

מאי 2022

עדכון תכנית המתאר ת"א-יפו

סיכום מפגש שיח מקצועי בהיבטי כלכלה, משפט ויזמות

מועד המפגש: 11.5.2022

משתתפים: ראו נספח 1

מטרת המפגש: הצגת עיקרי העדכונים המוצעים לתכנית המתאר העירונית למשוב המשתתפים והמשתתפות.

סדר יום:

1. פתיחה - חגית נעלי יוסף, מנהלת התכנון האסטרטגי העירוני
2. תהליך השיתוף והנגשת התכנית - אור יעקב, התכנון האסטרטגי העירוני
3. רקע, מטרות העדכון ועדכונים נושאים - רן ברעם, סגן מנהל התכנון האסטרטגי העירוני
4. התייחסויות ודיון פתוח - הנחיה ע"י אמיתי הר לב, חברת מודוס

עיקרי התייחסויות

הגברת הוודאות התכנונית

ישנה חשיבות להגביר את הוודאות התכנונית ולא להשאיר סוגיות בהן יצטרכו לדון עם יזמים באופן פרטני. נדרשת הכוונה, סדנאות, הכשרה, הגדרת כללים קבועים וידועים מראש. לדוגמה לגבי דיור בהישג יד (דב"י) - נדרש להגדיר מראש את אחוזי הדב"י בהתאם לאזורי העיר השונים ולא להשאיר את הנושא לבחינה במסגרת המגרש הבודד.

התייחסות עירונית: הוסבר כי הגברת הוודאות התכנונית בהקשר של תוכנית המתאר היא אחת המטרות המרכזיות שלנו בעדכון. אנחנו מנסים לאזן בין הרצון ליצר תמונה בהירה וודאות תכנונית מרבית, לבין יצירת גמישות, סמכות והותרת שיקול הדעת לוועדה המקומית המייצגת את הציבור.

מגורים ודיור בהישג יד (דב"י)

דובר על כך שדב"י אולי יכלל כיעוד ציבורי וימצא את עצמו בתוך השטחים הציבוריים. עלתה השאלה האם פתרונות אלה יתוכלו ויהיה סנכרון בין הדרישה לדב"י בשטחים הסחירים ובין ההקצאה שלהם בשטחי ציבור. האם הנושאים הללו יהיו ידועים מראש לעת קידום התכנית? כמו כן, עלה הטיעון כי גלגול האחריות ליזמים בנושאים כמו דיור בהישג יד או מנגנוני תחזוקה בהתחדשות עירונית מתגלגל בסופו של דבר לדיירים ומביאים לעליה במחירי הדיור. הוצע להמשיך ולקיים חשיבה משותפת בנושא זה.

התייחסות עירונית: הוסבר כי העירייה רואה ביזמים שותפים להשגת המטרות והיעדים העירוניים. למשל סוגיית הדב"י תקבל ביטוי בפרויקטים עירוניים ומסחריים וזה לא יבוא אחד על חשבון השני. אין כוונה ליצור פתרונות אחידים בכל מקום אלא לגבש הנחיות ברורות ליישום דב"י באופן מועיל ומותאם. מדיניות הדיור העירונית מתכללת את הנושא ותקבע את ההנחיות המפורטות, בעוד תכנית המתאר תניח את התשתית הסטטוטורית ליישם אותה.

בנושא התחזוקה המטרה היא לא לגלגל את העלויות ליזמים או לתושבים, אלא ליצור מלכתחילה פרויקטים שיהיה יותר קל וזול לתחזק אותם מחד, וכן הטמעה של מנגנונים שיאפשרו לשפר ולפקח על מצב התחזוקה לאורך חיי הבניין כמו טסט לבניין או נכסים מניבים.

