת. אזורים שנמצאים בעבודה אז מה שמאשרים אנחנו רוצים לצאת לעבודה עם פורמט מוסכם של איך תוכנית כזו נראית לכל פיקסל ופיקסל.

מיטל להבי: מה קורה עם מגרש פחות מ-500 מטר?
אורלי אראל: בניגוד לתמ"א 38, כאן על המטר הראשון יהיה היטל השבחה של 25 אחוז.
אילנית שגב: גם לפי התמ"א 38 עד שתיים וחצי קומות יש פטור, מעל שתיים וחצי קומות יש 25 אחוז השבחה

מלי פולישוק: המטרה של תמ"א 38 היא רעידות אדמה פה בתוכנית לא היה רשום.
דורון ספיר: זה מצוין

מלי פולישוק: מדוע יש הבדל בין הרשויות? למה את ת"א הגבילו?
דורון ספיר: זה לא שרירותי, זה לפי הרצון של רשות מקומית להכין תוכנית לפי 139. מאיה נורי: יש כאן הזדמנות לשנות את תמ"א 38. אבקש לגבי דיור בר השגה אנחנו עושים בתוכניות גדולות אבל גם פה יש הזדמנות לבקש. נושא הנגישות צריך לתת ביטוי גם בתוכנית התחדשות עירונית אורלי אראל: מקובל

מיטל להבי: המענים כאן לא מספקים, אני לא יכולה לתת פורמט פתוח לרמת אביב ויד אליהו. ניתן כאן כח עצום לצוות המקצועי ומה"ע לקבל החלטות. אתם מתארים מצב שרק פרויקט גדול יגיע לפתחו של מה"ע. לא ברור אם הדיון הבא יהיה רק בהיתר, לא תגיע לכאן תוכנית עיצוב. אנחנו את המעט שיש לנו כמו בתכנית צ' לא נגיע וזה ברמה שאנחנו לא ממשים את זכותנו הציבורית. בהסתכלות הזו, אני מצביעה נגד ואגרור זאת למליאה לדיון נוסף.

אודי כרמלי: המשמעות היא לעכב את החלופה הזו ולהכניס את שוק ההתחדשות לקיפאון. אנחנו ממשכים לעבוד בדיוק כמו שעבדנו לפני כן עם אותו צ'ק פתוח עם אותה ודאות ואת לא מתייחסת עניינית. אנחנו ממשכים לעבוד באותו פורמט ובזכות זה העיר עובדת בזכות זה יצאו 7000 יח"ד וזו משמעות אדירה והישג לעיר. להגיד שאנחנו עושים מה שאנחנו רוצים זו האשמה חסרת שחר. שיהיה ברור אם יקחו זאת שוב למליאה תהיה כאן חריקת בלמים בהתחדשות העירונית בעיר ת"א - יפו.

מיטל להבי: אם מתבססים על ידע ברור היה צריך שיהיה כאן מצב יוצא ונכנס.
אביגדור פרויד: אם תהיה ודאות תכנונית קצרה וברורה אין ספק הגוף שלנו ישמח מזה, עדיין לא מחייבים עיבוי חיזוק או פינוי בינוי למשהו מסוים, אם לא תהיה בדיקה כלכלית בנושא שטחי ציבור יתכן וזה יביא לעיבוי חיזוק ולא פינוי בינוי כפי שאנו מעדיפים, אני מקווה שזה יעבור בהקדם. אודי כרמלי: מודים לצוות המקצועי, ולעניין הנגישות אנחנו מאמצים בחום גם בהנחיות מרחביות והנחיות המתאר. לעניין דבי אנו שוקלים שמקומות שיש הקצאה ציבורית היא תקבל דירות נגישות או דיור שהוא נגיש לאוכלוסיות מוכרות שאפשר לשלב אותם.

חיים גורן: יש לזכור דב"י הוא חיובי אבל יש לראות את האיזונים, מתי שהדירות הם לא דב"י, עולה מחיר הדיור ברמות גבוהות.

דורון ספיר: אנחנו ניגש להחלטה:
בעד: חיים גורן, דורון ספיר, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
1 - 0018-25ב'	המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה

נגד : מיטל להבי מתנגדת לתוכנית.
דורון ספיר : תכנית אושרה להעברה למחוז אבקש לפני העברה למחוז ישיבה אצלי להציג את הנושא ואת המסמכים שיועברו למחוז.

בישיבתה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, רועי אלקבץ

בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי 2 חברי המליאה, מיטל להבי וסיגל וייצמן אהרוני.

בתאריך 25.7.23 ישיבה מספר 23-0002 התקיימה מליאת ועדה מקומית והוחלט :

ברוב של 10 קולות בעד, 4 נגד ובאין נמנעים הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה - 23-0009ב'-8 מיום 07.06.2023 על כנה.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: כל תחום העיר תל אביב יפו

כתובת: ל"ר

גושים וחלקות בתכנית: על פי המסומן בתשריט

שטח התכנית: כל תחום העיר, כ-52,000 דונם. מתוכם שטחי התערבות כ-17,500 דונם.

מתכנן: המחלקה להתחדשות עירונית, אגף תכנון העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

בעלות: שונים.

רקע:

התכנית שמקודמת מכוח סעיף 64(ב) ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה בהלימה לתכנית המתאר העירונית, מהווה כלי תכנוני חדש שנועד להחליף את המדיניות העירונית לתמ"א 38 ולתת מענה כולל ומפורט להתחדשות עירונית ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. תכנית זו, נותנת וודאות תכנונית, שקיפות וקובעת הנחיות ברורות להוצאת היתרי בנייה בהליך רשות רישוי. התכנית מחלקת את העיר לאזורים בהם ניתן להוציא היתרי בנייה בהתאם להוראות התכנית, ולאזורים בהם לא תתאפשר הוצאת היתרים מכוח תכנית זו.

מטרות התכנית: קידום התחדשות עירונית תוך שמירה על אופיין של השכונות, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה והקצאת שטחי ציבור מבונים בהתאמה לגידול האוכלוסייה הצפוי. ההתחדשות הינה התחדשות למגרש הבודד.

התכנית מציעה שני מסלולים להתחדשות בניינית: האחד – הריסה ובנייה מחדש, והשני – חיזוק, עיבוי ותוספת קומות למבנה קיים. התכנית קובעת תוספת זכויות בנייה באופן נפחי, תוך שמירה על קנה המידה העירוני והשכונתי, ומעודדת שילוב שימושים ציבוריים, מסחריים ומשרדיים בהתאם לאזורי התכנית. לאחר מתן תוקף לתכנית, לא תתאפשר עוד הגשת תכניות מכוח תיקון 139 לחוק ("חלופת שקד").

בהיבט המרחבי והעיצובי, התכנית כוללת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שכונה, וכוללת הוראות להרחבת רחובות וזיקות הנאה, ובכך תורמת לשיפור התשתיות העירוניות ולחווית המרחב הציבורי.

מטרת הדיון: המלצת הועדה המקומית לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

מצב השטח בפועל:

מרקמים ובניינים וותיקים במרחבים עירוניים שעוברים התחדשות.

מדיניות קיימת:

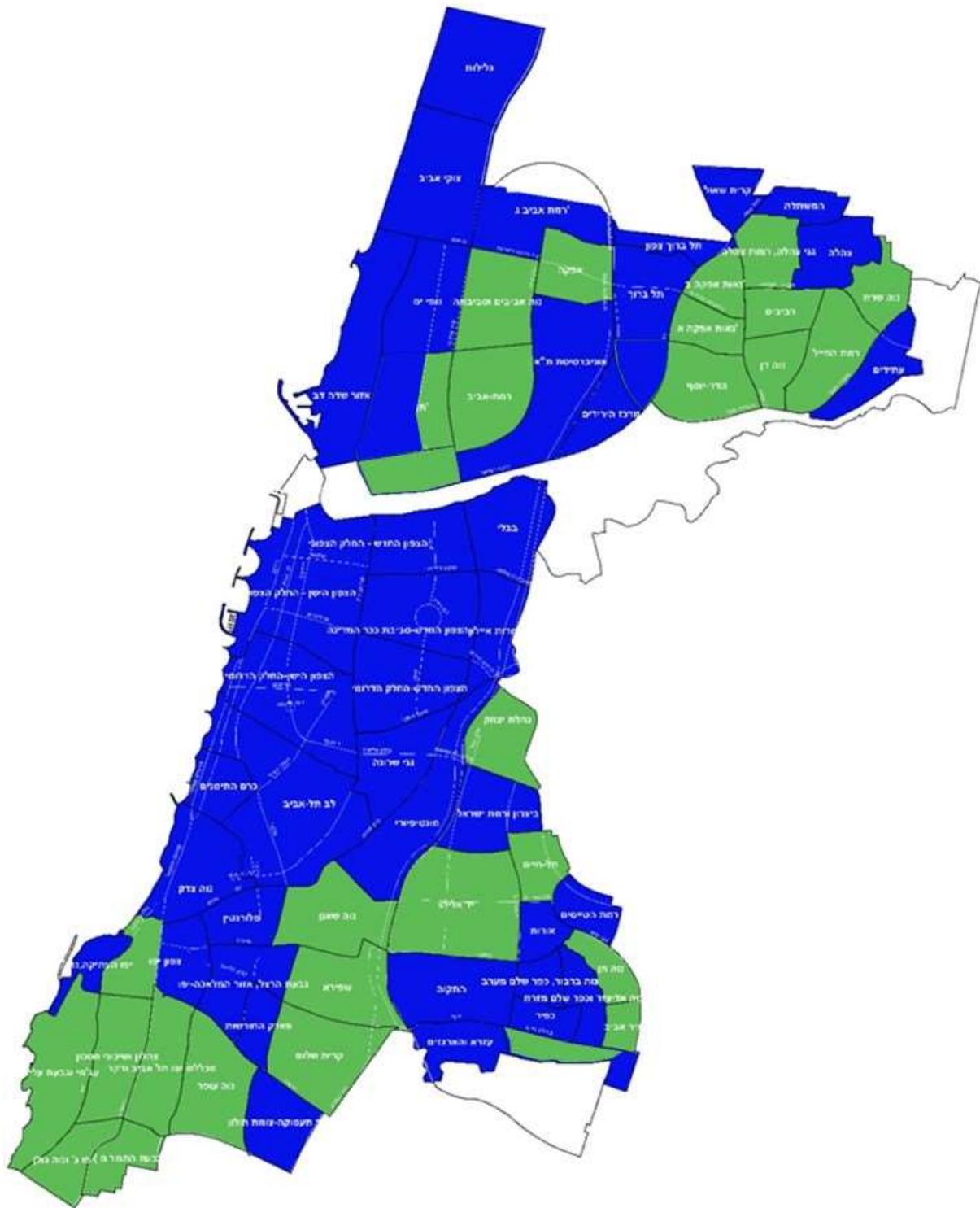
תכנית המתאר הכוללת תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לתכנית המוצעת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מפורטות חלות בשטח העיר.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בנייה, ב-1720 מגרשים בעיר, בהם כ-20,000 יח"ד קיימות. התכנית מאפשרת תוספת של כ-20,500 יח"ד בעיר נומינלית. התוספת תמומש על פני שנים.



שכונות בהן מגרשים להם ניתן להוציא היתר מכוח תא/5555

שכונות בהן היתרי בניה יוצאו מכוח תכניות אחרות

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

תיאור מטרת התכנית:

- א. עידוד התחדשות עירונית בעיר תל-אביב יפו, זאת ע"י קביעת מסגרת נפחי בניה והוראות בינוי למגרשים ביעוד מגורים.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בחוק והתאמתם למרקם העירוני בתל-אביב יפו על פי סעיף 64ב' לחוק התכנון והבנייה.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל עבור מסלול להריסה ובניה מחדש או חיזוק ותוספת שיתאפשרו מכח תכנית זו.
- ד. הוראות למרחב ציבורי.
- ה. קביעת הוראות להקמת מרחב מיגון דירת.

עיקרי התכנית:

- א. קביעת ההוראות וההנחיות להתחדשות מגרשית באזורים מוגדרים בעיר תל אביב-יפו. על ידי מסלולים אפשריים להתחדשות מגרשית במסלול הריסה ובניה מחדש או במסלול תוספת למבנה קיים על ידי חיזוק, עיבוי ותוספת קומות.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ועיצוב, גובה, מס' קומות, קווי בניין, תחום בינוי והתכסית המותרת.
- ג. קביעת הנחיות לתוספת שימושים עבור שטחים ציבוריים מבונים והוראות בינוי עבור שימושים אלו.
- ד. תוספת חזית פעילה ושימושי מסחר ותעסוקה ברחובות המסומנים בכרטיסי השכונה.
- ה. תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי.
- ו. קביעת הוראות להפקעה לטובת הרחבת דרכים.
- ז. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
- ח. קביעת תמהיל יחידות דור.
- ט. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

תחולת התכנית:

- א. התכנית חלה על כל שטח העיר.
- ב. התכנית קובעת הוראות לכ-1720 חלקות באזורים תכנוניים צפון, מזרח ודרום.
- ג. התכנית אינה משנה ייעודי קרקע, פרט להפקעות זכות דרך.
- ד. התכנית מגדירה זכויות לבינוי בהתאם לתנאים הייחודיים בכל שכונה.
- ה. התכנית קובעת הוראות למגרשים ביעוד מגורים.
- ו. התכנית אינה קובעת הוראות למגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות.
- ז. התכנית אינה קובעת הוראות למגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית.
- ח. ניתן יהיה להוציא מתוקפה היתר בניה ברשות רישוי.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- סיכום עקרונות מתווה שיתוף הציבור לתוכנית הכוללת להתחדשות עירונית תא/5555, בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור שהתכנסה בתאריכים 15.5.2023 ו-18.6.2024:
- נערך דו"ח הליך עדכון וקבלת משוב מהציבור, בו מפורטים התאריכים והנושאים שעלו. הליך ההתייעצות התקיים בין ספטמבר 2024 למרץ 2025. הדו"ח המפורט מצורף כנספח לדרפט.

מטרות המתווה

- הסברה – הנגשת התוכנית לציבור, הסבר על מבנה התוכנית והשיקולים הציבוריים. איסוף מידע מהתושבים – צרכים בשירותים ציבוריים, שטחים ציבוריים ומסחר שכונתי. שיתוף בעלי עניין – תושבים, בעלי נכסים וגורמים רלוונטיים ב-27 שכונות.

כלים ותהליכים

אתר ייעודי עם חומרי הסברה ושאלות.
 מפגשים מקוונים (בזום) פתוחים לציבור לפי אזורים בעיר ומפגשים עם בעלי מקצוע.
 מפגשי תושבים פרונטליים לפי מקבצי שכונות בהשתתפות פעילים שכונתיים.
 סיכום והפצת תוצרי המפגשים. מפגש מסכם להצגת תוכנית מעודכנת.

נושאים מרכזיים לדיון עם הציבור

מרחב ציבורי – שביעות רצון, קישוריות, שבילים, אופי הרחוב.
 שירותים ציבוריים – חינוך, בריאות, שירותים עירוניים.
 מסחר שכונתי – סופרמרקטים, בתי קפה, פארמה ועוד.

שלבי המתווה

היערכות מקדימה – רתימת המרחבים הקהילתיים, הכנת חומרי הסברה.
 שיתוף מקדים – פרסום מידע באתר, פתיחת ערוץ שאלות.
 שיתוף פרונטלי :

שלב ראשון – מפגש מקוון עם אנשי מקצוע.
 שלב שני – 3 מפגשים מקוונים עם הציבור ע"פ אזורים בעיר.
 שלב שלישי – 27 מפגשים פיזיים למקבצי שכונות ברחבי העיר.
 סיכום – מסמך מסכם, הטמעת התייחסויות והצגה לפורום עירוני.

שלב 1	שלב 2	שלב 3
עדכון וקבלת משוב בעלי עניין לתא 5555	3 מועדי זום פתוח לציבור לפי אזורי העיר	מפגשים פרונטליים צפון - 14 מזרח - 3 דרום - 10
26.09.24 זום מוזמנים: איגוד הקבלנים, ארגון האדריכלים, לשכת עו"ד, פעילים חברתיים	04.11.24 צפון 14.11.24 מזרח 18.11.24 דרום מוזמנים מראש ונרשמים מראש לדבר מוזמנים: הציבור הרחב	במהלך חודשיים פברואר – מרץ נרשמים מראש מוזמנים: צוות מקצועי/ הציבור לפי האזור הרלוונטי
עקרונות לשלבים השונים בתהליך		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ הליך מובנה ▪ הצגת כלים חדשניים ▪ הנגשת המידע ▪ קשר מקצועי רציף ▪ התייחסות ראשונית מבעלי מקצוע 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הצגת עקרונות ומבנה התכנית ▪ פרק זמן מספק לשאלות ותשובות (3 שעות) ▪ דיאלוג מונגש ופורה עם הציבור 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ הפצת חומרי התכנית מבעוד מועד ▪ פורמט אחיד ▪ הצגת עקרונות ומבנה התכנית ▪ רקע תכנוני לכל שכונה ▪ זמן מספק לשאלות ותשובות

שלב ראשון - עדכון וקבלת משוב מבעלי מקצוע.	
<p>במסגרת שלב זה, אשר הוקדש לעדכון וקבלת משוב מבעלי מקצוע, נערך בחודש נובמבר 2024 מפגש מקוון לאנשי מקצוע ויזמים. מטרת מפגש זה הייתה להכשיר את הקרקע להצגת פרטי התכנית ולקבל התייחסות ראשונית מבעלי מקצוע עמם אנו מקיימים קשר מקצועי רציף. במסגרת קבוצה זו, נכללו נציגי האיגודים השונים, ביניהם קבלנים, אדריכלים, עורכי דין ומהנדסים. נוכחותם ותובנותיהם תרמו רבות לדיון ולתהליך קבלת ההחלטות.</p>	
<p>הנושאים העיקריים: נושאים כלכליים:</p> <p>האם נבחנה הכדאיות הכלכלית של התוכנית לאור הדרישות הציבוריות וההיטלים? האם יש מנגנון לאיחוד חלקות כאשר תושבים מתנגדים לכך? נושאים תכנוניים:</p> <p>כיצד נבחרו המגרשים הכלולים בתוכנית? האם ניתן לפרסם מראש את הקריטריונים לבחירת מגרשים? האם ניתן להוסיף הוראות עיצוב זמניות עד לאישור התוכנית? האם התוכנית תעודד התחדשות מתחמית או בניינית? מה לגבי מגרשים שאינם כלולים בתוכנית – האם ניתן לחדשם לפי תיקון 139? שימושים ציבוריים:</p> <p>כיצד ייקבעו הייעודים הציבוריים בכל בניין? האם לדיירים או יזמים תהיה השפעה? שיתוף ציבור:</p> <p>האם יתקיים שיתוף ציבור גם מול הוועדה המחוזית? האם יועלו מסמכי התוכנית לאתר העירייה? תהליך התכנון:</p> <p>מתי תוגש התוכנית לוועדה המחוזית? מתי יפורסמו הנחיות שיאפשרו ליזמים ולבעלים להיערך? מה לוחות הזמנים לאישור התוכנית? האם העירייה תאפשר קידום תוכניות לפי תיקון 139 בינתיים? האם ניתן לפרסם את מסמכי התוכנית כבר עכשיו כדי למנוע ואקום תכנוני?</p>	<p>נתונים כלליים של המפגש:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ משתתפים: כ-100 משתתפים • סה"כ מפגשים: מפגש זום ייעודי ומפגשים תקופתיים • תאריך: 26/9/24 • מיקומים: בזום ופרונטלי
<p>שלב שני - שלושה מפגשים מקוונים בזום פתוחים לציבור.</p> <p>שלב זה הוקדש לשיח פתוח עם הציבור, נערכו שלושה מפגשי זום אזוריים (צפון העיר, מזרח העיר ודרום העיר) בחודש דצמבר 2024. מפגשים אלו התקיימו בנוכחות של כ-1,000 תושבות ותושבים.</p>	

<p>הנושאים העיקריים: נושאים תכנוניים:</p> <p>מה היקף הבינוי בתוכנית ומה צפוי להשתנות? האם יש חלופות תכנון נוספות? מה צפוי לקרות עם מבנים קיימים? האם יש תכנון לפינוי-בינוי או תמ"א 38? נושאים תחבורתיים: כיצד תתמודד התוכנית עם עומסי תנועה? האם יתווספו חניות ציבוריות? האם יש פתרונות תחבורה ציבורית? נושאים סביבתיים: כיצד תישמר איכות החיים והמרחב הציבורי? האם יתווספו שטחים ירוקים? מה ההשפעה על איכות האוויר והרעש? נושאים חברתיים: האם יישמר אופי השכונה? האם תהיה התחשבות באוכלוסיות מוחלשות? האם יובטח דיור בר השגה? נושאים משפטיים ומנהליים: מהו מעמד התוכנית מבחינה סטטוטורית? האם יש מנגנון פיצוי לתושבים? כיצד ניתן להגיש התנגדות?</p>	<p>נתונים כלליים של מפגשי הזום האזוריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ משתתפים: כ-1000 משתתפים. מאזור צפון 400, מאזור מזרח 350, מאזור דרום 250 • סה"כ מפגשים: 3 מפגשי זום • טווח תאריכים: 4-18/11/24 • מיקומים: זום
<p>שלב שלישי - מפגשים פרונטליים עבור 27 שכונות במהלך החודשים פברואר ומרץ 2025, התקיימו ברחבי העיר 27 מפגשים פרונטליים, אשר נועדו להעביר מידע ולקיים דיון פתוח עם תושבי השכונות. מפגשים אלו, בהם השתתפו כ-700 תושבות ותושבים, נערכו במרכזים הקהילתיים השכונתיים, במטרה שההשתתפות תהיה נגישה ונוחה.</p>	
<p>הנושאים העיקריים: תכנון עירוני והתחדשות</p> <ul style="list-style-type: none"> • שאלות על תמהיל דירות (גודל, כיווני אוויר, התאמה לאוכלוסייה) • צפיפות ובנייה לגובה • שילוב שטחים ציבוריים (ירוקים, מוסדות חינוך, תעסוקה) והרחבת מוסדות ציבור • שימור מבנים וקהילות קיימות • שילוב בין תכניות קיימות (תמ"א, פינוי-בינוי) <p>זכויות, כדאיות והיבטים כלכליים</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות בנייה – האם מובטחות שוויוניות? • כדאיות כלכלית – האם יש היתכנות לפרויקטים? • היטלי השבחה והפקעות • שאלות פרטניות על מגרשים ספציפיים 	<p>נתונים כלליים של המפגשים הפרונטליים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ משתתפים: כ-700 משתתפים • סה"כ מפגשים: 27 מפגשים בשכונות • טווח תאריכים: 10.2.2025 – 12.3.2025 • מיקומים: מרכזים קהילתיים, בתי תרבות, סמינר הקיבוצים, ועוד

תשתיות ותחבורה	
<ul style="list-style-type: none"> • פתרונות תחבורה ציבורית וחניה • השפעה על תשתיות קיימות 	
שיתוף ציבור ושקיפות	
<ul style="list-style-type: none"> • דרישה לשיתוף ציבור אמיתי • הנגשת מידע ולוחות זמנים ברורים • שילוב תושבים ותיקים, צעירים ובעלי עסקים 	
דיוור בר-השגה והגנה על תושבים	
<ul style="list-style-type: none"> • דרישה לדיוור ציבורי ובר-השגה • הגנה על תושבים מוחלשים • שאלות על זכויות דיירים קיימים (פינוי, שכירות, ליווי עירוני) 	
התנגדויות ותוקף תכניות	
<ul style="list-style-type: none"> • האפשרויות להתנגד לתכנית תא/5555. • שאלות על תוקף תכניות והאם ניתן להאריך או לעדכן. 	

מבנה התכנית :

התכנית כוללת מספר מסמכים :

- תשריט מצב מוצע – תשריט התכנית כולל את כל תחום העיר תל אביב יפו.
- הוראות התכנית – בהן יפורטו ההנחיות, המגבלות וההוראות הנדרשות למימוש התכנית.
- נספח אזורי התערבות (לפי שכונות) – נספח התמצאות כללי שמטרתו לסמן את האזורים בתכנית בהם מגרשים שניתן יהיה להוציא להם היתרים מכות תכנית זו.
- כרטיסי שכונות – מסמכים שמטרתם מתן הנחיות מפורטות המותאמים לאזורים המוגדרים בהם מצויים המגרשים. כמו כן, מטרתם פירוט נושאים ספציפיים לאותה השכונה עפ"י תבנית אחידה ובהירה לכלל השכונות. כרטיסי השכונה כוללים סימון המגרשים הרלוונטיים להם תקבענה הוראות בינוי, הרחבת דרכים, זיקות הנאה, רוזטות לקווי בניין ורוחב דרכים והנחיות נוספות. במקרה של סתירה בין כרטיס שכונתי לתקנון ו/או לתשריט, הוראות כרטיסי השכונות יגברו, אלא אם נקבע אחרת.

הוראות לנושאים שונים :

הקצאת שטחי ציבור :

במסלול הריסה ובנייה מחדש, במגרשים ששטחם עולה על דונם וחצי, יוקצו שטחים מבוניים בהיקף של 50% מקומת הקרקע לטובת שימושים ציבוריים ויירשמו על שם העירייה. השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדי ומעונות יום. במגרש שיכלול שטח ציבורי בנוי, תותר קומה נוספת מעל הרשום בכרטיס השכונה. שטחי הבניה עבור הקומה הנוספת כאמור, יתווספו לשטחים המירביים המותרים במגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

הפקעות לטובת הרחבת זכות דרך:

במגרשים בהם מסומנת הפקעה לטובת הרחבת זכות דרך, יופקע השטח המסומן על פי הקבוע בכרטיס השכונתי.

רישום זיקות הנאה:

ברחובות בהם סומנה חזית פעילה או שיוקצו שטחי ציבור בנויים, תירשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור על פי הקבוע בכרטיס השכונתי. במקומות שכרטיס השכונה קובע מעבר בין מגרשים, תירשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור על פי הקבוע בכרטיס השכונתי.

תכנון בר קיימא ואנרגיה:

למסלול עיבוי ותוספת בניה:

- בניה ירוקה:** השטחים החדשים שייבנו (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בניקוד שלא יפחת מ- 55 נקודות לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ללא תנאי סף.
- דירוג אנרגטי:** השטחים החדשים שייבנו (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בדירוג אנרגטי שלא יפחת מ- C לפי ת"י 5282 לדירוג אנרגטי, וכן בת"י 1045 לבידוד טרמי.
- גגות:** השטחים החדשים שייבנו יתוכננו כך שיעמדו במדיניות תא/9144 לעניין חזית חמישית: יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, מערכות חימום מים וכו'). המפרטים הטכניים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים, ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

למסלול הריסה ובניה מחדש:

- על המבנים שבתחום התכנית לעמוד במדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא התקפה לעת הגשת הבקשה.

תחזוקה:

- הקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ולקרן תחזוקה ארוכת טווח בהתאם למדיניות עירונית ולתחזוקת מבנים מורכבים.
- דרישה להגשת תיק תפעול ותחזוקת הבניין כתנאי לתעודת גמר.

תנועה וחנייה: תקן החנייה המקסימלי יהיה 0.8 חניות לכל יח"ד, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

זמן ביצוע:

שוטף.

מצורף בזאת, עיקרי כרטיסי השכונה ל-27 השכונות בהן מגרשים עם הוראות בניה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י המחלקה להתחדשות עירונית)

מומלץ לועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

בנוסף:

- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
- הוספת הוראות לאיכות סביבה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה והשירות המשפטי.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

4. הוספת הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים בתיאום עם אגף נכסים, אגף מבני ציבור והשירות המשפטי.
5. הוספת הוראות לנושא טיפול במי נגר בתיאום עם יחידת התייעול והשירות המשפטי.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-25' מיום 23/07/2025 תיאור הדיון :

ליאור שפירא : בטרם תחילת הדיון אבקש ממהנדס העיר לשאת דברים **אודי כרמלי :** נרגשים להביא תוכנית שהיא לא פחות ממהפכנית בהיסטוריה התכנונית של תל אביב ושל המדינה. נעשה מאמץ של הרבה מאוד אנשים לנסות ולמצוא פתרונות שקודם כול בראשם היה לשמוע את התושבים על מנת להבין מה נכון ומה לא נכון ולהגיע לסיטואציה שבה מייצרים תמונת מצב ודאית, שקופה וברורה לכל בעל נכס ברחבי העיר, זה העיקרון שהנחה את המהלך. היה שיתוף ציבור חסר תקדים אם ברמת הפירוט שלו, וברמת ההיקף שלו, כדי להגיע לסיטואציה שבה אנחנו לא סוחרים בזכויות אנחנו לא מפזרים אמירות ללא כיסוי אלא עשרות מתכננות ומתכננים ישבו כאן בכל שכונה ושכונה בכל רחוב ורחוב למצוא את הפתרון הנכון שעובד לפי כל הפרמטרים התכנוניים הכלכליים המימושים מה שנכון לעשות למקום ולא לייצר סיטואציה שבה כל אחת ואחד מקבל את מה שהוא חושב שהוא יכול לקבל ולא כשהוא מגיע לשעת האמת הוא לא מצליח לקבל. בתוכנית יש בשורה גדולה מאוד גם של ודאות ומתוך תפיסה שכשאנחנו נשלים את המהלך המשולש שזה התכנית הזאת תוכנית רובעים 5,6 ותכנית המתאר 5500 תל אביב תימצא בסיטואציה שהיא לא הייתה בה מעולם של ודאות גדולה מאוד לגבי כל מגרש ומגרש בעיר מה ניתן לעשות בו וגם מה לא ניתן לעשות בו. הבשורה הגדולה זו הסוגיה שמעניינת יזמים בצורה הטובה ביותר להבין בדיוק את מה הם יכולים לעשות ומה הם לא יכולים לעשות לכוון את השוק הנדל"ני בעיר לכיוונים התכנוניים הנכונים וגם לייצר סיטואציה שאנחנו עושים איזון נכון בין מה ההכרזה גם של מדינת ישראל שהמדינה צריכה ללכת לעולם של תכנון מתחמי ולא לעולם של תכנון מבני, אמרה את זה בצורה ברורה כאשר היא החליטה על ביטולה של תמ"א 38 זה גם בדו"חות מבקר המדינה גם באמירות של מנהל התכנון. בסופו של דבר החלטת הממשלה על העתיד של הערים הוא עתיד תכנוני מתחמי ולא עתיד של הסתכלות על בניינים בודדים. יחד עם זאת, התחדשות עירונית בודדת היא כלי חשוב במקומות מסוימים, בעיר וזאת בדיוק העבודה שנעשתה כאן. יש סבירות ויש ייתכנות. ותכנון מתחמי נעשה בצורה הוליסטית זה לא רק ראייה נקודתית של כל איש צוות וכל שכונה וכל מגרש אלא בחינה מלאה גם של מצאי השטחים הציבוריים, וגם של מה היכולת של אזור לשאת באזורים מסוימים עם זאת המספרים הגדולים מרשימים מאוד. מדובר על תוכנית שיש לה פוטנציאל של תוספת של מעל עשרים אלף יחידות רק בכלי של התחדשות מגרשית, מדובר באחוז גדול מאוד. התוכנית חלה על בערך עשרים אלף דירות. מוצע כאן עתיד שבו כעשרים אלף דירות בעיר יוכלו להכפיל את עצמם. יחד עם זאת, החשיבות הגדולה של התוכנית זה גם להגיד איפה היא לא חלה, אלה המקומות שאנחנו יחד עם תא/5500 ותא/5000 מציעים. לא מעט מהמקומות כבר מתקדמים במסגרת תא/5000 ומתקדמים לכיוון תכנון מתחמי הוגן שגם מייצר שטחים ציבוריים ראויים. זה המתח שאנחנו תמיד היינו בו ותמיד נהיה בו אין לי ספק שהמתח הזה גם יהיה בדיון הזה בין תכנון מתחמי לבין תכנון נקודתי. אבקש להודות למיטל ותמיר ולכל האנשים שהיו מעורבים בהכנת התוכנית הזאת, הושקעו הרבה מאוד מאמצים לייצר משהו שהוא גם קשוב לצורכי הציבור וגם תפור תכנונית

הראלה אברהם אוזן : לגבי נושא ניגוד העניינים, זו תוכנית שהיא תוכנית שאומנם הקו הכחול שלה זה כל העיר אבל בכרטיסי השכונה יש סימון של בניינים ספציפיים. עברתי על הרשימות שקיבלתי מכל חברי ועדת המשנה וממלאי מקומם, מה שהם דיווחו בניגודי עניינים לקחנו משם את הכתובות העברנו את זה לבדיקה מול צוות התכנון וקיבלנו שני חברי ועדה שיש להם נכסים, ליאור שפירא ומאיה נורי. לליאור שפירא יש פוטנציאל לניגוד עניינים בשכונת גני צהלה רמות צהלה ולמאיה פוטנציאל לניגוד עניינים בשכונת רמת אביב ובשכונת הדר יוסף. לכן, הדיון יהיה כזה, בדיון הפומבי כל חברי הוועדה יכולים להשתתף לרבות ליאור ומאיה, כשניכנס לדיון פנימי ככל שיתקיים דיון פרטני בשכונות גני צהלה רמות צהלה או רמת אביב והדר יוסף אז חברי הוועדה הללו יצטרפו לצאת מהדיון ולא להשתתף. בסוף הדיון כשתהיה ההצבעה אז לגבי השכונות האלה תהיה הצבעה בנפרד וחברי הוועדה הרלוונטיים לא ישתתפו בהצבעה. מעבר לכך, אני מזכירה שהתוכנית שאנחנו מדברים עליה היא תכנית בסמכות ועדה מחוזית לא מקומית על כך שאנחנו עוסקים פה בהמלצה.

מיטל להבי : תכנית הרובעים 5,6 גם הייתה תכנית בסמכות מחוזית ואני ניסיתי לבדוד מגרשים שפחות מ-200 מטר כדי להגיד שאני יכולה להשתתף, אבל לא יכולתי להשתתף בדיון, ההגדרה של הבניינים בתכנית הזו אינה סופית ומוחלטת השיח בתקנון הוא פתוח

הראלה אברהם אוזן : זה לא דומה, את לא משווה דברים שווים.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '25-0018

כשדנו בתכנית הרובעים 5,6 בזמן אמת חשבנו שזה בסמכותנו, התכנית הייתה בסמכותנו לצערי הרב בגלל מחלוקות משפטיות לא קיבלו את עמדתנו והתוכנית ממשיכה לוועדה המחוזית. דבר שני, הנכס שלך מושפע בצורה ישירה בחמש ושש, זה לא האירוע. כאן כל מי שהנכס שלו מסומן כפי שנאמר, איתרתי שני חברי ועדה הם לא יוכלו להשתתף בכרטיסי השכונה באופן פרטני. בניין ליד זה לא רלוונטי, תהיה תוכנית התחדשות עירונית וכשתגיע תוכנית התחדשות עירונית זה כבר אירוע אחר. נבחן אותה לגופה לנושא ניגוד העניינים.

מאיה נורי: אנחנו כן יכולים לדון אבל בשכונה באופן כללי או שבגלל שהבית מסומן אז אי אפשר? **הראלה אברהם אוזן:** בדיון הפומבי אתם יכולים לשמוע את הדיון ולהיות פה חלק ככל שבדיון הפנימי זה אז בכרטיס שכונה שיש לך שם נכס את לא תוכלי להשתתף בדיון, תצטרכי לצאת החוצה

מיטל כהן מזרחי: מציגה את התכנית ממצגת.

בתכנית הזו בניגוד לתמ"א 38 לא מדברת על פוטנציאל. יש פער מאוד גדול בין הפוטנציאל של תמ"א 38 למימוש של תמ"א 38. כשהגיעו היתרים במסגרת תמ"א 38 רבים מהם לא יכלו להיות מקודמים כי הם לא עמדו בתנאי הבסיס שהגדיר "בניין טעון חיזוק" במסגרת תמ"א 38. לכן בעוד בתמ"א 38 אפשר לדבר על פוטנציאל פה העבודה הקשה שנעשתה זה בדיוק האירוע הזה של לבדוק מגרש מגרש ולהגיד ברמת ודאות מקסימלית שניתן לממש בו את הזכויות, זה ההבדל המהותי

ליאור שפירא: הרעיון בתכנית להראות כאן את כל הצבעים זה אומר שכל נקודה בעיר יש לה ייעוד שאנחנו מתכננים אין נקודה בעיר שאין לה ייעוד. זה יכול להיות תוכניות גדולות שדה דב וכד' או תוכנית הרובעים או תוכנית שאנחנו עושים להתחדשות עירונית.

התוכניות הגדולות לשם היינו צריכים ליצוק עוד תוכן לדברים שלא התבדלו כתוצאה מתמ"א 38 שביטלנו או בכלל לא נכנסו לתמ"א 38 ולא עומדים באף אחד מהתנאים שנאמרו קודם. כל העיר, הירוק שבכל העיר, זה אומר מילאנו את החללים שלא נפלו לאף אחת מהתוכניות הקודמות. אין מגרש כרגע בכל העיר, אם נאשר את התכנית או המחוזית תאשר, שלא יידעו לאן הוא הולך. תכנית כוללת תא/5555 מתחרה בתמ"א 38, היא לא מתחרה בתוכנית הרובעים ולא מתחרה בהתחדשות עירונית, היא רק מתחרה בתמ"א 38. ההבדל המאוד גדול זה בשני דברים עיקריים: האחד היא מכניסה בתים שלא עמדו בתנאים של תמ"א 38 התכנית הזאת כן מכניסה אותם יש להם פתרון. דבר השני, היא נותנת זכויות. היא לא תוכנית על המדף שכתוצאה מזה צריך לעשות תביע היא נותנת זכויות. ברגע שאנחנו נאשר את התוכנית מי שנכנס תחת אותה תוכנית יכול ללכת ולנסות להוציא היתר ויש לו זכויות, מצד כל הטוב הזה שיש לתוכנית הזאת ונותנת זכויות היא גם נותנת השבחה.

כשמסתכלים על המפה ורואים חוסרים אלה ייכנסו לתכנית הכוללת תא/5555 שצבועים בירוק וכך כל העיר מכוסה

רועי אלקבץ: התחדשות בניינית לא הגענו לשם, האם יש מצב שבניין שהוא לא במגרש צבוע? **ליאור שפירא:** אין מצב

אורלי אראל: כל בניין או שהוא בהתחדשות עירונית או שהוא בתכנית הזו **מיטל להבי:** לפי מה שרואים במפה עדיין רואים חללים ריקים שלא נמצאים בשום מסגרת **תמיר קהילה:** בכרטיסיות בשכונות תראי שאין מגרשים שאין להם משהו כרגע או עתיד **אודי כרמלי:** אתם תראו ברמת מגרש בכל שכונה מה עתידו

מאיה נורי: האם יש בניינים שנמצאים בתמ"א 38 ונכנסים לתכנית הזו?

אודי כרמלי: כן, כדי למנוע סיטואציה תיאורטית שמישהו התחיל תהליך תמ"א ולא סיים את התהליך מכל מיני סיבות והתכנית תאושר, הוא יישאר בעצם בלי זכויות בכלל, יכולנו להפריד לגמרי את כל מי שהתחיל תהליך תמ"א 38. מי שהתחיל תמ"א 38, יסיים את התהליך בתמ"א 38. מקומות שאפשר לעשות בהם התחדשות עירונית תהיה להם סוג של חפיפה, זה חפיפה זמנית, המטרה שלה לא לאיין זכויות מאנשים, לא להגיע למצב שאנשים ייכנסו למבוי סתום.

אלחנן זבולון: אבל הם ייפגעו יהיה להם היטל השבחה

אודי כרמלי: לא, הם כבר קיבלו היתר לא יהיה להם השבחה

מאי נורי: איך החלטתם את מי להכניס לתכנית ומי לא? מה השיקולים?

אודי כרמלי: בכרטיסיות השכונתיות תראו ברמה מפורטת איפה יש היתר לתמ"א 38, בקשה לתמ"א 38 איפה בוצעה תמ"א 38, תראו מיפוי מלא. לשאלה העקרונית מקום שבו יש מישהו בהליך של תמ"א 38 חשבנו שזה יהיה לא נכון להוציא אותו מהתוכנית כי יש פוטנציאל שהוא ייפגע

מיטל כהן מזרחי: ממשיכה בהצגת התכנית ממצגת.

ליאור שפירא: השיח הבא יהיה במבט המקרו לא להיכנס לשכונות ורחובות. הדיון יהיה בעוגן.

בהמשך נעבור לכרטיסיות שהן חלק אינטגרלי. במסגרת התוכנית הקודמת שאישרנו את התוכנית בוועדה הוחלט שהתוכנית תועבר למחוז באישור יו"ר הוועדה בלבד, אני בחרתי לשתף את כולם כי זו תכנית גדולה ולכן הזמנתי את כולם כדי שנחליט ונערוך הצבעה ובהתאם להצבעה נחליט אם נעביר למחוז.

רועי אלקבץ: האם ניתחתם את הסיכונים והאיומים לתכנית? התחדשות עירונית זה לא דבר פשוט אבל אנו צועדים לזה בגדול. יש סיכונים לתכנית כלכליות ומיגון כל מיני דברים שהועלו. אני מציע שנעלה בסוף הדיון על התוכנית את הנקודות האלה. גם מול המחוז. לגבי הקצאת שטחי ציבור כמה שטחים ציבוריים

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '25-0018

יש במגרשים כאלה של למעלה מדונם וחצי. לגבי גובה הבניינים דווקא מה שקרה ברקאנטני ברמת אביב, לגבי הגובה של הבניינים, היה מאבק משפטי ובסוף הגענו ל15 קומות אפשר ללמוד מהמאבק המשפטי. חייב לדבר עם המרקם השכונתי, זה דבר מאוד חשוב.

מיטל להבי: אני רוצה להזכיר שהגשתי ערר על התוכנית הזו בקדנציה הקודמת כי הבאתם תוכנית ללא תקנון והמצגות לא היו סופיות. זה דיון חשוב ומתבקש כי התכנית הזו לא הוצגה בקדנציה הזו.

