

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25'

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 משותף 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 יח"ד 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 דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - - 0016-25ב'

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לעבודת הועדה המקומית. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הועדה המקומית. במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית 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 הכוללנית.
 - שמירה על תבנית הבנייה, מגרשי בנייה נמוכה המיועדים לשמירה על המרקם העירוני ותבנית הבנייה בתחומם.
 - מרקם לשימור (בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית)
 - מרחבי תכנון להכנת תכנית מפורטת גודל מינמלי 2 דונם (בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית)
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:
- א. **קטגוריית רחובות ראשיים עם חזית פעילה** מגרשים המיועדים לבנייה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
 - ב. **קטגוריית מגרשים מיוחדים** מגרשים שיחודם 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.
 - ג. **קטגוריית אזורי התערבות שכונתיים** בהתאם להגדרות מחלקות התכנון בכל אזור.

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

טבלה 5 מוצעת:

הנחיות עיצוביות	אחוזי בניה תת קרקעיים (מ"ר) עפ"י ע"1 על שינויה	תכנית בתת הקרקע	נפחי בנייה על קרקעיים הכוללים:					גודל מגרש מינימאלי (עד מ"ר)	חלוקה	אזור התערוכות	מסלול
			קווי בניין, תכנית, מספר קומות (כולל כל הקומות במבנה: כולל קומת הגג עפ"י ג'1 וכולל קומת קרקע)								
			מספר קומות	תכנית (2)	קווי בניין						
		קו בניין אחורי	קו בניין צידי	קו בניין קדמי לקומה א ומעלה	קו בניין קדמי						
			עד 11 בתחום בניין גבוה	55%	5	4	4	7	750	תחום בניין גבוה	הריסה ובניה
			עד 15	55%	6	6	4	7	1100	תחום בניין רב קומות	רחובות עם חזית פעילה
				45%					1400		
				35%					1800		
			5	65%	4	3	3	4	(1) 500		הריסה ובניה
			9	55%	5	4	4	4	700		שכונתי א (ירוק)
			9	55%	5	4	4	4	750		שכונתי ב (ירוק)
			11	45%	5	4	4	7	1000		שכונתי ג (צהוב)
				40%					2000		שכונתי ד
				40%					3000		**אפשרות לקולונדה (לאורך-כתום)
			5	---	4	3	3	4	---		עיבוי וחיזוק 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	---	טווח 7-9 קומות קיימות	הריסה ובניה עיבוי וחיזוק מגרשים מיוחדים

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 דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25'

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' 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	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - - '0016-25

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 הדרפט, 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 המיינומום. 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	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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 דיון 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 ואגרוור 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 דיון 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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - - '25-0016

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 0009-23' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 8) זנה 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 - 23-0009 ב'8- מיום 07.06.2023 על כנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25ב'

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:

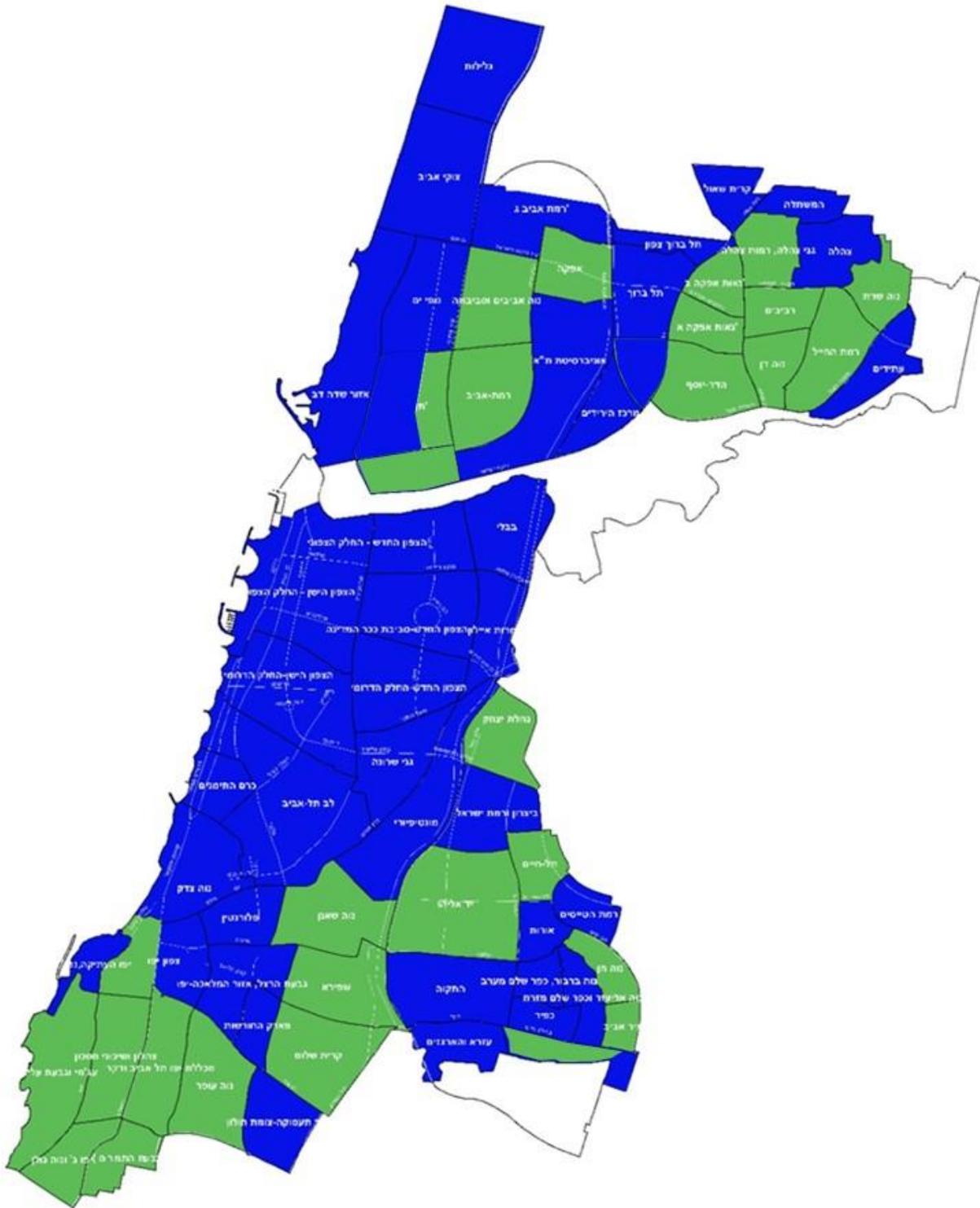
תכנית המתאר הכוללת תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לתכנית המוצעת.