עלתה התנגדות לפיזור דב"י בכל תוכנית למגורים, בכל העיר. אחת הטענות הייתה כי אין הצדקה לסבסד מגורים באזורי הביקוש היקרים ביותר בעיר. בנוסף עלו בעיות יישום הנובעות ממגורים משותפים של אוכלוסיות ממעמדות סוציו אקונומיים שונים באותו בניין כדוגמת: קושי של דיירים דיור בר השגה לעמוד בתשלומי תחזוקת הבניין או שירותים מיוחדים (כגון: בריכה) הניתנים לעיתים במגדלי מגורים יוקרתיים. כמו כן, השילוב של תמהילי דיור מגוונים מפגישים אוכלוסיות במעמדות שונים ועלול לייצר סכסוכים וקונפליקטים על אותו רקע.

התייחסות עירונית: תל אביב-יפו דוגלת בתפיסה שונה מזו שהוצגה לגבי הפיזור והמגוון של הדב"י בעיר וזאת בהתאם לתפיסות המקובלות בעולם. העיר שמה לעצמה למטרה להבטיח את האפשרות למגוון האוכלוסיות למגורים בכל העיר ואחד המוצרים המרכזיים (אם כי מוגבלים) שיש בידנו הוא הקצאה של דב"י. אין ספק שזה ייצר אתגרים חדשים הנוגעים למפגש בין אוכלוסיות, סוגיות תחזוקה וכו' ואנחנו בוחנים את הסוגיות הללו ומקדמים עבורם פתרונות. נודה לכל המלצה והצעה בנושא.

תכניות המטרו ותמ"א 70

בסמיכות לתחנות המטרו, מעבר לאינטנסיביות של תעסוקה, מדברים על אינטנסיביות דרמטית של מגורים בעשרות קומות. יש לכך השלכות רבות על האופן בו מגורים מתנהלים בעיר כמו הקשר לרחוב, פוטנציאל מימוש של דב"י ועוד.

התייחסות עירונית: במסגרת חוק המטרו אכן יש העצמה משמעותית של היקפי הבנייה, המגורים והתייחסות גם להיקפי דב"י. במקביל לעדכון המתאר אנחנו מקדמים מדיניות דיור עירונית שמגדירה את יעדי ומאפייני הדיור באזורי העיר השונים. בנוסף, אנחנו יוצאים בקרוב לעבודה שתעסוק בדיוק בחששות אלו- איך מבטיחים איכות בצורות מגורים באזורי מערכות הסעת המונים. אין ספק שסביב המציאות החדשה הזו עולות לא מעט שאלות שאנחנו עוסקים בהן ומתלבטים לגביהן. לחלקן אין בהכרח מענים במסגרת תכנית המתאר, אלא צריכים לנסח לגביהן יעדים ומדיניות עירונית.

עלתה השאלה מהי התייחסות תכנית המתאר לבניה סביב תחנות המטרו העתידיות.

התייחסות עירונית: שני קווי מטרו כבר אושרו במסגרת הות"ל. במקביל אליהם מקודמת תמ"א 70 שמתייחסת למרחב ולהיקפי זכויות הבניה סביב התחנות. אנחנו עובדים בתיאום עם עורכי תמ"א 70 ומינהל התכנון, מעבירים את התייחסותנו ומנסים עד כמה שאפשר לתאם בין הנחיות והוראות תמ"א 70 לתפישת התכנון העירונית בתקווה שבסופו של דבר נהיה מסונכרנים לחלוטין וניתן יהיה לקדם תכניות בהיקפי הזכויות העדכניים בסמכות הוועדה המקומית ומתוקף תכנית המתאר. זה לא תלוי רק בנו אבל נעשים כל המאמצים לכך.

הריסה ובנייה מחדש

נאמר כי עד היום היתה העדפה להריסה ובנייה מחדש. הוצגה שאלה לגבי הנחייה בעדכון המתאר המאפשרת תוספת רח"ק במקרים של שמירה על בנייה קיימת. עלה חשש כי הנחיה זו תיצור קושי לפרויקטים של הריסה ובנייה מחדש.

התייחסות עירונית: הוסבר כי שמירה על בינוי קיים איננה תנאי להוספת רח"ק אלא, אנחנו מבקשים להוסיף למכלול השיקולים שבידי הוועדה לשקול, בבואה להוסיף שטחי בנייה לתכניות, את השילוב של בניה חדשה עם שדרוג של מבנים קיימים ושימוש בהם. יש בכך חשיבות גם עבור היבטים חברתיים, כלכליים וסביבתיים.