ליאור שפירא: אתם תראו בהמשך מה קרה לפני ואחרי שיתוף ציבור

מיטל להבי: סימנתם 1700 בניינים סומנו במסגרת התוכנית הזו כמה מהם הם מעל 1.5 דונם? ומה השטח המינימלי של כל מגרש. אין חולק על חשיבות התוכנית כי נושא המיגון הוא נושא מציל חיים ולכן למה החרגנו את מי שהחרגנו? מאחר וזו תוכנית מחליפה לתמ"א 38 אבקש הסבר לנושא הזכויות. אך לקחתם את זה בחשבון כדי לייצר כדאיות כלכלית שתאפשר אומנם לבניינים האלה באמת להגיע ליישום ושלא תהיה תכנית על הנייר בלבד

ושלא תהיה כדאיות ליישם אותם כי הזכויות קטנות. בחלק משכונות הדרום היקף הבניינים שסומנו מאוד קטן. אתם אומרים שזה נפחי אבל אם יש תכנית של כמעט 50%, אתם מדברים על תכנית של 100 מטר בניה? אני מעלה תהייה קשה, הפער מה שנותנים למגדלים 90% ו85% למה שנותנים למיזמים קטנים במגרשים של 200 מ"ר עד 1.5 דונם הוא פער בתכנית שבלתי מתקבל על הדעת במיוחד שאופי העיר שלנו לשמור על מרקמיות ושתי וערב ושיכוני עובדים, לא ברור איך יורדים לתכניות של 40 ו-50 אחוז, האם זה גובר על תכניות קיימות בתב"ע? אני לא רואה אטרקטיביות שתאפשר התחדשות עירונית, המשימה שלנו לעבות את המיגון בעיר. שמסמנים 8 בניינים בכפר שלם אנא ציינו מה היקף המיגון? יש אנשים שחיים בחדרה וצריך לתת לזה את תשומת הלב והפתרון, במיוחד שאנו חרטנו על דגלנו לא לתמ"א 38 במתכונתה העתיקה. איך עומדת תוספת הבניה מול התכנית? 78 מ' ממוצע ליח"ד עם הממ"ד באמצע שהוא צריך לגדול ב-5 מטרים וצריך לכלול שירותים וברז מים האם זה כלול ב-78 מ"ר ומה זה אומר על גודל יח"ד בסוף? אם סופרים את הממ"ד ואת עובי הקירות אנחנו מקבלים דירות לרווקים ועדיין אנו רוצים גם משפחות בעיר. חלק מההתלבטות אם לתת זכויות בניה זה מתוך רחמים גדולים על בעלי

הזכויות בתכנית שיצטרכו לשלם השבחה, צריך לקחת בחשבון שנותנים את הזכויות לא רק את עלויות הבניה אלא גם את השתת 25% אחוז היטל השבחה מה שעוד יוריד את הכדאיות הכלכלית. חשוב שאנשים יוכלו ליישם את התכנית בשביל המיגון. גם בדרום העיר כמו בצפון זכאים לקבל זכויות ולמי שיש זכויות ערך הנכס שלו עולה. בשלטון המרכזי מנסים להשית את ההשבחה מזמן המכר למימוש, זה נמצא בחשיבה

ליאור שפירא: זו סוגיה קריטית וחשובה

מיטל להבי: יש שאלות גם לגבי התקנון

ליאור שפירא: אנו נעסוק בתקנון. להערכתי שיהיו שינויים ובהתאם לכך התקנון יעודכן. ייקח זמן שיהיה תקנון שתואם לשיבה. התקנון יגיע לוועדה. אבקש להסב את תשומת לבכם

בהתאם לחוק כשנאשר את התוכנית הכוללת תא/5555 היא תבטל את חלופת שקד. שנית, הבנו שהעדיפות היא הריסה ולא עיבוי, האם יש תמריץ להריסה? להבדיל מעיבוי. אבקש לדון במשמעות של היטל השבחה, יש מקרים שנראה שבנין בן 7 קומות קיבל עוד 2 קומות, ספק אם שווה לו להרוס את הבניין אבל היטל השבחה הוא צריך לשלם כי תיאורטית הוא קיבל זכויות, צריך לבדוק זאת.

מה קורה עם היתרים שיוצאים לפועל לפי תמ"א 38 מה קורה אם הקבלן לדוגמא פשט רגל וההיתר פג ולא נכנסו לחלופה של תא/5555 הם לא יוכלו לבנות לעולם ומה עם ההשבחה? מה המשמעות של ההקלות בתכנית תא/5555 איך הם חיים ביחד?

אלחנן זבולון: המהות של גוף ריבוני לשאול למה מה איך. אנחנו בשלב ה-למה מדינת ישראל החליטה על גופי התכנון להפריד את תהליכי התכנון מאז קום המדינה. הדרך הנורמטיבית היתה תכנון ואז רישוי.

מדינת ישראל הרימה דגל כדי לעודד התחדשות בצורה מהירה. למרות שתב"ע נקודתית תמיד עדיפה אנחנו רוצים לייצר מנגנון שיתן התחדשות בניינית מהירה כדי למנוע קטסטרופה של רעידות אדמה.

תמ"א 38 לא באה למיגון אבל הרציונל היה פתרון לדבר הזה. גם מבקר המדינה אתמול התייחס לנושא שבממשלת ישראל עדיין לא מפנימים את הסכנה. בעיריית ת"א הוצאנו את תמ"א 38 בגלל הקצאות לצרכי ציבור, ודבר נוסף הנושא של תשלום היטל השבחה ואלו היו שני המגנונים והכלים העיקריים בגינם השלטון המקומי התנגד לתמ"א 38 וקיבלו את תמיכת הממשלה. עיריית ת"א קידמה את תא/5555 כעת אנו באים כקו ואומרים שכל דבר שיש לו סמכות וסיכוי לתב"ע אנו מוציאים מהקו הכחול של הבניין אנו בעצם מעקרים את כל המהות של תכנית תא/5555 שהמדינה רצתה שעליהם יחולו. ה-למה הוא? ולא ה-אך. הקווים הכלליים נקבעים על ידי העירייה ולדעתי זה פגוע. ברמת המאקרו יש בעיה עם ה-למה.

בדיון לביטול התב"ע נאמר על ידי הצוות המקצועי אורך זמן ממוצע לקבל היתר במסגרת תמ"א 38 הוא 4.5 שנים, כלומר אין הבדל בין תמ"א 38 לבין תא/5555. כשאנו מוציאים את כל מי שיש לו ייתכנות

היפוטטית לתב"ע אורך החיים של תב"ע זה לא שנה ושנתיים, אנו מעקרים את ה-למה.

רועי אלקבץ: בהמשך ל-למה, הסיפור הגדול הוא שהמדינה אמרה או רשות התכנון אנחנו הולכים להיות בשנת 2040 חמישה עשר מיליון. חלק מהסיפור צריך לדעת מה הצורך שהוא קודם כל גידול דמוגרפי. חלק מהשכונות שרוצים להישאר כמו פעם, אפשר לשמר ולשמור על צביון אבל חלקן לא. יש כאן 2 פרמטרים אנחנו צריכים להביא משהו מנהלי והשני כלכלי. לא ניתן לעשות תוכנית כזו שהיא פורצת דרך ולא לקצר

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - 0018-25'

את המשך, זה אחד מהיעדים. אם עשינו שיתוף ציבור אחד היעדים הוא לקצר את המשך, זו יעילות. נושא הכלכליות דרמטי לכל אחד מהשחקנים ורואים זאת גם במפת השכונות. גם ברשות רישוי צריך שתהיה יעילות, זה ציווי מנהלי. חייבים להביא בחשבון יעילות זמנים וכדאיות כלכלית

חיים גורן: אנו חיים על שוק חופשי ואני בעד לתמרץ אזורים חלשים אבל לא כדאי לכפות, הניסיון לעשות השוואה יכולה לבוא על חשבון איכות חיים והתושבים.

רועי אלקבץ: זה הכל עניין של איזונים

חיים גורן: למה חשבתם לנכון שבעיבוי ותוספת, אתם לא רוצים לאפשר גמישות ביח"ד בקומות החדשות? לגבי הקצאות לשטחי ציבור האם אפשר לאפשר גמישות במקומות שבהם צריכים עידוד כלכלי?

ליאור שפירא: אתה מתכוון להקטין את המטלות הציבוריות?

חיים גורן: לבחון את השכונה ולהגיד אולי בשכונה הזאת לא חייבים את כל שטחי הציבור, יש שטחי ציבור אחרים ואז ניתן להקל על בניין.

ליאור שפירא: זה מנוגד להיגיון אם מגדילים את השכונה צריך להגדיל גם את צרכי הציבור

מיטל להבי: במפה שהציגו בהתחלה יש שכונות שיש בהם הרבה שטחי ציבור

חיים גורן: האם הייתה התחלה של בניינים או יזמים לעבוד לפי חלופת שקד? ומה המשמעויות של ההחלפה?

ליאור שפירא: כל מי שהיה בהתחדשות העירונית והיא קרסה לא היתה לו חלופה אחרת

חיים גורן: עד שהמחוזית לא תאשר את התכנית הזו תיאורטית אפשר ללכת לחלופת שקד?

ליאור שפירא: אנו מעדיפים התחדשות עירונית. אלחנן מוטרד מהבניינים שלא מסומנים

מיטל להבי: אלה שלא מסומנים יכולים ללכת על חלופת שקד?

חיים גורן: אנו נשמע את ההתנגדויות של אלה שיגידו למה הכנסתם אותנו וחלק יגידו למה לא הכנסתם אותנו

תומר צליח: מברכים על התוכנית, ההתחדשות הבניינית היא נושא חשוב. סברנו שהיה צריך לעשות

הרבה יותר קודם ולא לייצר פער זמנים בין סיומה של תמ"א 38 לתוכנית הזו

ליאור שפירא: לא רצינו שיחול פה היטל השבחה

תומר צליח: ההתחדשות הבניינית מאוד חשובה, לא בכל מקום בעיר מתאים התחדשות מתחמית.

התחדשות מתחמית דוחפת לבנייה גבוהה. האמירה היא שההתחדשות תחול כמה שיותר מהר. העיקרון של התחדשות מתחמית ואכן נלקח שטח חום לביה"ס והשטח הבנוי לתכנית קטנה יותר.

הבעיה בתכנית שהיא תחול על שכונות נוספות בעיר כמו שכונת התקווה פלורנטין והתוכנית להתחדשות בניינית היתה צריכה להיות יותר רחבה ולכלול בתוכה שכונות נוספות

ליאור שפירא: בכל המקומות שהתוכנית הזו לא חלה שתהיה חלופת שקד אבל בינתיים אתה מחייב

אותם בהיטל השבחה ולכל כל דבר יוצא לפועל מיד. אם בניין קיבל זכויות ל-2 קומות שלא יהרסו אותו יצטרכו לשלם השבחה כל הדיירים

תומר צליח: יש ועדה בין משרדית שיושבת על נושא של היטל השבחה וזה אחד הנושאים שכנראה הצוות

תומך בו. אפשר להציע שחלק מהמקומות יהיו התחדשות בניינית וחלק מתחמית, תהיה לתושבים אפשרות לבחור

ליאור שפירא: זו הצעה לא טובה. אם נצבע מקום להתחדשות מתחמית וזה לא קורה מהיום למחר עד אז אתה תאמר להם כל פעם שתחליפו דירה יחול להם היטל השבחה, זה פתרון טוב לדעתך?

תומר מצליח: יש בעיה עם היטל השבחה אבל זה נכון בכל מקום שאתה מאשר את התכנית הזו

ליאור שפירא: אם גורמי המקצוע מכוונים אותנו לאזורים שברור ששם תהיה התחדשות עירונית, אנחנו רוצים להטיב עם התושבים ואנו לא רואים להטיל עליהם מטלה שעוד לא קרה משהו. טוב עשו

שבחרו גורמי המקצוע לא לצבוע את אלו שאינם בתכנית

תומר צליח: אני לא חושב שמי שנמצא בתכנית נפגע

ליאור שפירא: יש אבחנה בין מקומות בעיר שנכון להם התחדשות מתחמית או בניינית אתה לא עושה הבדלה אם אתה נותן לכולם את הכל

תומר צליח: אני אומר שזה לא בינארי, יש מקומות שמתאימים גם לזה וגם לזה. פלורנטין לא מתאימה להתחדשות בניינית?

ליאור שפירא: כרגע אנו לא דנים על שכונה כלשהי

תומר צליח: התוכנית צריכה להישען על מאזנים כלכליים. יש את תקן 21 ואין טעם לטרוח ולדיירים תהיה ציפייה כאשר לתכנית אין ייתכנות כלכלית.

ליאור שפירא: אנחנו לא יודעים מה תהיה הריבית בעוד 20 שנה

תומר צליח: בהתחדשות עירונית אנו צריכים לתת תמורות ואנו רוצים שהתכנית תצא לפועל, אחרת אין לזה משמעות. כאשר מצד אחד מוסיפים מטלות ציבוריות והשבחה ומשאירים את אותה מדיניות של

תמ"א 38, זה צריך להיות מבוסס על חוות דעת כלכלית כי זה הבסיס לכל תכנית שלה התחדשות עירונית **מלי פולישוק:** ברור שרצוי לתכנן מתחמית, אבל לא פחות ברור אחרי המלחמה שחייבים לחדש מבניים

גם בודדים כמה שיותר מהר ויש פה התנגדות

אלחנן זבולון: כשתכנית מתחמית מתחילה להתבשל יש לך כלי לעצור את הבניינית

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '0018-25

מלי פולישוק: הוויכוח הוא בין התחדשות מתחמית לבין הרצון כמה שיותר מה לשמור על הבניין עצמו ספציפית כי הבניין בסכנה, יש פה התנגשות והשאלה מה יותר חשוב לנו. לא ברור הפער בין כדאיות לכלכליות בין 139 שהחליפה את 38 לבין התכנית הזו, הפער בכסף, האם הפער הוא גדול וכן חשוב לחשוב על חלופה נוספת. נאמר שרוצים להטיב עם התושבים ולכן חלק מהשכונות הוצאנו מתכנית תא/5555 **ליאור שפירא:** נאמר מקומות שבהם יש התחדשות עירונית לא יהיו בתכנית הזו. כל התוכנית הזו היא התחדשות בניינית, התוכנית מתייחסת לבניין ספציפי

מלי פולישוק: למה אי אפשר ללכת לשני הכיוונים במקביל שגם 55 וגם 139 מה שיותר מהר?
ליאור שפירא: נניח שאת במתחם, לדוגמה קהילת לודג' את מבינה שבגלל השלבויות זה לא יקרה מחר בבוקר. אם עכשיו תחליטי שאת לא רוצה לחכות להתחדשות עירונית ואת רוצה למכור את הדירה עכשיו, ברעיון לכלול את הדבר הזה תחת תא/5555 יקרו שני נזקים. אחד, פגעת בדייר כי הוא לא זוכה להתחדשות אבל משלם השבחה ודבר שני את גורמת לסחרור בין היזם לדיירים. כל אחד ירצה למשוך באינטרס שלו

מלי פולישוק: זאת אומרת שלא יהיה מתחמי אם אנחנו נאפשר את שתי האפשרויות
ליאור שפירא: אני חושב שהנטל של השבחה שהוא מאוד חשוב לעירייה ולציבור אבל לא צריך לתת לאנשים לשלם

מיטל להבי: לגבי 1700 בניינים בהנחה ששבעים אחוז לא ממוגן אצלנו בעיר אנא ציינו מספרים כמה נמצא מחוץ לתוכנית ולא עבר מימוש ואין לו מיגון או מקלות.

שכשמתכילים על תוכניות ההבדל בין מתחמי למבני מנקודת המבט של הצורך במיגון והצורך בחיזוק נגד רעידת אדמה, מבני יכול לקחת חמש שנים אבל מתחמי יכול לקחת עשרים שנה. לחוששים מהיטל השבחה גם כשרוצים לעשות תב"ע מאושרת יש עליה היטל השבחה. מה ההבדל חוץ מהיכולת לממש יותר מהר את הביטחון האישי של הציבור? היטל השבחה זה לא הסיפור שנועד עכשיו להשפיע על החלטות התכנוניות שלנו לחזק או לא לחזק מבנים.

ליאור שפירא: למה ?

מיטל להבי: מפני שגם תב"ע לוקח 20 שנה ומי שמוכר צריך לשלם השבחה
ליאור שפירא: לא, היטל השבחה הוא ישלם רק אם יש לך זכויות. תכנית המתאר שלנו לא נותנת זכויות

מיטל להבי: לא דיברתי על המתאר אלא על תב"ע

ליאור שפירא: היטל השבחה יהיה רק ממתי שהתב"ע מקבלת תוקף

מיטל להבי: אבל תב"ע לוקח 20 שנה לממש ופה חמש שנים

ליאור שפירא: אבל לא מדובר באותו מוצר

מיטל להבי: אם נמכרת דירה בקליבלנד צריך לשלם גם על המסחר וגם על התעסוקה

ליאור שפירא: אם יש וילה זה אותו דין כמו פרויקט של מאה אלף יח"ד?

מיטל להבי: לא. היטל השבחה נגזר מעליית ערך שווי הפרויקט, כאשר מקבלים זכויות מבנייניות זה זכויות מוגבלות, כשאני מקבלת זכויות מתוקף תב"ע מקבלים אלפי מטרים של זכויות. היטל השבחה לא

משלמים רק על הדירה אלא על התכנית שכוללת גם תעסוקה ומסחר, כמובן שעל החלק היחסי

ליאור שפירא: היטל השבחה יהיה רק על זכויות שמשפיעות על הדירה שלך בפרויקט הספציפי

מיטל להבי: להבנתי היטל השבחה משלמים על הערך הכולל של הפרויקט שעלה

ליאור שפירא: רק לבניין שלך

מיטל להבי: היטל השבחה זה לא מנוע לא לתת זכויות כי גם בתב"ע צריך לשלם היטל השבחה. אבקש לדעת ממוצע זמני מהצוות המקצועי כמה זמן לוקח לקדם תוכנית תמ"א 38 לעומת כמה זמן לוקח לקדם תוכנית מתחמית?

רועי אלקבץ: פנו אליי ממתחם של 20, 25 בניינים שרצו ללכת להתחדשות עירונית. כל אחד מהבניינים רצה התחדשות בניינית נאמר לי שמדובר באזור גדול מידי שיש בו שטחי ציבור מאוד משמעותיים ואם לא

נעשה את זה מתחמי בסוף זה ייצא גרוע תכנונית וגם לא ניתן מענה. זה בדיוק קלאסי למתחם שצריך

בתב"ע. אם אנחנו הולכים עכשיו להתחדשות עירונית בניינית, שהיא באמת צריכה להיות יותר יעילה

הדבר הזה גם ישליך על אותם מתחמים שהם קלאסיים בהתחדשות עירונית כמתחם ושם נהיה חייבים

להיות יותר יעילים. כלומר, לא יכול להיות פערים מטורפים בגלל שאותו מתחם שצריך לעשות התחדשות

עירונית כחטיבה אחת ותכנון עירוני עם תב"ע מסודרת זה ייקח איקס שנים בהתחדשות עירונית תיקח

שלוש-ארבע שנים, הדבר הזה ייצור תסכול אצל התושבים בצורה בלתי רגילה, ולכן היעילות שלנו

והיכולת בסוף זה יאתגר, זה יטיל עלינו הכרח להיות יעילים

ליאור שפירא: מה קורה אם זה לא יהיה כל כך מהר וכל אותם תושבים נשארים ללא זכויות?

רועי אלקבץ: נכון יש פה דילמה וזה יאתגר את המתחמים הנכונים להתחדשות עירונית

חן אריאלי: כשמדברים על התחדשות עירונית צריך לדבר גם על התחדשות קהילתית וחברתית.

אנחנו מדברים כל הזמן על ודאות תכנונית. איזה וודאות חברתית אנו מקבלים או שאולי יש אי וודאות

חברתית. איך שומרים על המרקמים השכונתיים מי מרוויח ומי נדחק החוצה? איך אנחנו לא מעודדים

גינטרפיקציה? בנושאים של התחדשות עירונית הנושאים האלה עומדים על הפרק לא סתם הקמנו

לפני כמה שנים, בעירייה מחלקה של עובדים קהילתיים, שנכנסים לתוך המתחמים האלה בטח שכונות

שאנחנו רואים בדרום ובמזרח נראה את זה יותר אבל גם בצפון הם לא נעדרים מאוכלוסיות שצריכות

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

סיוע . השאלה היא איך אנחנו מוודאים שזה לא מייצר העמקה של הפערים אני לא רואה איך זה מצמצם אותם וזאת שאלה שמטרידה ולא התייחסנו אליה בכלל, אני מניחה שחלק יעלה בפרק של שיתוף ציבור. עדיין אני בכלל לא מדברת על הצד הזה של השקיפות ושיתוף ציבור שהוא גם חלק מאוד משמעותי בהנגשה אבל בכלל בצמצום הפער הכולל כי זו תוכנית כוללת להתחדשות עירונית ויש בה סוגיה משמעותית של קהילה ואיך אנחנו בעצם לא דוחקים קהילות החוצה ואנחנו משמרים מרקמים של שכונות שיש לנו אינטרס, לא לייצר מצב שרק לאנשים עם יכולת כלכלית יוכלו להיות בשכונה. דבר נוסף, זו תוכנית שהיא היתר ומקצרים לוחות זמנים, איך מוודאים הגברה של פערי הכח בין הדיירים ליזמים? אם יש אוכלוסייה מוחלשת שיש לה בעיה עם היזם, איך אנחנו בהליך מהיר שהוא מבורך מצד אחד אבל איך מפקחים על זה? לדעתי יהיו הרבה פרויקטים שתהיה בהם את הבעיה הזו. כמה בניינים היום בתמ"א 38 והם אינם בתכנית תא/5555 ?

דייבי דיטשניק: מה שמטריד תוכנית כוללת להתחדשות עירונית, ומדובר בסופו של דבר ב-1700 בניינים מתוך כמה? כמה בניינים שאין בהם פתרון מיגון נשאים מחוץ לתכנית? והאם אין כפילויות שה 1700 בניינים הם כבר בתוכנית אחרות? דבר נוסף, איך מייצרים את נקודות האיזון? לדוגמא ברמת אביב הטענה העיקרית של התושבים שהולכים לבנות מגדלים ולהכפיל את התושבים שהשכונה לא יכולה לקלוט באזורים אחרים מתלוננים שלא בונים, איך מאזנים בין כל האינטרסים? איך מביאים שהתוכנית יהיו כלכליות ואיך לוקחים בחשבון שלא ייווצר עומס והחיים יהיו בלתי נסבלים

ליאור שפירא: התוכנית הזו עוסקת בכל מה שלא נמצא בהתחדשות עירונית, תכנית רובעים תכנית ציבורית. בכל מה שלא נמצא בזה התכנית עוסקת. זה חל על הבניינים הבודדים

מאיה נורי: היא מונעת מהבניינים האחרים להתחדש בצורה מתונה ולכן זה הופך לתב"ע גדולות

אלחנן זבולון: ברגע שדחת רק לתב"ע הוא לא יכול לעשות התחדשות עירונית

ליאור שפירא: את זה כן ניתן לעשות

מאיה נורי: כל הבניינים שהתכנית לא חלה עליהם מבטלים להם את האפשרות לעשות התחדשות עירונית מתונה אלא בתב"ע וזה לוקח יותר זמן

ליאור שפירא: הם יכולים לעשות התחדשות עירונית נקודה

מאיה נורי: התחדשות עירונית בתב"ע שלוקחת 20 שנה ומייצרת יותר יח"ד

ליאור שפירא: וזה לא טוב?

מאיה נורי: אני לא אומרת אם זה טוב או לא טוב, אין אפשרות.

ליאור שפירא: העיר גדלה וצריך למצוא פתרונות ליח"ד

מאיה נורי: הנושא של רעידות אדמה מטריד מאוד. מחר בבוקר יכולה להיות רעידת אדמה וכל הבניינים שלא התחדשו יקרסו. כרגע אין לנו שום פתרון ואומרים שעוד 20 יהיה פתרון. רעידת האדמה זו הסיבה לתמ"א 38 וצריך לתת לזה פתרון.

מלי פולישוק: מה לעשות שהיא לא קיימת, המחוקק הביא את כל העיריות לבטל את תמ"א 38

מאיה נורי: אנו גם לא רוצים שעשרים שנה ייקח לעשות התחדשות עירונית וצריך לתת לזה את הדעת. התכנית לא נותנת פתרון היא כוללת רק 1700 בניינים בעיר

אביגדור פרויד: בנושא של ייתכנות כלכלית, נכנס פה גורם של היטל השבחה. כנציג היזמים, באופן אישי אני נמצא במבנה בתוך תמ"א 38 שכונת נחלת יצחק. בין בעלי הדירות ליזם זו עסקת קומבינציה. יש פה את נושא היטל השבחה שאתם לא מודעים לו שעסקאות לא באות לידי הוועדה כי הן מתבטלות מחוסר כדאיות. אני ממליץ לוועדה תשאירו לכם שיקול דעת על הרקע הכלכלי כי הנושא של היטל השבחה יהיה נושא קריטי בין בעלי הדירות ליזם ועלול להיות מצב שעסקאות לא יגיעו לפה, על רקע של ייתכנות כלכלית.

אודי כרמלי: בתוך הדיון ראיתם עד כמה הנושא מורכב ובסוף החובה של כולם להגיע לאיזון. כל אחד העלה טיעונים נכונים. אני יכול להיות הקטגור וגם הסגור של התכנית הזו. הסיפור הוא כמה מצליחים לאזן בין כל הדברים, התכנית לא אמורה לפתור את כל הבעיות של העיר. תמ"א 38 היתה תקפה 19 שנה ולא כל בניין רץ להתחדש, להפך הוא הנכון. השאלה היא עד כמה אנו מביאים מוצר ציבורי ראוי.

ליאור שפירא: תהיה הצבעה מרתקת לכל אחד יש דעה שונה וצריך להתאמץ להגיע לאיזה מתווה.

כל טענה היא טובה

מאיה נורי: מה המספר המדויק של המתחמים שלא נמצאים בהליך של התחדשות עירונית

תמיר קהילה: תראי זאת בכרטיסיות השכונה לפי כל שכונה

אלחנן זבולון: כמה בניינים כבר בהליך של תמ"א 38

תמיר קהילה: תוכלו לראות זאת בשקפים השכונתיים

מאיה נורי: אני מדברת בכללי

רועי אלקבץ: בהערכה יש בעיר ת"א-יפו 20 אלף יח"ד. אנו צריכים נתונים מאקרו אבל הסדר גודל של כ-10 אחוז מהעיר

תמיר קהילה: נכון, 10 אחוז מכלל יחידות הדיון. יש בעיר 220 אלף יח"ד,

מיטל להבי: כלומר 220 אלף יח"ד מכפילים בשבעים אחוז לא ממוגן ומגיעים למספרים גבוהים

אורלי אראל: אין ויכוח על העובדה שיש בניינים רבים שאינם מוגנים

מיטל להבי: אנו צריכים להבין את התוספת שהתכנית הזו נותנת

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25ב'

דייבי דיסטניק : זה אומר שהתכנית אינה כוללת

חן אריאלי : אבקש את מענה הצוות המקצועי לשאלות

תמיר קהילה : יש 240 מגרשים שהם מעל 1.5 דונם שהם 2.3 דונם ממוצע למגרשים עם הפרשה לצרכי ציבור, הפונטציאל שבהם יהיה ניתן לבנות מבני ציבור. ההבדל בתכניות בין מבנים מרקמיים למגדלים, מדובר במבנים שונים השטחים המשותפים : המדרגות המעליות המערכות שונות, בד"כ יש יותר דירות בקומה ולכן תכנית של מגדל גבוהה יותר. באופן כללי מקומות בהם יש מעט מגרשים זה לרב בגלל שרב השכונה נמצאת בתוכניות מתחמיות ולכן יש רק נקודות בהן נגענו על מנת להשלים את הפאזל של אותה שכונה. נושא התוספת של מס' קומות בודדות על מבנים גבוהים, זה חלק מאותו איזון של התכנית. יש אפשרות לבחור עיבוי ואנשים לפעמים בוחרים בזה היה להם כדאי לעשות זאת. לעניין החיזוק והמיגון אנשים יכולים לבחור במסגרת העסקה והתכנון המתאפשר בתכנית שיהיה להם חיזוק ומיגון גם שיש יחסית מעט תוספת זכויות.

אודי כרמלי : לפני שבוע היתה כתבה בכלכליסט שרובע שלוש אינו כלכלי להתחדשות, עשינו בדיקה ומס' הבקשות להיתר בניה באזור מעל 400, ברובע 4 100 בקשות. התמונה בדיוק התהפכה לכל מי שאמר שרובע שלוש אינו כלכלי לעומת רובע ארבע. לפני 15 שנים שעשינו סיור התחדשות עירונית ברח' לה-גווארדיה המסקנה היתה שאין שום כדאיות כלכלית, היום כל רח' לה-גווארדיה בתוכנית. הצעתי לשים סייגים, עד עכשיו אנו רואים מציאות אחרת. היום עיריית ת"א מובילה בתחום מספר האיכלוסים וההיתרים ומס' אתרי הבניה. המספרים מדברים בעד עצמם. בסופו של דבר אנו מדברים על תכנון, מדיניות ציבורית ותפיסה ארוכת טווח. ההקלות גם מייצרות עוד שכבה כלכלית שמייצרת וודאות תיכנונית.

תמיר קהילה : לענין 139 יש פחות מעשר תכניות שכרגע מקודמות על פי סעיף 139, כמוכן תכניות נקודתיות במזרח בדרום העיר ואחד בצפון העיר. זה ברמה בניינית ומדובר בחלופת שקד. לגבי המשמעות של התכנית הכוללת תא/5555 שלמרות שהיא בהיררכיה של מחוז כמו תכנית המתאר אנו מסתכלים על תכנית המתאר כמצפן של העיר. אנו לא חורגים מהמתאר. תכנית 139 קבעה שניתן לחרוג מהמתאר עד 30 אחוז, ואנו לא חושבים שזה נכון בהכרח. פה אנו מדברים על תכנית שניתן להתקדם איתה לרשות רישוי להוצאת היתר.

אלחנן זבולון : ומה לגבי הטענה שמחילים את תא/5555 ההיתר לא חל

תמיר קהילה : אנו עדיין לא יודעים בוודאות איך המדינה תפרש זאת אנו נפעל במסגרת החוק. אם החוק יאפשר להמשיך לפי 139 כך יהיה

אודי כרמלי : לאחר בדיקת הנושא אנו ממליצים להוריד את הסעיף ששולל את קידום תכניות 139 אנו מבחינתנו אם יש אפשרות בנקודות מסוימות לקדם לפי סעיף 139 כדי ליצור פתרונות זה כלי הכרחי, נדרשת כאן פרשנות משפטית של המדינה ונקווה שנקבל פרשנות שתסייע לנו

מיטל כהן מזרחי : במסגרת התכנית הכוללת להתחדשות עירונית גם מגרשים מסומנים במסגרת תא/5555 קיימת אפשרות חוקית להחיל שם תב"ע. הדבר ייבחן תכנונית ותהיה אפשרות לקדם תב"ע גם במקום שבו חלה תכנית תא/5555. לעניין השאלה של גובה הבניינים במרחב, גם בהליך התכנוני היינו ערים לכך וזה בא לידי ביטוי בעקבות שיתוף הציבור. אנו פועלים ברקע תכנית המתאר ולאורה אנו הולכים, תכנית המתאר היא המצפן התכנוני של העיר ועל בסיס זה קדמנו את התכנית. במסגרת שיתוף הציבור עלה פער בין האופן שבו התחדש בניין בתמ"א 38 לבין האופן שבו ניתן לתכנן בהתאם לתכנית המתאר. כשהסוגיה עלתה ובחנו את מס' הבניינים שהתחדשו באותו מרחב ובאותם מקרים התאמנו את עצמנו לתמ"א 38 ונתנו זכויות שתואמות למרחב הקיים כיום. במסגרת ההתנגדויות לתכנית הכוללת תא/5500 אנו נבקש התאמות.

חיים גורן : בכל מצב שתי התכניות בסמכות מחוזית

מיטל כהן מזרחי : חוקית אין בעיה

אודי כרמלי : תכנית המתאר תא/5500 צריכה לבטא את כל נפחי הבניה הקיימים בעיר. אנו רוצים להגיע למצב שבו שתי התכניות מסונכרנות

מיטל כהן מזרחי : לעניין הנושא של החרגת מגרשים מסוימים, נכון יהיה לדון בסוגיה זו במסגרת הצגת השכונות בהמשך.

אודי כרמלי : הביקורת על תמ"א 38 שהיא זורקת זכויות תיאורטיות באוויר ולא הייתה אבחנה במספר מי יכול לממש את התמ"א ומי לא. רק מי שנכנס להליך היתרי, ידע בסוף אם הבניין כשיר לתמ"א או לא.

לבוא היום ולייצר מספר חד ערכי זה קשה. אנו יכולים להעריך

מיטל להבי : השאלות מאוד ברורות. יש שכונות שאמרו שכל השקף שהראתם כבר נמצא בתמ"א 38

מאיה נורי : אנו רוצים לראות כולל, לבדוק את ייתכנות התכנית

דייבי דיסטניק : האם זה ברמת רעיון?

אודי כרמלי : עשינו עבודה קשה איפה היתר יצא ובאיזה שלב הוא נמצא, אנו נמצאים ברמת וודאות מאוד גבוהה

מאיה נורי : האם אפשר להגיד בכל שכונה מה הייתכנות של התכנית להתממש?

אודי כרמלי : לטענתנו שכל מגרש שבו אנו ממליצים על התכנית הזו יש לו ייתכנות מאוד גבוהה להתממש.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

ציינו רח' מסוים עם בניין מס' לאחר שנבדק תכנון כלכלה מימוש חברה שטחים ציבוריים כל המכלול נבדק לפי מגרש, אי אפשר להגיד וודאות של מאה אחוז אבל זו יתכנות גבוהה. נעשה משהו אחראי ולא זורקים זכויות באוויר. זה שיקול של הגינות מול הציבור, אנו מייצרים זכויות אמתיות.

מאיה נורי : השאלה היא האם יש מס' של בניינים שבהם לא מקודם דבר, כמה בניינים בנטו יכולים להנות מהתכנית הזו

תמיר קהילה : בתוך ה-1700 מגרשים רובם המוחלט אין בהם תהליך של התחדשות עירונית, הם יוכלו להתממש מתוך התכנית הזו. יש בודדים מכיוון שיכול לקרות כל מיני מקרים מכל מיני סיבות ובכדי שלא יישארו קרחים מכאן מכאן הם נכנסו לתכנית הזו גם כן

אודי כרמלי : לשאלה בניין שנבנה מכח תמ"א 38 או נמצא בתהליך והתכנית כוללת אותו האם יחויב בהשבחה מלאה? התשובה היא כשמחשבים השבחה למגרש רוצים לראות מה יש שם אם מומשו הזכויות מכח התמ"א והתב"ע החדשה היא פחות או יותר אותם זכויות לא תהיה השבחה. אם תהיה דלתא קטנה בין הזכויות שמומשו לתכנית החדשה על הדלתא תהיה השבחה. יש שלוש שכבות

שירה קאשי : כל היתר שהוא כבר בקנה לפי תמ"א 38 מקבל את הפטור כחוק על 2.5 הקומות הראשונות, כמו גם תכניות שלפי סעיף 23 לתמ"א 38 ימשיך להם הפטור. כאלו שיוציאו היתרים לפי תיקון 139, הוא יקבל את פטור של חוק שקד גם כל צורת התחשיב היא שונה.

אלחנן זבולון : ההוראה בתקנון שאומרת ? תתבטל הפרשנות החוקית תהיה של המדינה

ליאור שפירא : זה עדיין לא מקנה זכויות. מי נמצא בהליך ועדיין לא קיבל היתר האם זכאי מתוך תכנית תא/5555?

אודי כרמלי : חלקם כן וחלקם לא. רח' שכרגע נוספו לו 2.5 קומות ויש שם היתר בניה שמומש ובנוי ההוראות לא רלוונטיות אליו. במקום שיש היתר בהליך התכנית חלה שם כדי לא להגיע לסיטואציה שאם ההיתר נופל הוא לא יישאר קרח ומכאן ומכאן

ליאור שפירא : מה קורה למי שהתחיל לבנות לפי תמ"א 38 הוא בתכנית?

אודי כרמלי : כן, לעת מתן תוקף לתכנית נעשה עוד בדיקה ומי שהשלים בניה נעדכן את מסמכי התוכנית בהתאם

אלחנן זבולון : אבל על הדלתא יהיה השבחה

אודי כרמלי : כשיצא היתר בניה מכח תמ"א 38 הזכויות שנתנו בהיתר בניה פטורות מהשבחה. אין דלתא. אנו ננסה להסיר כמה שיותר אי וודאיות לעניין ההשבחה התיאורטית של הדלתא של בניין שנבנה

ליאור שפירא : או לחילופין בתמ"א 38 אין יותר זכויות מתא/5555

תומר צליח : כל מי שנמצא בתהליך של תמ"א 38 יהיה חייב להגיש התנגדות?

הראלה אברהם אוזן : לא ברור איך הגענו לרזולוציה של היטל השבחה בתכנית הזו

מיטל כהן מזרחי : המעמד של כל מגרש לעת אישור התכנית יהיה ברור. השתדלנו מאוד להיות נדיבים במידע כדי שאתם תראו את התמונה כמה שיותר מלאה למצב שהוא נמצא היום. כיום יש הליכים שמתקיימים בעיר בשלבים שונים במסגרת תמ"א 38. במערכת ה-גי-אס העירונית יש שלביות לתמ"א 38 אפשר לראות עבור כל מגרש באיזה שלב הוא נמצא. בהתחדשות עשינו חיתוך של תמ"א 38 על פי השלבים שנמצא כל בניין בהליך כזה. אם בשכונה איקס סומנו עשרה מגרשים ושניים מתוך המגרשים האלה נמצאים היום על השולחן בהליך של תמ"א 38 אתם תראו אותם בצבע הרלוונטי.

ליאור שפירא : למה זה חשוב שלבים?

מיטל כהן מזרחי : מכיוון שבניין שעבר התחדשות אינו רלוונטי לתכנית והוא כבר לא חלק ממנה. המטרה של תמ"א 38 והארכה שניתנה בסוף השנה הקודמת הייתה בשביל לא לייצר מצב שבו אנשים שהתחילו הליך בתמ"א 38

יאבדו גם את התהליך שהם עשו וגם את הזכויות לרבות נושא ההשבחה שלא היה קיים בתמ"א 38 עבור שתיים וחצי הקומות הראשונות.

לכן אפשרנו את הדבר הזה.

ליאור שפירא : יש איזשהו שלב עלי אדמות שמישהו שנמצא בתמ"א 38 לא ייכנס לתוכנית תא/5555?

מיטל כהן מזרחי : אם הוא התחיל בניה

ליאור שפירא : אם הוא אחר כך יקרוס?

אודי כרמלי : זה מקרה תיאורטי, בניין שהתחיל להיבנות נעשה לו 139 נעשה לו תב"ע נקודתית. זה מקרה סופר תיאורטי, אנחנו לא מכירים הרבה מקרים כאלה

ליאור שפירא : תשובת מהנדס העיר לעניין בניינים שהתחילו את הבניה וחלילה הקבלן ברח, הם לא ייכנסו לתא/5555 התשובה לכך משום שאז יצטרכו לשלם השבחה של הדלתא

אודי כרמלי : זו רגישות לציבור ויש לנו אחריות ציבורית. הרעיון הוא לתת וודאות מוחלטת. כל מי שראוי שייכנס תחת התכנית בלי קשר אם התחיל תהליך או לא התחיל תהליך

ליאור שפירא : אדם שבנה במסגרת תמ"א 38 ונכניס אותו לתא/5555 על כל קומה נוספת הוא ישלם השבחה?

אביגדור פרויד : עלולה להיות חוות דעת משפטית שאם אתה בתא/5555 יש לך זכויות נוספות

ליאור שפירא : אם אין תוספת זכויות אין השבחה

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - 0018-25'

אביגדור פרויד: בוודאי שיש הן פטורות בגלל ה-38 אבל יש זכויות נוספות
אודי כרמלי: נאמר במפורש על ידי השבחה, בניין שמימש את זכויותיו מכח תמ"א 38 מה שהוא קיבל עליו פטור הוא פטור מהשבחה

הראלה אברהם און: אנו נדאג להבהיר בתקנון התכנית שהבניינים הללו יש להם את ההיתרים שקיבלו ומימשו

ליאור שפירא: גם התקנון צריך לבוא בפנינו

תומר צליח: גם בניינים שנמצאים בהליך של תמ"א 38?

אודי כרמלי: כן. עשינו מהלך שלא ברור מאלי, אפשרנו לכל מי שרצה להיכנס להליך של תמ"א 38. יש מאות של בקשות

דייבי דישיטניק: התכנית הזו הייתה אמורה לעזור לנו לשפר מיגון

אנו רוצים לראות מספרים של בניינים חדשים שחלים בתכנית הזו? זה חשוב לנו מבחינת המיגון

אודי כרמלי: מבדיקה ראשונית שעשינו מתוך 1700 בניינים כ-300 מגרשים שנמצאים באיזשהו הליך היתר, כלומר כ-15 אחוז

מיטל כהן מזרחי: רב המגרשים הם בניין אחד

אודי כרמלי: מדובר על 20 אלף יח"ד שיהיו מושפעות מהתכנית הזו. מדובר על מעל 40 אלף תושבים רק

מכח התכנית הזו שיהיה להם מיגון. לא רק 20 אלף יחידות קיימות אלא עוד 20 אלף חדשות כלומר 40

אלף יחידות ממוגנות, זו בשורה משמעותית מאוד

אלחנן זבולון: יש דירות שלא יקבלו ממ"ד וילכו למקלט

אודי כרמלי: בהתאם להנחיות פיקוד העורף

מלי פולישוק: מקלט לא פחות טוב ממ"ד

אודי כרמלי: לא מעט אנשים הלכו למקלט למרות שיש להם ממ"ד

מאיה נורי: אדם עם מוגבלות לא יכול, קשישים

מיטל כהן מזרחי: לעניין ההקלות זה נושא שיוּרד מהשולחן למעט מה שציין יו"ר הוועדה לגבי תכנית שמקודמת בנושא הזה. במסגרת התכנית אנו מבטאים את ההקלות בתחשיב של התכנית, לקחנו זאת

בחשבון וקיבלנו אליו התייחסויות במסגרת שיתופי הציבור כדי שהוא יבטא את התוספת המגולמת לרבות קווי הבניין. הדבר השני, נושא קומת הגג, במסגרת ג'1 אנחנו מקבלים את קומת הגג או מממשים את

קומת הגג בתנאים מסוימים עם נסיגות חזית קדמית חזית אחורית וללא נסיגות לצדדים. אנחנו מבינים

שניתן לתת יותר זכויות במסגרת קומת הגג כדי לנצל אותה בצורה מיטבית יותר ועדיין לשמר את

הלוגיקה התכנונית שקיימת במסגרת תוכנית ג'1. הרעיון לא להעמיס יתר על המידה, גם מבחינת אור וצל

על הרחוב עצמו בתוספת קומה שהיא רציפה. במסגרת התוכנית הזאת כשאנחנו מגדירים את מספר

הקומות, מדובר על קומת קרקע קומות טיפוסיות וקומת הגג, קומת הגג לא מ נסיגות לצד בכלל וגם

במסגרת הנסיגה לחזית האחורית אנחנו נותנים הקלה ביחס למה שמוכר ב-ג'1 בהתאם לתנאים השונים.

אלחנן זבולון: התב"ע של ההקלות תחול בנוסף?

מיטל כהן מזרחי: לא

אורלי אראל: ההקלות כבר חלות על המגרשים האלו ספציפית

אלון טל חנני: שיקללנו בתכנית את כל התב"ע של ההקלות, כל מה שתכנית ההקלות מקנה היא כבר חלה

אודי כרמלי: נעשתה עבודה על ידי הרישוי עבר על כל מגרש וזה כל הרעיון של בניה נפחית. המטרה היתר

אחד פשוט רשות ורישוי ובשאיפה גם למורשה להיתר, מהירות שיא. נושא היעילות שהתכנית מכוונת

אליה הוא נושא על. כשההקלה נכללת בפנים ייצרת קווים נפחים שכוללים כבר את ההקלות יצרת

סיטואציה שאתה יכול להגיש בקשה ברשות רישוי גם על ידי מורשה להיתר עשית קיצור זמנים משמעותי.