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	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25

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 מבוניים 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 לפרום 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: 12.3.2025 – 10.2.2025 • 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 דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25ב'

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:

1. **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.
2. **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.
3. **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:

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 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:

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. הוספת הוראות לאיכות סביבה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה והשירות המשפטי.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - - 0016-25

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 הצבעה 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. כשדנו בתכנית הרובעים 5,6 בזמן אמת חשבנו שזה בסמכותנו, התכנית הייתה בסמכותנו לצערי הרב בגלל מחלוקת 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 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 ל-15 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 בנינים 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 השבחה 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 שייתן 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 הוצאו 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-איך. 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 משוה מנהלי והשני כלכלי. לא ניתן לעשות תוכנית כזו שהיא פורצת דרך ולא לקצר 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 25-0016

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. אלחץ 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 ואתם 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 לבניה"ס והשטח הבנוי לתכנית קטנה יותר.

הבעיה בתכנית שהיא תחול על שכונות נוספות בעיר כמו שכונת התקווה פלורנטין והתוכנית להתחדשות ביניינית 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 שברור 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 להתחדשות 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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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 למבנני מנקודת המבט של הצורך במיגון והצורך בחיזוק נגד רעידת אדמה, מבנני 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 שמשיפיעות 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 ודאות חברתית או 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

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 דישטניק: 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? לדוגמה 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"עות 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 הדיור. 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

דייבי דישטניק: זה אומר שהתכנית אינה כוללת

חן אריאלי: אבקש את מענה הצוות המקצועי לשאלות

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25

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 בתוכניות. 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, כמובן תכניות נקודתיות במזרח 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 דיזשטינק: 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.

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 אמיתיות.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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 מכאן 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 שבביל 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 וחיצו 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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

הראלה אברהם אוזן : 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 מאילו, אפשרנו לכל מי שרצה להיכנס להליך של תמ"א 38. יש מאות של בקשות

דייבי דישטינק : 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 מנסיגות 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. סטטיסטית 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.

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 ג'נטרפיקציה

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 ושוברים 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 הקצאת צרכי 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

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25

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.

לטווח 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 דיון בהישג יד התכנית הזאת לא מספקת דיון בהישג יד לעומת תוכניות מתחמיות שאנחנו כן דורשים בהתאם להחלטות הוועדה המקומית דיון 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

מלי פולישוק: מה דעתך כיו"ר?