שטחי ציבור ועירוב שימושים

נאמר כי עירוב השימושים של מבני ושירותי ציבור במגדלי מגורים אינו נכון בכל המקרים ועלול לייצר קונפליקטים ופגיעה באיכות החיים של התושבים. הוצע לקיים חשיבה נוספת על הנושא כדי לייצר חיבורים מדויקים בין השימושים השונים. אולי הנושא של הרישום התלת מימדי שהוצג מהווה פתרון.

התייחסות עירונית: היכולת והצורך לקבל שטח קרקע לטובת שימושים ציבוריים נמצאים בעדיפות עליונה ואנחנו תמיד נשאף לכך על פני הקצאת שטחי ציבור מבוניים. בעדכון התכנית ניתן דגש למציאת פתרונות שבאמצעותם ניתן לקבל שטחי קרקע לצרכי ציבור כמו רישום תלת מימדי, שינוי שיטות חישוב הזכויות וצמצום השימוש בשפ"פים. יחד עם זאת, לאור הצטרפות העירונית, נידרש גם להקצות שירותי ציבור

בשטחים מבונים המשולבים עם שימושים אחרים ועלינו לדאוג ששטחים אלו יהיו גמישים ואיכותיים ככל הניתן.

הוצע להתייחס לשילוב של שטחי ציבור במרקם העירוני על ידי הורדת הגדרות סביב שטחי ציבור, מפגש בין שטחי הציבור לשכונה הסמוכה (כמו למשל שילוב קפיטריה בדופן בית ספר שמשרתת הן את בית הספר והן את השכונה ומייצרת חיבור).

התייחסות עירונית: אנחנו מסכימים מאד עם הנושא הזה ובפרט עם הצורך להוריד גדרות. ישנן לא מעט מגבלות הנובעות מהנחיות משרד החינוך ואילוצים אחרים. עם זאת, במסגרת בחינת השלד הציבורי העירוני בעבודה על עדכון תכנית המתאר סימנו מתחמים סגורים שאנחנו מבקשים לפתוח ולאפשר מעברים.

הגישה שהוצגה לתמרוץ יזמים לצמצום השפ"פ (שטחים פרטיים פתוחים) ולהסב אותו לשפ"פ (שטחים ציבוריים פתוחים) היא נכונה וחיובית. בהקשר זה הוצע ללמוד ממנגנון ניוד הזכויות שפותח ע"י מחלקת השימור בעיריית תל אביב. סוגיה נוספת שעלתה סביב הכוונה לייצר רישום תלת מימדי שיפתור את בעיית השפ"פ היא שאלת האחריות לנוזיקין ולתחזוקה ולמפגעים בין שכבות הגובה השונות. למשל, רטיבות או מפגעים שנוצרים בחניונים תת קרקעיים פרטיים שמעליהם שטחים ציבוריים. אלה סוגיות שצריך להגדיר להן פתרונות מראש.

התייחסות עירונית: בהחלט יהיו מורכבויות הסכמיות ותפעוליות שנגזרות מהעבודה בשכבות וזה ילווה אותנו בעתיד. אנחנו מקיימים למידה בנושא ושואפים שבתכניות מפורטות מכוח תא/5500 נדע להפריד ולהגדיר את הדברים בצורה טובה.

נשאל האם חזית מסחרית תחושב בנוסף או על חשבון הנפח המוצע?

התייחסות עירונית: חזיתות מסחריות הן חלק מנפחי הבניה.

בית חולים נוסף

נאמר כי בראיה קדימה נכון לחשוב על הקמת בית חולים נוסף בעיר.

התייחסות עירונית: הוסבר כי קיימת חשיבה ותכנון להרחבת הפעילות של איכילוב ומוסדות נוספים בצפון העיר ובעוד אזורים בתאום עם תמ"א 49 ובאופן המטמיע גישות חדשות בתכנון בריאות (כגון בריאות בקהילה וכדומה). חלק מהדברים יבואו לידי ביטוי במסמכי מדיניות ולא דרך עדכון המתאר.