ליאור שפירא: אם עברתם על ההקלות והטמעתם אותם בתוך התכנית הזאת למה אתם לא באים איתה

ליתר העיר?

אורלי אראל: צריך לכתוב תקנון וזה מה שעושים כעת

מיטל להבי: בתקנון מצוין שלדרישה לנסיגה מהצדדים נדרשת בכל מקרה שמדובר בבניין פינתי או במניין

שיש לו חזיתות פינתיות, זאת אומרת, בתיאוריה כל בניין בכל שכונה שלא בנוי בקו אפס עם השכן שלו

צריך לסגת בשלושה חזיתות, לא ברור לי

מיטל כהן מזרחי: צריך שהוא יהיה פינתי בין רחובות, יש הגדרה חוקית לבניין פינתי. סטטיסטי

המגרשים הפינתיים הם לא הרוב. הרוב הם אלו שנמצאים בתוך שבין מגרש למגרש. גם במקרה הזה יש

הקלה כי הנסיגה נדרשת לרחובות ולא תדרש לחזיתות האחוריות.

תמיר קהילה: לעניין פערי הכח או לא להעמיק פערים ודחיקת אוכלוסיות, זה לא נושא תכנוני, נכון שזה

מושפע מתכנון. הפתרון צריך להיות תהליכי ולכן אי אפשר לכתוב זאת בתכנית, אבל צריך לשים לב

להעמיק את התהליכים שכבר היום מתקיימים

חן אריאלי: או בהסתכלות אסטרטגית כל תכנית פוגשת תושבים ואנשים שיש להם מורכבויות

תמיר קהילה: אני לא חושב שזה צריך להיות חלק מתכנית אלא לתהליך עבודה

חן אריאלי: באספקטים של התחדשות עירונית הנושא הקהילתי חשוב מאוד גם כוועדה תכנונית.

זה ישפיע על היתכנות הפרויקט, גם מהקולות שאנו שומעים בשטח.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

תמיר קהילה : חשוב לעבות ולחזק את התהליכים של ליווי חברתי, שיתוף ציבור כדי שיהיה מימוש אולי נצטרך לשלב כל מיני אספקטים. מדובר בתהליך עבודה
חן אריאלי : השאלה האם יש לתהליכי תכנון השפעה על דחיקת אוכלוסייה ותיקה וזה ברור שכן.
תמיר קהילה : זה באמת מתייחס לשאלת האיזון

אודי כרמלי : מה שניתן לראות בצורה ברורה שהעירייה התכוננה בשנים האחרונות בצורה דרמטית לכך גם בהקמה של מחלקת התחדשות עירונית וגם בהקמה של המחלקה בשירותים החברתיים לא היה דבר כזה. יש היום גוף מקצועי עם עוגן מקצועי מאוד גבוה עם תוצרים משמעותיים גם בתוכניות וגם בהתחדשות נקודתיות, הדברים נבדקים לעומק. יש גוף עבודה שלם של עזרה וביצרון, של הסבר לאנשים בלי קשר אם הם עושים את זה עם עזרה וביצרון או לא עושים את זה עם עזרה וביצרון.
אין דבר כזה שאין גיטרפיקציה

חן אריאלי : נאמר שזו תוכנית שלא משנה ייעודי קרקע והאספקטים הקהילתיים הם גם אספקטים של שטחי ציבור זה מטריד, התוכנית לא מאפשרת שינוי של ייעודי קרקע
אודי כרמלי : היא כן מוסיפה שטחי ציבור. היא כן, לוקחת מגרש מגורים ומכניסה בו פונקציות ציבוריות וזה בדיוק. זהו פתרון נהדר כי זה בדיוק הדברים שהיום חסרים כל כך בשכונות.
רועי אלקבץ : העיר צריכה שתהיה לה מנהלת להתחדשות עירונית שאינה יזם, כמו שיש בערים אחרות
תמיר קהילה : מדובר בתהליך של ליווי חברתי גם של הנגשת המידע, השיתוף של המידע, העידוד של ההתארגנות הנכונה ותשקיף. לעניין פערי הכח, התכנית מקטינה את הפערים. כשאין וודאות ויש רק צד אחד שידע אז יש פערי כח גדולים וכשיש וודאות אנשים יודעים מה אפשר ולא אפשר
חן אריאלי : נעמיק זאת בפרק של שיתוף ציבור

מיטל כהן מזרחי : לשאלת הכלכליות בהקשר של אוכלוסיית קשת יום, באופן עקרוני את הביטוי המשמעותי ראינו במסגרת שיתוף הציבור. ההתחדשות המגרשית בשונה מהתחדשות של תב"ע 38, במקרה הזה מעצמים זכויות בצורה מידתית כך ששומרת על הסביבה, מתחברים לסביבה ושומרים על האוכלוסייה הקיימת ועם זאת חותרים להתחדשות. זה עניין של מינון. התושבים רוצים גם וגם, זה עניין של איזון.

כשנותנים משהו מידתי עדיין לא פוגעים באוכלוסייה ובמרקם
חיים גורן : מהי מידת הגמישות בכדי למצוא את האיזון למגרש ספציפי, תוספת של יח"ד האם אפשר קצת יותר ולאפשר גמישות והדבר הנוסף והקצאת צרכי ציבור האם אפשר גמישות נוספת כדי שזה יהיה יותר כלכלי

מיטל כהן מזרחי : לעניין התוספת הקומות עדכון שעשינו בעקבות שיתוף הציבור, בעיבוי וחיזוק מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות לא יקטן ממספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בניה. לנושא הקצאות לצרכי ציבור, יש נושא של מדדי איכות זה לא חד ערכי, גודל השטח הוא הנתון התחלתי ויש פרמטרים נוספים שנובעים משימושים שכבר קיימים בשכונה, נגזור מהם את הצורך ונתייחס לפרמטרים אחרים שקשורים למיקום גודל המגרש וכו', בהחלט יש גמישות.

לעניין הסוגיה שאם הולכים לתב"עות מפורטות או בעצם אנו פוגעים בכוונת מקור של תיקון 139 כאילו עוקפת תב"עות. עיקר הבעיות במימוש מגיע בשלב ההסכמות והוא לכשעצמו מעצור. לרוב תהליכים נתקעים בשל הגורם האנושי ואנו נתקלים בזה בכל אחד מהשלבים, הנ"ל מהווה חסם. אנו נתקלים במחסום גם בתכנון וגם ברישוי. המענה לכך הוא לא במימוש תב"ע או התכנית הכוללת להתחדשות עירונית או תיקון 139 - לזה לא תוכל לתת מענה באמצעים אלו.

אלחנן זבולון : עם כמה אנשים יותר קל לך להגיע להסכמה עם 8 או עם 280? כלומר ההתחדשות העירונית היא ברת ביצוע לבניינית ולא מתחמית. אנו מקשים על מימוש מהיר ומסכנים את המימוש

מיטל כהן מזרחי : התחדשות מגרשית לא מתקיימת לבד, אלא משלימה את התוכניות הנקודתיות
אלחנן זבולון : פגענו במהות שלשמה התכנסנו

אודי כרמלי : מי ששרטט את מפת הדרכים הזו זו לא עיריית ת"א אלא משרד הפנים, מדינת ישראל
אלחנן זבולון : בעיני הפתרון היה לבנות תכנית כמו תכנית הרובעים

אודי כרמלי : החכמה היא להסתכל במאקרו, במכלול גם זה וגם זה
אלחנן זבולון : צריך לתקן את תמ"א 38 אבל לא לעקר

אודי כרמלי : בסופו של דבר התמ"א יצרה הרבה יותר אי הסכמה, עסקאות שלא הגיעו לכאן.
בתכנית הזו יש וודאות סדורה וברורה שמייצרת הרבה יותר יחידות דיור ממוגנות לעיר.

דייבי דישטניק : כמה אתה מעריך מתוך 1400 בניינים

אודי כרמלי : אנחנו מעריכים בהערכה בין 5-7 אחוזים למימוש כל שנה.

מיטל להבי : ברב המקומות ניתנו 2 קומות לקראת 6 קומות, יש פה תוספת קומות, אין הכפלת הגודל של הבניינים

אודי כרמלי : אין סיטואציה שבה התכנית צמצמה תכסיות שהיו מאושרות
מיטל להבי : איך הכפלנו את יח"ד?

אודי כרמלי : בשכונות הקובעות זה לא 20 אלף קיימות, אלא זו התוספת. בשכונות הקיימות יש 70 אלף יח"ד, התוספת של 20 אלף היא בשכונות האלה. הטוטאל שלהם 70 אלף יח"ד, בשכונות האלה נגיע ל-90 אלף יח"ד

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	188-0018 - 1

מיטל להבי : אז זו לא הכפלה
ליאור שפירא : זה 40 אלף יח"ד שניגע בהם
תמיר קהילה : זה תלוי בהחלטה של כל אחד אם הוא רוצה לממש או לא
אודי כרמלי : מציע שתראו מה קורה בכל שכונה. כל נקודה שיש בה תכנית נמצאת שם
מיטל להבי : מי שמסתכל בטבלה חושב שאנו מכפילים את היקף יח"ד מהקיימות לתוספתיות וזו לא התמונה. זה שליש תוספת או רבע תוספת צריך להציג זאת בצורה אחרת או שהמתמטיקה לא מובנת
ליאור שפירא : מה המשמעות בטבלה של 20 אלף יחידות קיימות
מיטל להבי : בנוי בניין עם 10 יח"ד ויש לו עוד 10 תוספות
ליאור שפירא : ואם בשכונה יש 5 בניינים?
מיטל להבי : אז יש להם 50 יח"ד והתוספת 50 יח"ד
ליאור שפירא : לא. יש שכונה שבה יש 5 בניינים ובשכונה סומן רק בניין אחד שעומד בקריטריונים של התוכנית, בבניין הזה תתאפשר תוספת רק עליו זה חל. לגבי 4 הבניינים הם לא מופיעים אם ניתן אופציה לכל הארבעה ואחד מהם ייפעל לבד לא נוכל לעשות שם התחדשות.
לשווח הארוך לעיר הרבה יותר נכון שיהיה שם מקלטים ממ"דים, בנייה חדשה גני ילדים כבישים היצע זה לא נכון לעיר שתהיה בניין אחד שתקוע וכתוצאה מכך שלושה בניינים שלא יעשו כלום.
אורלי אראל : בשיקולים התכנוניים נלקח בחשבון מדיניות הוועדה גם בתוכנית המתאר תא/5500 וגם באופן כללי המדיניות של הוועדה המקומית.
לגבי דיור בהישג יד התכנית הזאת לא מספקת דיור בהישג יד לעומת תוכניות מתחמיות שאנחנו כן דורשים בהתאם להחלטות הוועדה המקומית דיור בהישג יד, שטחי ציבור התכנית הזאת לא יכולה לאפשר בית ספר חדש. לא יהיה לנו את זה אם כל העיר תהיה בתוכנית הזו
מיטל להבי : לעניין נסיגות על הגג לגרעין זה שלוש מטר נסיגות אז יש נסיגה של המבנה יש נסיגה של הגרעין המבנה שני מטר הגרעין זה שלושה מטר
מיטל כהן מזרחי : את שואלת לגבי ג-1?
מיטל להבי : לא, אני מדברת על גרעין המדרגות שצריך להיות נפרד מהמדרגות, אתם דורשים נסיגה של שלושה מטר, מקודם נאמר שאין נסיגות
ליאור שפירא : מדובר על נסיגה צידית
מיטל כהן מזרחי : פה לא נדרשת נסיגה, כלומר שטח הגג גדל
מיטל להבי : אחד הסוגיות החשובות זה המקלט, במלחמה האחרונה למדנו ששטחי החניון התת קרקעיים נהפכו למקלט. נאמר שיח"ד פחות 78 מ"ר על פי תקנות התכנון והבניה ניתן לפטור אותם מכופר חניה
ליאור שפירא : הכוונה לממוצע
מיטל להבי : התקנות קובעים שצריך להוסיף תקן חניה לנכים ותקן חניה לאורחים. מהמלחמה האחרונה נוספו הרבה נכים.
ליאור שפירא : אבל יש את תקן החניה שאנו פועלים לפיו
מיטל להבי : לא שמעתי שתקן החניה שאנו קובעים 0.8 לא כולל תקן חנית נכים
ליאור שפירא : זה נמצא בכל תכנית שאישרנו, אנו לא מוותרים על חניית נכים וגם אופניים
מלי פולישוק : זה לא נאמר במפורש אבל זה כתוב בתקן
מיטל להבי : אבקש לחדד שמעבר ל-0.8 יש גם חניית נכים ואורחים
מלי פולישוק : האם אפשר להכיל פה תקן אחר אם רוצים
ליאור שפירא : כן
אלחנן זבולון : מקווה שיהיה פה תקן חניה 0.8
ליאור שפירא : יש לנו אינטרס לעשות פינוי בינוי ולא עיבוי, האם אנו בתכנית נותנים לכך תמריץ?
תמיר קהילה : אנו מסתכלים מה נכון תכנונית בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות שכונתית. זה בכל אופן בחירה של הבעלים
ליאור שפירא : השאלה מה אנחנו מעדיפים? מה העירייה מעדיפה?
חיים גורן : לאנשים שיש זכות על הקרקע שלהם שהם יחליטו
אלחנן זבולון : הוא מעדיף עיבוי
ליאור שפירא : גם בהתחדשות עירונית יש זכות על הקרקע ואין להם בחירה
אלחנן זבולון : המחוקק שהביא את תמ"א 38 רצה הריסה ובניה
מלי פולישוק : גם בהריסה ובניה תקבלו חניה
אודי כרמלי : יש תמריץ להריסה ובניה. חלק מהמתכננים חשבו שנכון רק להוסיף תוספת היות ומדובר בבניין עם משנות ה-70 עם מעלית שלא נכון להרוס לבנות אותם מחדש אלא בחלופה של עיבוי, הייתה גם עמדת נגד שזה צריך להישאר פתוח. במשחק הזה יש משחק אינטרסים ולכן זה נשאר כשוק פתוח.
מילי פולישוק : זה צריך להיות אינטרס עירוני אם אתה רוצה מדרכה יותר רחבה, אי אפשר לעשות זאת בעיבוי
אודי כרמלי : אנו עושים זאת. במצגת תראו בכל שכונה מקומות שבהם אנו להרחיב מדרכות. גם בעיבוי אנחנו לא מרחיבים מדרכות על חשבון הבניין הקיים. אנו שומרים על האינטרסים הציבוריים

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

מלי פולישוק : מה דעתך כיו"ר?
ליאור שפירא : אני מעדיף הריסה
מלי פולישוק : אם כך צריך להוסיף זכויות
ליאור שפירא : יש גם את הטענה שלא הורסים בניין של שמונה קומות בכדי לבנות בניין של שמונה קומות
אלחנן זבולון : ובניין ישן בן 4 קומות בלי מעלית אותו תרצה להרוס?
אודי כרמלי : זה הקו העדין, בניינים שבנויים טוב עם מעליות אפשר להוסיף להם מיגון ועוד קומות. יש כמה דוגמאות לכך בעיר. זה מוצר מצויין
תמיר קהילה : בדרך כלל מדובר בדירות עם מיגון משותף והן גדולות יותר

הליך עדכון וקבלת משוב מהציבור

מיטל כהן מזרחי : זה הליך שהתכוננו אליו זמן רב מאוד. עשינו מהלך מאוד מאוד משמעותי. גם בחוויית שלנו הוא היה מאוד משמעותי מכיוון שבנינו את העברת הידע לגבי התוכנית הזו בשלבים מתוך הבנה שגם הציבור צריך להחשף לשפה התכנונית של התכנית ולאחר מכן לתכנים התכנוניים בכל שכונה. זה מתחבר לתפיסה התכנונית של התוכנית שהיא כל כך קומוניקטיבית ומאוד בהירה רצינו לראות שמה שכיוונו אליו בצורה כל כך ברורה מתממש כשאנחנו באים לפגוש את הציבור.
*מציגה מהמצגת הליך עדכון קבלת משוב מהציבור
מלי פולישוק : מהי הערכת הזמן להמשך?
מיטל כהן מזרחי : אנו מבקשים להגיע עם מסמכים למחוז תוך חודשיים שלושה ובזמן זה להטמיע את המידע שיתקבל מהוועדה

מזרח העיר - שכונת יד אליהו

בת אל אונגר : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת ביחס לשכונת יד אליהו
אלחנן זבולון : כמה היה להם בתמ"א 38?
אודי כרמלי : לא היתה להם הגדרת תכנית
אלחנן זבולון : בממוצע כמה זה היה
אודי כרמלי : נעשו סקירה על כל היתרי הבניה שניתנו במסגרת תמ"א 38, על בסיס זה 40 אחוז מרחיב. אין כאן סיטואציה שהגדרת התכנית צומצמה לעומת בפועל
מאיה נורי : למה את שואפת למינימום?
אודי כרמלי : עצים, גינות
בת אל אונגר : ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת ביחס לשכונת יד אליהו
תמיר קהילה : העיקרון הוא שלכל שכונה יש את הייחודיות שלה והבדיקות שלה
בת אל אונגר : ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת ביחס לשכונת יד אליהו
אודי כרמלי : כעת במצגת ניתן לראות איפה לא ומה הסיבה אם יש תכניות קיימות, אי התאמה לדרישות, רצון לתכנון עתידי וכו'
בת אל אונגר : ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת ביחס לשכונת יד אליהו
אלחנן זבולון : בצד ימין מה שנכנס לתכנית זה חום וירוק שאינם רלוונטיים לתכנית
מיטל כהן מזרחי : במסגרת הצגת הסימונים יש מצד ימין את כל החלקות שניתן בהן להוציא היתר במסגרת התכנית הזו, בצד שמאל זה הנגטיב, בנוסף מתווספת שכבה של שטחים ירוקים שאינם חלק ממסגרת התכנית ושטחים חומים שגם אינם במסגרת התכנית ובקטן מצויינים סימונים של תמ"א 38 על פי השלבים שכתובים בשקף
דייבי דישטניק : כמה מהנגטיב מגובש לגמרי?
בת אל אונגר : מה שמסומן בצהוב אלו תכניות מאושרות שכרגע הן בשלב תכנית עיצוב או היתר, מה שמסומן בכתום אלו תכניות שבקידום לדיון בפורום מהנדס העיר או לפני דיון בהפקדה ומה שמסומן בכתום ללא מס' הן יוזמות בתשקיפים או בהתנעת תכנון.
רועי אלקבץ : אם כך זו דרמה
אורלי אראל : לדוגמא רח' לה-גווארדיה בתוכנית המתאר - העיקרון ברח' לה-גווארדיה זה להפוך אותו מרחוב שהבתים יושבים בניצב לרחוב וכיום רחוב יותר כדרך, להפוך לרחוב עם בניינים שיושבים לאורך הרחוב עם חזית מסחרית עם הקצאה לשטחי ציבור עם עלייה לגובה נקודתית בפינת הרחובות. התכנית הזו לא תוכל לתת את זה, רק בתוכנית על מספר מגרשים שנותנת את הפתרון. לכן כל רחוב לה-גווארדיה יגיע לפה בתכניות שמקודמות.
מיטל להבי : אבל לרח' לה-גווארדיה יש מספרי תב"עות
דייבי דישטניק : הבאנו את התכנית בכדי לדון בה עכשיו בגלל הדחיפות
אורלי אראל : לא
ליאור שפירא : ביטלנו את תמ"א 38

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '25-0018

מיטל להבי: רב השטחים ברח' לה גווארדיה נמצאים בתב"ע עם מס' ומה שלא בגלל רח' יגאל אלון ובגלל המטרו ונת"ע. אנו מלנים על כך שכל מה שסימנתם ככוללנית נמצא בתהליך תמ"א. זאת אומרת שלא מדובר ב-1700 בניינים או אפילו 1400 בניינים

אורלי אראל: מה זה משנה מס' הבניינים

מיטל להבי: זה משנה, אל תבזבזו לי את הזמן

מאיה נורי: אנו דנים בתכנית שאינה ישימה. כל הבניינים כבר נמצאים בתמ"א. בסוף מעט מאוד בניינים יש להם ייתכנות להשתמש בתכנית הזו

ליאור שפירא: איפה יש מקום שאת חושבת שלא טופלו בו כיום?

אודי כרמלי: נאמר במפורש 1720 מגרשים מתוכם מקסימום 300 בתהליכים מזה להגיע למסקנה שזה אף אחד? כשעשינו את המצגת הפעלנו קווים חותכים על הכל כדי שתהיה לכם אינדקציה מה ממומש ומה לא.

מאיה נורי: אנו רוצים לראות איזה בניינים יכולים להתחיל את התהליך מאפס

אורלי אראל: זו תכנית במקום תמ"א 38

אודי כרמלי: אתם רואים ברמה מגרשית כל מה שמסומן בתכלת. נקבעת פה תפיסת עולם ברורה, בסוף התהליך לקראת מתן תוקף לתכנית בוועדה המחוזית נעשה סקירה כל המגרשים שהתחילו בניה נוציא אותם מהתכנית.

ליאור שפירא: בשקף כל מה שמסומן בכתום הם בשלבי בניה

מאיה נורי: כמה בניינים שעדיין לא התחילו תהליך?

אורלי אראל: מבחינתנו, כל מה שמסומן בתכלת גם הוא התחיל תמ"א 38 אין לו עדיין כלום, אף אחד לא מבטיח שזה יקרה

בת אל אונגר: הערכה גסה של פחות מ-50 אחוז

מיטל להבי: כמה מגרשים ריקים לגמרי?

בת אל אונגר: בהערכה גסה פחות מ-50 אחוז. מהנדס העיר דיבר על איזון וזה מה שאנו מציעים בתכנית הזו, איזון בין תב"ע להתחדשות עירונית להתחדשות בניינית. התכנית בניגוד לתמ"א 38 מאפשרת לנו לבקש הפקעות.

מיטל להבי: כשמדובר במגדל ריב"ל-קרסו לא נותנים לו 85 אחוז תכסית ולא גורעים ממנו מטר להפקעה כדי לתת לו זכויות מהברוטו כשזה מגרש קטן של בן אדם שהולך לתוכנית מבניית גם מפקיעים לו וגם התכסית תהיה מגודל פחות הפקעה

אודי כרמלי: לא נכון, הנפח הוא מהתכסית. התכסית נקבעת מקווי מגרש

מיטל להבי: לפני הפקעה?

אודי כרמלי: אחרי הפקעה

מיטל להבי: אז התכסית יותר קטנה

אודי כרמלי: את רוצה להגדיל תכסיות על חשבון עצים, אנו בשכונת מגורים. יש הבדל בתכנון בין שכונת יד אליהו למע"ר. אין מה להשוות בין שני הדברים, תכסית של 85 אחוז בתוך המע"ר נועדה ליצור בניה אינסטבית לתעסוקה להקצאות ציבוריות גדולות מאוד ולקאנטרי קהילתי

מיטל להבי: הבניה בלה-גווארדיה לא הרחיבה את הכביש והשאירה מדרכה צרה ולא עשינו הפקעות, התרעתי על כך.

אודי כרמלי: כל התב"עות החדשות מרחיבות

מיטל להבי: עדיין יהיה רחוב שלא יורחב והגינות שם מבוטנות. מצפה שפרויקט כזה שמפקיעים ממנו יהיה כלכלי לא פחות מריב"ל וקרסו

אודי כרמלי: התכנית הנה חלופה שנגזרה מהחוק מסעיף 139 מטרתו הייתה לייצר חלופה להתחדשות עירונית נקודתית חלופה לתמ"א 38. אנו לא הופכים את פניה של העיר, מה שהוביל כאן זה עקרונות תכנוניים יש לכל שכונה אופי וצבע ואנו שומרים על זה, הכי קל להרוס ולבנות מגדלים.

מיטל להבי: יש פה מעט מאוד מגרשים של תוספת התחדשות מבניית. רב הבניינים נמצאים כבר בתהליכים מעבר למה שנמצא במערכות. תכנית כוללת היתה צריכה להיות יותר רחבה ויותר כוללנית ועל מס' מועט של בניינים עם זכויות מאוד קטנות והפקעות

אודי כרמלי: תצביעי על מגרש אחד שהיה אמור להיכנס לתכנית

מיטל להבי: אני בונה צוות לכל שכונה. לא יכול להיות שאנו מסתכלים ולא מבינים למה זה בפנים וזה בחוץ

חיים גורן: כמה מגרשים יש מעל דונם וחצי שאמורים לעשות הפקעות לצרכי ציבור?

תמיר קהילה: יד אליהו שרואים הרבה בצבע אדום שזה תחילת הדרך, מסומנים הרבה היתרים כיוון שעשו מאמצים להיכנס לפני פקיעת תמ"א 38 בעיר וייתכן וחלקם לא יגיעו לקו הגמר.

מלי פולישוק: למה הכתומים לא בתכנית?

בת אל אונגר: הם בתחילת הדרך

אודי כרמלי: כל כתום בלה-גווארדיה שאין להם תב"עות נמצאים אצלנו על השולחן

אלחנן זבולון: מה שמסומן עם המספר אם יהיו שם עוד 15 שנה בניינים נחוג

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

אודי כרמלי: תמ"א 38 כמה זמן הייתה בתוקף וכמה בניינים אתה חוגג ממנה ביד אליהו? רב התכניות הן בתכנית הרובעים. כרגע אנו רואים תכנית מכח סעיף 23 ולכן פרוצדורלית זה נחשב היתרי תמ"א 38

אלחנן זבולון: תכנית הרובעים חלה על כל המגרשים פרט לכמה ופה היא לא חלה על כלום

מיטל מזרחי: זו טעות יסודית באופן שבה אתם תופסים את המרחב, מכיוון שתמ"א 38 הגם שנצבעה על כמעט על כל פני העיר בפועל לא חלה על מרבית העיר. בתמ"א 38 יכלו לממש בגלל מהות החוק, בגלל האופן שבו הוגדר בניין טעון חיזוק ולכן זה פיקציה לעשות את ההשוואה הזו.

אלחנן זבולון: יש בסה"כ 2-3 מגרשים שמקבלים זכויות בתכנית 5555

מיטל כהן מזרחי: בסוף הרצון לאפשר ולא לקחת מהם את האופציה למימוש באמצעות תמ"א 38, הורדנו את הרף כדי שכולם יוכלו להיכנס. המימוש בתמ"א 38 מוכיח אחרת, יש הרבה בקשות שלא מומשו כי לא עמדו בהגדרות בניין טעון חיזוק במסגרת תמ"א 38.

אלחנן זבולון: את אומרת שאם תמ"א 38 לא היתה מתבטלת היו עוד 2 מגרשים בלבד מתחדשים ביד אליהו?

מיטל כהן מזרחי: המציאות מוכיחה שבמשך 20 שנה שתמ"א 38 חלה מרבית המגרשים לא מומשו.

אלחנן זבולון: הכלכליות הגיעה למזרח ודרום העיר בשנים האחרונות, אם תמ"א 38 היתה נשארת 30 אחוז מבניינים היו מתחדשים

מיטל כהן מזרחי: הכלכליות היתה גם קודם

מאיה נורי: 16 מגרשים ביד אליהו

אלחנן זבולון: הסיבה שחלק נכנסו כי בניין אחד כבר הוציא היתר במסגרת תמ"א 38?

בת אל אונגר: רב השכונה בהתחדשות עירונית

אודי כרמלי: מטרת התוכנית לעשות סדר אחת ולתמיד, איפה יש התחדשות בניינית ואיפה התחדשות מתחמית. במידה ומישהו חושב שיש מגרשים שסימנו כאן להתחדשות מתחמית צריכים להפוך להיות התחדשות עירונית אפשר לדון בזה. לנו יש עמדה ברורה מאוד מה צריכה להיות התחדשות בניינית ומה מתחמית. אם יש שם היתר לתמ"א 38 או אין שם היתר לתמ"א 38 אם נוספו ארבעה מגרשים או נוספו חמישים מגרשים זה לא רלוונטי. צריך לייצר תמונת מצב קוהרנטית אחידה, קריאה איפה בניינית, איפה מתחמית. יש מקומות שבהם אפשרנו לאדריכלים וליזמים להכניס בסיטונות את היתרים, אפילו שהם היו בתחילת הדרך. כי לא רצינו לייצר מצב שמי שהתארגן והתחיל תהליך שיווצר מצב שעכשיו ייכנס להמתנה בגלל תכנית תא/5555.

יש כאן חשיבה תכנונית סדורה איפה נכון לעשות התחדשות נקודתית ואיפה מרחבית.

יד אליהו הולכת להכפיל את עצמה פי 2.5, תוספת אדירה של אוכלוסייה אם לא נדאג לשטחי ציבור חדשים לשטחים ירוקים חדשים עתיד השכונה לא יהיה טוב לכן חלק ניכר מהשטחים יש בהם תכניות. המטרה של הוועדה לצאת בהצהרה ברורה איפה נקודתית ואיפה מתחמית, בתהליך שיתוף הציבור היו כאלה שביקשו לצאת מהתכנית

ליאור שפירא: אלחנן ומאיה אנא חדדו את טענתכם

מאיה נורי: נראה כאילו התכנית הזו מבטלת את התמ"א פעם שניה

ליאור שפירא: מה היית רוצה לראות? שנצבע עוד בניינים בצבע של תא/5555, את מי את רוצה להוסיף?

מאיה נורי: יש לי דוגמאות בשכונות שאסור לי לדבר בהם

אלחנן זבולון: כל הכתום שלא נמצא לפחות בשלב פורום מהנדס העיר צריך להיכלל. נתן המחוקק סמכות דרקונית למהנדס העיר שנקראת סעיף 77-78 לעצור משהו נקודתי במקום שבו אפשר

אודי כרמלי: סעיף 77 הוא לא לעצור אלא על הכנת תכנית וזה מוגבל בזמן

אלחנן זבולון: נכון ולכן זה יוצר איזון

דייבי דישטניק: למה אי אפשר להכניס כל מה שהוא כתום וללא מספר?

ליאור שפירא: מה שמסומן בכתום מתחלק לשניים כאלה שהן על השולחן ומגיעות לחתימה וכאלה שהן עדיין במוח. מרגע שבניין נכנס לתמונה והוא לא הצליח לממש מכל מיני סיבות הוא ישלם היטל השבחה אז גם לא קיבלת את התמורות וגם שילמת השבחה.

אלחנן זבולון: ב-31.5.2024 חלק גדול ממה שמסומן בכתום יכול היה לגשת למסלול של תמ"א ולמסלול של תב"ע. רב הזמן אנו רוצים תב"ע וזה יותר נכון ואף אחד לא חולק על כך. היתה להם הזכות במקום להחתים שמונה מאות דיירים להחתים שמונים או שמונה

ליאור שפירא: ואז היינו מכריזים 77-78

אלחנן זבולון: בתכנית הזו החלת 77-78 בנושא של התחדשות עירונית על כל העיר פרט למה שהחלטת להכניס פנימה וזו הבעיה

ליאור שפירא: אבל זה מה שנדרש. למה יותר טוב שתעשה את זה? מי שירצה למכור את הדירה ולא רוצה להמתין ייצטרך לשלם השבחה

אלחנן זבולון: אם נכניס את כל מי שמסומן בכתום לתוך תא/5555 אלא אם כן משהו התקדם מעל פורום מהנדס העיר.

ליאור שפירא: הצוות המקצועי באמת מאמין שתהיה התחדשות עירונית

אלחנן זבולון: גם אם יהיה 77-78 בטוטלס תוך 6 שנים יש תכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '0018-25

ליאור שפירא: בהנחה שהם לא נכנסו לתכנית להרבה תושבים אין אופציה של התחדשות עירונית ויצטרכו לעשות תב"ע

אלחנן זבולון: אבל לא יהיה להם את הפטור של השבחה

ליאור שפירא: במכירות הם לא ישלמו אבל בהיתר כן

אלחנן זבולון: יש וועדה בין משרדית יש המלצה פה אחד בעניין ההשבחה. לגבי מבני ציבור אפשר לעשות מנגנון של הפרשה

אילנית לוזון: היטל השבחה הוא לא הנושא אלא התכנון. כל תכנית בעיר חייבת בהשבחה, זה לא שונה משום מקום. הזכויות של התמ"א לא היו מוקנות, הפטור היה רק בהיתר על 2.5 קומות השאר חייב בהשבחה של 25 אחוז, לא כל הזכויות של תמ"א פטורות, התכנון פה הוא הדרמה

אלחנן זבולון: הסיבה שמפחידה היא שכל בניין שנכנס יחוייב במאות אלפי שקלים בהשבחה

אילנית לוזון: זה התכנון והחוק

ליאור שפירא: בכל מקום בעיר בהתחדשות עירונית ההיטל השבחה יצוץ רק בהיתר

אילנית לוזון: גם במכר

ליאור שפירא: אם יש תב"ע נפתרה הבעיה אבל אם אין תב"ע

אילנית לוזון: הוא ישלם השבחה רגיל

הראלה אברהם אוזון: כל האירוע של התכנית שאתם רואים בכרטיסי השכונה את כל הבניינים שמקבלים תוספת זכויות בניה בזכות מוקנת בקווי בניין בתכנית במס' קומות, לאחר שהתכנית תאושר הם יכולים להוציא היתר בניה ברשות רישוי, בכך הם לא שונים בכל תכנית שמאושרת בעיר

ליאור שפירא: דיברנו על כל מי שלא מסומן בתכנית

הראלה אברהם אוזון: מי שלא מסומן על מה ישלם השבחה? אתם מוסד תכנון המאשרים תכנית אם אתם מוצאים לנכון שצריך להוסיף עוד בניינים ולסמן אותם ולתת להם זכויות בניה אז תחליטו בהתאם

ליאור שפירא: אבקש לצאת לדיון פנימי

בת אל אונגר: ממשיכה להציג את עיקרי התכנית ממצגת ביחס לשכונת יד אליהו

חן אריאלי: לציבור אין יכולת השפעה יותר

אודי כרמלי: בהתנגדויות נשמע אותן וסביר שחלק מהן נקבל

שכונת נחלת יצחק

ניר דוד: מציג ממצגת את עיקרי התכנית ביחס לשכונת נחלת יצחק

מאיה נורי: מה אומר הסימון האדום בצד שמאל?

אודי כרמלי: תכניות של המע"ר תעש ערבי נחל, פנינת איילון. האדום שנמצא למטה מתייחס למה שנמצא בהיתר. יש מפה של מה שנמצא בהיתר ומה שנמצא בייעוד ומאושרות.

ליאור שפירא: אם היינו מכניסים את תוצרת הארץ והשלום לתכנית תא/5555 כל עוצמת הבניה היתה נעלמת

אודי כרמלי: מדובר באיזורי תעסוקה ויש מדיניות וועדה

מאיה נורי: זה בסדר שיש לאנשים גם את היכולת לבחור

אודי כרמלי: אין להם את היכולת לבחור, אנו אומרים בדיוק מה אנו חושבים

ניר דוד: ממשיך להציג ממצגת את עיקרי התכנית ביחס לשכונת נחלת יצחק

חן אריאלי: חשוב להדגיש שאתם מציינים את המקסימום אם הכל ממומש, בהנחה שהכל בסדר

ליאור שפירא: מכח התכנית הזו יהיה הרבה יותר מכח תכניות אחרות

חן אריאלי: מה בעצם השתנה?

ניר דוד: הקו הכחול מצד שמאל, קולונדה 4 מטר, גבעתיים אישרו תכנית באיזור הזה ואנו נענים למה שקורה בגבעתיים

שכונת תל חיים ועמישב

ניר דוד: מציג ממצגת את עיקרי התכנית ביחס לשכונת תל חיים ועמישב

מיטל להבי: היה טוב אם היינו מבינים מה הם פערי התוספת כי אין לנו תמונת מצב של כל בניין

ניר דוד: במקרה הזה יש הליך של תמ"א 38 ונמצא בהליך רישוי

אודי כרמלי: בתכנית אנו מייצרים יכולת לאחד מגרשים מה שאין בתמ"א 38

אלחנן זבולון: איזה מטרות רצינו להשיג?

אודי כרמלי: בניה אינטנסיבית לאורך דרך משה דיין, לעשות שם תב"ע

ניר דוד: מדובר בחלקות גדולות זו גם סיבה נוספת

ממשיך בהצגת את עיקרי התכנית ביחס לשכונת תל חיים ועמישב

אודי כרמלי: מדובר ב-251 תוספת סך הכל 2300

כפר שלם ולבנה

מאי בר לב: מציגה את עיקרי התכנית ביחס לשכונת כפר שלם ולבנה

מיטל להבי: מה גובה הבניינים כיום?

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

יואב זילברדיק: אחד בן שלוש קומות על עמודים והשני בן שש קומות, מדובר במקרים פרטניים
אלחנן זבולון: כמה מהם כבר בהליך של תמ"א 38

יואב זילברדיק: אפס
מיטל להבי: מה גודל המגרש?
יואב זילברדיק: בערך דונם

מאי בר לב: ממשכה בהצגת עיקרי התכנית ביחס לשכונת כפר שלם ולבנה
מיטל להבי: מדובר באחד האיזורים הכי מחוסרי מיגון איך זה עומד במתאם עם מה שאתם מציגים לנו
 פה, רק 6 בניינים נכנסים וכל מה שבכתום אין לו בכלל תב"ע

מאי בר לב: מדובר על 11 בניינים, וזו אכן שכ' מורכבת, במרכז כפר שלם יש בניה לא מוסדרת ולא ניתן
 להכניס אזור זה לתכנית. שאר השכונה מאופיינת בצפיפות מאוד גבוהה ובמגרשים לא רגולריים, בשביל
 להוסיף יחיד בשכונה צריך לעשות זאת בצורה אחראית ומבוקרת באמצעות תב"ע.

חיים גורן: זה ראוי לציון זה ללכת לשכונה שברובה לא מוסדרת ובכל זאת מצאו בה שניים שלושה
 בניינים

מאי בר לב: השכונה מאוד מורכבת ובעייתי להוסיף בה יחיד במסגרת תא/5555, ועל כן רוב דופן השכונה
 מומלץ לקידום כתב"ע ועדיין יש כמה מבנים שרצינו לתת להם אפשרות להתחדש במסגרת 5555

חיים גורן: הבעיה שלנו היא מיגון שם

יואב זילברדיק: יש הרבה בניינים שגם מוסדרים מוחלטים אבל אין דרך להגיע אליהם שנמצאים בחלק
 הצפון מערבית, אלו מגרשים שלא מתאימים לתכנית הזו

מאיה נורי: הסבירו מה לא מתאים

יואב זילברדיק: כל החלק הדרומי בשכונת לבנה אושרה מדיניות ואכן נותר בדיוק בניין אחד שלא היה לו
 מענה ואפשרות לכלול אותו בהתחדשות בתכניות התחדשות מתחמיות, זה אותו בניין שמסומן במרכז
 השכונה

מיטל להבי: למה לא הצלחתם?
יואב זילברדיק: זה בניין של שמונה קומות שנכנס בצפיפות גבוהה, כל תכנית שאנו משדכים את הבניין
 הזה אליה אין תכנית

מיטל להבי: אם אין לו היתכנות במתחמית בטח שלא יהיה לו בבודדת
יואב זילברדיק: גם מבחינת המיקום שלו על גינה גדולה במרכז השכונה יש לו היתכנות כלכלית מלאה,
 הריסה ובניה ומיגון זה לקבל נפח מגדלי במקום שמבחינתנו לא מומלץ תכנונית

אלחנן זבולון: זו הסיבה שגם התנגדתי למדיניות לבנה שריבוי שטחים ציבוריים וחומים מחייבים לקשור
 קבוצות גדולות למתחם פינוי בינוי

אודי כרמלי: אתה מרוקן מתוכן את היסוד התכנוני של שכונות בעיר, התכנון הוא לטווח ארוך, מסמך
 המדיניות לקח לו כמה שנים להבשיל, היום יש יזמים שמתכננים לפי המדיניות יבואו עם תב"ע עם
 שטחים ציבוריים ירוקים וחומים. ההתחדשות הנקודתית היא רעה חולה, השכונות האלו תוכננו כשכונות
 שמייצרות מרחב עם הרבה מאוד הזדמנות למשפחות, מקומות שיש בהם הרבה אנשים הם כבר נולדו עם
 שטחי ציבור, אנו צריכים לדעת להמשיך לשמור על האופי ואם לא נעשה זאת אנו נייצר מתחמים שלא
 יידעו לקבל את האוכלוסיות האלה. ראו מה קורה במרכז העיר שלא ידעה לייצר את השכבה הנוספת של
 שטחים ציבוריים. אין תחליף לתכנון מסודר פרוגרמתי שמתסכל עשרים שנה קדימה ומבין את המשמעות.
 אם נעשה בכל שכונות לבנה תמ"א, אין סיכוי שנצליח לייצר תוכניות מתחמיות ושטחים ציבוריים
 איכותיים ונגיע לכשל התכנוני הבא בעוד שלושים שנה.

אלחנן זבולון: גם פה תציע הפרשות לצרכי ציבור כמו ברובעים
אודי כרמלי: רובעים חמש ושש נעשתה עבודה משמעותית איך מייצרים תוספת שטחים חומים **בבניינים**
 עצמם ואיך אנו מייעלים את השטחים החומים הקיימים

מאיה נורי: התכנית לא משנה באופן דרמטי את השכונה

אודי כרמלי: דובר מקודם על גינטרפיקציה ומיתון של השפעות חברתיות יש תהליכים טבעיים שאנו
 חייבים לשלוט בהם. יש לנו דוגמאות בעיר של מקומות שהדברים האלו לא נעשו בצורה חכמה ואנו
 משלמים את המחיר עד היום. במרכז העיר יש לנו בעיה להוספת שטחי ציבור חדשים

מיטל להבי: אבל עשינו את 5,6 מבנני בלי תוספת שטחי ציבור

אודי כרמלי: כי אין לנו יכולת לעשות את זה

יואב זילברדיק: מרכז כפר שלם חווה בניה לא מוסדרת וגם בנוה ברבור פינת משה דיין שבחלקה מוסדרת
 מצד שני כל שטחי הציבור תפוסים לחלוטין. יש איזורים במרחב הזה שהמתווה הנכון הוא תכנון
 מתחמים. לראיה ניתן לראות ברח' מעפילי אגוז בחלק הצפוני של מעפילי אגוז רואים מה תמ"א 38 עושה,
 וכשהיינו צריכים לעשות מדיניות היה קשה למצוא מתחמים. בשכ' כפיר אנו מקדמים תוכנית עירונית
 בהמשך למדיניות שהוועדה אישרה, בלבנה יש מסמך מדיניות שמנחה לקידום תכניות.

מיטל להבי: בבניין שהוצג בשכ' לבנה שבנוי בצפיפות יחסית גבוהה היה צריך להכנס לתכנית מתחמית
 כדי שייכנס לאיחוד וחלוקה אם הוא נכנס לתכנית הזו ולא מקבל כלום תוספת איך הוא יתחדש?