ליאור שפירא: אני מעדיף הריסה

מלי פולישוק: אם כך צריך להוסיף זכויות

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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 בחווייה 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 זה מתפקד יותר כדרך, להפוך לרחוב עם בניינים שיושבים לאורך הרחוב עם חזית מסחרית עם הקצאה לשטחי ציבור עם עלייה לגובה נקודתית בפנינת 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
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 בכוללנית נמצא בתהליך תמ"א. זאת אומרת שלא מדובר ב-1700 בניינים או אפילו 1400 בניינים
אורלי אראל: מה זה משנה מס' הבניינים

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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 טובלו 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. חלקו יתממש וחלקו לא אבל בסוף נוצרת מדיניות ותפיסה כוללת.
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 תכנית ולא גורעים ממנו מטר להפקעה כדי לתת לו זכויות מהברוטו כשזה מגרש קטן של בן אדם שהולך לתוכנית מבניית גם מפקיעים לו וגם התכנית תהיה מגודל פחות הפקעה
אודי כרמלי : לא נכון, הנפח הוא מהתכנית. התכנית נקבעת מקווי מגרש
מיטל להבי : לפני הפקעה?
אודי כרמלי : אחרי הפקעה
מיטל להבי : אז התכנית יותר קטנה
אודי כרמלי : את רוצה להגדיל תכניות על חשבון עצים, אנו בשכונת מגורים. יש הבדל בתכנון בין שכונת יד אליהו למע"ר. אין מה להשוות בין שני הדברים, תכנית של 85 אחוז בתוך המע"ר נועדה ליצור בניה אינסטבילית 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 כוללת 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
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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25'

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 שצריכים 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 בטוטלוס תוך 6 שנים יש תכנית

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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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?

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: ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ביחס לשכונת כפר שלם ולבנה

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

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 שכי' 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 יח"ד 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 יח"ד 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 בתכנית 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 פיננסי 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 גיטרפיקציה 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 מבניי בלי תוספת שטחי ציבור

אודי כרמלי : כי אין לנו יכולת לעשות את זה

יואב זילברדיק : מרכז כפר שלם חווה בניה לא מוסדרת וגם בנווה 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. בשכי' כפיר אנו מקדמים תוכנית עירונית בהמשך למדיניות שהוועדה אישרה, בלבנה יש מסמך מדיניות שמנחה לקידום תכניות.

מיטל להבי : בבניין שהוצג בשכי' 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?

יואב זילברדיק : כשאנו מקדמים תכנית אנו מנסים ככל הניתן לכלול כמה שיותר בניינים 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

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25

אביגדור פרויד: צריך שיהיה פינוי בינוי. בתכנית תא/5555 יהיה היטל השבחה ולעלות מ-8 קומות ל-11 לא תהיה היתכנות כלכלית, התמורה שניתנת לאזרח לא ריאלית
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: התביעה 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: ממשיך 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.
ממשיך 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'
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 בתביעה מיוחדת.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25'

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 ושונים 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 הבלוקים 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 ה-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 מבננים 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 בנין שנוסיף לו שתיים-שלוש קומות, ובזה הוא יאיין את היכולת של השכונה להתחדש בצורה מיטבית. לדוגמא מתחם דש"א, וגם במתחם אחר שיש שם כבר תוכניות בשלות, שמייצרות שטחים ציבוריים, הצפפה משמעותית ויצור התחדשות עירונית משמעותית.

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 ובניתיים 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?

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - - 0016-25

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.
עדי בסיס : מרבית השכונה מתחדשת בפניו בינוי. רובינשטיין הלך 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?.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25

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 משהו 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 29 מ'. 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 כבחינה 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 פנינו לצוות. אנחנו בתהליך של שנים להתחדשות עירונית ובערך 10 שנים לחיזוק ועיבוי תהליך שכושל. בשיתוף הציבור פנינו לצוות בבקשה שיאפשרו לנו הריסה ובנייה 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.

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 בשיטרית 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016 - 25'

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 8 7 בניינים אתה ב120 יחידות דיון.

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 ל5555 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 מבוניים 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 ל5555 שעכשיו יהיה להם גם היטלי השבחה.

אורלי אראל: ההצעה שלנו או שאנחנו מכניסים אותם ל5555 או שעושים להם תבע.

ליאור שפירא: יש כאן עניין ציבורי. במקום כמו שיטרית 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.

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.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25'ב'

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 מ-20.
ליאור שפירא: אבל אנחנו יכולים לחרוג. היה פה רעיון להשאיר אותם ב-5555 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 12 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 לוזן 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.
ליאור שפירא: זה לא משתווה זה. אם הוא הולך לפי התמא 38 ישלם 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 ובתוכנית אחרות מקבלים יותר. למה בשכונות אחרות יש יותר כדאיות לעשות לפי תא/5555 ובשכונות אחרות אין.
אורלי אראל: הרווח בצפון הוא גדול.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - - '25-0016

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.

זיו 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. כמובן שנדרש היה להתייחס גם לכדאיות הכלכלית.

כשכנסים לעומק העניין, הצגת התוכניות 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.

רבקה פרחי: אלון האם במסגרת שיתוף הציבור היו כאלה שבקשו להיכנס לתכנית ולא אפשרנו.

אלון גולדמן: אפשרנו בהתאם למדיניות התמא 38, כל הבניינים 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 25-0016

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

לשוב ולדון

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