מענה למתחמי הופעות המוניות

נאמר כי מתחמים כגון פארק הירקון יוצרים מפגע (לתושבים הגובלים ועומסי תחבורה) וכי הגיע העת לחשוב על מקומות בהם העיר מגדירה מענה לצורך זה ולהטמיעם בעדכון המתאר.

התייחסות עירונית: נושא שכדאי לחשוב עליו וניקח לתשומת ליבנו.

שילוב מלאכות בשכונות מתחדשות

נאמר כי ההחלטה לאפשר עירוב של בתי מלאכה בשכונות כגון פלורנטין ומונטפיורי היא בעייתית משום שהיא מייצרת מפגע עבור המגורים ועבור שווי הנכס וקונפליקטים בשימוש. צריך להעביר את אותן המלאכות לאזורים מופרדים עבור בתי מלאכה ולא להתיר שימושים מסוג זה בשכונות המגורים.

התייחסות עירונית: הוסבר כי הערייה ערכה עבודה מעמיקה בנושא המלאכות בעיר (תפקידן, מיקומם, היכולת שלהן להשתנות ועוד). ישנן שכונות שנבנו כמרכז מסחרי כמו פלורנטין והמגורים הם השימושים הנלווים וחשוב לנו לשמור על האופי המקומי. גילינו שחלק גדול מהשימושים הימטרדיים עוזבים את העיר מסיבות שונות ובזכות השמירה על המרחבים האלה, מחליפים אותם בעלי מלאכות שאינם מטרדיים וכך נשמר האופי המקומי.

נשאל האם נעשית הבחנה והגדרה ברורה בין שימושים שאינם מטרדיים וניתן לשלב אותם באזורי מגורים ובין שימושים מטרדיים שדורשים הפרדה.



התייחסות עירונית: הוסבר כי עדכון המתאר מתייחס שימושים לפי רמת המטרדיות שלהם ולא דווקא לפי קטגוריות עבר מתאימות פחות. ההגדרה החדשה תבחן את מידת ההתאמה של השימוש לסביבתו.

מסחר מקוון ורחפנים

הוצע להתייחס ולפתח במסגרת המתאר את הנושא החדשני של last mile - עולם השילוחים הפנים עירוני ובתוכו תחום הרחפנים. נאמר כי המסחר המקוון הולך ומתחזק ונדרשים פתרונות לאכסון חבילות מפוזר, מנחתים לרחפנים וכדומה.

התייחסות עירונית: הוסבר כי העירייה מקדמת כיום עבודה בנושא של העברת סחורות במייל האחרון. טרם הוחלט מה יוטמע מתוך העבודה במסגרת תכנית המתאר ומה יקבל מענה כמדיניות עירונית. עדכון המתאר שם דגש על שימוש מיטבי בתת הקרקע לשימושי לוגיסטיקה.

הגדרת מקדמי המימוש בתכנית

נאמר כי הגישה שהוצגה לפיה מוגדר מלאי תכנוני ומתוכו מביאים בחשבון מקדמי מימוש היא לא נכונה ויוצרת עיוות תכנוני. מתוקף הגישה הזאת מתוכננים שטחים עודפים רבים למגורים באופן שלא מאפשר לייעד אותם ליעודים אחרים ומגביל את המענה לצרכים עירוניים.

התייחסות עירונית: הוסבר כי סוגיית מקדם המימוש היא סוגיה מורכבת והיא פונקציה של גורמים רבים. הצפי לתוספת יחידות דיור מבוסס על ניתוח מפורט של נתוני מימוש מהשנים האחרונות ועל בסיסו נקבעו הנחות מימוש המאפשרות ליצור את המלאי התכנוני שיאפשר מענה לתחזיות. הנחות מקדמי המימוש הוכיחו את עצמם בתא/5000; ראינו עמידה בהנחות המימוש הריאלי שצפינו מתוך המלאי הנומינלי.