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - 0018-25

יואב זילברדיק: כשאנו מקדמים תכנית אנו מנסים ככל הניתן לכלול כמה שיותר בנינים גם המורכבים ביותר. בתכנית הזו אנו נותנים לבניין את התמריץ המקסימלי. זה יכול להיות מאתגר לקדם פרויקט מהסוג הזה

חיים גורן: אם האינטרס המרכזי של התושבים היה להתמגן זה היה עם ייתכנות כלכלית והכל היה בסדר אבל שרוצים לקבל יותר מזה זו הבעיה, התושבים רוצים גם מרפסת וגם תוספות

אלחנן זבולון: זה כמו שתגיד שלבעלי זכויות בעסקת קומבינציה לא מגיע זכויות

חיים גורן: ברגע שרוצים יותר ממ"ד זה מסתבך

מאי בר לב: ממשכה בהצגת עיקרי התכנית ביחס לשכונת כפר שלם ולבנה

אביגדור פרויד: צריך שיהיה פינוי בינוי. בתכנית תא/5555 יהיה היטל השבחה ולעלות מ-8 קומות ל-11 לא תהיה הייתכנות כלכלית, התמורה שניתנת לאזרח לא ריאלי

אודי כרמלי: בדקנו וזה כלכלי, השאלה היא מה התמורות. יזמים מחתימים אזרחים על חוזים של 25 מ"ר גם עכשיו בגלל שאין וודאות.

מלי פולישוק: אני מבינה את הבעייתיות לשכ' לבנה וטוב שנמצא לפחות בניין אחד

אודי כרמלי: אבל זה לא בניין אחד

מלי פולישוק: טוב שנמצאו גם הבניינים האלה והתכנית ראויה

ליאור שפירא: האם אנו צריכים לקדם תכנית רק בהתאם לכדאיות הכלכלית?

אביגדור פרויד: לא, אני מכבד את זה שאתם מייחסים חשיבות לנושא של ייתכנות כלכלית כי אתם רוצים לא פחות ממני שהתכנית תצא לפועל

צוות דרום ויפו

שכונת נווה שאנן

אלון הרשקוביץ: מציג את עיקרי התכנית ממצגת

חיים גורן: התב"ע שקיימת היום מה מאפשרת

אלן הרשקוביץ: 4 קומות

חיים גורן: כלומר כל ההיתרים שיצאו היום מכח תמ"א 38 והקלות. האם התכנית מעלה זכויות או מורידה זכויות מתמ"א 38?

אלון הרשקוביץ: תבע F מאפשרת 4 קומות בנווה שאנן + תמא 38 + הקלות ככה הוציאו על בסיס מדיניות שהיתה לצפיפות דיור.

חיים גורן: האם 5555 מורידה או מעלה זכויות של תמא 38?

אלון הרשקוביץ: 5555 מאפשרת בחלק מהמקרים שלא היה אפשר להגיע בתמא 38 לנפח המותר 6.5 קומות היו מגרשים שלא יכלו כי התוכנית הזו היא נפחית.

מאיה נורי: טיפוס א' אלו בנינים שיש את אותה תכנית?

אלון הרשקוביץ: יש לנו מספר מבנים שאנחנו חושבים שהם מייצגים מורשת של השכונה ושם קבענו אותם כטיפוס ב'. הם לא להריסה בעיקר שמירה של מעטפת ונתנו להם סל אחר של הקלות שמאפשר קצת חריגה מקווי בניין. אין להם את האופציה של הריסה בכלל וסל ההקלות הזה הוא מאוד מיטיב ואנחנו ליווינו פה כמה היתרים כאלה.

אלון הרשקוביץ: ממשיד להציג את עיקרי התכנית ממצגת גם לגבי הטיפוסים א' וב'.

מאיה נורי: האם יש הבדל בגבהים בתכניות שאושרו בתמ"א 38 לבין התוכנית 5555?

אלון הרשקוביץ: השכונה יודעת להגיע 6.65 למעט טיפוס א'. בטיפוס א' יש 2 מסלולים הריסה עד 6.65 ותוספת בניה עד 5.65, טיפוס ב' אלו מבנים לאי הריסה שיש להם יחודיות ותמריצים והם עד 6.65, רוב השכונה היא בטיפוס א', אנחנו מתמרצים הריסה ובניה.

ממשיד להציג את התכנית ממצגת

מיטל להבי: מה זה מע"ר המחר?

אורלי אראל: המער המטרופוליני של העיר ת"א בדרום מער המחר שיש בו עתודות אחרונות של ת"א שעדיין לא מתוכננות.

אודי כרמלי: זה אזור של מער המחר אזור ויטניה

מיטל להבי: בטיפוס א' שהוצג מדובר עד 6 קומות בתוספת ובטיפוס ב' עד 7 קומות. ההבדל בין טיפוס א' גם במס' הקומות וגם מבחינת הנסיגות הוא פחות כלכלי מטיפוס ב', תוכל להסביר את ההבדל בין טיפוס א' ל-ב'? למה בא' 6 קומות ונסיגות של 5, 6.

אלון הרשקוביץ: טיפוס א' חל על רוב השכונה לגבי טיפוס בלדוגמא: ראש פינה 18 הוא טיפוס ב' לאי הריסה ואנו מאפשרים לו הקלות הוא בנוי בקו בנין קדמי של 5 מ' ואז הוא מפסיד זכויות אז אנחנו מאפשרים לו הקלות. המבנים שבחרנו להכניס לטיפוס ב' נבחרו ממחשבה שהם כלכליים.

מיטל להבי: זה נפחי אז מה זה משנה

אלון הרשקוביץ: אפשרנו הקלות גם בצדדים ומאחור כי החזית הקדמית היא בנסיגה במשמעות מקו בנין

3.

מאיה נורי: הבנתי שכן משמרים יש מעט ב'

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25ב'

אורלי אראל: השכונה בתנופה של בניה אין הבדל. **אלון הרשקוביץ**: אנו מעודדים בניה חדשה בחיזוק ותוספת. **מיטל להבי**: שהוא בונה מחדש הוא מאבד את התכנית הקיימת שעושים תוספת עושים על תוספת. **אודי כרמלי**: התכנית הקיימת לא רלוונטית משנים שיטה עוברים לנפחי. התכנית גנארית עם קווי בניין גנארים ומה שנכנס נכנס. פה מתקבל גוש נפחי שהוא לפחות מה שהיה קודם בצורה מסודרת וברורה. **מיטל להבי**: נווה שאנן 1-18 שזה מבנה תעשייה אמרתם שחייב להיות 70% מגורים כדי להיכלל בתוכנית הזו, למה הם פה ולא בתב"ע מיוחדת.

אלון הרשקוביץ: המצב הסטטוטורי לפי F. אני מבין שיש כאן מבנים שיש להם היתר לא למגורים אבל המצב הסטטוטורי מאפשר להם מגורים. **מיטל להבי**: למה אנחנו לא נותנים להם לצאת לתב"ע נפרדת. **מיטל כהן מזרחי**: מכיוון שהתב"ע מאפשרת מגורים אנו יכולים להכיל אותם. **מיטל להבי**: במהות שלו הוא בנין תעשייה אתם קבעתם בתקנון 70% מגורים תנאי ל תא/5555, איך בבנין שאין לו 70% אתם מחייבים אותו להיכנס לתכנית 5555. **אלון הרשקוביץ**: אם יש פה אפשרות זה נותן לבעל הקרקע לצאת מכח 5555 להתחדשות. **מיטל להבי**: בכל מקום שיש F הוא יכול לדרוש את ה-5555.

הראלה אברהם אוזן: לא. כי ב F אין מגורים. **אלון הרשקוביץ**: זה תלוי בייעוד הקרקע ושם יש יעוד קרקע למגורים כל האזור הצפוני בתוכנית F בנווה שאנן אפשר מגורים. **אודי כרמלי**: החלופה כאן להוציא מהתוכנית ולקדם תב"ע. הוא יקדם תבע ונדרוש ממנו דב"י ושטחי ציבור.

מיטל להבי: ותיתן לו 30 קומות כמו בריבל. **אודי כרמלי**: את חושבת שבנווה שאנן מתאים 30 קומות? כל מקום שנכנס ל-5555 וחושבים לקדם תבע נקדם תבע. **מאיה נורי**: החשש שלי שהכל ייראה בסופו של דבר אותו הדבר, צריך שזה יהיה מעניין ושונה. **אודי כרמלי**: אפשר להסתובב שם ולראות 80-90 אתרי בנייה ושוני ארכיטקטוני בפועל. דווקא ההתעקשות מבטיח את העושר הארכיטקטוני.

מלי פולישוק: למה האיזור של שד' הר ציון ולוינסקי לא נכללים? **אלון הרשקוביץ**: זה אזור שנמצא, בהתאם לתכנית המתאר 5000, במדיניות של מרחב התחנה המרכזית אנחנו מפרידים את הפרויקטים של התחדשות עירונית. מדובר על רח"ק 5 וב-5500 נותנים עוד קצת וכל הבולקים 5 בלוקים התחדשו במסגרת תב"ע נקודתית שתאפשר הקצאת קרקע אנחנו נאשר את המדיניות במחצית שנת 2026 ויהיה נכון להמתין לאישור תוכנית המתאר כי היא מאפשרת עוד זכויות ויאפשר כלכליות.

מלי פולישוק: מדוע לא נותנים העדפה להריסה ובניה וכאן נותנים הריסה ובניה קומה אחת נוספת. **מיטל כהן מזרחי**: באופן עקרוני נתנו מענה לפי המצב התכנוני שקיים בה. לא בכל המקומות אנחנו יכולים לתת את אותן פתרונות כי לא בכל המקומות אנו רוצים להגיע לאותו יעד תכנוני. נרצה לעודד הריסה ובניה או לעודד תוספת.

אודי כרמלי: כמו שלא אומרים שבכל מקום שנהרס תהיה תוספת קומה. מדובר במגרשים מאוד קטנים הדלתא שמקבלים היא של עשרות מטרים זה לא הבנינים שמתחדשים ולא התכסיות של 400 500 מ' ששם זה משמעותי מאוד.

תמיר קהילה: יש כאן בניה משנות ה-20 30. **מאיה נורי**: אם נותנים את אותם זכויות גם בתמא וגם ב-5555 האם זה לא משפיע על הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

חיים גורן: אלו זכויות מוקנות והולכים ישר לרשות רישוי. **אלון הרשקוביץ**: הרבה מצבים לא הצליחו להגיע לנפח הרצוי. בסה"כ אנחנו מאפשרים לרוב המגרשים להגיע לכלכליות.

שכונת נווה עופר

אילן פרי: מציג את עיקרי התכנית ממצגת. **אודי כרמלי**: אנחנו רוצים בשכונות הללו לדחוף לתכנון מתחמי. **מיטל להבי**: כולם בתהליך היתר, ומי שלא הצליח להתחבר לתמ"א לפני דצמבר? זו תוכנית מבניים רק לבנין אחד. **אודי כרמלי**: זה לא נכון. ענו לך שמתוך ה-1,700 מגרשים יש הליך תכנוני של כמעט 20% מהמגרשים. יש שכונות שהיינו רוצים לראות תכנון מתחמי. בנווה עופר בכל קובייה תשימי בניין שנוסיף לו שתיים-שלוש קומות, ובזה הוא יאייץ את היכולת של השכונה להתחדש בצורה מיטבית. לדוגמה מתחם דש"א, וגם במתחם אחר שיש שם כבר תוכניות בשלות, שמייצרות שטחים ציבוריים, הצפפה משמעותית ויצור התחדשות עירונית משמעותית.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

מיטל להבי : אני חושבת שבן אדם שקנה דירה שילם משכנתא שילם ריבית ואז על הדירה שלו באים ואומרים לו : עכשיו נעשה מבני ציבור נעשה גינה נעשה הפקעות נעשה פול כי תהיה במתחמי ועל הבית שלך גם ניקח היטל השבחה גם נעשה רווח יזמי וגם נספק את כל שטחי הציבור. זה בעוד עשרים שנה בדיוק ובינתיים תחיה בלי מיגון.

אילן פרי : ממשיך בהצגת השכונה במצגת.
מאיה נורי : השינוי שנעשה בעקבות שיתופי הציבור, שהוצאו 14 מגרשים מהתכנית - האם יש רוב להוציא מישהו מהתוכנית ?

אילן פרי : הוצג בפנינו מידע חדש והחלטנו שנכון לקדם במקום תב"ע כי חלק מהמבנים בנויים על קו מגרש באופן שמיקום הממ"ד בצורה נכונה, שעובדת לדירה, לא אפשרי בחלק מהדירות. במקביל קיבלנו גם פניות מיזמים שאמרו שיש בשטח התרחשות וביקשו לקדם תב"ע ולכן שינינו את דעתנו.
ליאור שפירא : אם נתן גם תא/5555 וגם תב"ע הם ישלמו היטל השבחה.
מלי פולישוק : לעומת אלו שנשארו בתכנית תא/5555 מי ייכנס יותר מהר לדירה החדשה?
אילן פרי : אלו שנשארו בתכנית תא/5555.

ליאור שפירא : כשביטלנו את תמ"א 38 בעיר הצענו את הפתרון שזה יהיה יותר מהיר ברגע שנאשר את תא/5555 והמחוז יאשר זה יהיה ברשות רישוי ואז תפגשו גם את המקלטים והבתים שלכם בצורה יותר מהירה. מצד שני התכנון צריך להיות תכנון לעיר צריכים לשנות את הדרכים גינות וכיוצ"ב.
אילן פרי : שקלנו שסיכויי ההיתכנות של המבנים האלו יחסית נמוכה. הם בנינים בני 9 קומות כיום ולכן חשבנו שכמות הזכויות שניתן להוסיף על זה מאוד מוגבלת - לסגור קומת עמודים בק"ק ולהוסיף קומה אחת למעלה כך שגם אם היה קורה זה לא היה מיטבי.

עדי בסיס : מדובר במקבץ מאוד גדול וחריג ואז היתרון של בניה חדשה עולה על התחדשות בניינית.
מאיה נורי : כמה קומות נוספות בהיתר של תמ"א 38 שאושרו?
אודי כרמלי : 2.5 קומות

אילן פרי : רב הבניינים נכנסים 4 קומות על קומת עמודים כלומר 5 קומות במצב הבנוי. 3 בניינים שכתוב עליהם ב' הם יותר גבוהים ואין להם קומת עמודים והם קיבלו הוראות ייחודיות.
מאיה נורי : לבנין שיש 7.5 קומות התוכנית שתאושר נותנת לו אופציה לבנות 8.5 קומות ויש פה פער ?
ליאור שפירא : אין פער.

אילן פרי : דוגמא : בנין זה, שמקדם היתר בניה מכוח תמ"א 38 ברח' צונץ - ברגע שתתחיל הבניה אנחנו נוציא אותו מתוכנית תא/5555. למעשה, כל מי שנמצא בהליך קידום היתר בניה - עד מתן תוקף לתוכנית תא/5555 נוציא אותו מהתוכנית והוא לא יושפע מהתכנית.

שכונת שפירא וקריית שלום

עדי בסיס : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת
חיים גורן : מה לגבי הבניינים הצפוניים במסילת ישרים שלא יהיה פרצלציה שם.
עדי בסיס : המגרשים הצפוניים מפורצלים (מציגה במצגת), היתר בהמשך הרחוב עדיין בהליכי פרצלציה וקשה מאוד להכניס אותם ל תא/5555, בגלל הקושי לתת הנחיות פרטניות ונצטרך לתת להם מענה תב"עי בהמשך בשביל לעודד להתאחד ולבנות באותו גובה.
חיים גורן : מה עם מסלנט (מצביע על מסלנט 30)
עדי בסיס : המגרש במסלנט נכנס לתכנית בעקבות שיתוף ציבור.
ממשיכה להציג את עיקרי התכנית ממצגת

שכונת יפו ג' – נווה גולן

עדי בסיס : מציגה את השכונה במצגת.

מרחב יפו ההיסטורית

יותם בן יעקב : מציג את שכונת יפו ההיסטורית ממצגת
מיטל להבי : כמה תוספת? כמה יחידות בקומה?
יותם בן יעקב : היום יש שם 9 קומות אנחנו בעצם עושים איזשהו תחום מותר לבנייה שבתוכו אפשר להוסיף את החמש עשרה מטר לכל דירה. יש 6 יח"ד בקומה. אלו תירסים ודווקא שם קל להוסיף ממ"ד לדירות יש מרווחים גדולים בין הבניינים הללו. ממשיך בהצגת השכונות במצגת.

שכונת יפו ד'

עדי בסיס : מציגה את עיקרי שכונת יפו ד'

מיטל להבי : כאן נוצר פוטנציאל של תוספות די גדולות לתוכניות חדשות. מאחר והרבה מבוסס על אפשרות חיזוק לתוספת. רוב מה שנעשה ברח' מחרוזת הם תוספות ויש כאן מצוקת חניה. האם באחד הפרויקטים אנחנו מייצרים הוספה לחניה. אנשים מקבלים כאן הרבה דוח"ות.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

עדי בסיס : מרבית השכונה מתחדשת בפנינו בינוי. רובינשטיין הלר הפרדסים המחרוזת קהילת קנדה מה שנשאר אלו השיכונים. המענה של תמא 38 עיבוי הוא מאוד נקודתי. אנחנו מתמרצים ב תא/5555 הריסה ובניה אני לא צופה שימשיכו לחזק בעיבוי למעט אלו שיש להם בעיה.

מיטל להבי : האם הקומה הנוספת שאת נותנת בהריסה ובניה על פני התוספת בעיבוי מספיק לייצר פתרונות של כדאיות כלכלית ופתרונות של חניה ציבורית במגרש שמחפות קצת על החניה בתוספת העיבוי?.

עדי בסיס : מרבית המגרשים מתחדשים בהריסה ובניה ויכללו חניונים בתת הקרקע. חניונים ציבוריים, זו משימה ראויה בתוכנית המתאר אבל לא לתכנית 5555. ולהטיל את המשימה על מגרש פרטי בודד. הכלכליות של זה דרמטית והמטרה היא לא להכביד בתוכנית תא/5555. חיים גורן : אני מבקש לדיון עם היחידה האסטרטגית בכל נושא החניונים בשכונה. **ליאור שפירא :** בסדר גמור

מרחב צפון שכונת הדר יוסף

זיו לייבו מציג את עיקרי התכנון לשכונת הדר יוסף .

מיטל להבי : במסגרת שיתוף הציבור תושבים בקשו מאזור ג' מתחת לשלום אש להוציא אותם החוצה מהתוכנית והם יקדמו בתב"ע.

אודי כרמלי : זה לא סותר הם יכולים לקדם תב"ע. כל מי שכלול 5555 והתוכנית לא נותנת לו מענה יכול לקדם תב"ע. אם מישוה כלול בתוכנית 5555 ורוצה לקדם תבע על המגרש שלו ויש הסכמה תכנונית.

מיטל להבי : למה את אלו החרגנו? יכולנו להגיד להם תהיו 5555 תא/ ותעשו תבע ואלו שבקשו החרגה לא נתתם להם?

זיו לייבו : כל המבנים באזור ג' הם 8 קומות ומעלה. אנחנו מעמיסים הרבה יח"ד ללא הקצאות ציבור ואלו מגרשים קצת יותר גדולים וחשבנו שנכון יותר לחשוב על זה כראייה כוללת על הדופן של בכור שטרית עם הקצאות לצורכי ציבור מדובר פה על מגרשים גדולים ואנחנו מעמיסים המון יחידות דיור על השכונה הזאת ללא הקצאות לצורכי ציבור ודווקא האזור הזה חשבנו שהוא ראוי יותר להתחדש בתוכנית. לפי הפרשנות המשפטית גם אם בנין אחד מממש את התוספת שנותנים לו זה לא מונע לעשות תוכנית על כל המתחם. כמוכן שזה תוקע את הרצף אך לא מונע בעתיד.

מיטל להבי : טיפוס ג' אתה נותן לו עשר קומות בכמה קומות הוא נמצא היום?

עתליה רזניק : טיפוס ג' מקבלים 11 קומות ואף אחד מהם לא ביקש לצאת מהתכנית. ההיפך הם ביקשו שהם יוכלו לעשות הריסה ובנייה. גם נמצא כאן תושב מהתושבים שהתארגנו והציגו לנו בצורה מאוד ברורה, וזה נבדק כחלק מכל הבדיקות שלנו וגם השתנה להריסה ובנייה.

מיטל להבי : מה השתנה ?

אודי כרמלי : בהתחלה לא הייתה הריסה ובנייה ובעקבות עמדת התושבים הוספנו גם את האופציה של הריסה.

מיטל להבי : האם הוספתם גם קומות כי צריך להוסיף קומות

רבקה פרחי : 11 קומות זה מה שאנחנו מאפשרים שם.

אודי כרמלי : 11 קומות זה הגבול בין בנייה גבוהה לבניין רב קומות. זה בהנחה שהדירה העליונה היא דירת דופלקס וגובה התקרה התחתונה הוא עד 29מ'. מעל זה עוברים לבניין שצריך 2 פירים וחילוץ אחר.

מיטל להבי : יש שם ציר רכבת קלה

מלי פולישוק : הם לא רוצים מגדלים

עתליה רזניק : חלק מהנושאים שנדונו במסגרת המדיניות להתחדשות השכונה ועמדות התושבים, היו פסילה של חלופת בינוי גבוה בכל דפנות השכונה. אנחנו מאפשרים כאן גם הריסה וגם חיזוק גם כבחניה רוחבית של כל המבנים הגבוהים שהיחס אליהם הוא אחר ממבנים בני שתיים-שלוש קומות. גדלי המגרשים במרחב הזה כולם מעל דונם.

רבקה פרחי : הם רוצים לשמור על אופי השכונה

איתי רוגטקה : אני תושב בכור שטרית 27 ובנינים 27 29 פנינו לצוות. אנחנו בתהליך של שנים להתחדשות עירונית ובערך 10 שנים לחיזוק ועיבוי תהליך שכולל. בשיתוף הציבור פנינו לצוות בבקשה שיאפשרו לנו הריסה ובינוי והתוכנית תוקנה. אנחנו מודים על כך אבל יש לנו בעיה שהיזם טוען שבזכויות שיש כרגע התוכנית לא יכולה להיות כלכלית כי מוטלות עלינו חובות ציבוריות. כי המגרש שלנו ושל שכנינו 29 מעל דונם וחצי וזה אומר שקומת הקרקע צריכה להיות מעון או גן ילדים.

ליאור שפירא : קיבלנו את הרושם שאתם בדעה שאתם לא רוצים מגדלים ולקבל עוד זכויות זה נכון?

איתי רוגטקה : העמדה הזאת לא נכונה ועלתה טענה שזה עלה בשיתוף ציבור עברתי על מסמכי שיתוף הציבור של 9141 זה לא עולה שם. גם נגרעות זכויות בגלל מטלות ציבוריות וגם לא מאפשרים לנו עלייה לגובה מעל 11 קומות אין מספיק זכויות ולא כלכלי.

מיטל להבי : נאמר שהשטח מעל דונם וחצי ויש מטלות ציבוריות

זיו לייבו : המטלות הציבוריות הן בצורת שטח ציבורי מבונה זה לא מגרש חום שזה בעצם התכנון הציבורי המיטבי מבחינתנו.

מיטל להבי : גם 1C התלוננו שביקשנו ממנו מטלות ציבוריות.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

זיו לייבו: אבל זה עדיין לא מצב אופטימלי מאחר שזה שטח בנוי מצומצם בתוך הבניין.

ליאור שפירא: עכשיו כשאנחנו יודעים שהם מוכנים כן לעלות לגובה מה מפריע לנו בשיטתית על הרקל לעלות לגובה?

אודי כרמלי: נוציא אותם מהתוכנית ונקדם שם תב"ע

אורנה ברביבאי: אבל למה זה או שחור או לבן, למה זה לא תא/5555 עם מקסום של הכדאיות הכלכלית?

ליאור שפירא: כי אם נשארים ב תא/5555 אז חוזרים לנושא היטלי ההשבחה.

אודי כרמלי: אם נוסף למשל 12 קומות אני צריך להוסיף עוד שטחי ציבור. יש עומס מסוים על השכונה. כמו שהיה דיון ער בשכונה על בייס גיל שמביא עוד עומסים. אם אתם רוצים להוריד את הבנין מהתוכנית נוריד.

מלי פולישוק: מקודם אמרת שאפשר 55 ומי שרוצה מתוך זה יוציא תוכנית אז אפשר להשאיר את זה ככה.

ליאור שפירא: הם יפסידו

מיטל להבי: הם יפסידו כי אז יש להם את תוכנית שדורשת היטל השבחה

רבקה פרחי: הוא לא רוצה לצאת.

ליאור שפירא: אנחנו מוגבלים בתוכנית המתאר תסבירו לנו. במתאר זה 10 קומות ועכשיו אנחנו ב11.

עתליה רזניק: יש פה מגרשים מאוד מאוד גדולים עם מגרשי חניה ועל כל מגרש כזה יתכן שאפשר להקים שני בניינים, אם תעשה הריסה ובנייה. יש לך פה אפשרות לפרוס את השטחים בצורה אחרת כך שגם במדרג הגבהים הזה אתה תייצר תוכנית שהיא כלכלית.

מיטל מזרחי: התוכנית הזו בדומה לתוכנית המתאר היא תוכנית בסמכות מחוזית לפיכך יש מקומות שבהם קיבלנו החלטות תכנוניות כתוצאה מפניות הציבור להגיע למקסימום האפשרי, במסגרת התוכנית הזאת ואנחנו נסדר את זה במסגרת תוכנית המתאר.

ליאור שפירא: למה שלא נעלה לארבע עשרה קומות על שטרית עם כביש חדש שאנחנו עושים עם לודג' מקום אידיאלי, עם רק"ל.

אודי כרמלי: אין מטלות ציבוריות, ב- 14 קומות המשמעות שלהוסיף עוד 12-15 דירות לכל בניין תכפיל זאת בכמעט 87 בניינים אתה ב120 יחידות דיור.

עתליה רזניק: יש לנו הצעה - אפשר ספציפית גם לאפשר במסגרת תא/5555 לבנות יותר מבניין אחד על כל מגרש.

אודי כרמלי: אפשר לקדם כאן תוכנית במקביל 5555 שתוסיף כאן זכויות ותאפשר בנייה יותר צפופה ומרקמית בחלקה, עם המגבלה הזאת של 10 11 קומות, אנחנו לא חושבים שנכון לעשות מגדלים של 30 קומות. אפשרות זו כן מייצרת מכפיל הרבה יותר גבוה למרות שלדעתנו גם תוספת שלוש קומות היא מעשית והיא כבר נעשתה באזור.

אורנה ברביבאי: הפריסה צריכה להוריד את שטחי הציבור.

אודי כרמלי: הפריסה תאפשר לי לייצר יותר תכסיות של קומות קרקע שאני יכול לקחת לשטחי ציבור היום אני מוגבל לבניינים הקיימים.

אורנה ברביבאי: אבל היא אומרת שבהתייחס לתוואי השטח שם היא יכולה לפרוס יותר בניינים ולא לעלות לגובה. בהנחה שאתה פורס יותר אז יש לך פחות אפשרות לגמישות לשטחי ציבור.

אודי כרמלי: אני אקח שטחים מבונים ואז אם יש לי בניין אחד על מגרש של שני בניינים על מגרש יהיה לי יותר שטח בקומת הקרקע בדרך כלל אני לוקח במקרים האלה שטח בקומת קרקע, אני לא לוקח 3,4 קומות.

מיטל להבי: בתקנון כתוב שבמקום שיש שטח ציבורי בקומת הקרקע אז אפשר לקחת את החצר לטובת השימוש הציבורי ואפילו כתוב שאפשר גדר.

אודי כרמלי: אנחנו לא שוללים את זה שאפשר להרחיב שם את הבנייה. אנחנו מוכנים כאן לייצר תב"ע חדשה לכל האורך שתגדיל את תכסיות הבנייה תייצר שני מבנים על מגרש לא אחד יש שם מספיק מקום ועל ידי זה לייצר שטחים חומים יותר גדולים או הקצאה לקחת גינה אבל זו כבר פעולה תבעית.

מיטל להבי: זו פעולה שמתאפשרת מתוקף התקנות.

אורלי אראל: לא. אנחנו לוקחים פה שטח לחצר עבור גן הילדים בתוך הבניין בתוך קווי המגרש. המגרש לא פתוח לציבור הרחב זו גינה של גן הילדים. אם אתם מחליטים להעלות בצורה משמעותית את מספר הדירות אנחנו צריכים באחריות הציבורית שיש לכולנו להקצות שטח לשצ"פ או דרכים את לא יכולה בגן ילדים.

ליאור שפירא: אם ההצעה שלכם להיטיב עם הזכויות באמצעות תב"ע אז למה אתם מכניסים אותם 5555 שעכשיו יהיה להם גם היטלי השבחה.

אורלי אראל: ההצעה שלנו או שאנחנו מכניסים אותם ב5555 או שעושים להם תבע.

ליאור שפירא: יש כאן עניין ציבורי. במקום כמו שיטתית כן לעלות לגובה זה קלאסי להתחדשות עירונית, ואפשר לתת עוצמות יותר גדולות ויהיה כלכלי יותר זה אופציה אחת. האופציה השנייה כבר במסגרת תא/5555 להגדיל להם את הזכויות. הדבר הכי גרוע יכול להיות הגם וגם כי מה שיקרה שהם לא קיבלו בדיוק את מה שהם רצו אבל הם משלמים היטלי השבחה מרגע זה כי למעשה הם קיבלו זכויות שהם לא יודעים לנצל אותם ואתם תנסו לעבוד על תב"ע נוספת שהיא באמת הפתרון ולכן זה לא טוב.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - 0018-25

רבקה פרחי: אנחנו בפתרונות של בנייה שמגיעים עד לבניין שהוא לא מורכב, זאת לא התכנית. כל תא/5555 בעצם היא תחת העיקרון הזה. זה אמור להיות היה המענה לבנייה לפתרון לבניינים על מגרש אחד לבניין גבוה עד 29 מ'. אם אתם רוצים שאנחנו נבחן קידום התכנית אני מציעה כן להשאיר אותם ולהביא אותם עד להתנגדויות עד אפילו התנגדות מהנדס העיר כדי שתהיה לנו אפשרות להחליט אם להשאיר או להוציא אותם אחרי שאנחנו עושים את הבחינה כמו שצריך. אנחנו עכשיו נקבע את הקו הכחול ונחשוב על זה בצורה קצת יותר מושכלת.

ליאור שפירא: שלא יהיה גם וגם.

מיטל להבי: בשכונת יפו ההיסטורית שמתם באחד הפרויקטים 12 קומות. זה דבר ראשון. בנוסף אמרתם שהתוכנית מגיעה למחוז כלומר שאפשר להסתכל על זה שמספר הבניינים ששחררנו להם את האפשרות להתארגן ולהשתדרג ולקבוע להם את הכללים כי זה מחוזית. **אורלי אראל:** אבל העיקרון היה שאנחנו לא סותרים את תוכנית המתאר זה העיקרון בתוכנית הזאת ברור שבמחוז אנחנו לעשות כל דבר.

מיטל להבי: אז מה הדרגה.

עתליה רזניק: הדרגה הבאה אחרי היא 20 קומות, זה הבדל משמעותי. אין 15 קופצים מ9 ל20. **ליאור שפירא:** אבל אנחנו יכולים לחרוג. היה פה רעיון להשאיר אותם ב5555 בינתיים ונראה מה קורה בהתנגדויות. בסוף נחליט מה הדבר הנכון.

אורנה ברביאי: אבל תקבע עיקרון מנחה לא רק ספציפית לאירוע הזה שצריך כמדיניות להחליט שלא גם וגם.

מלי פולישוק: לגבי מינץ אני יודעת שכולו הוא עם תמ"א 38 או לפחות רובו זה המגרש הקטן הזה שם? **עתליה רזניק:** הבניין הוא בניין מאוד חריג במרחב של מינץ כולם שם 4 קומות הוא 8 קומות עם חזית מסחרית. הוא היה גם בהרבה ועדות עם הסיפור של החניה עם הבניין שמאחוריו הם ניסו להתארגן לתב"ע ביחד והשכנים, הוא בתוכנית.

מיטל להבי: בחוברת יש כמה פעמים שמופיעה אפשרות ל22 קומות גם בשכונת נווה שרת.

זיו לייבו: אחרי הריסה ובניה נתייחס במענים.

שכונת נאות אפקה א'

זיו לייבו: שכונת נאות אפקה א' מציג במצגת.

מיטל להבי: איפה היתה הזיקת הנאה המקובעת?

זיו לייבו: הצענו את זה ולאור שיתוף הציבור הבנו שזה לא ישים

שכונת נאות אפקה ב'

זיו לייבו: שכונת נאות אפקה ב' מציג במצגת.

מאיה נורי: לא חשבתם להוסיף מסחר.

עתליה רזניק: בנאות אפקה א' איפה שגולף כיתן יש הרבה מאוד מסחר בחלק המזרחי ושם איפה שיש חזית מסחרית שמרנו עליה ואנחנו מייצרים מסחר בשלונסקי, אבל בפנים השכונה לא ראינו טעם כי הרחובות מאוד קטנים.

זיו לייבו ממשיד במצגת.

ליאור שפירא: ברוממה לקראת גליקסברג האם ניתן להם שם אופציה.

זיו לייבו: שתי השורות האלה של הבינוי מיועדות להעצמה ולתכנון במסגרת תוכנית בראייה כוללת במסגרת תב"ע.

ליאור שפירא: למה במנורה אחד מהם יצא החוצה

זיו לייבו: בניין יחסית חדש נבנה לדעתי מסוף שנות ה-80 ולא טעון התחדשות במסגרת התוכנית.

ליאור שפירא: מנורה 6 שהוא בהיתר אם הוא קורס מה קורה.

זיו לייבו: זה בניין שבתהליך היתר, ולפני הדיון במחוזית נעשה פיינל טיונינג לכל הבניינים שלא מימשו עדיין תמא 38 ונכניס אותם.

עתליה רזניק: בצומת הפיל שם אנחנו נקדם תב"ע עם חזית מסחרית.

מאיה נורי: למה לא בבני אפרים זה רחוב עם תחנות אוטובוס רחוב הליכתי שיהיה עם מסחר.

זיו לייבו: ככל שנוסיף יותר מסחר זה יחליש מן הסתם את המקומות האחרים.

מאיה נורי: התמ"אות שמקודמות עכשיו הם באותו גובה כמו מה שיכולים להוציא לפי התוכנית

תא/5555

זיו לייבו: בתמא 38 מנורה 6 מקבלת תשע קומות עם הקלה ובתא/5555 מקבלת 8 קומות.

מאיה נורי: אנחנו בעצם במקום שכאילו הורגים את התוכנית היא לא תקרה. כי פה תשע עם היטל השבחה בלי היטל השבחה 8.

אילנית לוזון שגב: גם במסלול של תמא 38 יש היטל השבחה מעל 2.5 קומות, לא היה פטור מלא. במסלול של תמ"א היו צריכים לאשר הרבה הקלות שעל ההקלות היו משלמים חמישים אחוז ופה הם משלמים זה בילד-אין בתוך התבע והם משלמים גם על ההקלות האלה שהם בתוך התב"ע הזאת, הם משלמים 25% במקום 50% זו גם מתנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '0018-25

ליאור שפירא: זה לא משתווה זה. אם הוא הולך לפי התמא 38 שישלים את הבניין וישלם רק את החלק היחסי ואם לא אז אין לו זכויות. אם יש לו היתר אז יכניסו אותו.
מאיה נורי: למה בתוכנית הזאת הוא מקבל פחות מתמא 38 ובתוכניות אחרות מקבלים יותר. למה בשכונות אחרות יש יותר כדאיות לעשות לפי תא/5555 ובשכונות אחרות אין.
אורלי אראל: הרווח בצפון הוא גדול.
זיו לייבו: תמא 38 נתנה 8 קומות והיו מקרים חריגים שאיפשרו פה תשע קומות עם קומה בהקלה אין היום את המוסד הזה כבר של הקלות והקומה והתכנית הזאת מתיישרת לעניין הזה עם תמ"א 38.

זיו לייבו: שכונת רביבים מציג במצגת

חיים גורן: למה אין הרבה תמא 38.
זו לייבו: רוב השכונה הם צמודי קרקע.
מיטל להבי: יכול להיות שיש עוד שכונות שהזכויות שאנחנו נותנים ב תא/5555 מופחתות לעומת תמא 38 **רבקה פרחי:** יש 3 שכונות שהוספנו עוד קומה מעבר למה שנתנו בשיתוף הציבור.
מיטל להבי: זה לא מה ששאלתי מאחר ויש טענות שהזכויות מתוקף חמש-חמש בחלק מהמקומות נמוכות משל תמ"א 38 האם אנחנו מודעים ויכולים להצביע על איזה שכונות גרענו זכויות יחסית לתמא 38.
זיו לייבו: לא הפחתנו זכויות לעומת תמא 38. הרבה בניינים הם על עמודים והתכנית הזאת מאפשרת להוסיף יחיד גם בקומות האלו.
אורנה ברביבאי: אני מתייחסת לתכנית הזאת כסוג של הבטחה. ציפיתי שההיקף וההשפעה שלה על התושבים תהיה הרבה יותר גדולה מכפי שלמדתי פה היום מההסברים שלכם.
מטרות תכנית 5555 היו להיטיב עם התושב, לשפר את איכות חייו ולהשפיע על נושא המיגון מרעידות אדמה ומאיום הטילים.
מזכירה שההרס בעיר וההשלכות לכך צרובות לנו מול עינינו. כמוכן שנדרש היה להתייחס גם לכדאיות הכלכלית.
כשכנסים לעומק העניין, הצגת התוכנית לא נתנה מענה מלא לשאלות מה קורה בכל שכונה, בהתייחס לתמ"א ומה נמצא בקנה התכנוני כך שיתאפשר לנו להבין איך יראו השכונות לאחר מימוש 5555.
אנחנו לא יודעים גם מה המשמעות של הצבע הכתום והצהוב על כל ההיבטים וזה מבלבל אם רוצים שההחלטה תבוסס על מידע מדויק.
כאשר זה יגיע להבשלה אנחנו לא נדע, ממעוף הציפור, לומר אם התוכנית תעמוד במטרות ותספק מענה גם למיגון באופן רחב. תוכנית זו איננה "סתם" עוד תוכנית.
זו תוכנית בסדר גודל של שליש מההיקף העיר-כשבעה עשר אלף דונם.
לכן צריך לוודא שאנחנו עושים זאת בהתבוננות מערכתית המספקת פתרון מלא לצרכי התושבים.
לצערי איני יכולה לומר שמימוש התוכנית עושה שיפור משמעותי.
אישור התכנית מחייב יכולת לעבור שכונה שכונה ולהבין היטב מה היה המצב לפני, ומה היה היקף השיפור מול המטרות שהוגדרו ובהן שיפור איכות החיים, שיפור המיגון והשטחים הציבוריים.
לאורך כל הדרך-האם בסוף האזרח או התושב יקבל באופן יחסי את מה שהוא היה אמור לקבל כתוצאה מההתקדמות לעבר 5555?
הקשבתי לכם בקשב רב, אני סומכת מאוד על שיקול הדעת המקצועי, אבל אני חושבת שכחברי מועצה חסר לנו עדיין מידע, משהו בדרך שבה אתם מציגים.
אשמח להרים יד בעד, אבל אני חושבת שזה לא מספיק ויש כאן עדיין פערים ברורים בדרך שבה הדברים מוצגים בפנינו, לא אוכל לשים עליה את הידיים ולהגיד קדימה!

שכונת שיכון דן

מצגת שכונות גני ורמות צהלה

זיו לייבו: בנאות אפיקה ב בתמא 38 ניתן להם שמונה קומות והיה מקרה חריג מאוד שניתן בהקלה עוד קומה לעלות לתשע קומות וזה היה בניגוד למדיניות
אודי כרמלי: לא היה מצב שהורדנו זכויות משכונות אחרות. היה מקרה אחד של בניין אחד שביקש הקלה בחריגה למדיניות של תשע קומות והמדיניות אמרה שמונה קומות וזה מה שאנחנו אומרים כאן שמונה מקומות. מפה להפוך את זה לזה שכל השכונות זה לא נכון.

מצגת שכונת רמת החייל

מצגת רמת אביב א'

אודי כרמלי: רמת אביב נשמרת כאן בצורה מלאה
מיטל להבי: רק שאומרים שכמעט כל הבניינים פה זה כבר בתמא 38
חיים גורן: יש פה מגרשים שנוספו כתוצאה משיתוף ציבור?
זיו לייבו: לא
מיטל להבי: יש מגרש שלא נמצא בתמא 38?
חיים גורן: אמרת שלא נוספו מגרשים כתוצאה משיתוף ציבור נכון? אבל היו בקשות להוסיף.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

רבקה פרחי: אלון האם במסגרת שיתוף הציבור היו כאלה שבקשו להיכנס לתכנית ולא אפשרנו. **אלון גולדמן:** אפשרנו בהתאם למדיניות התמא 38, כל הבנינים המשותפים שלא מיועדים להתחדשות במסגרת התכנית נמצאים פה וזה נכון. רב מה שרואים מסומן בתכלת יש עליו תמא 38 בשלבים שונים יש 2 חלקות שאין בהן איזשהו תהליך. בנין שמסומן בטיפוס ב' הגובל במעונות. **ליאור שפירא:** אני מסיים את הדיון כרגע ונמשיך בדיון נוסף.

בישיבתה מספר 0016-25 מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאל, חיים מאיר גורן, מאיה נורי שקד, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-25 מיום 13/08/2025 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: המשך לדיון שהתקיים, הוצגו העקרונות של תכנית 5555 התפיסות התכנוניות של כלל התוכנית. הוצגו רובע מזרח ודרום, רובע 2 ונותר רובע 1 האחרון שנותר. מדובר בדיון להמלצה להפקדה בתכנית בסמכות מחוזית, התכנית תידון בוועדה המחוזית יוגשו התנגדויות שיידונו כאן ובוועדה המחוזית. אנו בתחילת התהליך

מיטל להבי: בפעם הקודמת הוצג במצגת בניינים שאינם כלולים בתכנית 5555 מי נמצא בהליך תמ"א 38 ולמי מס' תב"ע מסודר ומי שיהיה בעתיד ופה אני לא רואה סימון

רבקה פרחי: אנא המתניי שהוא יציג ותתייחסי

זיו לייבו: מציג את שכונת אפקה

מיטל להבי: מה הכוונה לסימון באדום?

זיו לייבו: מגרשים שאינם תואמים את הגדרת התכנית כמו צמודי קרקע. ממשיך בהצגת שכונת אפקה

מיטל להבי: לא כתוב מתוקף מה זה סופרפוזיציה

זיו לייבו: מתוקף תמ"א 38

מיטל להבי: כל הכתומים זה תמ"א 38?

רבקה פרחי: אדומים בולטים אלו מגרשים שלא נכנסים לתכנית היות ואינם עומדים בהוראות התכנית בהיבט של צמודי קרקע, מבנים שלא צריכים לעבור חיזוק, מבנים גבוהים. אין לנו מבנים כתומים. על האדומים ועל הלבנים רואים ריבועים קטנים ואלו סטטוס ההיתרים לפי תמ"א 38.

מאיה נורי: המבנים האדומים שאומרים שלא תואם לתכנית זו החלטה של שיקול דעת

רבקה פרחי: כולם וילות למעט מה שנמצא על חיים לבנון למעלה. ברקאנטי זה בניינים גבוהים

מאיה נורי: הצוות המקצועי חושב לא שצריך להיכלל בתב"ע הזאת. זה לא רק וילות

רבקה פרחי: נאמר שזה לא רק וילות

מאיה נורי: הבניינים האדומים זה מה שמטריד, אלו מקומות שלא באמת יודעים מה קורה שם. אנו נמצאים בנקודת עיוורון אנו לא באמת יודעים מה דינם של הבניינים האדומים. ייתכן ויש בניינים שכן נכון להכניס לתכנית.

ליאור שפירא: לדעת אנשי המקצוע שכל מה שבאדום לא מתאים להכלל בתכנית הזו, אם תרצו נבדוק כל בניין למה הוא לא מתאים

מאיה נורי: חשוב שיהיה פתח לשאול

מיטל להבי: בתוכנית הזו יש 1770 בניינים מתוכם הכלילו גם בניינים שנמצאים בתמ"א 38 חלק בביצוע וחלק בהגשה, עשו זאת בגלל שאם יגיעו במסגרת רשות רישוי בניין לתמ"א שייפסל על ידינו תהיה לבניין אלטרנטיבה ולכן אפשר לאמוד שיש 1700 בניינים מיעוטם מתוקף תמ"א וחלקם מתוקף תכנית 5555. במצגות הקודמות הבנו מדוע כל בניין הוחרג מתכנית 5555, חשוב להבין זאת כי תכנית 5555 מאפשרת מיגון והתקדמות מהירה. לא ברור למה במצגת הנוכחית לא ניתן להבין מתוקף מה בניין הוחרג. למה בשכונה הזו אתם ממעיטים בנתונים

רבקה פרחי: רק המבנים שמסומנים בכחול יש להם הוראות מפרטות לפי 5555 כל השאר המבנים אין להם הוראות מפורטות. כל מה שרואים בסופרפוזיציה כל מה שבצבע אדום יש שם או וילות או מבנים גבוהים לאורך רקנטי שהם מעל 8, 10, 13 קומות שאין להם הוראות מפורטות, או מבנים שהם מאוחרים יותר בשנים והם כבר מחוזקים או מבנים שיצאו בהם כבר היתרי בניה לפי תמ"א 38. רוב

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025 1 - 0018-25'	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה

השכונה וילות, גם המבנים הגבוהים לאורך רקאנטי לא תואמים לתכנית 5555. ברח' חיים לבנון המבנים שמסומנים בסגול נמצאים בתהליך כזה או אחר להוצאת היתר לפי תמ"א 38

מיטל להבי: זאת אומרת שתכנית 5555 לא הוסיפה בשכ' אפקה שום דבר

רבקה פרחי: מהסיבה שאינם מבנים שיכולים להכנס לתכנית

מיטל להבי: אבקש שהמצגת תהיה זהה לפעם הקודמת

רבקה פרחי: היא זהה לחלוטין

אודי כרמלי: מה שהופיע במצגות הקודמות אלו תכניות שקודמו בהן תב"ע, במקרה הזה אין תב"ע. כל המצגת בדיוק אותה מצגת שהוצגה. אנו מנסים להוביל בתכנית הזו לעתיד ברור לכל בניין.

זיו לייבו: ממשיך בהצגת שכונת אפקה

אלחנן זבולון: כמה יש בפועל בתהליכי היתר מתוך 208?

רבקה פרחי: הרב הגדול

מיטל להבי: מאחר שתמ"א 38 היא תוספתית אם מישהו נופל מתמ"א 38 ונכנס לתכנית 5555 האם נלקח בחשבון עניין התוספתיות?

ליאור שפירא: את מתכוונת האם הזכויות שלו ייקטנו?

מיטל להבי: כן

ליאור שפירא: תכנית 5555 לא תקטין את הזכויות

מיטל להבי: יש מדיניות עירונית לתמ"א 38 בכל שכונה

אודי כרמלי: מדובר בשאלה רוחבית

מיטל כהן מזרחי: בחנו את התב"עות הקיימות ובחנו את התוספות שניתנו במסגרת תמ"א 38. האינדיקציה היתה שיתופי הציבור. כפי שהוצג בפעם הקודמת, במקומות שהיתה אי התאמה במרחב הבנוי קיבלנו את ההתייחסות של הציבור והתאמנו את עצמנו במקומות שהתב"ע מאפשרת פחות. עבור מקרים אלו, במידה וקיימת אי התאמה נגיש התנגדות מהנדס העיר במסגרת תוכנית המתאר. בתוכנית המתאר מה שנקבע בה זה בהתאמה לבחינות תכנוניות שנעשו על תב"עות חלות. במקומות שתמ"א 38 חרגה מתוכנית המתאר ניתן לזה התייחסות במסגרת התנגדויות בתוכנית המתאר כדי שתהיה הלימה בין תא/5555 לתכנית המתאר. התשובה היא כן, עשינו זאת.

ליאור שפירא: התשובה היא כן. תכנית ת.א 5555 לא מקטינה זכויות לפי תמ"א 38 ואם בטעות פספסנו בעקבות שיתוף הציבור זה חלק תיקנו ואם יש בהמשך כאלה שפספסנו אז במסגרת ההתנגדויות נסכים.

אורנה ברביבאי: שיתוף ציבור לצורך העניין ויש ציבור גדול שהוא לא חשוף או שהגיע והשאלה היא בהינתן שיעלו פערים נוספים שלא עלו בשיתוף הציבור, אני השבוע קיימתי זום עם ציבור והיו המון השגות שנדבר עליהן בהתאם לצורך, אבל כעיקרון חשוב שיהיה חלק מהפרוטוקול שגם אם לא היה שיתוף ציבור ספציפי ויעלו השגות כאלה ואחרות נכון יהיה לראות שהכלל של אי פגיעה בתכנית 5555 ביחס לתמ"א 38

ליאור שפירא: התשובה היא כן

ראובן לדיאנסקי: עניין התנגדויות ירגיע גם אותנו וגם את הציבור

מאיה נורי: עשינו יותר מחצי מהשכונות ויש טענה לגבי שכונת נווה שאנן, האם זה תוקן?

מיטל כהן מזרחי: הטענה בנווה שאנן אינה נכונה, בדקנו את עצמנו.

אלחנן זבולון: אני לא חושב שכל מי שהגיש התנגדות צריך להיות מטופל באופן יחסי לאחרים. עד ההפקדה צריך לעשות התאמה ולעבור ולראות שלא קיפחנו זכויות באופן רוחבי אם עשינו טעות אחת אם יש איזה שיקול תכנוני דרמטי נדבר עליו

ליאור שפירא: בתקווה שהיום נאשר להפקדה וכתוצאה מכך את התיקון נעשה כשנגיש התנגדויות לתוכנית שלנו עצמנו כדי לתקן, זה לא יהיה לפני ההפקדה זה יהיה במהלך

אורנה ברביבאי: אם נדחה זאת להתנגדויות כדי להרוויח זמן נצטרך להתעסק עם ההתנגדויות הרבה יותר מלי פולישוק: בכל מצב תהיינה התנגדויות

מיטל להבי: למה צריך לחכות לשלב ההתנגדויות כדי לתקן משהו? למה אין אפשרות לתקן מתוקף הדיון?

אלחנן זבולון: אנחנו לקראת התנגדויות במחוז כעת זה מובא אלינו למרות שזה היה צריך להיות בחדר סגור כדי לחשוב שוב פעם. כנבחר ציבור ביקשנו שהתנגדות מהנדס עיר תתקן את כל המקומות שבהם יש ירידה מתמ"א 38 לת.א 5555 ויושב ראש הוועדה מקובל מה יותר ניתן לבקש

מיטל להבי: מתנגדת נחרצות למה שאתה אומר, הגשתי ערר למליאה ובערר למליאה שנדון ממש לפני הבחירות הובטח לי שאנחנו לא מגישים מצגות של דוגמאות ויו"ר הוועדה הבטיח שיתקיים דיון חוזר לפני הפקדה ובסופו של דבר התכנית הופקדה

ליאור שפירא: התכנית לא הופקדה כי כאן בטרם ההפקדה

ראובן לדיאנסקי: מיותר להתעמת, זה המקום להעיר הערות וזה דבר חיובי. נילחם יחד כדי שהדברים הנכונים והצודקים ייכנסו. תינתן עוד מדרגה, אז נכון שלא כל תושב בדרום העיר וגם אגב, בצפון העיר לא יכולים להגיש התנגדויות וגם לא מתבקשים להגיש התנגדויות בשביל זה יש את נבחרי הציבור שיכולים להיות קטליזטורים ולהעביר ולתווך את התוכנית כלפי התושבים ותינתן עוד הזדמנות להגיש התנגדות שזה דבר נכון.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

מיטל להבי: הנוהל בת"א יפו זה שלא פותחים תכניות אחורה, ואחרי הפקדה אם לנושא מסויים לא תהיה התנגדות לא נוכל לפתוח את התכנית
אודי כרמלי: אנו נגיש את ההתנגדויות
אורנה ברביבאי: זו תכנית עירונית, אז אתה מתנגד לתכנית שאתה מגיש? למה מראש אתה לא מתאים?
ליאור שפירא: כרגע הוא לא רואה פגם בתכנית
אודי כרמלי: לו יעלה כאן החשש הכי קטן שיש טעות אנו נתקן זאת בטרם ההפקדה, לא יהיה מצב שתוכנית תצא מכאן שאנחנו לא שלמים איתה. לא ב-99 אחוז אלא ב-100 אחוז. נכון להיום אומר לכם בצורה הכי ברורה והכי גאה שאנחנו מביאים לכם תוכנית חסרת תקדים ברמת השליטה והבדיקה שלה וברמת שיתוף הציבור שלה וועדיין יכול להיות שיהיו מקומות שבהם יעלו טענות חדשות נשמע אותן נסכים עליהן ונשנה אותן כמו בכל תוכנית אחרת
אורנה ברביבאי: כשנאמר שיתוף ציבור אנחנו מבינים שיש פער מובנה, יש ציבור שדווקא הוא נפגע יותר והוא לא מביע את עמדתו ויש לו קושי להציג את הפער. למשל אזורים בדרום מזרח העיר ובדגש על נווה שאנן
אודי כרמלי: זה המקום והזמן ובדקנו את הטענות ויש לנו תשובה לכל טענה

שכונת נווה אביבים

אלון גולדמן: מציג את השכונה
ליאור שפירא: אנא הסבר מה הכוונה טיפוס ב'
אלון גולדמן: אלו בניינים בני 7-8 קומות הם מקבלים הריסה ובניה או חיזוק ותוספת עד 10 קומות
ליאור שפירא: מי שיש לו בנין בן 7 קומות הוא יהרוס ויבנה 10 קומות?
רבקה פרחי: יהיה יותר כלכלי להוסיף בניה ולא להרוס ונתנו את האפשרות גם להריסה למי שמוצא לנכון
ליאור שפירא: בנין של 7 קומות להוסיף 3 קומות זה לא מוסיף כלום, מרגע זה ואילך הם ישלמו השבחה
אודי כרמלי: ראינו לא מעט דוגמאות שבניינים מכח תמ"א 38 בניינים בני 7-8 קומות הוסיפו קומות חידשו את הבניין הרחבות חיזקו ממדים וקבלת בנין כמעט חדש לגמרי זה במסגרת זכויות תמ"א 38. ההשבחה היא יחסית על הזכויות הקיימות בסך 25%
ליאור שפירא: כאן גם אם אני לא אעשה אני אשלם השבחה. אתם יוצאים מתוך נקודת הנחה שבתמ"א 38 היטלי השבחה הרבה יותר נמוכים אבל זה לא נכון. האירוע שבתמ"א 38 היה ניתן לבחור אם זה לא כלכלי לא משלמים השבחה
אורנה ברביבאי: החלופה של 5555 לאזרח שהיתה בעבר שזו תמ"א 38 אמורה לשמור על זכויותיו. אם באופציה התושב לא יכול לממש אותה
ראובן לדיאנסקי: לא יכול לממש אותה במישור הכלכלי
ליאור שפירא: בתמ"א 38 בניין יכול להגיע 10 קומות בשתי האופציות הוא קיבל את אותם זכויות. אבל אם ההוא שבתמ"א 38 מחליט שזה לא כלכלי אז הוא לא יעשה. אבל ב-5555 גם אם הוא לא נכנס לתוכנית הוא ישלם השבחה.
אורנה ברביבאי: ברור שהאזרח נפגע, מה זה משנה אם יש לך זכות שאתה לא יכולה לממש ואם אתה מממש אתה משלם יותר
ראובן לדיאנסקי: לגבי הכלכליות עד שתמ"א 38 היתה תקפה הזכויות היו 1.65 למי שלא שהרס ו-2.65 למי שהרס ובנה. כלומר בנין של 4 קומות הוא היה כלכלי. פרויקט שהרס 5-6 קומות ובנה עוד 2.65 היה כלכלי. הכלכליות היא מאוד כלכלית ומוכחת הבעיה המרכזית הוא לעניין עיתוי המכירה. אם לצורך העניין יש זכויות לפי 5555 ואני מוכר את הדירה שלי לפני הליך של הרחבה או הריסה. כנראה אם תנאי השוק יאפשרו זאת המוכר יגלגל לקונה. אם יוכל למכור ביותר בסופו של דבר זה יתקזז. ברמה הכלכלית יש פגיעה או במוכר או בקונה או שזה יתחלק חצי חצי. בהקשר הזה יש פגיעה. לגבי הכלכליות של פרויקט זה לא משתנה.
אודי כרמלי: הדיון הוא בדיוק שורש הכוונות של התוכנית. כמה להוסיף עד כמה להוסיף ואיפה לא להוסיף. 2.5 קומות כל העיר יכולה. בתב"עות עירוניות אפשר אי אפשר אתה קודם כל עוצר בהשבחה משלם. גם ברובעים יש כדאיות אין כדאיות אתה משלם. המנגנון הוא מנגנון שבא בדחילו ורחימו יש כאן שיקול דעת לכל מגרש ומגרש אם הוא יכול להכיל וליישם את זה. זו חו"ד והמנגנון פה לעניות דעתנו לבניינים כאן יש סיכוי סביר להתקדם ולהוציא היתר בניה. בניגוד לתמ"א 38 התוכנית הזו היא תוכנית מפורטת, מקנה זכויות קנייניות ששוות הרבה כסף. המטרה שלנו זה לא להטיל על הציבור סתם השבחה. אנו מסתמכים על עשר שנות ניסיון של הוועדה בהיתרי תמ"א 38. אנו לא משנים פה תפיסות של הוועדה. אנו באים לקראת התושבים עם תכנית מאוזנת. אנו מייצרים כאן מציאות חדשה, כל אזרח מקבל זכויות שהוא יכול לפרוט אותן להערכתנו בוודאות הוא לא נפגע מהן
אורנה ברביבאי: אני רוצה לבסס את הטיעון של אזרח שאומר, ביטלת תמ"א 38 במקומה באה 5555 אני מצפה לקבל תמורות שוות ערך שהן מותאמות ביחס לגובה ושהם לא פחות. באזורים מסוימים בדרום הפגיעה גדולה יותר, צריך תכנית ארוכת טווח ולייצר וודאות. אם יזמים אומרים זה לא משתלם לנו מה

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

הרווחנו? המטרה שלנו זו טובת הציבור. אם יש פער משמעותי בתמורות לאזרח אני מציעה לקבוע גם את העיקרון הזה

ראובן לדיאנסקי: לגבי הנושא הכלכלי אם אנחנו בוחנים על פי הפרמטרים שהרחיבו בניינים לפי תמ"א 38 לפי 1.65 או לפי 2.65 הכול לפי העניין ראינו שזה היה כלכלי בדפוסים הכלכליים של אז. בשכ' מעוז אביב החליטו בצורה חד משמעית למשל, שלא מכניסים יזמים ולא נותנים זכויות ולא נותנים שטחים, מי שרוצה להרחיב את הדירה שלו בין אם זה הרחבה צפונית של 23 מטר או דרומית של 13 מטר הוא משלם חצי מיליון שש מאות אלף שקל. הבעיה המרכזית בנושא של היטלי השבחה, שעל הנייר זה הכול נהדר ונכון הוא בהחלט מקבל זכויות אבל אנחנו יודעים שפרויקטים של התחדשות עירונית לוקח להם לפעמים עשר-חמש עשרה ויותר שנים לצאת לפועל ובאבולוציה הזאת דירה נמכרת לפעמים פעם או פעמיים, לגברת לוי לצורך העניין שרוצה למכור את הדירה יש לה את הזכויות הכול נהדר הכול רשום באיזשהו מקום ובאמת זה עומד לזכותה אבל היא לא מימשה אותה ואין לה גם סיכוי לממש אותה ואז היא צריכה לשלם את היטל השבחה בשלב של הבחירה. אני לא יודע אם יש לנו מנגנון שאנחנו יכולים לפתור את זה, מנגנון שהוא מנגנון הגון יותר.

חן אריאלי: אבקש לציין לפרוטוקול שרועי אלקבץ הצטרף לדיון
מאיה נורי: בדקת בניין בניין האם התוכנית ישימה, שימו לב גם לבנים שיש הרחבות ולכן להם זה לא ישים שהם יממשו את תכנית 5555
אלון גולדמן: ממשיך במצגת של התכנית בתחום שכונת נווה אביבים.

שכונת רמת אביב ב'

אלון גולדמן: מצג במצגת את שכונת רמת אביב ב'
רועי אלקבץ: חלק מהסוגיה שלא ברורה היא היכולת לא לעלות בגובה, צריך להיות ברור לתושבים שיש להם אפשרות לבחור אם הם יכולים לעלות לגובה או שלא
אודי כרמלי: אפשר לומר זאת בצורה ברורה תכנית תב"ע היא מעניקה זכויות אך לא מכריחה אף אחד לבנות אותה

רועי אלקבץ: הדבר צריך להיות כתוב וברור ולא כהערת אגב
אלון גולדמן: אין בתכנית כוונה לשנות את צביון השכונה, התוספת היא מידתית בהתאם למה שהוועדה קבעה במדיניות תמ"א 38.

מאיה נורי: לגבי הבניין ברח' יהודה הנשיא 36-38 זה בנין ישן ודרוש לו חיזוק מה דינו של הבניין?
אלון גולדמן: 36 38 הם בניינים של 12 קומות. מכח התקנות יכולים להוסיף ממ"דים, התוכנית לא מוסיפה להם זכויות נוספות כי הם 13 קומות.

אודי כרמלי: אנחנו בתוכנית להתחדשות מגרשית, מגרש שיכול להתחדש בפני עצמו. נגמר העידן של תמ"א 38.

מאיה נורי: בוודאי שאנחנו בחלופה של תמ"א 38 ויש לתת את הדעת לחיזוק ורעידות אדמה
אודי כרמלי: מדינת ישראל ביטלה את תמ"א 38 בגלל שורה של נזקים שהתכנית הזו גרמה, ביניהם הנושא של כלכליות ציבורית, הנזק התוצאה של תוספת יחידות דיור לגבי אופי שכונות יכולת לספק שירותים ציבוריים. המטרה של התכנית לייצר פלטפורמה אחידה ושקופה מה הם המגרשים שיכולים להתחדש. כל שאר המגרשים הוא לעודד התחדשות עירונית בתכניות כדי לייצר שטחים ציבוריים.

לא דיברתם על הנזק מה קורה לתושב בשכונה של שלושים-ארבעים-חמישים שנה, שפתאום מתווספים אליה פי שלושה בניינים יחידות דיור? מה קורה לתושב שעד עכשיו היה לו הוא רף מסוים של שטחים ציבוריים שפתאום עכשיו הוא צריך לחלוק אותם עם פי שניים מהשכונה? אנחנו לא בונים כאן שכונות חדשות, מדובר בשכונות קיימות מתפקדות עם אופי עם יכולת התחדשות מסוימת. תמ"א 38

יצרה כאן איזשהו רף במקומות מסוימים אבל אנחנו לא מפחיתים אותו, מהסיבות האלה שאמרנו אנחנו לא רוצים לפגוע במה שכבר היה

מלי פולישוק: בעבר שאלתי את השאלה הזו מדובר לא מוזכר העניין של רעידות אדמה, ההתחדשות העירונית הזו היא לא להגן על בתים
רועי אלקבץ: בפתח התכנית צריך לומר שזו תוכנית שיעורית, זה לא ברור

רמת אביב א' הירוקה

אלון גולדמן: מצג במצגת את שכונת רמת אביב א'
 אבקש לעדכן לפרוטוקול בטעות סופר, בכרטיס השכונה נכתב שטיפוס א' יהיה עד 7 קומות זו טעות ומדובר בבניינים שמיועדים לבנייה בגובה של עד 6 קומות ובהתאם למספר הקומות הנוספות שקבעה בוועדה במדיניות תמ"א 38.

ליאור שפירא: מאיה נורי לא יכול להשתתף בדיון של רמת אביב
רועי אלקבץ: כאשר יש בניינים שהדיירים מעוניינים למגן ולחזק ולא לעלות לגובה עדיין תהיה להם השבחה?

אודי כרמלי: זו תשובה מורכבת יש הבדל בין היתר למכר

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '25-0018

ליאור שפירא: הם משלמים **רועי אלקבץ:** ואם הם הולכים במסלול רגיל?
ליאור שפירא: אין להם זכויות
ליאור שפירא: כל מי שמקבל זכויות יש לו 2 אופציות להיתקל בהשבחה במכירה או בהיתר?
אילנית לוזון שגב: נכון
רועי אלקבץ: זאת אומרת מעצם אישור התכנית תהיה השבחה
ליאור שפירא: נכון, אבל מופחת

שיכון ל'

זיו לייבו: מציג במצגת את שיכון ל'
ליאור שפירא: מה לגבי הבניינים ברח' אפטר
זיו לייבו: מדובר בשני בניינים שנפגעו במתקפה של "עם כלביא" ונכנסו לתכנית כדי לאפשר להם להתחדש עד 10 קומות
ליאור שפירא: זה מאוד דרמטי
זיו לייבו: זה בדיוק מה שניתן להם גם במסלול של תמ"א 38. הם במצב הנכנס 6 קומות ולא יכולים מעבר לעשר קומות
אודי כרמלי: התכנית כאן מעניקה יותר, נוספה עוד חצי קומה, אנו מיישרים קו, זה לא חדש, אנו אישרנו להם חריגה במדיניות.
ליאור שפירא: זה בלי ההתניה של החזית המסחרית?
רבקה פרחי: זה עם חזית מסחרית, אנו רוצים חזית מסחרית על רח' לוי אשכול.
ליאור שפירא: גם בצד המזרחי?
רבקה פרחי: כן, החתך של הרח' בשנים הקרובות עומד להשתנות. לא יכולנו לעשות זאת בתמ"א 38 אבל בתכנית הזו זה ניתן
ליאור שפירא: מה קורה אם הם התקדמו בתמ"א 38 הם בהיתרים מתקדמים
רבקה פרחי: הם יוכלו לבחור
אודי כרמלי: זה היתר של רשות רישוי אין התנגדויות, זה יהיה יותר מהר. היתרים יוצאים בממוצע של שנה וחצי שנתיים
ליאור שפירא: אמרתם 5555 לא יקטין את הזכויות שהיו בתמ"א 38 אבל אנחנו מגלים שהוא מגדיל את הזכויות
רבקה פרחי: זה נכון תכנונית. זה בגבולות המתאר וזה לא עובר את 29 מטר
פריד אביגדור: למה בבורלא פינת האוזנר הוא שטח כתום לתכנון עתידי, מה זה שונה מכל השכונה?
האם בנין בתכנון עתידי יכול לבקש חיזוק?
זיו לייבו: יש היום תמ"א 40 שמאפשרת לחזק מבנים ולהוסיף ממ"דים. ברח' לוי אשכול ואינשטיין הם רחובות מתחדשים היום, אנו רוצים להתאים את התכנון להתחדשות וניתן לזה גם התייחסות בתכנית המתאר. שאר המגרשים שצבועים באדום התכנית לא חלה עליהם.
ממשך בהצגת שיכון ל' ממצגת

שכונת כוכב הצפון

זיו לייבו: מציג במצגת את שכונת כוכב הצפון

ליאור שפירא: מציג את עמדתו במצגת שמתמצתת את העקרונות שהעלנו בטבלת האקסל.
המהות של תוכנית 5555 מחולקת בין אלה שזוכים בזכויות שהם הכחולים ובין אלה שהם לא זוכים בזכויות שהם הכתומים שהם נמצאים בהתחדשות עירונית. העמודה A הראשונה כחול אומרת את היתרונות שאני רואה כתוצאה מתב"ע 5555 שמייד מקבלים תב"ע מאושרת התוכנית עוברים במהירות ללא התנגדויות תוך פחות משנתיים, רשות רישוי והיתר תוך שנתיים, נותן פתרון לכל הנכסים שלא נכנסו לתמ"א 38 בגלל שהיא בוטלה או לא נכנסו לתמ"א 38 כי הם לא היו זכאים מלכתחילה להיכנס לתמ"א 38 ולכן אתה היא נותנת פתרון טוב ומאוזן. החסרונות שאני רואה בראייה של התושב של כאן ועכשיו כל נכס שאנחנו הכנסנו תחת 5555 חב בהיטל השבחה באחד מהמקרים או במכר של דירה או בקבלת היתר בנייה. גם אם אני אמכור דירה ואין לי שום תכנון לעשות בה שום דבר והיא נופלת תחת 5555 אני אשלם היטל השבחה. אומנם זה היטל השבחה מופחת של 25% אבל אני אשלם.
החלק השני זה הכתום שנותן יתרון מאוד גדול. הוא נותן להתחדשות עירונית איכותית כלומר בלוקים שלמים אזוריים שלמים שאנחנו מזהים שנכון בהם לעשות התחדשות עירונית, היא תהיה איכותית שתיתן מענה גני ילדים מוסדות ציבוריים בתי ספר. הזכויות שם הרבה יותר גדולות בסופו של דבר מה שהן יקבלו 5555 ובכל תוכנית אחרת. יהיה במסגרת תב"ע מיוחדת ועוד יתרון שאני רואה שהם לא יחויבו בהיטל השבחה כי אין להם למעשה היתר. כך שאם ימכרו שם דירה לא יהיה שום היטל השבחה החסרונות של

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

התוכנית הזאת שהתכנון ארוך טווח, זה לא קורה מחר בבוקר. אותם תושבים שאנחנו חושבים שאנחנו שזה נכון שהם יעשו את התחדשות עירונית, כי זה גם ייטיב בזכויות ומבחינה ציבורית ועירונית זה דבר שייקח זמן.

אחרי שהראיתי את החסרונות והיתרונות ניסיתי למצוא פתרונות אחד להכניס את כל העיר תחת 5555 שכל העיר תקבל זכויות. היתרונות שהכתומים שאמרתי מקודם שהם ארוך טווח ולא יודעים מה יקרה הם יקבלו זכויות תהיה להם איזו ודאות כי כל העיר קיבלה זכויות. החסרונות שאם ניתן לאותם אזורים כתומים את הוודאות הזאת של תוכניות שאלו זכויות הרבה יותר מופחתות אבל ניתן להם. מה שיקרה הוא א. עד שזה יקרה הם יחויבו בהיטל השבחה במכר או בהיתר במייד. אך הדבר הגרוע יהיה שברגע שנתת להם את הזכויות האלה זה זכויות שלהם, הם למעשה תביע הם סוג של היתר הם יכולים לבנות מייד. אז אם אני מחזיק בניין באמצע אזור של התחדשות עירונית ואני אחליט שאני לא רוצה לחכות ואני בונה את הבית ואז תקעתי את כל ההתחדשות העירונית, בלי שנתתי שום תמורות לכבישים לבתי ספר ואז לא תהיה שם התחדשות עירונית בכל מקרה. הדבר השני שיש טענה שיש מבנים שהם 7 קומות ואתם נותנים להם זכויות של עוד שתי קומות אני חושב שאף אחד לא ינצל את זה. כתוצאה מזה הם יוכלו להיטל השבחה. לכן חשבתי אולי נאפשר דווקא ההפך לאפשר לאנשים לצאת מהתכנית ולא להיות בתוך 5555 ואז במכר דירות אין להם היטל השבחה כי בין כה וכה הם לא רוצים לעשות את זה. החיסרון של זה שהם נשארו קירחים מקאן ומכאן כי בעתיד הנראה לעין לא יהיה להם שום התחדשות עירונית ולא יהיה תביע ולא יהיו להם זכויות הם יישארו תקועים עם האירוע אם אחר כך הם יתחרטו.

לכן באותה במשקלים שאני עושה בעד ונגד, חסרונות יתרונות. הייתי רוצה להציע את ההצעות הבאות. לשמור על האופציה של התחדשות מכוח סעיף 139 חלופת שקד. בהתחלה היה סברה שאם אנחנו נאשר את התוכנית הזאת הזכויות האלה יאבדו. אני רוצה את האופציה לשמור אותן בתוכנית מתי שמישהו יהיה בכתומים האלה ולא יקרה שום דבר 5, 10 שנים, ויגיד שהוא לא יכול להמתין יותר נוכל להחזיר אותו לתכנית. אם תקבלו את עמדתי ותאפשרו לבניינים שלמים לדוגמא הבניין של 7 הקומות. אם כל הבניין של השבעה הקומות 100% מהדיירים יגידו שהם לא רוצים את התוכנית הזאת, תאפשרו להם לצאת מהתוכנית הזאת. כך שאם תקרה תקלה בעתיד תהיה להם את האופציה לפי 139 אם ירצו לעשות משהו זו אופציה לעשות זאת. בנוסף עומד על כך שבעוד 3 שנים מהרגע שיש מתן תוקף לתכנית. אתם תבואו אלינו לוועדה, ותדווחו מה קורה עם התכנית. בנוסף בתוך חמש שנים ממתן תוקף לתוכנית אני מצפה שזה יעלה עוד פעם לדיון ואנחנו נעשה שינויים בתוכנית בהתאם למה שאנחנו חושבים שזה יהיה נכון לעיר הזאת לעשות. אני מעריך את שזה יותר לכיוון הכתומים ככה אני רואה את העניין.

רועי אלקבץ: נראה לי שההמלצות שלך בסוף הן טובות. אנחנו צריכים לבוא בצניעות לנושא הזה. בדקנו במתודולוגיה של התכניות ותכנית 5555 צריכה להיות ברורה גם בתקנון וזה לא קיים בדקנו. יש פה מגוון רב מאוד של שכונות שחלקן התחדשות עירונית וחלק לא רואים את זה לדוגמה מיני בניינים שכלואים ואי אפשר לטפל בהם. אנחנו "זורקים למים" תוכנית וצריכים להסתכל לראות את איך היא מסתדרת. אם אלו לא היו זכויות קנייניות אז לא היה בעיה, אך זכות קניינית היא זכות חוקתית כל כך כבדה ולכן זו בעיה. אני מסכים לשני הסעיפים. קודם ניתן לאנשים מכוח סעיף 139, כי אני מה שמטריד אותי הם הפרויקטים בעיקר במזרח העיר, שבו אתה לאנשים אין יכולת להתארגן לחתימות וגם כספית גם עוד 20 שנה. אנחנו צריכים להיות מספיק גמישים ולתת פתרונות לדברים האלה אני ממליץ שניתן סוג של מגוון או התחדשות סטנדרט כמו ברמת נגיד כל האזור של בן יוסף אחימאיר בית סורי זה קלאסי מה שאודי מתעקש שיהיה תביע על כל האזור הזה הכול התחדשות עירונית. אך יש מקומות נווה שרת לדוגמה שזה הכל מעורבב כמו סוג של רכבת עוד היא תקועה בתוך התחדשות עירונית. מה יהיה עם אותם אנשים שלא מסוגלים. בסוף זה להיכנס עם סכין מנתחים לאירוע נקודתי ורצון לעזור לאנשים. הנושא של הזכויות הוא של הכדאיות הכלכלית. אחרי שלוש שנים נדע בדיוק מה קורה עם זה כי אנשים מאוד יחששו מהיטלי השבחה

ליאור שפירא: לכן הוספתי גם שאם בניין שלם הרגיש שהוא רוצה לצאת. **רועי אלקבץ:** אני פונה לכל האדריכלים והמתכננים אנחנו צריכים להסתכל על הזכות הקניינית כזכות חוקתית מהמעלה הכי גבוהה בישראל. לכן כל דבר שהוא מונע וכולא מאות או אלפי אנשים מלמדים את הזכות שלהם או היוורשים שלהם זו בעיה קשה מאוד. לכן צריכים להיות מספיק להבין שיש כאן משהו שהוא הרבה יותר חזק מתכנון במובן הקלאסי שלו משהו עמוק שחלק מהאנשים זה כל מה שיש להם בעולם, ואסור שנשכח אותו.

מאיה נורי: חלק מהפתרונות הם להוציא את המבנים מהתוכנית אם 100% מהאנשים רוצים. ההצעה של ליאור להשאיר את סעיף 139 היא הצעה מעולה.

אלחנן זבולון: לא בטוח שזה בסמכותנו.

מאיה נורי: אני נורא מוטרדת מהסיפור שאנחנו מבטלים את התמ"א הכול בסדר כי אנחנו בונים תוכנית חלופית לתמ"א שנביא אותה בהמשך. אנחנו ביטלנו את התמ"א אחרי שנתיים לוועדה ואני מרגישה שמה שקיבלנו בפועל התוכנית הזו היא פשוט ביטול של התמ"א דה פקטו רק כמה בניינים שעוד אפשר לבוא.

ליאור שפירא: זו לא תוכנית במקום התמ"א כי יש בתים שלא היו זכאים להיכנס לתמ"א, וכן מופיעים בתוכנית הזאת.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '25-0018

מאיה נורי: יש פה בתים שלא היו זכאים להיכנס לתמ"א ומופיעים. מטרת התוכנית בעיניי זה הנושא של מיגון וחיזוק מבנים כי יש לזכור שיכול להיות מחר בבוקר יכולה להיות פה רעידת אדמה שתגרום אסון מטורף.

ליאור שפירא: אפשר לעשות את זה גם היום לחזק מבנים ולעשות ממ"דים.

מאיה נורי: בסופו של דבר כשאנחנו מאשרים תוכנית אנחנו מותירים את כל שאר יחידות הדיור למעט ה-1700 האלה נותרים הרבה יחידות דיור שאין להן מיגון וחיזוק. יש להבין את האחריות שלנו בנושא הזה. התוכנית הזאת להתחדשות עירונית הייתה יכולה להיות הזדמנות להחליט שאנחנו מתקנים את הבעיות שהיו במקום לתת כמה בניינים שזה דומה לתמ"א. לתקן את הנושאים בעיקר של הבעיה המרכזית של שטחי ציבור ותועלת ציבורית ולחשוב על מפתח אחר וחדש גם זה פייר שכונה של איך אנחנו נותנים משהו כמו התוכנית הזו רק מחברים כמה מתחמים עם שטחי ציבור ותועלות ציבוריות שכן יאפשר בטווח זמן יחסית מידי לממש כדי גם לחזק וגם למגן. פספסנו פה הזדמנות לעשות דבר כזה שמייצר פתרונות להרבה מאוד בניינים שאין להם חיזוק והם יחכו עכשיו עשרים שנה.

ליאור שפירא: את מבלבלת בתוכנית הזאת לבין התחדשות עירונית לבין לא התכנית. התכנית דנה בכל מה שהוא לא התחדשות עירונית כל יתר המבנים שהם בודדים שהם לא נכנסים להתחדשות עירונית. **אודי כרמלי:** אנחנו מראים לכם בצורה הכי ברורה, אני מבין את הלחץ המסוים שאתם נמצאים בו כי פתאום אתם רואים מה המשמעות של התחדשות מיגרשית שהייתה כאן כל הזמן. זה לא ששינינו את זה כי אם אנחנו היינו עושים את העבודה הזאת לפני כן בתמ"א 38 הייתם מקבלים פחות או יותר את אותן מפות תכולה. אין כאן איזושהו שינוי אבל בגלל שנעשתה כאן כזאת עבודה אבחנתית וכל הדברים כל כך שקופים וברורים אז יש הרבה יותר ביקורת על זה ואני מבין את זה

מאיה נורי: אנחנו החלטנו מה התכנית הזו תהיה

ליאור שפירא: את מדברת על מתחמים והתוכנית הזו לא חלה עליהם ולא מדברת עליהם אם את רוצה וחושבת שצריך לעשות כוללנית לכל העיר מצוין אבל זו לא התכנית הזו. בתכנית הזו נתקלנו בבעיה מה קורה עם כל הבניינים שהצוות שלא מתאים שייתנו לבית אחד בודד מגדל אחד בודד, לאשר בלי שום תוכנית, כשלקחנו את תמ"א 38 וחלק בכלל לא נכנסו לתמ"א 38 היינו צריכים למצוא הם איזושהו פתרון. כאן יש תוכנית שאומרת אני שם בצד את ההתחדשות העירונית ומתייחס רק במבנים הבודדים, יש בעייתיות בזה. יש אזורים שלמים שלמעשה לא קיבלו שום זכויות ולא פתרנו להם שום בעיה, כמה זמן ייקח להם 5,10,15,20 שנה? הם לא יוכלו לעשות שום דבר, זה לא נכון אגב שהם לא יוכלו לעשות מיגון וחיזוק הם כן יכולים לעשות אבל הם לא יוכלו לעשות את זה באמצעות יזם כי הם לא יקבלו זכויות. גורמי המקצוע עונים לחשש שיש לנו ניתן לעשות זאת בצורה הרבה יותר איכותית עם מטלות ציבוריות ועם זכויות הרבה יותר גדולות כי אנחנו מבינים שהיזמים צריכים להרוויח ואף אחד לא יעשה את העבודה בחינם, התושבים צריכים כדי לפתח את האזורים האלו צריך לפתח אותם נכון. לדוגמא שכונת נווה שרת

מאיה נורי: אין ספק שהתחדשות עירונית בצורה שאתה מתאר אותה היא הכי איכותית והכי נכונה, אבל צריך להבין ולאזן. יכול להיות רעידות אדמה מחר במיוחד בישראל, ונכון היה אם היינו נותנים חלופה לתמ"א 38 אבל קצת יותר מתקדם, יש הרבה בניינים שלא נכנסים לתכנית

ליאור שפירא: כשאני הצעתי להכיל את התכנית 5555 על כל העיר המשמעות שייצטרכו לשלם השבחה גם אם לא מימשו את הזכויות

מאיה נורי: אפשר למצוא לזה פתרון

ליאור שפירא: אי אפשר, זה החוק וברגע שהתכנית חלה זה יקנה במידית זכויות לאותו בניין וכשהבניין יבנה אין לך שליטה על זה.

מאיה נורי: צריך לחשוב על מפתח כללי שהוא גם נותן מטלות ציבוריות, לא צריך לחכות 20 שנה

אודי כרמלי: אפשר לעשות תב"ע ולא צריך לחכות 20 שנה

אורנה ברביבאי: לקבוע תוכנית רחבה מערכתית שיוצרת ודאות זה דבר נכון בעיר שיש לה חצי מיליון תושבים ובוודאי היוזמה הזאת לייצר חליפיות היא נכונה.

יש לי השגות על התכנית ושואלת למה תמ"א 38 בוטלה? חלק מהנימוקים היו של ראש העיר המכהן שאמר שהיא עושה סוג של אפליה העשירים מרוויחים מזה והאוכלוסיה החלשה לא מקבלת מספיק. עובדתית תמ"א 38 חלפה והאם המענה של 5555 נתן פתרון לפערים של תמ"א 38? התשובה היא לא. באבחנה של אזורי העיר אני חולקת על דעתו של ידידי לדיאנסקי שכולם שווים ביכולת שלהם לשלם ולקנות את הזכויות שלהם ולנצל את פוטנציאל ההשבחה שלהם? לא כולם שווים, כנבחר ציבור צריך לקחת בחשבון את מי שיש לו יותר ומי שיש לו פחות. בדרום העיר בעניין הזה לא מצליחה לממש את הזכויות מתוקף התכנית וצריך לתת להם את המענה וגם במזרח העיר. הרעיון היה מיגון רעידות אדמה ומיגון של הנזק הנראה כיום מול עינינו, בנסיבות הללו לא באנו עם פתרון הוליסטי שהעיר תהיה מוכנה יותר גם בטווחי זמן גם בטווחי עלויות כדאיות כלכלית גם בהיבטים של תמריצים שמובנים בתוכנית הזאת שהיא תהיה ממוגנת מהר יותר ושטחים רחבים יותר

ליאור שפירא: למה את אומרת זאת?

אורנה ברביבאי: התכנית לא נותנת מענה מיידי

ליאור שפירא: אז להישאר עם תמ"א 38?

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

אורנה ברביבאי : אין תמ"א 38. אני רוצה שתכנית 5555 תהיה תכנית אב כזאת רק שתהיה גמישה יותר ועם כדאיות כלכלית. באופן עקרוני, בידינו צריכה להיות האפשרות לייצר גמישות. לנוכח פניות של תושבים שמדברים על העדר כדאיות כלכלית ולפער בין תמ"א 38, גם במובן של מיגון שהוא הכרחי ומיידי רחב ככל הניתן מתוקף האיומים שיש על העיר גם בהקשר של כדאיות כלכלית ותמריצים לעודד, אתקשה להצביע בעד התכנית

ליאור שפירא : יש אופציה שכל אחד שרוצה בניין ולא רוצה להיות במסגרת התוכנית הם ייצאו, אז אין להם היטלי השבחה ולא עשינו להם שום דבר. אם רוצים להגיע למיגונים וחיזוק ניתן לעשות זאת ללא תכנית 5555 אלא שצריך להוציא כסף מהכיס, לכן תכנית 5555 נותנת זכויות נוספות. יזם ייקח את הזכויות ויעשה זאת, אם לא נאשר את 5555 שום דבר מכל הבתים האלה לא יוכל לעשות את זה, אף אחד **אורנה ברביבאי** : אתה אומר שללא תכנית 5555 אין לתושבים כלום?

ליאור שפירא : נכון, אין להם. אם לא נאשר את התכנית לא תהיה לתושבים אלטרנטיבה. **אורנה ברביבאי** : הובלת מהלך שמבטל את תמ"א 38 והבאת חלופה שאינה אופטימלית, גם אתה מסכים לכך, ובמובן הזה אנו הולכים לתכנית שבקטעים מסוימים משפרת משמעותית אין חולק ובקטעים אחרים לא נותנת מענה, מבחינתי הקטע האחר הוא אם אין תמרוץ ואין כדאיות כלכלית **ליאור שפירא** : זה לא נכון בהסתמך על מה שאמרת בתחילת הדיון

אורנה ברביבאי : העיקרון הוא שלא תהיה הרעה ביחס לתמ"א 38 **ליאור שפירא** : ובצדק, לא פגענו בהם אלא יש מקומות שיקבלו יותר זכויות מתמ"א 38 ולכן הם לא נפגעים. יתירה מכך, הם ייפגשו מקלטים הרבה יותר מהר ממי שעכשיו יהתחיל תמ"א 38 **אורנה ברביבאי** : לא יכול להיות שזה המקסימום שאנו יכולים להביא במהירות ובתמרוץ

ליאור שפירא : זה לא אנחנו, התכנית צריכה לעבור למחוזית **אורנה ברביבאי** : אם היתה קיימת תמ"א 38 היה מענה, אתה אומר עד שאין לי תוכנית מאושרת שלקחה בחשבון את כל המורכבויות וכל החסרונות שאתה מעיד עליהם, יש תמ"א 38 **ליאור שפירא** : בניין שהתחיל הליך בתמ"א 38 או בניין שיתחיל בהליך של 5555 הוא יתמגן יותר מהר כי הוא בהליך רשות רישוי. אין דבר רע יותר מתמ"א 38, אין בתי ספר ואין גנים.