היחס בין הגדרת הרח"ק לבין גובה הבינוי

התייחסות עירונית: הוסבר כי שלושת המשתנים הרלוונטיים הם גובה הבינוי, הרח"ק והתכסית - אלו מגדירים למעשה את אופי הבינוי הפיזי. התכנית קובעת את קטגוריית הגובה המירבי (ולא את הגובה שיבנה בהכרח). גם הגדרת הרח"ק היא מירבית. באזורי עיר שונים יש תכסיות שונות ויש צרכים שונים ביחס לנתון זה (לדוגמה: הרצון לצמצם תכסית כדי לאפשר חלחול או רצון להגדיל תכסית כדי להגדיל שטח קומה באזורי מע"ר).

גביית היטל השבחה

הוצע שעיריית תל אביב תגבה את היטלי השבחה בשלב מסירת הדירות ולא בשלב אישור התכנית, על מנת להאיץ את מימוש הפרויקטים והבניה בעיר.

התייחסות עירונית: בתא/5000 ולפי הנחיות החוק דאז עלתה דרישה להשבחה לפי תכנית המתאר הכוללת והיה תיקון מהיר לחוק כדי שזה לא יכבול את התכנון. אנחנו מבקשים לא להכניס את תכנית המתאר לסוגיות האלה וההצעה צריכה להיבחן בשולחנות המתאימים.

הכשרה ושיח משותף עם אנשי / נשות מקצוע

נאמר כי חשוב ורצוי לקיים הן הכשרות ומפגשי הסברה לאנשי ונשות מקצוע (במגוון תחומים ובעיקר ביחס לעבודה נכונה עם תוכנית המתאר) והן "שולחנות עגולים" לרב שיח מקצועי במגוון נושאים כפעולה שבשגרה. רב שיח מקצועי עם מנהל הנדסה והיחידה האסטרטגית יכול לחזק מאוד את שיתוף בעלי העניין בסוגיות רלוונטיות ואת מארג הקשרים המקצועיים בין עובדי הרשות לשטח.

התייחסות עירונית: אנחנו נאמץ את ההמלצה הזאת ונקדם פעולות להכשרה, הסברה ושיח משותף.

אנו מודים לכל המשתתפים והמשתתפות במפגש.

נשמח לקבל התייחסויות נוספות למייל: frish_y@mail.tel-aviv.gov.il



נספח 1

אדריכל, התאחדות האדריכלים	דובי אלון
אוניברסיטת בן גוריון	ערן בן אליא
איגוד האדריכלים	אריה שילה
איגוד האדריכלים	רני וינברג
איגוד המתכננים בישראל	אמיר לוטן
איגוד המתכננים בישראל	רני מנדלבאום
במקום	אפרת שרון
גולדפרב זליגמן ושות', עו"ד	אורנה ורכובסקי
דורון אהלי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	דורון אוהאלי
הפורום הישראלי לעירונית	חנה מורן
מרחב	בני קוריץ
עין-דר נעים תכנון מרחבי ואורבני בע"מ	אורלי עין-דר נעים
עמותת במקום	שרון קרני
עצמאי	גיל קראוס
עצמאי	יואב קרמר
פיבקו אדריכלים	אלכס שניידר ליפסקי
פישר בכר חן	בן לוי צדק
קרן נדל"ן	יותם רבינוביץ
קרן ריאליטי	שי רכטר
שמאות מקרקעין	שמעון בדיחי
	אתי
	גל קרני
	טל האגלר
	טל הדרי
	טלי סלטון
	יעקב גלעד
	שילה הרשקוביץ
	שרית זינגר
	תומר חבורה



עיריית ת"א	אבי פרשה
עיריית ת"א	אביה בן יקר
עיריית ת"א	אור יעקב
עיריית ת"א	אורלי אראל
עיריית ת"א	אלס ורבקל
עיריית ת"א	דנה כרמל
עיריית ת"א	הדס נבו
עיריית ת"א	חגית נעלי יוסף
עיריית ת"א	נועה שרמן
עיריית ת"א	עדי בן שטרית
עיריית ת"א	עתליה רזניק
עיריית ת"א	רן ברעם
מודוס מתכננים	אמיתי הר לב
מודוס מתכננים	רון יקיר