אורנה ברביבאי : פתחתי בזה שצריכה להיות תכנית, גם לתמ"א 38 יש חסרונות, אני מדברת על התהליך ועל האופן שכרגע זה לא זה ולא זה. מבחינתי תכנית מערכתית היא נכונה, בנסיבות האלה של היעדר תמריצים מספקים ואי כדאיות כלכלית

ליאור שפירא : אם תמצאי כאלה מבנים אנו נגיש התנגדות מהנדס העיר **מיטל להבי** : שמחה שהגענו לאיזו תוכנית שהיא חלופה לתמ"א 38. מטרות התוכנית למגן את הדירות והבניינים וזו מטרה מאוד חשובה לאור העובדה שאנחנו עדיין במלחמה וכנראה שאנחנו עם על חרבו חי. נעשתה פה עבודת עומק ראויה בפינצטה בניין בניין, בסוף עם 1770 בניינים מתוך מעל מאה אלף בניינים בעיר, אנחנו יודעים על ש-70 אחוז מהדירות לא ממוגנות בעיר. אבקש מאדוני היושב ראש, להשאיר שאלות פתוחות ושידאג למענה. מתוך ה-1770 בניינים אבקש לדעת כמה לא כלולים בתמ"א 38? כמה בניינים נטו נוספו בתכנית 5555? לעניין היטל השבחה, כמה זכויות נתנו בצפון ומשיתים עליהם את היטל השבחה בלי התחשבות ובדרום לא נתתם להם להרוויח אז הם לא יצטרכו לשלם מס.

עמדתי שעדיף להרוויח יותר ולשלם מס, ולא להרוויח פחות ולשלם לא מס. בדרום צריך לתת יותר זכויות לסמן יותר בניינים, בדרום יותר קשה לאנשים להתאגד לקבוצות גדולות. ניתן לראות שתמ"א 38 היתה יותר בצפון מאשר בדרום

ליאור שפירא : איפה לדעתך מקבלים יותר זכויות בתכנית 5555 או בהתחדשות עירונית? **מיטל להבי** : אם יש תביע בתוקף או בהרצה אחתום על זה, אבל אם זה מדיניות דמיונית שתצא לתוקף בעוד עשרים שנה אנו חוטאים למיגון תושבינו

ליאור שפירא : מסכים אתך ולכן ביקשנו שתוך שלוש שנים יגיעו לוועדה **מיטל להבי** : עובדה שבכל פרויקט של התחדשות עירונית השאלה הראשונה שעולה זה הכדאיות הכלכלית לזם. פה שמדובר ברמת המבנה הבודד ותושבים שיתאגדו לא שואלים את שאלת הכדאיות הכלכלית ועל כך אני מתקוממת. רק בפרויקטים של הטייקונים שואלים את שאלת הרווחיות. את כל רמת אביב סימנתם ולעומת זאת בדרום לא הוספתם מתוך דאגה שהם ישלמו השבחה. אני מתקוממת על כך וזה לא יכול לעבור בצורה כזאת

אודי כרמלי : את יודעת כמה יחידות נוספו בצפון ובדרום בתכנית הזו? **מיטל להבי** : בשכונת ק' שלום סומנו רק 6 בניינים בודדים

אודי כרמלי : כי זו שכונה עם צמודי קרקע ורביעיות שגם לפני כן לא היה לה שום דבר. אין אפליה **מיטל להבי** : לי נאמר שזה בגלל שמרחמים על הדרום שישלמו היטל השבחה, לטענתי אל תרחמו על הדרום תנו להם הרבה זכויות וישלמו השבחה כמו בצפון תל אביב. תנו להם את האפשרות להתעשר ולהרגיש רווחה ולשלם מס. כשיש עודף רווח צריך לשלם מס. לא ברור למה צריך להמתין שלוש שנים עד שנותנים לאנשים את האלטרנטיבה של חלופת שקד? **ליאור שפירא** : לו דעתי תתקבל זה יהיה מיד לא שלוש שנים.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

מיטל להבי: אבקש לדעת כמה מהבניינים שמסומנים בכתום נמצאים עם תב"ע או שעברו פורום מהנדס העיר. אבקש להסב לתשומת לב לתקנון שבו נאמר זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתוכנית זו מבוטלות, כלומר שאנו גורעים זכויות בניה במסגרת התכנית.

אודי כרמלי: את ביקשת שנפיץ טיוטת תקנון אנא קראי זאת עד הסוף

מיטל להבי: אשמח לקבל הבהרה, יש לי מס' הערות. השאלה המרכזית היא שאלת המיגון, יש פחד בציבור ובצדק, המלחמה לא נגמרה. ציפיתי כעירייה שדואגת לתושביה בנושא המיגון צריך לתת פתרון ברמת הבניין הבודד. אם יש סעיף שסותר את המשפט שנאמר בתקנון אשמח לראות. בנוסף בתקנון נאמר שטחי בנייה על פי סעיף א', כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כוללים מרחבים מוגנים, זאת אומרת שבשטח העיקרי נכלל גם הממ"ד. כלומר במסגרת הנפח גם הממ"ד קיים

אורלי אראל: אין יותר הפרדה בין שטח שירות לעיקרי, זו הוראה בחוק.

מיטל להבי: כדי שנבין זאת מציעה לקבל בקשה לתחשיב נפח קומה לאחר שעושים 40 אחוז תכנית מגרש **תמיר קהילה**: את מדברת על קומבינציה זה משהו עסקי.

מיטל להבי: לא מדובר על קומבינציה. נקבעה תכנית של 40 אחוז מבלי להגיד מה התכנית הקיימת לפני. התמונה לא ברורה, לא מובן אם בנפח שניתן התוספת קומות מכסה גם את תוספת הממ"ד והמיגון ויש עוד הרבה אנשים שלא מבינים. לדעתי זה חושף אותנו ל-197.

ליאור שפירא: אם יש למישהו זכויות שהוא לא יכול לנצל אותן למה הוא צריך לשלם השבחה?

מיטל להבי: למה יש השבחה על תכנית ותיקה?

ליאור שפירא: מדובר בתכנית הנוכחית

מיטל להבי: רוב העיריות שהסתכלתי עליהן קבעו תוכנית שלא ירדה לרמת המקצועיות הבלתי רגילה

אורלי אראל: הם צריכים עכשיו לעשות תב"ע

ליאור שפירא: אנו מטיבים עם התושבים ומעניקים להם זכויות

מיטל להבי: באותה צורה של תכנית הרובעים ניתן היה לעשות לכל שכונה

ליאור שפירא: זה בדיוק מה שעשינו

מיטל להבי: עשינו זאת על בניינים, על 1770 בניינים ויתברר שזה רק 1000 בניינים נטו

ליאור שפירא: ברובעים כמעט ואין התחדשות עירונית ולכן ניתן לעשות בצורה יותר קלילה, אם נעשה

זאת גורף זה יתקע את העיר ולכן צריך לעשות זאת בשיטת הפינצטה

ראובן לדיאנסקי: לעניין נושא היטל השבחה, לדעתי הוא בעייתי במכר.

זו האמירה שמבחינתי התנאי לאישור התוכנית במקביל שינוי חקיקה שעיריית תל אביב תוביל. היטל

השבחה שיש בהיתר, גם הדרום וגם הצפון ישלמו באופן יחסי. הבעיה שיש היטל השבחה במכר, גם

במישור המשפטי, כשאישה בת 80 גרה בדירה והעירייה אומרים לה יש לך זכויות, אבל היא לא צריכה את הזכויות שלה, אבל כשהיא צריכה למכור בכדי להיכנס לדוור מוגן

הראלה אברהם אוזן: מה זה שונה אם העירייה היתה מאשרת תכנית הרחבות, זה בדיוק אותו אירוע

אודי כרמלי: אם זה מה שהיה מנחה נגמר התכנון בת"א, זה לא שיקול תכנוני

מאיה נורי: חצי מהדברים לא ימומשו, זה לא רלוונטי

אודי כרמלי: אנו יושבים על תכנון. לא תכנונו את התכנית ויצאנו מתוך נקודת הנחה של מי משלם השבחה ומי לא משלם השבחה.

יצאנו מתוך נקודת תכנונית פרוגרמטית, שטחי ציבור עתיד העיר הזאת בעוד עשרים שנה, כושר נשיאה

של כל שכונה ושכונה המקום שבו כל שכונה תתחדש או לא תדע להתחדש. אנחנו חושבים שצריכים לתת הסתה משמעותית וזה לא חדש לתוכניות התחדשות עירונית.

ראובן לדיאנסקי: כנבחר ציבור אנו צריכים להיות רגישים לכמה פרמטרים

אודי כרמלי: האירוע כאן הוא אירוע תכנוני

ראובן לדיאנסקי: היטל השבחה במכר הוא בעייתי

ליאור שפירא: צריך שנמכר עם זכויות למה לא צריך לשלם השבחה?

ראובן לדיאנסקי: עד שלא ממשים לא צריכים לשלם במכר

ליאור שפירא: בית עם זכויות שווה יותר?

ראובן לדיאנסקי: בהיבט של ההשבחה שני הבתים שווים, יש לתת לכוחות השוק להסתדר ללא רגולציה חלופת שקד הוא משהו ארטילאי האם ניתן לקבע זאת. אם כל העיר יכולה לבחור חלופת שקד או 5555

צריך לדבר גם על לוחות זמנים, אם הולכים על חלופת שקד המערכת צריכה להתחייב על לוח זמנים

ברורים ולתת וודאות. אי אפשר לתת לוח זמנים אחד לכל תהליך אלא צריך לפלח אותו לכל מהלך

שמתבצע מול רשויות התכנון שאנשים יידעו מה טווח הזמן ואז אפשר להתייחס לזה בצורה רצינית.

ליאור שפירא: חלופת שקד אומרת שצריך לעשות תב"ע היתר זה לא יהיה באותה מהירות, המחיר של

השבחה שעושים את התהליך תוך שנתיים, אזרח בחלופת שקד לא יבקש עוד 10 קומות במקום שתי

קומות

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

ראובן לדיאנסקי: הייתי רוצה שכל תושב יוכל להתקדם באחד משני המסלולים, 5555 או שקד, זה טעון בדיקה של המח' המשפטית. כשתושב יחליט שהוא הולך במסלול של חלופת שקד תהיה לו וודאות הוא יידע לוח זמנים, אחרת כל האמירה לא שווה.

ליאור שפירא: בחלופת שקד יהיו לו התנגדויות

ראובן לדיאנסקי: אם לא נותנים וודאות זה פלסטר שאין לו משמעות

ליאור שפירא: אז יש לו אפשרות להישאר ב-5555

ראובן לדיאנסקי: גם ההתנגדויות תחום בזמן.

אודי כרמלי: התב"ע עדיין חשופה להתנגדויות ולעררים

אורלי אראל: ערר יכול להמשך גם שנתיים ושלוש

אודי כרמלי: אתה מתכוון שלאחר ההליך התב"עי ההליך הרישוי הוא יחסית בטוח

ראובן לדיאנסקי: כעירייה אנו צריכים לומר לתושבים אם בחרתם בחלופת שקד זה הזמן שלוקח גם בפעילות. צריך לקבוע לוחות זמנים

מיטל להבי: באם יש יזמים שקידמו תכנית לפי חלופת שקד, האם תכנית 5555 נוחתת על חלופת שקד האם זה מבטל את חלופת שקד לאחר שאדם השקיע?

ליאור שפירא: לא

אודי כרמלי: חלופת שקד היא שלוש חלופות

ראובן לדיאנסקי: יש את העניין של לוחות זמנים סביב 139, האם זה חל או לא חל והעניין של היטל השבחה במכר. צריך להתחייב גם ציבורית ללכת על מסלול של חקיקה ולקבוע בצורה ברורה שרק בהיתר ולא במכירה יהיה היטל השבח

אלחנן זבולון: כל מה שיוחלט יהיה פחות רלוונטי היות ופה זה רק המלצות, המחוזית תקבע

אודי כרמלי: אני מעריך שהמחוזית לא תהפוך את החלטה. 70% מהדיון היה כן השבחה או לא השבחה, זה דיון שיכול להתקיים בכל תכנית ובכל מצב זה מבנה מערך המיסוי של מדינת ישראל.

המשמעות שאין השבחה במכר אומר שאין בתי ספר, גני ילדים, גינות ציבוריות וכד'. אלו תקציבי הפיתוח של עיריית ת"א, אלא אם כן המדינה תדע לייצר מנגנון פיצוי.

חיים גורן: קבלתי כמו כולם טענות מהציבור. בסופו של דבר יש מקרים נקודתיים כמו שכונת נווה שאנן שיש שם הפחתה ביחס למסלולים מסוימים. יחד עם זאת השיקול שהוא כלכלי ואמיתי שהשיקול הזה לא יכול להיות השיקול היחיד. אנחנו כאן לתכנון עתידי ואני תומך בהצעה של ליאור. בסוף התוכנית תגדיר זכויות מסודרות וזה נכון לשים מנגנוני בקרה כי דברים משתנים. התחנה הראשונה היא ההתנגדויות במחוזית.

אודי כרמלי: נושא של תכנון וכלכלה, הם שלובים אחד בשני ויש מקום לדבר על זה אבל בסוף מה שמוביל הוא התכנון ודמות העיר בעוד 10,20 שנה. כלכלה היא ככה הדיון לפני 3 הוא אחר מהדיון הכלכלי של היום והדיון הכלכלי של עוד 3 שנים יהיה שונה. צריך לעמוד מול הציבור ולתת להם כלים אמיתיים ברורים ושקופים לציבור. ההצלחה הגדולה ביותר במרכז העיר והסיבה שרואים אתרי בניה כי ישנה שקיפות והצורה שבה הדברים ברורים לכל מי שמגיש. אלו החלופות אין או זה או זה. היו כאן עשרות תוכניות של התחדשות עירונית עם התנגדויות שנאמרו שכן רוצים כך או כך הדיונים הללו נמצאים בכל טבורו של כל תכנון. בסוף שקיפות ובהירות של נתונים היא מנוע הצמיחה מס' אחד, אנו מייצרים כאן וודאות. מעולם לא היתה יצירת ודאות כזו. כל מה שקרה בתמ"א 38 היה הכל חוץ מודאות. כמו אלו שלא נבנו אתם לא יודעים או רואים אותה ומדבר מאות ואלפי בנינים בגלל כל מיני התנגדויות וכד'. גם פה יהיו ויכוחים ופרשנויות ועו"ד בסופו של דבר הועדה יכולה לקבל החלטה מאוד ברורה, שקופה האומרת שלעת הזאת זה הדבר שאנחנו עומדים מאחוריו בכל מה שנותן מענה להתחדשות מגרשית.

אתם רואים מה קורה בוועדה שאין כאן תכניות להתחדשות עירונית וקצבי המימוש בעיר לא נפגעים רק הכפילו את עצמם ושומרים על קו אחיד. לדוגמה ב-2023 אמרו שאריות ועדיין ב-2025 אנחנו בקצב הזה בין 5,000-6000 יחיד חדשות והיתרים אלו מספרים שהעיר לא מכירה והשאלה איפה אנחנו מכניסים אותם והכל נכנס בחשיבה אסטרטגית, איזה מענים נותנים לתושבים, זה בדיוק מה שאנחנו מנסים לתעדף. לתעדף התחדשות עירונית לקחת שטחים מבונים, שטחים חומים, שטחים מבונים, זו בנית עיר. הכלי של התחדשות מגרשית הוא כלי חשוב אבל הוא לא המגור. מה שחשוב זה התכנון. במספרים הגדולים אנו נותנים מענה ללא מעט יחידות שללא מיגון, מדובר בנתח משמעותי מאוד. עד עכשיו זה היה במדיניות תמ"א, לא היתה מפה של כל העיר. זה לא נכון להגיד הדרום הדרום הטיעון לא נכון, המספרים בדרום פחות או יותר כמו בצפון. התוכנית מאוזנת ברורה ויש בה מחשבה ציבורית וההצעות של היו"ר ליצירת מערך גמישות ושינוי נכונות וצריך לראות איך הם הולמות את החוק ולראות איך מיישמים זאת. תל לא הכירה התחדשות עירונית רב היחידות החדשות היו בשטחים חדשים. חלק מהמטרה שלנו זה לייצר היצע ומגוון וזה נרשם לזכות הוועדה

ראובן לדיאנסקי: אם הולכים לגלגל את היטל השבחה על הקונה איך זה יקרה?

ליאור שפירא: כי קיבלת זכויות

אודי כרמלי: כל מס שאתה משלם אומר שהרווחת כסף

ראובן לדיאנסקי: אבל אם בונים בניין חדש לידי הוא יגלגל את ההשבחה על הקונה

אודי כרמלי: הוא שילם השבחה פי עשר ממך

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25ב'

הראלה אברהם אוזן : אתייחס להצעה לאפשר במקביל לאישור תוכנית 5555 לקדם תוכניות שכלולים בה לפי סעיף 139, מפנה לסעיף 62 (א) רבתי (ה'1) סעיף קטן 2 שבו, סעיף שעוסק בסמכות הועדה המקומית. הסעיף אומר ברישה שלו שהוא מתייחס אישור של הוועדה המחוזית לתכנית כוללת להתחדשות עירונית שזו התכנית שאנחנו מדברים בה. סעיף קטן 2 שבו אומר על הועדה המקומית המוסמכת לדון בתוכנית מפורטת כמו בפסקה אחת לא יחולו הוראות סעיף קטן אי 24-21 שזה ההוראות שהוכנסו בתיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ונתנו לכל ועדה מקומית רגילה סמכות להוסיף שטחי בנייה חלף תמ"א 38, אז אמר לא יחולו ההוראות האלה וכל הוראות לעניין סעיפים קטנים אי 1,2 ופה האירוע. בהמשך נאמר הדבר הבא: לגבי מגרשים שנקבעו בעניינם הוראות לעניין התחדשות עירונית בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית והוראות סימן ד' כשקראנו את הוראת הסעיף, הקריאה הראשונה שלנו הייתה וההבנה שלנו גם כשאנחנו לקחנו חלק בתיקון 139, הרבה גורמים ממנהל ההנדסה וגם מהשירות המשפטי, הצלחנו לקחת חלק פעיל באופן יחסי בוועדה, שדנה בתיקון 139 ההבנה שלנו הייתה שביום שמאושרת תוכנית כוללת היא בעצם מחליפה בוועדה המקומית את תיקון 139. כלומר, ועדה מקומית שיש לה בתחומה תוכנית כוללת התחדשות עירונית אין לה אפשרות לתכנן מכוח תיקון 139, לנו בעיר ת"א-יפו באופן ספיציפי תיקון 139 מאפשר לחרוג מהתכנית הכוללת, קרי מתכנית 5000 לתת עוד אחוזי בניה, שטחי קומות וכו' זו הייתה ההבנה הראשונה שלנו. בחלוף הזמן, ומקריאה נוספת של הסעיף ולאחר התייעצות עם גורמים נוספים שאמרו שהפרשנות הזאת יכולה להתקבל, האמירה לגבי מגרשים שנקבעו בעניינם הוראות לעניין התחדשות עירונית, אם נוכח כל מה שנאמר כאן ירצו להכין תוכנית לפי תיקון 139 לא לגבי המגרש הספיציפי כן, לא המקרה שהתוכנית נתנה פה עוד שתי קומות לבניין של שבע קומות ועכשיו נקודתית רוצה לתת במקום שתיים חמש זה לא יתפוס, אבל אם בתוכנית לפי תיקון 139 לוקחים את המגרש הזה ולוקחים את המגרש שלידו ואפילו אולי מגרש נוסף ועושים משהו אחר נראה לנו שהפרשנות הזאת תתפוס ותהיה אפשרות להכין תוכנית כזאת בסמכות ועדה מקומית לפי תיקון 139

ראובן לדיאנסקי : הפרשנות היא שהתכנית היא תכנית התחדשות מגרשית שבוחנת מגרש לאחר שנעשה סקר עירוני כולל

הראלה אברהם אוזן : זה מה שמגיע כעת לאישור

ראובן לדיאנסקי : אם מגרש מסויים החליט ללכת במסלול חלופת שקד אבל בכל רגע נתון הוא יכול לעבור לתכנית 5555

ליאור שפירא : אם יש בניין שלא נכנס לתכנית 5555 הוא יכול לעשות לפי 139?

הראלה אברהם אוזן : כן

שעה 57:15 תמיר מ"מ מהנדס העיר

הראלה אברהם אוזן : בניין שתכנית 5555 לא נותנת לגביו הוראות הוא יכול ללכת לפי תיקון 139 או לפי 5555

ראובן לדיאנסקי : בניין שסומן בצבע כתום לא יכול לעבור לבניין כחול

ליאור שפירא : נכון. אם הבניין נמצא בתכנית 5555 אתה יכול להביא 100 אחוז ולעבור לחלופת שקד

מאיה נורי : מה שמסומן בכתום זה התביע הרגילה אבל גם תיקון 139 מאפשר לעשות התחדשות כוללת לפי מתחם ולא לפי מגרש

ליאור שפירא : מי שנמצא בכתום אין לו בעיה

מאיה נורי : יש לו בעיה, עד שהתכנית תאושר ייקח כמה שנים

הראלה אברהם אוזן : אבקש לדייק ולתקן את הנאמר, מגרשים שתכנית 5555 קבעה לגביהם הוראות לא יוכלו להנות מתכנית 139

מיטל להבי : ומי שהתחיל מסלול של 139?

אורלי אראל : אין כאלה

הראלה אברהם אוזן : שיגיש התנגדות ואנו נדאג להוציא מהתכנית.

מגרשים שנמצאים בקו הכחול אבל תכנית 5555 שותקת לגבם הם יוכלו לפעול או לפי תיקון 139 או לפי 5000

ליאור שפירא : איך יכול להיות קו כחול? יכול להיות 2 אופציות אם 5555 חלה עליהם הם לא יוכלו להנות 139 אם 5555 לא חלה עליהם הם יכולים להנות מתיקון 139. האם ניתן לאפשר לבניינים שרוצים לצאת מתכנית 5555 לעשות תיקון 139?

הראלה אברהם אוזן : כן, אבל איך תוציא אותם?

ליאור שפירא : הם יבקשו

הראלה אברהם אוזן : התכנית תופקד ואז הם יבקשו

מיטל להבי : למה אי אפשר לשנות דברים בתכנית?

ליאור שפירא : אפשרי. אורנה אמרה שהזכויות של 5555 לא יפחתו מתמ"א 38 וכך גם גורמי המקצוע מאמינים

אורנה ברביבאי : הזכויות של 5555 לא יפחתו מסעיף 139

ליאור שפירא : אבל אם הם פיספסו הם יוכלו לשנות במסגרת הגשת התנגדות מהנדס העיר

מאיה נורי : צריך לשלוח הודעה יותר מפורטת

ליאור שפירא : היה שיתוף ציבור שבעקבותיו השתנו דברים בתכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

מאיה נורי: לאותם בניינים שיש להם אפשרות לצאת מהתכנית יש זכות בסיסית לדעת **אורלי אראל:** אם אנחנו עד העברה של המסמכים למחוז ואין בעיה לקבל זאת כהחלטה **אורנה ברביבאי:** מה הערכת הזמן?
אורלי אראל: שלושה חודשים. אם בזמן הזה נקבל פניות מכס ומתושבים ונבדוק משהו בתקנון הפחתנו אנחנו לא נחזור אליכם לוועדה אלא ישר נתקן זאת. אם במהלך העבודה הסתבר שמישהו הגיש תיק מידע לפי 139 וחושבים שראוי לקדם זאת והם ירצו גם נוציא אותם מהתכנית כל בעלים של הבניין **מיטל להבי:** יש רב הקבוע בחוק **ראובן לדיאנסקי:** זה עניין מהותי
אורלי אראל: תקון 139 זה תב"ע היתר התב"ע נדרשת לבעל ענין בקרקע זה החוק **מיטל להבי:** ואם עיריית ת"א נכנסת כמגישה לא **אורלי אראל:** זה לא האירוע פה. הם מבקשים שנוציא אותם, צריך לעמוד בעל עניין בקרקע, כפי שקבע החוק
אורנה ברביבאי: האזרח צריך לדעת מה המשמעות של נכנס או יצא?
אורלי אראל: הוא צריך להגיש בקשה לתיק מידע.
אורנה ברביבאי: לא רק. אזרח צריך לדעת מה המשמעות. רציתם לייצר גמישות והטלת על האזרח משהו שאין לו שום כלים

ליאור שפירא: את חושבת שהאזרח יודע או לא יודע מה הזכויות?
אורנה ברביבאי: תושב לא יודע את המשמעויות לעומק
ליאור שפירא: אזרח פונה לגורם מקצוע כדי שיסביר לו, לא בונים בית בלי אנשי מקצוע, זה ברור
אורלי אראל: האלטרנטיבה היא לפנות אלינו ואנו נבדוק זאת
ראובן לדיאנסקי: עדיין אין מענה לאמירה "כל בעלי הקרקע"
אורלי אראל: בעל ענין בקרקע לפי החוק
ראובן לדיאנסקי: מה אומר החוק?
הראלה אברהם אוזן: אז איך נדע מי נבקש נסחי טאבו והסכמות?
ליאור שפירא: הם שואלים איזה רוב צריך כדי לצאת מ5555?
הראלה אברהם אוזן: 100% ודאי שלא. לבעל עניין בקרקע יש תקנות וזה לפי תקנות בית משותף.
תמיר קהילה: 60% מהמתחם
הראלה אברהם אוזן: אם להוציא את המגרשים האלו מהתוכנית אתם צריכים להוכיח עמידה בתקנות **ליאור שפירא:** ההצעה שלי היא לאחר שהתכנית קיבלה תוקף
הראלה אברהם אוזן: נקודת המוצא היא שבזמן הפקדת התכנית כל מי שסובר שהתכנית פוגעת בו שיגיש התנגדות נבחן זאת ואם זה נכון ניתן המלצה להוציא אותו
אורנה ברביבאי: זו גזרה שהציבור יכול לעמוד בה? אזרח מהשורה ידע להגיד בזמן? זה לא ריאלי לא נכון ולא מקצועי
מאיה נורי: צריך לעשות קול קורא לתושבים שהתכנית חלה עליהם להסביר להם.
ליאור שפירא: אבל גם בתב"עות אחרות לא עושים זאת
אורלי אראל: גם בתכנית רובע 3,4 ורובעים 5,6 התנהלנו אותו הדבר
מאיה נורי: פה זה משהו הרבה יותר דרקוני
הראלה אברהם אוזן: התחושה פה היא שהתכנית לא טובה
מאיה נורי: יש הרבה בניינים שזה לא ישים לגביהם והם מעדיפים לפי 139
ליאור שפירא: הם לא יקבלו יותר זכויות
אורלי אראל: הם לא יקבלו יותר כי זה תלוי ברף של ת.א 5000
ראובן לדיאנסקי: אם התכנית מתאשרת הם לא יוכלו לצאת מהתכנית, החשיבה היתה סביב ההשבחה לא המימד התכנוני, זה היה סוג של מפלט לאנשים לא לשלם השבחה בנקודת המכר, בהנחה שזה לא אפשרי זה בעייתי

תמיר קהילה: במה זה שונה מתכניות אחרות?
ראובן לדיאנסקי: רב התכניות קודמו לפי תמ"א 38
תמיר קהילה: לא, לפי המתאר
אורלי אראל: תב"ע היתר המשמעות שלה זה הליך תב"עי לכל דבר ועניין.
זה בדיקה שעומד בכל התנאים שאנחנו עושים כמו לכל תוכנית זו בדיקה של ייעודי קרקע, בעלי הנכס צריכים להגיש תוכנית צריכים לעשות מדידה שמאפשרת במפ"י הם צריכים לעשות כל תב"ע לכל דבר ועניין. כשהם מגיעים לדיון בהתנגדויות הם יכולים להתחיל לקדם את ההיתר אבל זה תב"ע לכל דבר ועניין. זה שנתיים-שלוש וארבע כמו כל תב"ע אחרת ולכן התב"ע הזאת של 5555 אנחנו עושים את זה עבורם התשלום הוא תשלום ציבורי ולא תשלום של בעלי נכס פרטיים וזה הרבה יותר מהר זה ודאות. הם מקבלים בדיוק את אותם זכויות.

אלחנן זבולון: מי יקבע אם אנו רוצים לקדם תיקון 139 מה שמסומן בצבע כתום כאשר אנחנו יודעים את עמדת הצוות? אם כל הבניינים המסומנים בכתום לא רוצים התחדשות עירונית מה יעזור 139?

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25'

ראובן לדיאנסקי: אם תהיה החלטת ועדה שמקדמים 139 ולא יהיה לוח זמנים ברור ושלביות שנדע להגיד לתושב לוח זמנים ושזה יהיה ריאלי זה לא ייצא לפועל

ליאור שפירא: אם זה יגיע לוועדה אנו נקבע לוחות זמנים

אורלי אראל: זה לוחות זמנים של היזם שאמור לעמוד בהם, לא שלנו

ליאור שפירא: אלחנן חושש משני דברים הבניינים הכתומים לא תלויים בוועדה וזה עלול להתעכב ואנו רוצים שליטה יו"ר הוועדה הציע 139 אבל גם אם ניתן 139 אנו יודעים מה העדפת גורמי המקצוע, לכן אנו רוצים שכאשר מגיע תושב ורוצה 139 העניין יגיע לוועדה ונקבל החלטה משותפת.

אבקש מגורמי המקצוע לענות לשאלות שעלו מחברי הוועדה

תמיר קהילה: תמיר קהילה: מבחינת נתונים, חילקנו את הנתונים בין מבנים לבין יחידות דיור.

כשמדברים על מבנים מדובר רק על מבנים למגורים. יש 19652 מבנים למגורים, ברובעים 35 אחוז, כלומר בתכניות הרובעים 3,4,5,6 יש להם מענה של זכויות של מיגון וכו'. 43 אחוז הם ללא מיגון תקני, בדקנו מי

נבנה לפי תקן רעידות אדמה ומי ללא תקן רעידות אדמה גם אם נבנה אחרי שהיו גם דרישות למקלטים משותפים. מי שלא עומד בתקן רעידות אדמה גם אין לו מיגון תקני, מי שעומד אלו אותם 19 אחוז וגם יש

לו מיגון תקני מן הסתם כי הוא נעשה אחרי הדרישות למקלטים משותפים. יש גם בניינים שאין נתונים לגביהם, עשינו הצלבות בין כמה מאגרי נתונים. כשמסתכלים על יחידות דיור, יחידות למגורים, יש מעל

220 אלף בעיר, כאשר 35 אחוז מהם הם בתוכנית הרובעים 31 אחוז ללא מיגון תקני, 24 אחוז זה עם מיגון תקני ו-10 אחוז ללא נתונים.

אורנה ברביבאי: כמה מתושבי תל אביב לא באנשים בדירות הן חסרות מיגון?

תמיר קהילה: 31 אחוז ו-10 ללא נתונים

מיטל להבי: אבל ברובעים אתה לא יודע להגיד למי יש מיגון

תמיר קהילה: אנו עוסקים בתכנון ונותנים לאנשים את האפשרות לממש אם הם עשו או לא, זה תלוי בהם **מלי פולישוק:** שאתה אומר ללא מיגון זאת אומרת, שאפילו אין תוכנית למיגון זאת הכוונה שלך נכון?

תמיר קהילה: נכון.

אורנה ברביבאי: מאחר אנחנו עוסקים בתוכנית שתכליתה לתת מיגון, העובדה שהצגת את הנתון

שהרובעים הם מחוץ לתכנית לא מייצג נאמנה את המציאות, לבל נסיק מזה שהאחוז הזה הוא אחוז המיגון העיר

תמיר קהילה: מתקן ומוסיף את המילה ללא האפשרות למיגון סליחה ללא תמריץ למיגון

אם לוקחים את 68 אלף יחידות דיור שהם 31 אחוז שאין להם את התמריץ למיגון ונחלק בהם את ה-21,500 יחידות שבתכנית בתוך 1712 המגרשים בתכנית, מתוך 68 אלף יחידות הדיור, 31 אחוז יקבלו את

התמריץ למיגון

מיטל להבי: כמה מהם נטו הם 5555?

תמיר קהילה: מאה אחוז

מיטל להבי: בניכוי התמ"א

תמיר קהילה: 320 בהליך תמ"א

מאיה נורי: יש בניינים שנמצאים בתוכנית הרחבות שהם כבר הוציאו המון כסף כדי להרחיב את הבית שלהם ואין סיכוי להתחדשות עירונית

מיטל כהן מזרחי: כל נושא של תכנית ההרחבות זה נושא מאתר, אנו לא נכפה על דייר או על קבוצת דיירים באיזו דרך לקדם התחדשות. יש מקומות שבהם יש מבנים שהם מתוקף תוכנית ההרחבות שהמצב

הנוכחי הוא כל כך טוב והם רוצים לשמר את תנאי החיים שלהם ולכן הם לא ילכו על התוכנית הזאת ותישמר להם הזכות לממש את עצמם מתוקף תוכנית ההרחבות, במובן הזה אין פגיעה. אנחנו מאפשרים להם את האפשרות הזו להישאר עם תוכנית ההרחבות ושומרים להם גם את הזכות אם הם יחליטו

להתחדש מתוקף תוכנית תא/5555, שתי החלופות קיימות.

מאיה נורי: מה זה משאירים את האפשרות הבניין לא השתמש ב-5555 אבל הוא נכנס לתוכנית זה צריך להתווסף לנתונים

מיטל כהן מזרחי: יש תשובה לזה גם במסגרת התקנון ואם יהיה צריך לחדד נעשה זאת, התכנית עדיין לא מאושרת.

מאיה נורי: זה מוריד עוד בניינים, זה נורא דל בסוף אין הרבה בניינים שיממשו את הדבר הזה כי או שהם בתמ"א או שהם בתכנית הרחבה ואז זה אפס סיכוי שהם יממשו את התכנית הזו וייצטרכו לשלם השבחה

אורלי אראל: גם ב-139 הם ישלמו השבחה וגם שם לא יקבלו יותר

אלחנן זבולון: באם הצעתו של יו"ר תתקבל תיקון 139 יוכל להמשיך להתקיים בתל אביב ולפני כן עוד זה יגיע להחלטת הוועדה, אנחנו הופכים לתוכנית התחדשות עירונית שמחליפה תמ"א 38 לתכנית הכי טובה

היום בישראל. הסיבה לכך, כל התוכניות שנמצאות בערים השונות הן מכוח התוכנית שהם עושים צריכים להוציא תב"ע נקודתית לפי 139 ואת זה יש לנו, בנוסף אנחנו נותנים אפשרות להוצאה מיידית של היתר

בנייה

אורלי אראל: כל מי שרוצה לקדם תב"ע היתר מתוקף סעיף 139 בתחום הכתומים הוא יבקש תיק מיידע ויגיע לוועדה?

ליאור שפירא: אנו נקים תת וועדה של יו"ר והסגנים וכל תיק כזה יגיע אלינו.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 188-25

מלי פולישוק: כל הבניינים הכתומים שהם בתכנון עתידי הצוות המקצועי אומר שהוועדה לא יכולה לעשות שם כלום אבל היו"ר בא וטוען שתהיה לו את האופציה בבניינים אלו לתיקון 139?

ליאור שפירא: נכון מאוד

מלי פולישוק: מקובל מאוד. לגבי 1712 המגרשים זה פתרון טוב למעט העובדה שהוויכוח היה לגבי היטל ההשבחה שאם הזכויות שהם מקבלים הוא שווה לתמ"א 38

המשמעות היא שזה לא אותן זכויות בגלל היטל ההשבחה, בגלל שהיטל ההשבחה לא חל על תמ"א 38 וכן חל במקרה הזה. האם יש אפשרות ב-5555 לתת יותר זכויות כדי לחפות על המינוס של היטל השבחה?

ליאור שפירא: זה לא מינוס. אם נעשה השוואה יש בניינים שלא היו זכאים לתמ"א 38 וכעת הם נכנסים לתכנית. במסגרת תמ"א 38 מעל זכויות מסוימות עם משלמים 50 אחוז השבחה שכאן הם משלמים 25

אחוז הפער אינו דרמטי והם מקבלים זכויות, גם לאלמנט של זמן יש מחיר.

מיטל להבי: במצגת שהוצגה לנו בעבר ההתחדשות היתה אמורה להיות במתחמים ולא רק במבנית,

לאן שיגרנו את הכוונות הטובות שהיו לנו אז לתת מענה רחב היקף בשכונות מסוימות? כשנותנים ל-1400 בניינים את תכנית 5555 מתוך 8540 שאין להם תמ"א, זה אחוז מאוד נמוך. התברר לי ש-5555 נותנים גם

לבניינים שיש להם ממ"דים, תסבירו לנו למה הם זכאים ל-5555? ברח' יסוד המעלה 25 ו-40 קיבלו 6.5 קומות ואילו כעת הם מקבלים 5.5 קומות כלומר יש הפחתה, אבקש לחזק את ההצהרה של אורנה

שאמרה לאיפחתו ואני רוצה לומר לא ייגרעו זכויות של קומות או תכסית ממה שהיה נהוג וניתן בשכונות האלה בעבר

ליאור שפירא: כשאתם עושים תיקונים לפני ההגשה אנחנו רוצים לראות את זה בוועדה

אורלי אראל: אם יש תיקונים בתוכנית בין מה שתחליטו היום להעברה למחוז אנחנו לא יכולים לתקן משהו בלי אישור שלכם

ליאור שפירא: אישרנו שאם יש מקומות שהתמ"א 38 נתנה יותר זכויות ואתם אמרתם אנחנו נתקן זאת זה מעניין אותנו

אורלי אראל: אדייק זה לא תמ"א 38 אלא מדיניות לתמ"א 38

אורנה ברביבאי: הציגו את הפער בין מה שהצגתם עכשיו לבין התיקון שעשיתם

ראובן לדיאנסקי: בכל מקרה אם יימצא שיש פער בין זכויות תמ"א 38 לתכנית 5555 זה יובא לוועדה

תמיר קהילה: בדיונים הראשוניים שהצגנו את המהות של סעיף 64 ב' לחוק, שאומר איך תוכנית כוללת יכולה להיראות. ראשית היא צריכה לכלול את כל תחום העיר, אבל לא חייבת בכל תחום העיר לתת

הוראות. ניתן לתת הוראות מפורטות שאפשר להוציא מכוחן היתר בניה והוראות איך אפשר לעשות תב"עות נוספות למתחמים, החלטנו שלא לוקחים את החלק של לתת הוראות איך לעשות תוכניות כי

בשביל זה יש תוכנית מתאר

מאיה נורי: אמרתי זאת בתחילה ואמרו שאין דבר כזה

תמיר קהילה: התוכנית הזאת טובה וניתן את הוודאות הכי גדולה שיכולה לאיפה שאנחנו נקבע את זה, ואנשים יוכלו להוציא היתר ברשות רישוי

מיטל להבי: אנחנו לא ממלאים את חובתנו לציבור התל אביבי לאפשר להם לקדם מיגון. יש בניינים שהכללנו אותם ב-5555 ויש להם ממ"דים, אם מטרת התכנית בתקנון זה ממ"דים אז בשביל מה הם

נכנסים לתכנית?

ליאור שפירא: אנא חدد שוב את דבריך

תמיר קהילה: כדי להכין תוכנית כוללת אפשר לחבר שתי אפשרויות: בתוכנית כוללת אפשר לקבוע הוראות למגרשים שבהם יהיה אפשר להוציא היתר, ואפשר לעשות בה הוראות איך לקדם תב"עות

מתחמיות או לא מתחמיות, גם על מגרש אחד לקדם תב"עות. לכן בערים אחרות אין להם וודאות

מיטל להבי: היא לא משווה לכתום שיש לו מספר תב"ע ועבר איזשהו תהליך, היא משווה לכתום משולל כל מספר שעוד נמצא במסמך מדיניות, למעשה הוא צריך לעבור תהליך ארוך ואם הוא היה כלול ב-5555

היינו מקצרים לו את התהליך ולא מאריך

ליאור שפירא: זה לא מה שהיא התכוונה

תמיר קהילה: לטענתה לא אפשרי לעשות מתחמים גם בתב"עות נוספות מכוח התוכנית הזאת

ליאור שפירא: זה לא נותן כלום. המתחמי לא נותן זכויות, בבניינים הכתומים אנו נותנים זכויות

מאיה נורי: המטרה שגם בניינים שלא נמצאים בתכנית יוכלו להתקדם לבניה ממוגנת ומחוזקת

ליאור שפירא: נתנו להם שתי אפשרויות

מאיה נורי: ה-139 שיחול זה בדיוק זה? או שצריך לקדם עוד משהו?

תמיר קהילה: יש שלושה חלקים מרכזיים לתיקון 139. חלק אחד, ניתן לעשות תוכנית לרישוי מהיר, חלק שני הוא תוכנית שהיא לא רישוי מהיר וחלק שלישי הוא תוכנית כוללת. כעת הבנו שאפשר במקומות שלא

קבענו בהם הוראות, לקדם תכנית לפי תיקון 139 שלפי זה יו"ר הוועדה מתבסס בהצעתו. החוק קובע, או שתעשה תוכנית כוללת ואתה יכול לבחור להכניס בה מגרשים להיתרים ולתב"עות או לעשות תוכנית

למגרש או לכמה מגרשים. לדעתי יש מגבלה של עד שלושה מגרשים בתכנית שהיא עם היתר או בלי היתר. אם יש את הפתרון של תיקון 139 שממשיך במקומות שלא קבענו בהם הוראות להיתרים, ואפשר לעשות

מתחם גדול יותר משלושה משניים-שלושה מבנים על ידי 5000 או 5500,

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - '25-0018

אנו רוצים לתת את הרכיב של הוודאות המקסימלית ולכן אנחנו הולכים בתוכנית הזאת רק על הוראות להיתר ברשות רישוי בלי הקלות.

מיטל להבי: אבקש שיענו לשאלתי

תמיר קהילה: בתחילת הדרך דיברנו על תוכנית שתכלול בתוכה מגרשים עם בניינים שטעונים חיזוק שיש לזה הגדרה בחוק. בהמשך הדרך ראינו שיהיה נכון יותר, בגלל שאנחנו מסתכלים על תוכנית כוללת, שיהיה נכון להסתכל על כל אותו רחוב, על כל אותו חלק של שכונה ולראות גם מי שאולי יש לו ממ"ד ויש לו שתי קומות ואולי נכון שיהיו שש קומות כמו כל השאר ואם זה נכון תכנונית למה לא?

מיטל להבי: כמה בניינים ממוגנים נכנסו לתכנית?

ליאור שפירא: התכנית היא לא רק מיגון אלא גם עידוד התחדשות עירונית. למה לא לאפשר לתושב שיש לו מקלט ישן להתחדש

מיטל להבי: אנו עוסקים במיגון של 17 אחוז בלבד, לא מובן למה יושבים כל כך הרבה שעות רק על 17 אחוז?

תמיר קהילה: מדובר ב-31 אחוז שזקוקים לתמריץ, לא 17 אחוז

מיטל להבי: לקחתי 8544 בניינים הורדתי מהם 340 שכבר יש להם בקשה לתמ"א, לא הורדתי את אלה שיש מיגון כי לא קיבלתי את הנתון, חילקתי ב-1430 כדי להבין את האחוז קיבלתי שבע עשרה אחוז מיגון מבניינים שזקוקים למיגון, בשכונות הפריפריאליות למרכז העיר.

ועוד צריך להפחית מהאחוז הזה את הבניינים הממוגנים שנכנסו לתוכנית.

תמיר קהילה: ב-31 אחוז התייחסתי לדירות לא לבניינים.

מיטל להבי: מצייגים תכנית בניינית

ליאור שפירא: את מנסה לומר שצריך להכליל בתכנית עוד בניינים?

אורנה ברביבאי: בפועל התכנית הרבה היותר קטנה

אלחנן זבולון: בתחילה גם אני הייתי בספקנות אבל כיום לאחר שיו"ר הוועדה הכניס שינויים דרמטיים וניתנו להרבה יותר תושבים סיכוי, וודאות ויציבות במקום שאפשר ומצד שני לא נסגר האופק לאנשים,

מלי פולישוק: אדם שמבקש תיק מידע צריך לציין לפי איזה תכנית הוא רוצה?

מיטל כהן מזרחי: לפי הבקשה שהוא מבקש אומרים לו את המידע הרלוונטי. המדינה הבינה שצריך למקד את הסוגיה בגינה נדרש תיק מידע

מלי פולישוק: כלומר הם צריכים לציין מטעם תכנית 5555 או מתיקון 139?

מיטל כהן מזרחי: אפשר לבקש תיקי מידע שונים בהתאם למהות

מאיה נורי: הצעתי שיהיה קול קורא

ליאור שפירא: היו היקפים גדולים של שיתוף ציבור

אורלי אראל: אבקש להוסיף סעיף החלטה

ליאור שפירא: תחילה הסבירו

תמיר קהילה: מכיוון שעד כה המדינה לא הצליחה לייצר מתווה שיעזור למבנים שנפגעים במלחמה, ומכיוון שיש לנו פה הזדמנות כי זו תוכנית כוללת שכוללת את כל תחום העיר אנו רוצים להציע סעיף, הרציונל שלו לתת מענה למבנים שנפגעו במלחמה ושהם מיועדים להריסה עקב המלחמה, על מנת לאפשר לאנשים לחזור כמה שיותר מהם לשגרה שלהם. הסעיף שבניין שעומד בתנאי הסף שנקבע על ידי מהנדס העיר ומהנדס מבנים מסוכנים וכו' יהיה אפשר להרוס את המבנה ולבנות מחדש בתנאים. שהוא יהיה לפי קווי בניין של כרטיס השכונה או תכניות תקפות, וזה יהיה לפי שיקול דעת הוועדה. לא מדובר במבנים רבי קומות, רק עד 29 מטר.

אורנה ברביבאי: למה לא בניין רב קומות?

אורלי אראל: לבניינים רבי קומות יש תב"ע נקודתית

תמיר קהילה: עד בניין גבוה, ברב המרקמים ניתן להסתדר. תהיה חובת פרסום שהיא נותנת שיקול דעת לוועדה וכך לאנשים יש אפשרות להתנגד, כשיש חובת פרסום אין השבחה במכר

אורנה ברביבאי: למה?

אילנית לוזון: מכיוון שאינן זכויות מוקנות, הן לשיקול דעת הוועדה המקומית

אלחנן זבולון: למה להגביל את עצמך לרב קומות תיתן לכולם

תמיר קהילה: אם המגרש עומד בתנאים להקצאת שטחי ציבור גודל המגרש וכו'

הוא יצטרך לעמוד בדיוק לפי מה שהתוכנית הזאת עומדת ולא יחול על מבנים ומרקמים לשימור בהתאם להגדרות של תוכנית המתאר

אורנה ברביבאי: ואם השימור נהרס

אודי כרמלי: הוא עדיין מוגדר לשימור

ליאור שפירא: אנא הקריאו את הצעת ההחלטה

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את הצעת ההחלטה

ליאור שפירא: מה לגבי האמירה שלא ייפחתו זכויות מתמ"א 38

אודי כרמלי: זכויות של תמ"א 38 לא ידועות

ליאור שפירא: אבל יש מדיניות

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - - 0018-25ב'

אודי כרמלי: המדיניות לא נוקבת בבניין עם 300 מטר או 700 מטר. המשמעות של מה שאתם מבקשים זה לעשות היתר וירטואלי. ברמה של תוספת קומות אנחנו לא חורגים ממה שניתן לפני כן בתמ"א 38. בהריסה ובניה אנו שומרים על אותם קומות. בנווה שאנן אנו רוצים לתמרץ הריסה ובניה, זה מקום שדומה לרובעים.

ליאור שפירא: נא לציין שבהריסה ובניה מספר הקומות שהתכנית מוסיפה לא יפחת מתמ"א 38
אודי כרמלי: מובהר שבהריסה ובניה מחדש מספר הקומות שהתכנית מוסיפה למבנים הכלולים בה לא יפחת ממספר הקומות שניתן במדיניות הועדה של תמ"א 38 למבנים אלו
ליאור שפירא: נא לציין בהחלטה גם את העניין של 3 ו-5 שנים
אורנה ברביבאי: האם נלקח בחשבון שלאחר תכנית 5555 יש להם פחות יכולת לבנות בהיבט של נפח מאשר יש להם היום?

אודי כרמלי: מס' הקומות שהיה להם בתמ"א 38 ומס' הקומות שיש להם כיום בהריסה ובניה הוא זהה.
אורנה ברביבאי: האם גודל הבניינים לא יקטן ?

אודי כרמלי: אי אפשר לחשב לכל בניין באופן תיאורטי
ליאור שפירא: שנים אנו אומרים שאנו לא רוצים לעודד עיבוי אלא הריסה ובניה
מיטל להבי: כל תוכנית הרובעים זה עיבוי ולא הריסה ובניה
אודי כרמלי: יש כאן נציג הקבלנים והוא יעיד מה הקבלנים היום מעדיפים לעשות.
 שיהיה ברור לפרוטוקול אין לנו שום יכולת להגיד את המשפט הזה, הדבר היחיד זה לגבי מספר קומות
ראובן לדיאנסקי: אבל לא ציינת לגבי מספר קומות בעיבוי?
אודי כרמלי: נכון, רק בהקשר של הריסה ובניה
ראובן לדיאנסקי: אם משווים זכויות לתמ"א 38 צריך לדבר על הכל
אודי כרמלי: היו מקומות שבהם נאמר, בכל בקשה להיתר בנווה שאנן שעולה בוועדת רישוי, עניין העדפה של הריסה ובניה

ראובן לדיאנסקי: חצי מהדיון דובר על השוואת זכויות בין 5555 לתמ"א 38, עדיין יש העדפה להריסה
ליאור שפירא: גם לעניין הריסה ובניה בכל העיר שלא תהיה הבדל ממדיניות תמ"א 38 למעט נווה שאנן ויפו ששם נותנים יותר זכויות לעיבוי מאשר להריסה

ראובן לדיאנסקי: זה נקודתי

מיטל להבי: מה נאמר לגבי נווה שאנן?

ליאור שפירא: בהריסה ובניה לא תהיה הפחתה בעיבוי וחיזוק ייתכן אבל לא ניתן לדעת
אלחנן זבולון: ברמת קומות לא תהיה הפחתה

אורנה ברביבאי: אם בסוף אושרו קומות אבל בנפח זה קטן, למה צריך לקבוע מראש שתהיה פגיעה?
אודי כרמלי: נראה לי שלא תהיה פגיעה, קווי הבניין דומים מתי לכאורה תהיה פגיעה על בניין שבנוי בסטייה, לא בהיתר

אורנה ברביבאי: אני מדברת על הנורמה האם אפשר לתת בשורה לתושבי העיר

אודי כרמלי: את מדברת על נווה שאנן או על כל העיר? נווה שאנן היא דוגמא מאוד מיוחדת כי זה מרחב שמתנהג בצורה אורגנית, לא נכון לעשות שם איחוד וחלוקה ולהרוס מבנים אנו רוצים לשמור שם על הקצב והאופי כמו בתכנית הרובעים. יכול להיות שיהיה מגרש אחד או שניים שנפגעו אבל זו לא הסיטואציה. אנו מייצרים כאן וודאות.

מיטל להבי: לא ניתן להשוות את ערך הנדל"ן של רובע ארבע לנווה שאנן?

אודי כרמלי: אנחנו לא מייצרים תכנון לפי מספרי כלכלה אלא פרוגרמה, אין לנו עודף שטח ציבורי בנווה שאנן. החלופה לעשות תכניות איחוד וחלוקה להרוס מקטעים של מס' בניינים לבנות מגדלים ולפנות שטחים חומים

מיטל להבי: כשיש שם בניה חדשה מגיעה אוכלוסיה חדשה ואין סמים ופשיעה

אודי כרמלי: זו השכונה הכי מתחדשת בעיר.

הוספנו לפתיח תוך 3 שנים ממתן תוקף לתכנית יימסר עדכון לוועדה המקומית בדבר היקף יישום התכנית. תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית יתקיים דיון בוועדה המקומית לצורך בחינת שינויים ושיפורים בתכנית לאור יישומה. בנווה שרת בטיפוס ב, תתאפשר הריסה ובניה ותוספת של עד 3 קומות ובסה"כ עד 11 קומות.

ליאור שפירא: מובהר שבהריסה ובניה מחדש מספר הקומות שהתכנית מוסיפה למבנים הכלולים בה לא יפחת ממספר הקומות שניתן במדיניות הועדה של תמ"א 38 למבנים אלו
 אנא עדכנו בהחלטה אחת לשנה ממתן תוקף לתכנית יימסר עדכון לוועדה המקומית בדבר היקף יישום התכנית.

מיטל להבי: אבקש לציין בהחלטה מובהר שהוראת סעיף 4.1.2ג(ד) לעניין זכויות הבניה שלא ניתן לנצל, הינן זכויות הבניה שהתווספו בתוכנית זו

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חיים גורן, מיטל להבי
נגד: אורנה ברביבאי

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	13/08/2025
המשך דיון אזור הצפון וקבלת החלטה	1 - 0018-25

בישיבתה מספר 0018-25' מיום 13/08/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית . מגרשים הנמצאים בקו הכחול של התכנית הטעונים חיזוק נגד רעידות אדמה, אך התכנית לא קובעת לגבם הוראות, יוכלו לקדם גם תוכנית לפי תיקון 139 לחוק. תוקם תת ועדה ברשות יו"ר הוועדה ובהשתתפות סגניו שתבחן בפרה רולינג בקשות לקידום תכניות לפי תיקון 139 לחוק. אחת לשנה ממתן תוקף לתכנית יימסר עדכון לוועדה המקומית בדבר היקף יישום התכנית. תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית יתקיים דיון בוועדה המקומית לצורך בחינת שינויים ושיפורים בתכנית לאור יישומה. התוכנית תועבר בכפוף להשלמות המסמכים ותיקונם כמפורט להלן

1. מובהר שבהריסה ובניה מחדש מספר הקומות שהתכנית מוסיפה למבנים הכלולים בה לא יפחת ממספר הקומות שניתן במדיניות הוועדה של תמ"א 38 למבנים אלו.
2. מובהר שהוראת סעיף 4.1.2(ד) לענין זכויות הבניה שלא ניתן לנצל, הינן זכויות הבניה שהתווספו בתוכנית זו.
3. למחוק מהתקנון את סעיף 4.1.2(ד) לענין אי הגשת תכניות לפי תיקון 139 לחוק.
4. תנאי מקדמי להעברת התכנית לוועדה המחוזית הינו בדיקת התאמת התכנית לתמ"א 70. באם יידרש לתקן התכנית הדבר יוצג ליו"ר הוועדה לאישורו טרם העברת התכנית.
5. להוסיף לסעיף 4.1.2(2) ס"ק ה לפיו לא תותר בניה מעל 11 קומות על מנת שהבניין לא יהיה בניין רב קומות כהגדרתו בתקנות.
6. להוסיף לתקנון התכנית הוראה כי מבנה שקיבל תעודת אכלוס לפי תמ"א 38 לא יוכל לקבל זכויות מכוח התכנית בחיזוק ועיבוי .
7. להסיר מהתקנון את סעיף 4.1.3(8) ס"ק ב ו- ג לענין רצועה מפולשת
8. בשכונת רמת אביב א', נפלה טעות סופר. בטיפוס א' מגרשים שסומנו עד 7 קומות, מיועדים להיות עד 6 קומות (קרקע, טיפוסית וגג חלקית).
9. בנווה שרת בטיפוס ב, תתאפשר הריסה ובניה ותוספת של עד 3 קומות ובסה"כ עד 11 קומות.
10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם מה"ע, היועמ"ש לוועדה המקומית ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. הוספת הוראות לאיכות סביבה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה.
12. הוספת הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים בתיאום עם אגף נכסים, אגף מבני ציבור.
13. הוספת הוראות לנושא טיפול במי נגר בתיאום עם יחידת התיעול.
14. הוספת סעיף לשיקום אזורי הרס שיאפשר להוציא היתר בניה מכוח התכנית , שאלו עיקריו :

- א. ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח תכנית זו בבניין העומד בתנאי הסף הבא : הבניין הוגדר בהליך מיון מבנים ע"י מה"ע כמבנה מסוכן להריסה ונמצא בתוך אזור הרס "קו כתום" עליו הכריז פקע"ר.
- ב. ניתן יהיה לבנות בקווי הבניין המפורטים בכרטיס השכונה (בשכונות הרלוונטיות) או על פי תכניות תקפות.
- ג. היתר הבניה יהיה כפוף לשיקול דעת תכנוני של הוועדה המקומית, לכן תהיה חובת פרסום ע"פ סעיף 149 ותתאפשרנה התנגדויות.
- ד. מגרש העומד בתנאים להקצאת שטח ציבורי בנוי, יעמוד בסעיף 4.2.1 ג11 לתכנית
- ה. סעיף זה, לא יחול על מבנים ומרקמים לשימור בהתאם להגדרות תכנית המתאר

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, מיטל להבי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה
2 - 0018-25ב'	דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום 106ב.

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית: 12.4 דונם

מתכנן: אדרי' רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	13/08/2025 2 - 0018-25'

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/1א, ג3, ג3א, 1ע, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני מוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998.

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים. כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

תכנית ג' - 3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' - 3 א' - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגול' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים והסדרת הדרכים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
2,019 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
130 מ"ר	שצ"פ

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית: עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות: תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשים ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.		שטח יח"ד מינימלי
דרך לח"י: 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז: 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות: 3 ק' + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג		גובה
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%		תכסית
קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ'	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות		קווי בניין

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - 0018-25

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו :

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים 1	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני
	מפגש תושבים 2	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני
טיטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	בהתאם להתקדמות התכנון
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית: מספר התכנית 507-0924282 שם התכנית תא/מק/4968		מניש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אורי רוזני שפירא, אורנה שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות (הוועדה): סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח והתכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש
מוסד התכנון המוסמך להקדיש את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
הקמת רח מצולעת בשטח של כ- 432 מ"ר באמצעות איחוד וחלוקה לטובת חקלאות ומגורים בקרבת היישוב לנרשים בחלק מפקח במישור השטחית התקווה	א-62 (א) חוק החריג הש"ח	מחוז הסעיף בחוק

שימוש בתוכנית המפורטת	שימושי הסעיפים הנ"ל בסעיף 7(ה) מתוכנית המתאר - לפי סעיף א-62(ה)
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים חסומים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקוטרו, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א2)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יושד
סעיף קטן (א3)	הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר למורך גישה למגרש סטון או למורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחוזית.
סעיף קטן (א4)	שינוי חריגות בדבר בינוי או ייעוב אדריכליים
סעיף קטן (א5)	הגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות

לתכנית 5000 תקובעת מיינומים 12 יחיד לדונם		
תוראות להריסת מבנים	קביעת תוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין תפקיט קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
מחנכים הוועדה:			
שם ועם משפחה אחוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 02531475	חתימה 	תאריך 2020-12-22 - 2020-12-22
חוקשן/משפטן/לועדה:			
שם ועם משפחה הראלה אברהם ארון, עדיד	מספר ת.ז. 2438176-9	חתימה 	תאריך 21.12.2020

ת.סימ | 0017

העמקים
 נבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מוחזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - '25-0018

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 21/12/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

דיווח אודות סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.			
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)4)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)
+	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תבנית המרבי.
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב 5.4 אדריכלי (סעיף אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בתקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.	סעיף 4.1.1 (א-ג)	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.11 : שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגורת 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
תקן וניה בהתאם לתקן התקף בעת חוצאת היתר בניה.	3.8.7 : תקן חנייה 3.8.2 (ג) : קו הבניין נקבע בתכנית מאושרת 2215	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניית (3.8.7) דרך ערקית רב עירונית (3.8.2) (ג)
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6) תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) (ב) הכנית חקובעת בינוי הגובל בדרך ערקית רב עירונית, (ג) שימושים רגישים - מגורים) חוות דעת סביבתית (4.4.2) (א))	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) (ב) (ג) חוות דעת סביבתית (4.4.2) (א) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק: בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א5)
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים חנוכה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025339735		4.8.2021
הועד המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	242976-9		4.8.2021

ת"ת | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
22/10/2021	ישראל היום
22/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 11 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	כתובת
1	יהודית רובנשטיין	הדר דפנה 55, סביון
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי	ע"י עו"ד משה שלום שדי שאול המלך 8, ת"א
3	משה אור	ע"י עו"ד גל רוסבי מור, דרך בגין 132, ת"א
4	שגיב רם	
5	רם עודד	
6	יפתח יפת נגר	בועז 26 ד שכ התקווה תל אביב
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר	עו"ד שלי רביב, מגדל בסר 3 בני ברק
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי	בועז 25 4 דירה 4 שכ' התקווה תל אביב
9	אבנר פוראטיאן	רח צאלון 14/55 אור יהודה
10	יצחק ושרה סעדיה	נדב 30 שכ התקווה תל אביב
11	מה"ע תל אביב-יפו	פילון 5 תל אביב

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - '25-0018

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	יהודית רובנשטיין תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 5 חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח מס' 250 ולא תא שטח 248. (2) רצ"ב הערת אזהרה שנרשמה בפנקס הזכויות לטובתי, יהודית רובנשטיין, יש לרשום אותי כבעלים בתא שטח 250 (לח"י 59א)	לקבל חלקית : (1) זכויותיו של נחום בלס הרשום בנסח הטאבו (ממנו נרכשו הזכויות) יועברו מתא שטח 248 ל-250. (2) המתנגדת תקבל את זכויותיה ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת לח"י 59 ו-59א חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח 250 ולא בתא שטח 248. (2) הכניסה לבניין הינה באמצעות דרך גישה שבין הבניינים בועז 3 ובועז 5. יש להותיר שביל גישה למבנה בדרך של רישום זיקת הנאה בין תאי שטח 249 ו-248 (3) מאחורי הבניין קיימת חצר/קרקע אשר שמשה את דיירי הבניין וכי במכירת הנכס לאבי התחייב המוכר מר נחום בלס כי הזכויות יהיו גם בחצר הצמודה לבניין באופן יחסי. (4) עפ"י התכנית הקרקע אינה משויכת לאף אחד ולא מוספרה כתא שטח נפרד. יש להגדיל את תא שטח 250 באופן שיכלול את הקרקע הצמודה אליו בהתאם לקווי תאי שטח 248.	(1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (2) תא שטח 248 הינו מגרש עם היתר ללא זיקת הנאה לטובת גישה לנכס שבתא שטח 250. לא ניתן לרשום כזיקת הנאה. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו.</p> <p>שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>ע"פ המצב הקיים שטח המגרש השייך למתנגד כולל 281 מ"ר. עפ"י המצב המוצע שטח המגרש המיועד למתנגד כולל 219 מ"ר בלבד, אובדן של כ 22% ממצבו המקורי.</p> <p>ע"פ טבלת האיזון הנלווית לתכנית שטח עיקרי לבנייה מוצע 238 מ"ר. לפיכך יוצא כי לפי המצב המוצע השטח העיקרי לבנייה של המתנגד גדל ב 3.8 מ"ר ושטח קטן ב 15.21 מ"ר חצר.</p> <p>צורך חוות דעת אדריכלית.</p>	<p>משה אור</p> <p>תא שטח מס' 231 (תכנית מופקדת)</p> <p>כתובת בוץ 17 פינת זבד 1 חלקה 28</p>	3
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו.</p> <p>שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>לפי הרישום בטאבו שטח המגרש הוא 261 מ"ר. מעיון במסמכי התכנית שטח המגרש 195 מ"ר. קיים חוסר של 66 מ"ר.</p>	<p>שגיב רם</p> <p>תא שטח מס' 233 (תכנית מופקדת)</p> <p>כתובת בוץ 13 פינת אבימלך 2 חלקה 31</p>	4
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>מגרש 252 הוקצה לרם עודד בשלמות.</p> <p>מגרש 235 הוקצה לרם עודד בשלמות.</p> <p>מגרש 236 הוקצה לר"פ ומדינה בשלמות.</p> <p>מומלץ לקבל חלקית לנושא שיוך הבעלים למגרש 236, לצרף לתא שטח 236 בבעלות ר"פ ומדינה בתכנית המופקדת, 20 מ"ר ע"ש רם עודד.</p>	<p>המגרש חולק לשני תאי שטח 235 ו- 236. שני תאי השטח הללו מהווים את המגרש שבבעלותי.</p>	<p>רם עודד</p> <p>תאי שטח 235 236 בתכנית מופקדת</p> <p>כתובות: 235 - נדב 12 פינת אבימלך 8 236- נדב 14 252- אבימלך 7 חלקה 31</p>	5
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שיוך תא שטח 235			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

<p>לקבל חלקית : (1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ טבלת האיזון וההקצאה בתא שטח 250. (2) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (4) יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי.</p>	<p>(1) לסמן את המגרש בבעלות חלמיש ומדינת ישראל בתשריט ולסמן שטח המגרש שבבעלותי בצד צפון הנראה בתשריט ב' 1 (2) לסמן את החצר שלי הצמודה למגרש 251 ולהצמידה לנכס שלנו, שלמנו עליה כסף (3) משום מה לא סומן קו מפריד - הקיר המשותף בין הנכס שלי לנכס של נחום בלס. אני מודיע בזאת שאני מעוניין לרכוש את המגרש של חלמיש/מדינת ישראל. (4) הובטח כי המבנים שנבנו בשטח הריק ע"י נחום בלס יהרסו ולא ברור מדעו עכשיו לא נהרסה בנייה בלתי חוקית ונעשתה הפרת צו מניעה קבוע</p>	<p>יפתח יפת נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>	6
<p>מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם</p>			
<p>ראה התנגדות מספר 6.</p>	<p>מצטרפות להתנגדות של אביהן.</p>	<p>שלומית שלי רביב ליטל נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>	7
<p>מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם – ראה התנגדות מספר 6</p>			
<p>שטח המגרש בהיתר תואם למופיע בטבלת ההקצאה. התכנית קובעת בהערה לטבלה 5 שזכויות מתוקף היתר בנייה גוברות על זכויות בנייה מהטבלה.</p>	<p>בהתאם להיתר בנייה שטח הנכס הינו 89.5 + כ-46.3 מ"ר מרפסת גג. קיים פער משמעותי בין השטח הקיים בהיתר לבין השטח המחושב במצב הנכנס.</p>	<p>דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי כתובת בועז 25 פינת נעמן 1 חלקה 28 תא שטח 222 בתכנית המופקדת</p>	8
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות : מדובר על מבנה אחד המחולק לשני אגפים. אורך חזית של צידו האחד של המבנה כ-4 מ', קטן באופן משמעותי מגודל מגרש מינימלי ולכן לא ניתן לפצל ל-2 תאי שטח.</p>	<p>צירפתם לתא שטח 219 בית מספר 26 שרשום ע"ש רשות הפיתוח. אנו מבקשים להירשם בנפרד מכיוון שמדובר בבניין עצמאי בין 2 קומות ללא קשר למבנה הצמוד. הבעלים היחידים בכתובת זו הם פוראטיאן אבנר והגברת ברזילי גואטה אסתר אריקה.</p>	<p>אבנר פוראטיאן כתובת נדב 26 חלקה 28 תא שטח 219 בתכנית המופקדת</p>	9
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - '25-0018

<p>לקבל את ההתנגדות : תא שטח 202 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר.</p>	<p>בכתובת זו שובצנו לתא שטח 202 ביחד עם בית צמוד שלא קשור למבנה שלנו עם כניסה נפרדת ומספר בית שונה. נדב 38 הינו בבעלות פוראטיאן אבנר וקאופמן מזל. צירפתם לבניין שלנו את רשות הפיתוח ובעלים נוספים אשר להם אין חלק לנכס אשר בבעלותנו.</p>	<p>אבנר פוראטיאן</p> <p>כתובת נדב 38 חלקה 27</p> <p>תא שטח 202 בתכנית המופקדת</p>	9א
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
<p>המתנגדים מתגוררים בנדב 330 תא שטח 217 לענין הרישום : המתנגדים נכנסים בנעלי ברזילי אריה ונומה קובי ונומה עליזה (הזכויות הן אותן זכויות). לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו קורל (נרשם בטעות בתא שטח 210). סילקו יקבל 25 מ"ר במגרש 217 במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות סילקו</p>	<p>בעלי דירה בקומה 2 וכן בעלות בגג, בבנין ברח' נדב 30 – תא שטח 217. 1. השמות של יצחק ושרה סעדיה אינם מופיעים בטבלה, על פי עדכון הרישום בנסח עדכני מ 2022. 2. התכנית אינה מציינת את היקף הזכויות המגיעות. 3. מופיע במגרש גורם זר - רשות הפיתוח כבעלי זכויות.</p>	<p>יצחק ושרה סעדיה</p> <p>כתובת נדב 330 חלקה 28</p> <p>תא שטח 217 בתכנית המופקדת</p>	10
מומלץ - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרישום ושינוי תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.			
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	<p>מהנדס העיר</p>	11
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>2. סעיף 4.1.2 (א)(4) 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - 0018-25

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. לבטל ס' 6.6"הנחיות מיוחדות" בתקנון כתוצאה משינוי תשריט (ר' ס' 8 להלן)		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	6. בתשריט: לחלק את תא שטח 301 לשני תאי שטח בייעוד שצ"פ ללא הנחיות מיוחדות וביניהם להוסיף תא שטח חדש בייעוד "שביל" לצורך גישה למגורים. ע"מ לאפשר גישה תא שטח 252 הגובל.		
לא הופיע בהתנגדות מה"ע ומבקשים להוסיף כעת בדיון - - להוסיף הערה א' לטבלה 5 לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים (היתר גובר). - תיקון טכני - לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר.			
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

<p>לקבל הערות אלו ולתקן בהתאם.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. טבלה 5 הערה ו' – יש לתקן את ההערה כך שבתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905). 2. רחוב לח"י מסומן במתאר כציר מעורב- 3. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י. 4. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (תאי שטח -249 251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע. 5. רחוב לח"י – מסומן במתאר כדרך עורקית רב עירונית עם קווי בניין מינימליים עפ"י תכנית מאושרת: יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.2 א' 1(ב) בהוראות כי קווי הבניין בתכנית הם בהתאם לתכנית המאושרת (בהחרגת המגרש בו התכנית קובעת קו בניין אפס). <p style="text-align: center;"><u>הערות טכניות:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - סעי' 1.8.1 מגיש התכנית – רשום וועדה <u>מחוזית</u> – לתקן. - נראה כי לא הוזנו נתונים כמותיים במערכת – להשלים. - תשריט מצב מאושר מסמן שביל הולכי רגל + בעיקרי ההוראות רשום קביעת יעוד דרך, אך לא מסומנת "דרך מוצעת" בתשריט- יש לבדוק. 	<p>לשכת תכנון מחוז תל אביב</p>
<p>מומלץ לקבל את ההערות</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאור ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו השינויים ולתקופה של 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בנייה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות מציגה תקציר לתוכנית.

מתנגדים:

דורון ספיר : להבנתנו מקבלים חלק גדול מההתנגדויות בת אל אונגר : התנגדות מס' 1 -יהודית רובינשטיין מקריאה את המענה מתוך הדרפט. מקבלים את נושא שיוך הבעלויות בתא שטח 248 יהודית רובינשטיין : היה טעות ברישום בת אל אונגר : הרישום בטאבו יהיה על מר בלס ויתוקן מ248 ל250 ואתם תצטרכו להעביר את הרישום ממר בלס על שמכם.

דורון ספיר : התנגדות מס' 2 - יורשי משה קוטסי בת אל אונגר : ההתנגדות לנושא שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח התקבלה יורשי משה קוטסי : אנחנו כמו רובינשטיין בת אל אונגר : התנגדות מס' 3 - משה אור תא שטח 231 ממליצים לדחות את ההתנגדות. עו"ד גל רוסבי אור מייצג משה אור : התוכנית הזו בתא שטח 231 שהמקור הוא 281 מ"ר שכתוב במסגרת תוכנית 2250 לגי' 3א 234 מ' מבחינת השטח היה אפשר לבנות 234 מ'. היום לקחו לנו כ 15 מ' והוסיפו 4 מ' נוספים אבל 15 מטרים שלקחו מהפינה של המגרש בדיוק במקום שניתן לבנות בקווי בנין אפס כך שהפגיעה עצומה למתנגד. פגיעה עד כמה שראינו שלא היה נראה שיש צורך תכנוני. המתנגד אמור לבנות את הבניין בשטח פחות מ15 מטרים. המשמעות שאם תרצה לעלות קומה תצטרך לתת יותר שטחי שירות והתוכנית הזו לא מכסה את אותם שטחי השירות כדי בנות בנין יותר גבוה. יש לשים לב שאפשר היה לצאת עם מרפסות בקווי בנין כמו שמאפשרים במקומות אחרים בעיר. בהקשר לגמישות בגג רצינו שתישאר גמישות מצד הועדה לנושא זאת. למעשה אם מסתכלים על התוכנית הזו היא תוכנית שיוצרת הפקעה כפולה שטחים ציבוריים וגם 15 מ' ונותנים 4 מ' כדי לבנות אותם צריך להפקיע שטחים עיקריי שאין איפה לבנות אותם.

מיטל מטעם גל רוסבי : אף מגרש לא נקטמה לו הפינה בכל רצף המגרשים הללו. ציינו הערה טכנית היום נתנה הקלה לגי' 3 א וההקלה הזו כן מופיעה במבאת ומשום מה אבל הושמטה בתוכנית של התבע, ואי אפשר יהיה לנצל את תוכנית הגג אם היא לא תהיה לכן צריך להוסיף אותה טכנית. בתוספת הזכויות שנתנה אין התייחסות למה קורה בתוכניות אחרות כתוצאה להקטנת הכוס והמשמעות שלה להקטין

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-6135/27 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 2018-0018

זכויות מעל ולהקטין שטח גג צריכה להיות התייחסות אי אפשר להתעלם מכל השאר במגרש. אם יפתרו את הנושא של חלוקת השטח ולא היפגעו בנו בפינה זה יפתור הרבה בעיות.

התנגדות מס' 4 - שגיב רם: בנסח יש לי 261 בטאבו וחסר לנו 66 מ"ר זו ההתנגדות שלנו.

התנגדות מס' 5 - שושנה ג'ורגי בשם רם עודד: יש לנו נכס אלימלך 8 פינת נדב 12. אתם קבלתם את ההתנגדות חלקית. אבא שלי קנה את הנכס מאברהם ורבקה רוזוליו והנכס הזה היה רשום על שמם מ1947 אנחנו יד שניה. הבית במגרש מאז שרכש את הנכס היו 2 יח"ד באותה חצר. בית בחזית ברח' אלימלך עוד בית מאחוריו הכניסה של שני הבתים משער החצר מרח' אבימלך 8 שתי היחידות הני"ל היו בתוך המגרש. את ההתנגדות הגשנו באיחור כי לא היה זמן לשבת עם חב' חושן ולהכניס את כל הנתונים. בת אל אונגר ביקשה לקבוע פגישה עם חב' חושן שהפנתה אותנו לדפנה כרמון אשר נאמר על ידה שנגיש התנגדות ולא הייתה לנו אפשרות לשטח מאיפה נבעה הטעות. בטבלת ההקצאות תא שטח 1 החזיתי 235 רשמו בבעלות רם עודד 236 רשמו 6 שורות 3 מול רשות הפתוח 31 מדינת ישראל. אחרינו היה נדב 14 היה צריך שהיה שייך לחלמיש שהורידו אותו הם נכסו את הכתובת שלנו כנדב 14 כאשר אנחנו יושבים על נדב 12 על ידי רשות הפתוח בזמנו ישב איתי קוטי גלעד סוקר בעליות והסברנו לו את הטעות ושלחנו לו את כל הנתונים והוא הבין את הטעות. למעשה כל ההחלטה שלכם נובעת מטעות אנחנו רוצים שתא 236 וחלקו של 236 מינוס השטח הצריך על סך 240 מ' שירשמו על רם עודד בטבלת ההקצאות. כל ההצעה שלכם נובעת מטעות לכן אנחנו לא יכולים לקבל אותה. אנחנו לא רוצים להתנהל מול רמ"י. הכניסו נתונים של נדב 14 לתוך תיק בנין.

התנגדות מס' 6 ו-7 - יפתח נגר והבת שלי מייצגת: התנגדות 06 ו 07 זה אותו מגרש דורון ספיר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדויות חלקית

בת אל אונגר: כן הם יודעים שלי נגר: אנחנו בתא שטח 250 על לח"י 59. תא שטח 250 יש בו שני בתים קטנים 59 הוא שלי ושל אחותי 59 שרשום בשגה על שם מדינת ישראל ולפיה התנגדויות אמורים להכנס המתנגדים במקום בלס. הציעה בת אל לחלק את תא שטח 250 לשניים כך שהזכויות שלנו יהיו בנפרד מ59א אני מסבה את תשומת לב הועדה יש לנו רישום מפנקס הזכויות לפיו השטח הוא 82 מ"ר כאשר לפי טבלת ההקצאות קבלנו רק 60 פחות. העברתי לבת אל תשריט משנת 90 שלפיו השטחי שלנו הגבול הצפוני צריך להיות בהתאם להיתר שאומר שיש להגדיל את הגבול הצפוני. לבלס שהוא הצד השני ע"פ פנקס הזכויות 89 יש 50 מ' כאשר לפי ההתנגדויות ממה שנמכר הוא יותר מ50 מ' ולכן כאן הטעות בהקצאה. יש לי את כל המסמכים וזה מצורף להתנגדויות. בחלק השני של ההתנגדות זו החצר השטח הריק. חלמיש בקשה לקנות את החלק הזה מהורי נגר ליאורה והם מופיעים בנסח הרישום. השטח הוא כמעט 200 מ"ר 97 מ"ר + 97 מ"ר חצר מאוד גדולה. השטח הזה נמכר לחלמיש הוא ע"ש מדינת ישראל. היו ניסיונות פלישה ואבי הגיש בקשה לבי"מ יש לנו מסמכים משפטים ופרוטוקולים וצו מניעה קבוע שקיים עד היום כנגד מר נחום בלס שהוא יזם וקבלן והוא בנה את הבנין בבווע 5. החצר הזו היא של מדינת ישראל השטח הריק הצד הצפוני. התברר לנו אתמול שהתשובה להתנגדות שקיבלו היתר לתא שטח 248 ואתם הצמדתם בצורה לא רגולרי את השטח הריק, כלומר חצר 248 שזה בנין חדש שנבנה לא מזמן על ידי אותו נחום בלס ואין שום זיקה קנינית לפי מה שידעתי עד אתמול. אנחנו לא ראינו את היתר הבניה והטענה שלכם שיש לכם היתר אני לא יודעת איזה הקלות בקשו מי בקש ממתני ניתן ההיתר ויש כאן בעיה כי איך מדינת ישראל נותנת במתנה שטח לבנין חדש כאשר יש פה תושבי שכונה עם בתים רעועים שזקוקים לשטח הזה הרבה יותר. איך ניתנה מתנה וחולקה רק לבניין אחד ולא לשכנים. יכול להיות שההיתר בסדר אבל אנחנו רוצים לראות אותו. בת אל בקשה את ההיתר הזה והיא עדיין לא קבלה.

התנגדות מס' 8 - עו"ד חננאל בראום מייצג את דניאל שצקי: מדובר בבניין עם היתר בניה משנת 94. לפי ההיתר והסכם שיתוף בין הדיירים הבניין מכיל 4 דירות 2 דירות תחתונות ו21 עליונות עם יציאה לגג ומרפסת. התוכנית הזו מכינה 3 דירות מתוך 4 נעלמה דירה אחת ואז בנסח הטאבו ונצטרך להתמודד עם הבעלויות. ההתנגדות שלנו מדברת על שמירה של חלק היחסי של הדירות בתוך המתחם, תא שטח 222. טבלת האיזון לא שומרת החלקיות היחסית של הדירות אין התאמה בין מס' הדירות למס' הבעלים הרשום אין התאמה בחלק היחסי, הטבלה הזו עושה נזק בהווה ובעתיד לכל החלקה בעתיד שתהיה. יש לבדוק שוב את המענה שהצוות נתן. בתוך השומה של השמאית נכתב שמה שקובע זה השטח הבנוי בהיתר הבניה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית בתוך הטבלה של התוכנית

בת אל אונגר: אני מבקשת לתקן את המענה שלנו ולמעשה קיבלנו את ההתנגדות היתה טעות טכנית במענה. נוסף הערה לטבלה 5 שקובעת הזכויות מתוקף היתר בניה גוברות על הזכויות בניה מהטבלה ולמעשה קבלנו את התנגדות.

היזם: לצורך זכויות הבניה והטבלה לא משתנה השטח המוקצה לא משתנה אבל אם יש זכויות מתוך היתר.

אודי כרמלי: הפרצלציה לא סותר היתר בניה שניתנו בפועל שחר שטצקי: אני אחד מהמתנגדים וההתנגדות שלי לא מופיעה כאן. שחר שטצקי ויוליה ליפקין זו אותה התנגדות כמו הקודמת.

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025	התוכן
20018-25' - 2	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה
	דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25

עו"ד חננאל בראום : זו אותה התנגדות העתק הדבק. היו לנו 2 התנגדות מה שהתקבל אצלנו צריך לקבל אצלם

בת אל אונגר : אצלנו מופיע כהתנגדות אחת בועז 25 פינת נאמן 1 שחר שטצקי : אלו שתי דירות

עו"ד חננאל בראום : הגשנו שני התנגדויות שונות שטצקי דניאל וליליאנה ליפקין יוליה ושטצקי שחר התנגדות מס' 9 - אבנר פורטיאן : רשמת אורך חזית הוא 4 מ' יכול להיות שזה נכון אבל זה בית שהוא פינתי והפינה השניה יותר רחבה, התוכנית לא מגבילה צריך מינימום 6 מ' ויש לנו את זה בפינה השניה, אנחנו לא רוצים שיצרפו לנו בית צמוד ויהפכו אותנו לעוד מושע קטנה, אנחנו רוצים להירשם לבד נדב 28. דורון ספיר : לגבי התנגדות מס' 9 א' מקובל עליך אבנר פורטיאן : כן מקובל

דורון ספיר : התנגדות מס' 10 - יצחק ושרה סעדיה - אנחנו מקבלים חלק מההתנגדות שולי הבת של שרה סעדיה : כן ראיתי תיקנתם את השמות של ההורים שלי לנדב 30 ב'. מה לגבי נגזרת זכויות של הבעלות בקרקע כי הבנין עצמו מורכב משתי דירות בקומת הקרקע 2 בקומה העליונה וגג ולהורים שלי יש דירה אחת וכל הגג. מופיע שרשות הפתוח מופיע כבעלים בשטח שם למרות שכל אחת מארבעת הדירות יש בעלים שהם לא תאגיד אנשים כמו ההורים שלי למה הם מופיעים תחת מס' סידורי 61.

בת אל אונגר : מקריאה את התנגדות מה"ע.

מענים :

בת אל אונגר : התנגדות מס' 3- משה אור, השטח שמופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ונעשתה הפרשה לצורכי ציבור מצד כל הבעלים בתוכנית ומגרשי המגורים. השטח על שטח אקוויוולנטי לאחר ההפרשה והוא מאוזן לפי כל הבעלויות. מענה מתוך הדרפט. שגיב רם - מענה מתוך הדרפט (אותו מענה) שטח המגרש הוא למעשה שטח הזכויות הרשומות בטאבו 61 מ"ר וכאן אנחנו מאזנים את אותן זכויות מהטאבו לזכויות לאחר הפרשה לצורכי ציבור לפי עקרונות השומה של התכנית. הגבולות של הקרקע הם לפי מדידה לפי מצב קיים. ההפחתה מ 261 מ"ר מהטאבו ל 195 מ"ר אלו זכויות בניה אחרי הפרשה לצורכי ציבור לא מדובר בשטח קרקע. בנוסף, מומלץ לקבל את ההתנגדות לנושא כפיפות לתכנית ג3א - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

התנגדות מס' 5 - עודד רם - הבניין ללא היתר וכשהבנו שיש להם חזקה בקרקע הקצנו את אותו מגרש 236 יחד עם שטחים של המדינה בגלל שאין להם מספיק שטחים בטאבו להיות בעלים יחידים בנדב 14. הם מבקשים להוסיף את 236 הבנין ל 235 ולא להיות שותפים עם המדינה מבחינתנו זו בעיה אנחנו לא יכולים לקבוע את המגרש בקידמת 236 כמגרש תכנוני ולכן המלצת מחלקת תכנון היא להשאיר מגרש 236 בשותפות של הבעלים עם רמ"י. אלא אם כן נוכל לפתוח לבחינה את חלוקת 2 המגרשים. דליה אביב : הזכויות של רם עודד מתקבלים בשלמות בשני תאי השטח 252 ו 235 ואפילו בעודף מבחינת שטח קרקע יש לו עודף. אם רוצים לתת מ 236 צריך להכניס במקומם מדינה גם ב 235 יש להם שמירה קצרה צריך להחליט מה רוצים לעשות.

בת אל אונגר : אין להם מספיק זכויות ל 3 מגרשים בגודל הזה אוזי כרמלי : נעשה כאן מעל ומעבר שבו גם המגרש הנוסף שאין להם מספיק זכויות וכן תהיה זיקה אליו רק הם יכולים להגיע להסדר עם רמ"י.

בת אל אונגר : מהפגישה עם שלי ויפתח לגבי ההתנגדויות 7+6 שלי ויפתח - מקריאה מתוך הדראפט ונדייק איתם את קו הגבול הצפוני בין תא שטח 250 ל 248. לגבי השטח הריק הוא נמצא ב 248 ואתם תראו את ההיתר.

דורון ספיר : נסמך את מה"ע לגבי המגרש הנ"ל

מיטל להבי : אנחנו צריכים לשים לב לזכויות של אנשים.

בת אל אונגר : התנגדות מס' 8- מקבלים אותה. התנגדות מס' 9 - מגרשים שיכולנו לחלק ל 2 למרות שזו לא היתה העדפה תכנונית שלנו וזאת בגלל שמסדירים קנין של בעלים פרטיים. כל עוד החזיתות בחלק מהמגרשים שהגישו בקשה להגדרת מגרש היו כמעט 6 מ' אישרנו למרות שלא תומכים מבחינה תכנונית. מדובר במצב חריג נוצר מגרש אחד שאורך חזית הוא 4 מ' ואנחנו לא ממליצים לחלק מגרש כזה לשני מגרשים, בטח בשכונת התקווה שיש קווי בנין אפס או 3 מ' שלא נשאר מספיק שטח לתכנון ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות. 9א קבלנו.

התנגדות מס' 10 : העברנו את הזכויות של המדינה למגרש וקבלנו את ההתנגדות לענין הרישום ושינוי תא שטח.

דליה אביב : קבלנו את ההתנגדות אבל הם צריכים להבין שהם לא יראו את השם יצחק ושרה סעדיה, בנסח שאנחנו מבוססים עליו הם עדין לא רשומים כבעלי זכויות והם יכנסו בנעלי בעלי הזכויות הרשומים בתא שטח 217.

יפתח נגר : איך נותנים היתרי בניה תוך כדי תכניות הפרצלציה. ברח' בועז פינת הלח"י בונים מצד אחד אומרים אתה יכול להתנגד אבל כבר בונים איך אני אתנגד.

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - '25-0018

משה אור: לא קבלנו מענה שלמעשה שהשטח שמדובר בו הוא נמצא בחזית של המגרש בקו הבנין הקדמי וזה לא נכון להגיד שהמגרש הוא ככל המגרשים.. המצב שתיארנו ברור שלוקחים את ההפחתה של ה-15 מ"ר הם 15 מ"ר שהם לא חצר אלא הולכים להיות שטח בנוי שהיום לא ניתן לבנות בו, לכן ההשוואה בין המגרשים נדרשת אבל ההתייחסות לכל מה שנוגע לשטחי שירות מרפסות מרתפים וכד' וגם בהקשר של הפינה ולא ברור מאיזו סיבה היא נלקחה לא קבלה מענה. רק קבלנו מענה שהחלוקה היא שווה.

שושנה: אתם מעבירים אותי לרמ"י אני דורשת חזרה לתקן את הכתובת אבימלך 8 ונדב 12 ולתקן את הכתובת נדב 14 שהוא הצריף של 40 מ' ולעשות תא שטח 235 236 כתא שטח אחד שזה המגרש הרשמי. דורון ספיר: יש את 252 שהוצע לרם עודד אין לכם מספיק זכויות.

שושנה: למה הפרידו את השטחים שיקבעו את המגרש הזה כמגרש אחד ואח"כ ידברו אם אנחנו רוצים לרכוש את נדב 14 לא להיות שותפים עם מדינת ישראל.

אודי כרמלי: לא כדאי לכם יהיה לכם שותף על כל המגרש. מה שעשו מבדלים את המגרש אתם תכניסו את המדינה כשותפה על כל המגרש. אנחנו פועלים לטובת תושבי השכונה וליצור מצב שהמגרשים יהיו שלכם ותוכלו לממש אותם, להוריש אבל הבעלות תהיה ברורה. בכל מקום יש שמיכה קצרה ולמדינה יש זכויות בכל המרחב. תכניות הרה פרצלציה הן מצב שכל אחד נכנס עם מה שיש לו ויוצא עם משהו שהוא שלו. אם היינו עושים כמו שאמרת אז היה צריך לחתוך את נדב 14 וחלק לתת לכם וחלק למדינה זה לא נכון לעשות כי אז לא אתם ולא המדינה תוכלו לממש. לכן עשינו שבחלק הקטן תהיה שותפות והחלק הגדול יהיה נשאר שלכם בבעלות. 235 נשאר שלכם בבעלות מלאה. 236 היא שלכם ושל המדינה

שושנה: מתוך טעות
דני ארצי: היא לא טעות החלוקה נובעת מתוך עקרון ענין שמאי שאנשים תופסים
שושנה: אנחנו לא תפסנו
אודי כרמלי: בסופו של דבר יש כאן עיקרון שומה שדורש שוויון לכולם אנחנו לא יכולים לקחת מישהו שיש לו שטח X ושהוא X 2 כי זה בא ע"י מישהו אחר. הפתרון הוא כמה שיותר שטח לתת בבעלות מלאה ורק שלכם ובמקומות שצריך לאזן אתכם להכניס את המדינה כי מישהו פרטי זה גרוע ועם המדינה אפשר להסתדר. אנחנו עושים את זה בשכונת עזרא

שושנה ג'ורגי: המתווה עוד לא חתום השר לא חתם.
עמי אלמוג: יש חתימה של השר.
אודי כרמלי: נציג רמ"י דיווח לוועדה

שושנה: אם לוקחים את תא שטח 236 ועושים שותפים רם עודד ומדינה ישראל יכולים להגיע להסדר.
עמי אלמוג: את נכנסת בחלק הימני שהוא שלך והחלק המערבי ואם היא תרצה את הזכויות של המינהל.
שושנה ג'ורגי: את רשמת 20 מ"ר מהם
דורון ספיר: תבררו את הדברים הללו אח"כ.

בת אל אונגר: מקריאה את המלצת הצוות להחלטה על פירסום של 106ב' לתקופה של 21 יום.
עו"ד גל רוסבי: לא קבלתי התייחסות להתנגדות שלי
בת אל אונגר: אנחנו קובעים קווים לפי מצב קיים ועושים בדיקה שהנפחים יכולים להיכנס בקווים שקבענו עכשיו למה קבענו את הקווים לפי מצב קיים שם אני מבקשת התייחסות של המתכננים.
רות שפירא: הדבר נעשה בשיח עם השמאות קבלנו את המצב הקיים שתואם את הזכויות בטאבו ומאפשר מימוש הזכויות לפי כל כללי התוכנית עם אחוזי ההפקעה והקיזום הזה הוא מה שיש בפועל הוא עובד לפי המצב המאושר

עו"ד גל רוסבי: לא היה צריך לקטום את הפינה הזו
רות שפירא: זה תואם את המצב בפועל
עו"ד גל רוסבי: המצב בפועל אין שם מגרש ואין דבר בנוי וזה שיש לצורך הענין מדרכה אני מבקש הסבר.
בת אל אונגר: (את המתכננים) למה נעשתה הקביעה הגאומטרית? למה נעשתה הקטימה של הפינה במגרש?

אודי כרמלי: זה עיקרון שמלווה את כל התוכניות הללו עיקרון שווה לכולם אנחנו משתדלים לא להזיז גדרות ומדרכות כמו שזה בא לטובת פרטים כדי לא להרוס גדרות אנחנו רוצים לשמור על מדרכות במקום זה עיקרון ששווה לכולם.
עו"ד גל רוסבי: אין שם שום דבר חוץ ממדרכה
אודי כרמלי: יש שם מדרכה ומי שילך בה אלו תושבי השכונה.
עו"ד גל רוסבי: תן לי להציג את הפרטים בפועל
דורון ספיר: תגיש התנגדות במסגרת 106ב'

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32/6135-27 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון. בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ישלחו הודעות על ביצוע השינויים תימסר לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4968 "רה-פרצלציה 29,31,32/6135 שכונת התקווה" הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ב- 30.12.2020. עקב השלמת מידע בסקר הבעלויות הוסף יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח לתוכנית ועל כן עודכנה הוועדה כי תוכנית זו תקודם מכח תא/5000 (25.08.2021). ב-01.06.2022 התקיים בוועדה דיון ובו הושמעו התנגדויות ביניהן התייחסות לשכת תכנון מחוז תל אביב אשר הומלץ לקבלה. אחד הסעיפים בהתייחסותה היה בנושא רחוב לח"י וקביעתו כציר מעורב. "רחוב לח"י מסומן בתכנית המתאר כציר מעורב:

- יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.
- יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (רלבנטי לתאי שטח 249-251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.

כוון שמדובר בתוכנית רה פרצלציה אשר אינה מוסיפה זכויות ומטרתה העיקרית היא הסדרת המצב הקיים, ככל הניתן, סימון חובת חזית מסחרית ברחוב לח"י לא תהיה בהתאמה למצב קיים בשטח. לפיכך, מומלץ לוועדה להפוך את תוכנית זו לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ובכך לאפשר את המצב הקיים. התכנון המוצע שאושר להפקדה זהה, למעט מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 133 מ"ר) אשר יהפוך ביעודו להרחבת דרך קיימת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23 ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש לדווח על שינוי סיווג התוכנית, מתכנית איחוד וחלוקה מכח ת.א 5000 לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק.
דורון ספיר: אם כך אנו מאשרים לשנות את סיווג התוכנית מיכל שרון: כמו כן לפרסם 106ב'.
דורון ספיר: מאושר

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025 2 - - '25-0018	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לשנות את סיווג התוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ולא מכח ת.א. 5000.
2. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 1.6.2022 יש להרחיב את פרסום 106ב' כך שיתווספו תאי שטח מס' 235, 252, 242 ו-243.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, חן קראוס

פריטי תהליך האישור:

בהתאם להחלטת הוועדה מה-01.06.22, הערות הוועדה המחוזית והרחבת תחום פרסום 106ב (החלטת הוועדה ב-09.08.2022), עודכנו המסמכים ודואר רשום נשלח לבעלים הרלוונטיים ב-06.10.2024.

פירוט ההתנגדויות בהמשך לפרסום 106ב, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	מר משה אור	<p>התנגדות לטבלת ההקצאה והאיזון - הטבלה השמאית מתייחסת לתא שטח 231 כפנוי וריק מאדם, על אף שמדובר בתא שטח 'תפוס' שמוצבים בו רכבים, קראוון וכן הותקנה בו מצללה מבד אשר בניגוד לנאמר אינו מוחזק על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>יש להעניק למתנגד סעדים מתאימים שיאזנו כנדרש את שווי זכויותיו היחסי שיקבל במצב היוצא (צורף חוות דעת שמאית) ובכך ישמר כלל השוויון היחסי הסעדים המבוקשים הינם-</p> <ul style="list-style-type: none"> • לקבוע למתנגד תוספת זכויות של 207 מ"ר עיקרי לתא שטח 231 או שווה כסף בתשלומי איזון. • לחילופין, להוסיף הוראה לתוכנית המחייבת את הוועדה המקומית לפנות את המגרש מפולש בתוך זמן קצר. • לחילופי חילופין, לקבוע למתנגד בהסכמתו מגרש חלופי ריק מאדם בשווי תמורה מתאים. 	<p>תא שטח 231 פנוי מבנייה למעט גרוטאות, צמחיה, ללא בניוי קבע/מגורים וללא גישה מהמבנים הסמוכים.</p> <p>כמו כן, בהתאם לסקר בעלים מקיף, הכולל תיקי בנין, היתרים, נתוני ארנונה, מרשם האוכלוסין ומפגשי שיתוף ציבור רחבים ופרטניים, לא נמצאו טוענים לזיקה לשטח המדובר. על פי עקרונות השומה כלל הקרקעות נבחנות כריקות ופנויות.</p> <p>מכל מקום המתנגד הוא בעלים במושע יחד עם בעלים רבים נוספים, חלקם לא מאותרים. כיום למתנגד אין זיקה ספציפית בשטח.</p> <p>התוכנית מיטיבה מצב זה בעת שמגדירה לו מגרש ספציפי בבעלותו הבלעדית ללא שותפים ומכשירה את האפשרות לרישומו בטאבו כבעלים יחיד במגרש החדש.</p> <p>בהתאם למסמכי התוכנית ההקצאה למר משה אור במגרש 231 בשטח 219 מ"ר, עם זכויות ל-238.1 מ"ר.</p> <p>שטח יחסי רשום:</p> <p>למשה אור חלק של 281 מ"ר בחלקה 28.</p> <p>שטח זה הינו שטח ברוטו, ולאחר</p>
2		<p>בנוסף, כמתואר בחוות הדעת האדריכלית התומכת בהתנגדות זו, המתנגד שהחל בהליכי רישוי (קיבל תיק</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	13/08/2025 2 - - '25-0018

<p>הפרשה יחסית אחידה לכלל הבעלים בהתאם לעקרונות השומה, שטח נטו 234.21 מ"ר.</p> <p>תוספת 40% לפי הוראות תכנית 2215 : הוועדה המקומית קבעה תנאים מגבילים למרחב התוכנית. תמריץ תוספת הזכויות שנקבע ב-2215 נשמר בתוכנית זו ועל כן יבחן בעת קידום ההיתר.</p>	<p>מידע), מבקש לקבל את תמריץ הזכויות בהתאם לתוכנית המאושרת 2215, דהיינו לקבוע למתנגד זכות מותנית בהיתר למימוש תוספת 40% שטחים עיקריים.</p>	
---	--	--

המלצת צוות התכנון : לדחות את ההתנגדות

נימוק והמלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>אליהו כהן אינו מופיע בנסח הטאבו וזכויותיה של חברת חלמיש ניתנו לה במרחב התוכנית ומוצו, לכן לא ניתן לשייכה לתא שטח 209.</p> <p>לחלמיש קיימות שתי רשומות בנסחי הטאבו ששויכו לכתובות בועז 21 (תא שטח 224) ביחד עם בעלים פרטיים, וזבד 6 (תא שטח 226) ללא שותפים.</p>	<p>חברת חלמיש הציגה מסמכים אשר לטענתה מוכיחים כי קנתה מכהן אליהו שטח של 150 מ"ר ברחוב רזי 6 (תא שטח 209).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>בתוכנית לאחר התנגדויות נקבעו השיוכים הבאים : תא שטח 209 - בלתי מאותרים בלתי נוכחים ורשות הפיתוח.</p>	<p>חברת חלמיש</p>

המלצת צוות התכנון : לדחות התנגדות זו

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להחלטות הוועדה ב-01.06.22 ו-09.08.2023, ולתת תוקף לתוכנית. כמו כן, במידת הנדרש :
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-25'ב' מיום 06/08/2025 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - 0018-25

חן אריאלי: החלטנו לשמוע מחדש את ההתנגדויות בתכנית מכיוון שנשמעו לפני שלוש שנים והיה גם פרסום לפי סעיף 106ב'. בנסיבות התכנית הספציפית הזאת בשכונה הזו החלטנו לזמן מחדש את כלל המתנגדים ולשמוע אותם שוב.

מיכל שרון: מציגה את עיקרי התכנית בקצרה

חן אריאלי: רם עודד, התנגדות מס' 5 בבקשה

שושנה ג'ורגי הבת של רם עודד: הנכס היה רשום בטאבו על שם רוזליו אברהם משנת 1947, לפני קום המדינה. בטבלת ההקצאות חילקתם את המגרש לשני תאי שטח, תא שטח 235 על שם רם עודד והשני מס' 236 נרשם על שם מדינת ישראל ורשות הפיתוח.

המגרש נרכש כשיש שתי יחידות דיוור באותה חצר. הכניסה לבניין הייתה מרח' אבימלך 8, בהמשך הכניסה הפכה להיות מרח' נדב והכניסה לבית השני נשארה בעינה.

ברח' נדב 14 היה צריף בשטח 40 מ"ר שהיה צמוד לצד המגרש שלנו, יש תרשים שמאמת זאת. ברח' נדב 14 בצריף במקביל לבית שלנו משפחת בנגיאן אברהם וצביה וכשהצריף היה רעוע הם עזבו למקום אחר. בטעות אתם משייכים את כתובת הבית שלי לנדב 14 בעוד שהכתובת של הבית שלנו היא אבימלך 8 – נדב 12. נדב 14 הוא הצריף שהיה צמוד אלינו.

לאחר שהעירייה הרסה את הצריף ותחמה את המקום והקימה ספסלים שעליהם התמקמו נרקומנים והומלסים שפגעו באיכות חיינו הבן שלי גידר את המקום וגם פתח דלת נוספת לרח' נדב בנוסף לכניסה המקורית מרח' אבימלך 8. בוועדה החליטו שיש לנו את הנכס הזה בתאי שטח 235,252.

לפי הטבלה יש לנו 3 מגרשים 252 במלואו, ההתנגדות ביחס למגרש 236 שהוקצה לרשות הפיתוח ומדינת ישראל ביקשתי שיכניסו אותנו יחד עם המדינה כי למדינת ישראל יש את השטח של 40 מ"ר.

בעבר שאלתי מה זה ה-20 מ"ר ולא קיבלתי תשובה. למה צריך להעביר זכויות מתא שטח 235,252 לרשות הפיתוח? איך הגעתם מ-20 מ"ר ל-7 מ"ר?

בגלל שהוכחנו זיקה לנכס לפני קום המדינה נאמר לנו שנצטרך להתנהל מול רמ"י? איך עושים זאת

חן אריאלי: נתייחס לזה

יהודית רובינשטיין: רכשתי בשנת 2019 75/100 חלקים בנכס ברח' לח"י 59א' שהיה בנוי 2 דירות חדר בקומת קרקע ממר נחום בלס וכל החלקים היו אמורים לעבור על שמי. בטבלת ההקצאות נרשמתי בתא שטח 248 שלמעשה צריך להיות בתא שטח 250. הכניסה לנכס נמצאת בין הבניינים של בועז 3 לבועז 5, במידה והשטח לא יצורף לנכס שלי לא תהיה אפשרות להכנס לנכס הוועדה פסקה שהם נותנים לי את זיקת ההנאה רק רציתי לוודא שזה באמת.

חן אריאלי: יורשי משה קוצ"י לא נמצאים. עו"ד יניב כהן בשם משה אור

אודי כרמלי: עו"ד כהן היות והגשתם התנגדות מקורית וגם התנגדות ל-106ב' הציגו זאת בצורה מסודרת את שתייהן לפרוטוקול

עו"ד יניב כהן: משה הבעלים של 281 מ"ר בחלקה 28 וקיבל את תא שטח 231. בשטח המוקצה יש פחות מטרים וזו טענה שלא קיבלנו מענה ואנו מעלים שוב כעת. הדרכים שקבועות בתב"ע הישנה קיבלו ביטוי

ראובן לדיאנסקי: כמה מטרים השטח שמוצג בכתום?

עו"ד יניב כהן: 15.41 מ"ר. 219 מ"ר זה השטח החדש, הפער הוא 15.41 מ"ר

אודי כרמלי: השטח המוצע בתכנית אף פעם לא זהה לשטח בטאבו

עו"ד יניב כהן: בנסח מצוין 281 מ"ר אם מסתכלים בטבלאות ההקצאה והאיזון יש פער וזה לא רק השטח שנגרע מהקרקע אלא על גם היכולת לממש זכויות מתכניות קודמות לדוגמה תכנית ע-1, תכנית ג-3 הטענה שכל האירוע לא קיבל ביטוי בטבלאות ההקצאה והאיזון.

מיטל שחר אד': התב"ע המקורית עוסקת בתכנית ראשית ולא בא לידי ביטוי שעל המגרש חלות תכניות נוספות. כשמוסיפים זכויות בניה פגעתם בזכויות בניה אחרות, רק התייחסתם לפגיעה בתכנית ראשית כשבפועל נפגעות גם תכניות נוספות.

עו"ד יניב כהן: לעניין תוספת של 40 אחוז פעלנו לפני כמה שנים מול הוועדה וביקשנו לקדם הליכי רישוי וביקשנו תיק מידע, עיון בנספח שצורף לתב"ע מוכיח שאכן אנו זכאים לקבל תוספת של 40 אחוז הבעיה שתיק המידע שקיבלנו סגור היות ויש תכנית בהפקדה. ההגבלות לא פורסמו, המתנגד הגיע בזמן בפועל נמנעה ממנו האפשרות הזאת, לאור העובדה שפנינו בזמן שהמתנגד יהיה זכאי לממש 40 אחוז זכויות. בפועל יש כיום במגרש פולש, בשם שלום נגר הטוען שמחזיק במגרש כבר 50 שנה ויש שם בניה ארעית ומגרש מכוניות, הטענה שלנו שזה לא בא לידי ביטוי

שושי שרביט שמאית: הפולש גם יעכב את האפשרות לקבל 40 אחוז ולכן מומלץ הוראות מעבר

חן אריאלי: שגיב רם לא נמצא. יפתח יפת בבקשה

יפתח יפת: יהודית רובינשטיין שיקרה שהכניסה שלה מרח' בועז 3 לבין בועז 5, הכניסה שלה הייתה תמיד מלח"י 59 היא רוצה לפלוש. בהתנגדות שהגשתי סגרו אותי מכל הכיוונים החלק האחורי שייך לחב' חלמיש ושייכו אותו לנחום בלס שבנה ברח' בועז 5, גם מימין וגם משמאל סגרו אותי, הכניסה שלי מלח"י 59 השטח האחורי ששייך לחלמיש שייטנו לי אני מוכן לקנות אותו, יש שם גם צו מניעה נגד נחום בלס

חן אריאלי: דניאל וליליאנה

שחר שסטצקי: הבן של דניאל וליליאנה וגם לי ולאשתי יש דירה בבניין. ההתנגדות שלנו לא מופיעה

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - - 0018-25

חן אריאלי: אני רואה את ההתנגדות היא מופיעה בדרפט שחר שסטצקי: יש בבנין 4 דירות ובטבלת ההקצאות יש 3 דירות, הדיירת הנוספת זו וייס רחל. בעמ' 138 כתוב שההתנגדות קיבלה כי הייתה טעות טכנית ומקום אחר מצוין לדחות את ההתנגדות, זה לא מובן

חן אריאלי: הדבר ייבדק

שחר שסטצקי: ההתנגדות שלי לגבי בטבלת ההקצאה יש לנו פחות מטרים

הראלה אברהם אוזן: הנוסח התנגדות שלך ושל אביך זהה

שחר שסטצקי: בדיוק, אותה התנגדות רק שמות שונים

חן אריאלי: אבנר פורטיאן לא נמצא.

עו"ד גיולי סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: היו לנו שלוש טענות חלקן התקבלו וחלקן לא קיבלנו המענה. בתכנית המקורית הופיעו הבעלים הקודמים נומה עליזה וקובי וברזילי אריה שמהם ההורים שלי רכשו את דירת מס' 3 בשנת 2019 ובשנת 2021 רכשו את גג הבנין, הוכחנו באמצעות הסכמי המכר והטענה הזו התקבלה. טענה שניה לגבי זכויות בניה עתידיה קיבלנו התייחסות. הטענה שאליה לא קיבלנו התייחסות שרמ"י מופיעה כבעלים ולא ברור לנו למה, לא קיבלנו על כך התייחסות. לאחר שהתקבלה החלטה ציינתם את סילקו קורל כבעלים של 25 מ"ר בתא שטח 217 למרות מה שמופיע בטאבו מכר ללא תמורה, לא מבינים מאיפה זה הגיע היא לא אחת מהבעלים. נשמח שיהיה זירוז ללוחות הזמנים.

חן אריאלי: אנא הקריאו את התנגדות מהנדס העיר והתנגדות 2,4,9 והתנגדות חב' חלמיש

מיכל שרון: מקריאה את התנגדות מהנדס העיר והתנגדות 2,4,9 והתנגדות חב' חלמיש. מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט. לעניין הטענה שיש דירה חסרה אבדוק זאת.

חיים גורן: אם ההיתר גובר אז ההתנגדות לא צריכה להידחות

אודי כרמלי: כשאנו ממליצים לקבל התנגדות הכוונה שיש מה לשנות בתכנית, הטענה נדחית מכיוון שאין מה לשנות בתכנית

הראלה אברהם אוזן: מראש ידענו שיש היתרי בניה ושיש אי התאמה, רשמנו הערה בתכנית במקרה של סתירה בין היתר לטבלה ההיתר גובר

מיכל שרון: לעניין הטענה שיש דירה חסרה נבחן זאת. ממשיכה בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

חיים גורן: התמריץ הוא בגלל שהוא צריך לפנות?

מיכל שרון: לא, תכנית 2215 רצתה שכמה שיותר אנשים יגדירו מגרש ובעצם ייגרעו אותם מהמושע ויקדמו היתר. התכנית הגדירה מגרש ראשי ומי שהוא בין 25 אחוז הראשונים יקבלו 140 אחוז שזה תמריץ משמעותי. גם בתכנית הזו אנו מטמיעים את התמריץ הזה למרות שלא צריך כבר להגדיר מגרש. **חיים גורן:** אם בעל המגרש יש לו פולש

אודי כרמלי: הוא מקבל פה מגרש לבד

חיים גורן: אין פה תמריצים או דרכים אחרות

אודי כרמלי: תכנית 2215 נשארת היא התכנית הראשית והקובעת, על זה אנו עושים שכבת פרצלציה, לא מוספים או מורידים זכויות, מקבעים קניין

חיים גורן: למי שיש קושי עם המגרש שלו?

אודי כרמלי: לפעול לפי החוק. כעת אם התכנית תאושר יש לו זיקה לשטח הוא יוכל לפעול במסגרת החוק **מלי פולישוק:** כשהתכנית תאושר הוא יוכל לקבל היתר ולקבל את ה-40 אחוז?

אודי כרמלי: כשהתכנית תקבל תוקף הוא יוכל לפתוח בהליך קבלת היתר, אם זה 100 אחוז או 140 אחוז זה משהו שיצטרפו לבדוק. זה מנגנון שבעינינו הוא מיותר אבל הוא קיים בתוכנית, כל הרעיון של תכנית פרצלציה זה לתת הזדמנות שווה לכולם לקדם היתרים.

מלי פולישוק: כמה זמן זה ייקח?

אודי כרמלי: אם נקבל היום החלטה לתת תוקף לתכנית ולא יהיו עררים הם יוכלו בקרוב לפתוח בהליך לקבלת בקשה לתיק מידע. בגלל הזמן הרב והעיכובים אנו נוטים לקבל בחיוב מי שירצה לקבל תיק מידע מיד לאחר 30 יום מהזכות להגשת ערר, במידה ולא יוגשו עררים.

מיכל שרון: ממשיכה בהצגת מענה למתנגדים מהדרפט

חיים גורן: אני דירקטור בחלמיש אני יכול להשתתף?

אודי כרמלי: ההתנגדות מתייחסת למגרש שאין לו זכר בנסח הטאבו, אין על מה לטעון

הראלה אברהם אוזן: הסבירי בבקשה את התנגדות חלמיש

מיכל שרון: חלמיש טוענים שרכשו בחוזה ממר כהן אליהו 150 מ"ר ברח' רזי 6, החוזה הוצג אבל כהן אליהו לא מופיע בנסח הטאבו וחלמיש כבר מיצו את כל הזכויות בתאי שטח אחרים, כך שאין לנו לא זכויות של כהן אליהו ולא של חלמיש לשייך.

מלי פולישוק: איך חלמיש קונה זכויות ממי שלא רשום בנסח?

חיים גורן: זה יכול להיות

הראלה אברהם אוזן: היות ואין תשתית עובדתית להתנגדות שלהם אתה יכול להשתתף

מיכל שרון: ממשיכה בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

חן אריאלי: אבקש את התייחסות המתנגדים לתגובה

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-6135/27 שכונת התקווה
2 - - '25-0018	דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25

שושי שרביט שמאית: זיקה לנכס, יש לנו מפת מדידה עוד בשנות ה-90 החתומה על ידי העירייה, יש גדר בטון עם שער מתכת בפנים יש קרוון שלא הוזז שנים רבות. התחלנו בהליך של היתר ולא הצלחנו בגלל התכנית, כעת היות ויש פולש אין לנו אפשרות לבצע מדידה, לכן נדרש מנגנון שימור שיאפשר לקבל את התמריצים. הפיצוי הוא לגבי 100 אחוז מטר עיקרי לא לגבי המרתפים או היציאה לגג

עו"ד יניב כהן: דיון הליך משפטי מול פולש יכול לקחת שנים ואם פולש מקבל זכויות תהיה פה תביעה של מיליארדים

אודי כרמלי: התכנית הזו נתנה לפולש זכויות?

עו"ד יניב כהן: זו לא הנקודה, הפולש הזה יושב 50 שנה בקרקע

אודי כרמלי: במדינה הזו יש חוק, מה אתה רוצה שיקרה בדיוק

עו"ד יניב כהן: עיריית ת"א לא יכולה להגיד שהמגרש הזה ריק

אודי כרמלי: מה החלופה שאתה מציע?

עו"ד יניב כהן: לתת לזה ביטוי כלכלי

אודי כרמלי: עוד 15 מטר זה מה שיפתור את הבעיה?

עו"ד יניב כהן: אולי

אודי כרמלי: ההגדרה שלנו למגרש תפוס או לא תפוס האם בנוי בו בניין שחיים בו אנשים. מגרש גרוטאות זה לא תפיסה מבחינתנו הוא פנוי אין שם היתר בניה, אין פעולה סטטוטורית, אין שם תכנית, אין שם ארנונה. מה החלופה שלך? אתה טוען שכבר 30 שנה יש לכם זיקה לקרקע ועכשיו יש לכם פולש, לא שמרתם על הקרקע?

עו"ד יניב כהן: הגדרנו מגרש משני העירייה נתנה תוקף לתכנית מדידה שקובעת 227 מ"ר

הראלה אברהם אוזן: ממתי ההגדרה שעשתה העירייה?

עו"ד יניב כהן: משנת 1992

הראלה אברהם אוזן: בשנת 92 היתה מפת מדידה להגדרת מגרש ואחר כך לא הלכתם להוציא היתר בניה

עו"ד יניב כהן: בשנת 1992 היה ניסיון להגדיר מגרש, נעשתה מדידה קבעו 227 מ"ר

אודי כרמלי: זה לא נכון להציג זאת כך, להגדרת מגרש משני אין שום תוקף ושום משמעות סטטורית ללא הוצאת היתר בניה. אם לא יצא היתר בניה כל הליך שהיה אין לו שום תוקף

עו"ד יניב כהן: בשנת 2023 יצא תיק מידע וקבעו שלא ניתן לקדם הליך רישוי

הראלה אברהם אוזן: יש לכם מפה משנת '92 מאז חלפו 30 שנה שבהן לא פעלתם, בשנת 2023 כבר היו

תנאים מגבילים לפי סעיף 78

עו"ד יניב כהן: אנו טוענים שלא היה פרסום לפי סעיף 77-78

הראלה אברהם אוזן: כשקיבלת את התיק מידע כבר אז היית צריך לפנות שלא היה פרסום 77-78

אודי כרמלי: כשהגשתי בקשה לתיק מידע ולטענתך קיבלת תיק שגוי, כבר אז היית צריך לערער כעת אתה מגיע לאחר 5 שנים?

הראלה אברהם אוזן: אתה מנסה להשליך את אירוע הפלישה על התכנית שהיום אנו מבקשים לאשר

ולאפשר לתושבים להוציא היתרים

עו"ד יניב כהן: העירייה אומרת 40 אחוז תוספת וכל הקודם זוכה

אודי כרמלי: זה לא קשור, כשהתכנית תאושר ניתן כמה ימים לראות שאין עררים תוציאו תיק מידע

תוציאו היתר בניה ותהנו מ-40 אחוז זה לא מונע מכם. ניתן למדוד גם מגרשים פלושים

שושנה ג'ורג'י הבת של רם עודד: מתי אקבל תשובה לגבי אחוזי הבניה? לאחר שהוכחנו זיקה לתא שטח 236 למה אנו לא מופיעים בטבלת ההקאות גם באותו תא שטח? מתי ניתן לפנות לרמ"י בקשה למתווה?

אודי כרמלי: בסוף הדיון מיכל תסביר לך

חן אריאלי: יפתח יפת לא נמצא

הראלה אברהם אוזן: שחר, אני לא מבינה מה אתה טוען זה לא מופיע בהתנגדות שלך

טלאור פפושה: הדייר כן קיבל הקצאה

חן אריאלי: יש טענה שלא קיבלה מענה, צריך לתת מענה פורמלי

דליה אביב: ערכתי את טבלת והוא טוען שמדובר בבסון אברהם

חן אריאלי: אנו מתייחסים לטענה שיש דירה חסרה?

דליה אביב: כן. פעלנו על פי סקר שנעשה בשטח הוא נמצא במגרש 223 הוא כן קיבל הקצאה

עו"ד ג'וליס סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: רציתי לברר אם רשות הפיתוח יוצאים מתא השטח שלנו והבנתי שכן. כמו כן לגבי סילקו קורל באיזו מסגרת היא טענה בנסח טאבו מצויין מכר ללא תמורה

דליה אביב: במהלך העבודה אותרו עוד אנשים ודייקנו, בשלב מסוים סילקו הבת פנתה לסוקרת

היא מופיעה בנסח הטאבו

עו"ד ג'וליס סעדיה: כתוב מכר ללא תמורה

טלאור פפושה: מכר ללא תמורה זו הפעולה שבאמצעותה הוא נרשם אבל בכל אופן הוא הבעלים בטאבו,

אם הוא מכר הוא לא היה רשום בטאבו

עו"ד ג'וליס סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: יש רח' נדב 30 א' ו-30 ב' ו-30

דליה אביב: כל המידע של ההקצאה זה באמצעות סוקרים שאלו בדקו קיבלו מסמכים נכנסו לדירות, מידע מארנונה. זה המקסימום שיכולנו לעשות בניסיונות הקיימות

מס' החלטה	התוכן
13/08/2025	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה
2 - 25-0018	דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25

עו"ד ג'וליס סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה : איך אני יודעת שזה לא פוגע בזכויות של ההורים שלי? **דליה אביב** : זה לא פוגע בזכויות מכיוון שזה לא קשור למי שצוות יחד, כל בעלים רשום בנסח קיבל את הזכויות היחסיות שלו באופן שלם. כל בעלים שומר על זכויותיו

עו"ד יניב כהן : מפת המדידה משנת '92 שמופיעה בתיקי העירייה היא לא המפה שהמתנגד הגיש להליך רישוי, התיק מידע שהמתנגד הוציא היא בשנת 2023
אודי כרמלי : הגדרות מגרש משני מקבלות תוקף סטטוטורי רק עם הוצאת היתר בניה מכוחן ההליך המקדים להוצאת היתר בניה מול הצוותים המקצועי ונאמר בצורה ברורה גם בתב"ע, במידה ולהליך הזה אין המשך בדמות היתר בניה שיצא כחוק למפה אין תוקף

חן אריאלי : נעבור לדיון פנימי

דייבי דישטניק : מה לגבי הדירה הנוספת?

אודי כרמלי : בתכנית פרצלציה לעולם לא מגיעות למצב של 100 מהבעיות נפתרות, כמובן שזו המטרה שלנו ועושים את כל המאמצים. התושבים מקבלים יחס מועדף ודלת פתוחה, גם השמאית וגם עורכת התכנית מנסים לדלות כל פרט ולהגיע למצב שהפאזל הזה מחובר בצורה המיטבית.
לגבי הטענה שעלתה, היא לא הוגשה כהתנגדות בצורה מוסדרת הבעלים לא נמצאים. לפי טבלת ההקצאות השם כן מופיע, אם ההקצאה נכונה או לא אין לנו דרך לבדוק זאת כעת וזה גם לא נכון עכשיו לעצור את התכנית בגלל מישהו שטען. צריך לדעת מתי לייצר גמישות דעת. זה לא נכון על סמך אמירה שמישהו אמר על השכן שלו. בכל אופן הוא קיבל הקצאה ובעל הדירה לא הגיש התנגדות. יש לא מעט אנשים שמחכים לאישור התכנית, יש תושבים שמחכים להסדיר את ענייניהם בהוצאת היתר בניה. יש 206 בעלים. אנו נשקול בחיוב הוצאת תיק מידע כבר בתום המועד החוקי להגשת עררים היות ויש אנשים שמחכים שנים לבשורה, בהנחה שלא יוגשו עררים
חן אריאלי : התכנית מאושרת פה אחד

בישיבתה מספר 0017-25' מיום 06/08/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהוועדה המקומית שבה ושמעה את ההתנגדויות שהתקבלו בעקבות הפקדת התכנית וכן שמעה את ההתנגדויות שהתקבלו בעקבות פרסום 106 ב, היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הוועדה כפי שמפורטת בדריפט, כך שחלק מההתנגדויות תתקבלנה, חלק תתקבלנה באופן חלקי וחלק תדחנה, ולהורות על מתן תוקף לתכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט בחוות דעת מהנדס הוועדה, ובשינויים הבאים :

1. ביחס להתנגדות יהודית רובנשטיין, יפתח יפת נגר, שלומית שלי רביב, ליטל נגר ויורשי משה קוטסי, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה. זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250, אשר יפוצל לשני תאי שטח לח"י 59 ולח"י 59א בכפוף למדידה (A250 ו-B250). איזונים יעשו בהתאם לעקרונות השומה והעתקת זכויותיה של מדינת ישראל בין תאי השטח.
2. ביחס להתנגדות רם עודד הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה כך שחלק מזכויותיו יועברו לתא שטח 236 יחד עם מדינת ישראל ורשות הפיתוח.
3. ביחס להתנגדות של אבנר פוראטיאן לגבי תא שטח 202, הוועדה מקבלת את ההתנגדות כך שתא שטח זה יפוצל לשתיים בהתאם למדידה.
4. ביחס להתנגדות יצחק ושרה סעדיה לגבי תא שטח 217, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה. לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו אשר שויך לתא שטח 210. הזכויות שהועתקו יושלמו על ידי זכויות המדינה.
5. תיקון המסמכים בהתאם למפורט בהתנגדות מהנדס העיר ובהערות לשכת התכנון מחוז תל אביב

הוועדה מציינת כי ניתן יהיה למסור תיקי מידע לבקשות לתיקי מידע שיתקבלו לאחר שהמועד להגשת עררים על החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית יחלוף, וזאת טרם פרסום דבר אישור התכנית כדן.

משתתפים : חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

הסבר לתיקון ההחלטה מתאריך 6.8.25 :

הועדה המקומית מתבקשת לשקול לתקן את החלטתה מיום 06.08.25 המאשרת את התכנית בתנאים המפורטים בהחלטה, מהטעמים הבאים :

במהלך הדיון שהתקיים בהתנגדויות לתוכנית ב-06.08.2025 במסגרת שמיעת התנגדותו של שחר שסטצקי הועלתה על ידו טענה כי בתא שטח 222 אליו שויך ובו מחזיק היום יחד עם שותפים נוספים קיימות ארבע דירות ולא שלוש כפי שצוין במסמכי התוכנית המופקדת. בעקבות טענות אלה בוצע סקר מחודש לתאי שטח 222 ו-223 הסמוך ובשיחה עם הבעלים נמצא כי בסון אברהם ואחותו חזקיה קלרה אכן שויכו בשוגג לתא שטח 223 ולא לתא שטח 222 בו הם בעלי זכויות בחלק יחסי.

לאור ממצאי הסקר המחודש ממליץ הצוות לוועדה לשקול לתקן את ההחלטה מיום 06.08.2025 ובשלב זה לא לפרסם את התכנית למתן תוקף שכן הועדה שוקלת לבצע בה שינויים נוספים ביחס לתאי שטח 222 ו-223 במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון, כמפורט להלן.

בהתאם לסעיף 106 ב' תימסרנה הודעות המפרטות את השינויים הצפויים בטבלה 5 ובנספח ההקצאות ביחס לתאי שטח 222 ו-223 לבעלי הזכויות בתאי שטח אלו ותינתן להן זכות התנגדות תוך 14 יום.

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
222	בועז 25א	מבוקש להעתיק את זכויותיהם של בסון אברהם וחזקיה קלרה אל תא שטח 222 ולתקן את מסמכי התוכנית.
223	בועז 25	מבוקש להעתיק את זכויותיהם של בסון אברהם וחזקיה קלרה לתא שטח 222 הסמוך ולהשלים עם זכויות רשות הפיתוח המשויכות לתא שטח זה (223).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-25ב' מיום 13/08/2025 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : מבוקש לתקן החלטה של תוכנית פרצלציה שאלו הנוכחים בדיון שלה ורוצים להוסיף שורה לבחינה של שינוי קטן בחלקה שאנחנו חושבים שנכון לעשות.

הראלה אברהם אוזן : בשבוע שעבר התקיים דיון בשמיעת התנגדויות בתוכנית רה פרצלציה והועלתה טענה לגבי טעות בתא שטח, כאשר מתנגד שכן אמר "אני לא רואה את הדירה של השכן שלי בטבלת האיזון" זוהי הדירה הנעלמת. מאחר והטענה לא נטענה על ידי הבעלים של הדירה הנעלמת, ההחלטה של הועדה הייתה לאשר את התוכנית בתנאים שהיא קבעה. מאז קבלת ההחלטה בדקנו את הטענה ונמצא שהיא נכונה והמשמעות היא שצריך לעשות שינוי בין 2 תאי שטח בתוכנית הזו. תא שטח 222 ותא שטח 223 לכן מה שמוצע כרגע זה לתקן ההחלטה.

אודי כרמלי : חבר המועצה ראובן הציע שנבדוק את הנושא לעומק ונחזור עם תשובה וזה בדיוק מה שקרה.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו מבקשים שתקבלו החלטה שאתם שוקלים לתקן את מסמכי התוכנית וטבלאות האיזון כך שזכויותיהם של בסון אברהם וחזקיה קלרה יתוקנו. המשמעות ששוקלים היא בגלל שאנחנו מזיזים אותם מתא שטח אחד לשני ואז עושים שינוי בתא שטח השני. כלומר מצרפים אותם לאנשים שהיום לא יודעים שהם הולכים לקבל אותם ומוציאים אותם מתא שטח אחר. לכן אנחנו צריכים לפרסם את זה רק לבעלי הזכויות בשני תאי השטח הללו. אנחנו מציעים שהפרסום יהיה תוך 14 יום לשלוח להם הודעות

ראובן לדיאנסקי : למה את לא מחליטה פוזיטיבית הרי נצטרך לקבל עוד החלטה?

הראלה אברהם אוזן : שמדברים על הליך של 106 ב' וזה כתוצאה מהתנגדות שהוגשה בסופו של דבר זה כן עלה ממתנגד. המינוח הנכון הוא לשקול אנחנו מפרסמים לכל בעלי הזכויות שהתיקון יכול להשפיע עליהם ויש להם זכות תוך 14 יום להגיש התנגדות, כדי שיוכלו לפנות לפרסם ובמהלך ספטמבר נוכל לקבל התייחסויות.

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27-6135 שכונת התקווה	13/08/2025
דיון נוסף - תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	2 - 0018-25

מקריאה את נוסח ההחלטה
לאחר משלוח ההודעה ושמיעת התנגדויות אם תתקבלנה ותקבל החלטה סופית.

בישיבתה מספר 0018-25 ב' מיום 13/08/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון, כך שזכויותיהם של בסון אברהם וחזקיה קלרה יועתקו מתא שטח 223 לתא שטח 222.
לשם כך לשלוח הודעות לפי סעיף 106ב לחוק לבעלי הזכויות בתאי שטח 222 ו- 223 בלבד בהם יש כוונה ולתת להם זכות התנגדות תוך 14 יום.

הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר משלוח הודעות כמפורט לעיל, ותקבל החלטה האם לתקן את החלטתה מיום 6.8.2025.

משתתפים: חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן