

שאלות ותשובות ממפגשים ציבוריים תא/5555

מטרת התשובות להנגיש את הסטטוס של התכנית בהכנה והנושאים בהקשר לכך. יובהר כי כל התשובות שלהלן הינן בגדר הערכה בלבד ואין בהן להוות מידע מחייב ו/או יעוץ משפטי ו/או תכנוני ו/או מקצועי אחר. אין בתשובות לחייב את הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו ו/או הועדה המחוזית לתו"ב תל אביב שהתכנית בסמכותה.

נושא : הגדרות ומונחים

שאלה	מענה
1 מה ההבדל בין תכנית לשטח הבניין?	התכנית היא שטח היטל הבניין על המגרש, כלומר השטח המותר לבניית קומה טיפוסית מסך שטח המגרש. לדוגמה: במגרש של 1000 מ"ר ובתכנית של 50%, ניתן יהיה לבנות קומה טיפוסית בשטח של 500 מ"ר. שטח הבניין הוא מכפלת שטח התכנית המותרת במספר הקומות המותרות.
2 מהם שטחי ציבור בנויים	בניגוד לתכנית רגילה, התכנית הכוללת לא תפריש קרקע למבני ציבור, אלא המענה של שירותי הציבור יוקצה מסך שטחי הבנייה במגרש. כלומר בחלק מסוים של המבנים הכלולים בתכנית, ייבנו שטחים עבור שירותי ציבור שימשו בין היתר לחינוך, קהילה, רווחה ועוד שימושים המתאפשרים על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.
3 התכנית תאפשר תמ"א 38 או פינוי בינוי?	התכנית תאפשר שתי פעולות, עיבוי וחיזוק או הריסה ובנייה. המונחים פינוי בינוי ותמ"א 38 הם מתווים חוקיים לקידום התחדשות ושניהם אינם רלוונטיים למגרשים הכלולים בתכנית זו.
4 מה המשמעות של הפקעה?	הפקעה להרחבת דרך, משמעותה הפרשה של רצועה (לרוב בחזית הקדמית במגרש) לטובת הרחבת הרחוב והמרחב הציבורי.
5 בניין טעון חיזוק	על פי הגדרתו בסעיף 70א' לחוק התכנון והבנייה: בנין הנמצא במגרש המיועד לפי תכנית גם למגורים, ש-70% לפחות משטח הבנייה הכולל הקיים שלו משמש כדין למגורים, ובכלל זה לשטחי שירות למגורים. ובהתאם לתנאים הנוספים בחוק.

נושא : מעמד התכנית ואישורה ויחס לתכניות אחרות

שאלה	מענה
6 מה ההבדל בין תא/5555 לבין חלופת שקד (תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה) לבין תמ"א 38?	בתמ"א 38 המענה התכנוני היה למגרש היחיד (תמ"א 38 הסתיימה). תיקון 139 לחוק מאפשר הכנת תכניות למגרשים יחידים תוך קביעת אפשרות להקצאות לשטחי ציבור. התכנית הכוללת תא/5555 מייצרת כלי נגיש וודאי יותר עבור בעלות ובעלי הדירות, להתחדשות בניין המגורים והמרחב הציבורי.
7 האם יש צורך באישור תב"ע (תכנית בניין עיר) לאחר אישור התכנית הכוללת?	עבור המגרשים עליהם קובעת התכנית הוראות בינוי, ניתן יהיה לבקש תיק מידע ולהגיש בקשה להיתר. היתר הבנייה יהיה במסלול רשות רישוי..
8 האם מי שלא הגיש בקשה להיתר עד כה, כרגע ממתין עד שהתכנית תאושר?	העירייה עושה את מירב המאמצים לקידום התכנית בהקדם. הוצאת היתר מכוח התכנית הכוללת מחייבת שהתכנית הכוללת תאושר.
9 האם יש אפשרות לשנות את עקרונות התכנון או שאלה עקרונות סופיים?	התכנית בהכנה ועל כן מסמכי התכנית עדיין אינם סופיים וייתכן כי יהיה בהם שינוי. המפגשים הציבוריים הם חלק מתהליך תכנוני. שמיעת הערות הציבור חשובה, ההערות נכנסות לשיקולים השונים ומשפיעות על מסמכי התכנית.

10	מה היחס בין התכנית הכוללת תא/5555 לבין חלופת שקד (תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה)? והאם חלופת שקד בתוקף כיום?	תיקון 139 לחוק (חלופת שקד), קבע הוראות לקידום תכניות נקודתיות עד אשר תאושר תכנית כוללת לעיר (תא/5555). מרגע שתאושר תכנית כוללת, לא ניתן יהיה לקדם תכניות נקודתיות מכוח תיקון 139 לחוק.
11	איזו התחדשות עירונית ניתן לקדם בינתיים עד שהתכנית תאושר?	כיום ניתן לפעול במסגרת תכניות תקפות החלות על המגרש למשל תמ"א 40 (לבניית מרחבים מוגנים) שניתן להוציא מתוקפה היתרים, תב"עות מאושרות למגרשים וכד'.
12	מה משך הזמן לקידום התכנית הכוללת עד לאישורה?	ההליך הציבורי עתיד להסתיים בסוף הרבעון הראשון של שנת 2025. הגשת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית צפויה להיות ברבעון השני לשנת 2025. ההנחה כי אישור התכנית ע"י הוועדה המחוזית יהיה בסוף שנת 2026.
13	מהו משך הזמן של הוצאת היתר מכוח התכנית?	בהגשת בקשה לרשות רישוי (ללא הקלות), ההליך עשוי להמשך כחצי שנה. זהו הליך מהיר יותר מאשר הליך רישוי רגיל בו נדרש דיון בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
14	מה לגבי ההשתלבות של תכנית זו עם תכנית המטרו הארצית?	תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב תחנות המטרו) עדיין לא אושרה סופית. לכשתאושר יותאמו הוראות התכנית הכוללת לנושאים הנדרשים.
15	מה הם ארבעת מסלולי ההתחדשות בתיקון 139 לחוק התכנון והבנייה?	מסלול חיזוק ותוספות, מסלול הריסה ובנייה, מסלול חיזוק ותוספות עם ניווד זכויות בנייה למגרש אחר, ומסלול הריסה ובנייה עם ניווד זכויות בנייה למגרש אחר. המסלולים מפורטים בסעיפים 70ב עד 70ג לחוק התכנון והבנייה.

נושא : תנאי סף ומגרשים

שאלה	מענה	
16	אנו לפני חתימה עם יזם ולא יודעים אם כדאי להתקדם בחתימה מפני שלא ברור לנו אם הבניין שלנו נכנס לתכנית.	מוזמנות ומוזמנים להגיע למפגש הפרונטלי שיתקיים בקרוב, ובו ננסה לענות על השאלה האם המגרש שלכם בתכנית או לא. מומלץ לפנות אלינו לקבלת מידע מדויק על המגרש הספציפי. המפגשים הפרונטליים בשכונות יפורסמו מראש.
17	הבנתי שהבניין שלי בנוי על קרקע פרטית. יש הבדל בין שני סוגי המגרשים?	זכויות הבנייה נקבעות משיקולים תכנוניים ולא משיקולים קנייניים. בעלות על המגרש לא משנה את האופן בו נבחנת קביעת הזכויות.
18	האם קומת קרקע נכללת במדידה?	בניין נמדד מקומת הקרקע שלו ועד לקומת הגג. סך כל קומות הבניין.
19	השכונה שלנו מאופיינת במבנים של 4 דירות ב-2 קומות. זה לא עומד בדרישות הסף לפינוי בינוי. מה ניתן לעשות?	מי שלא נכלל במגרשי התכנית הזאת, יכול לחדש את הבניין לפי תכנית קיימת, או לבנות ממ"ד ולחזק את הבניין על פי החוק, או לקדם תכנית חדשה למרחב של יותר מבניין אחד בכפוף לתכנית המתאר העירונית.
20	הבנתי שיש תיק מידע בתוקף לגבי הפרויקט שלנו, ולכן אנחנו יכולים לקדם את היתר הבנייה מכוח תמ"א 38.	מי שהחזיק בתיק מידע שניתן לפני 1.8.24, ושבמועד הגשת הבקשה תיק המידע היה בתוקף, יכול היה להגיש בקשה להיתר במסגרת תמ"א 38 עד סוף שנת 2024. כיום לא ניתן להגיש בקשות חדשות להיתר מכוח תמ"א 38.
21	מה לגבי שכונות שסומנו בירוק אבל הבתים בהן לא עומדים בתקנות?	השכונות הירוקות הן שכונות בהן יש מגרשים שניתן יהיה לממש בהן את שנקבע בהוראות התכנית לאחר שתאושר. יש לבדוק בכרטיס השכונתי האם המגרש נכלל או לא.
22	האם מגרשים יכולים להיות מתוכננים ביחד? אם הם מתוכננים ביחד, האם זה מתאפשר בתכנית הזו או רק בתב"ע אחרת? האם מגרש שכלול בתכנית	התכנית היא תכנית התחדשות מגרשית ובמסגרתה מגרשים לא יכולים להיות מתוכננים יחד. לקידום התחדשות של יותר ממגרש אחד יש לקדם תב"ע חדשה. ברוב המגרשים תתאפשר בחירה בין שני המסלולים.

	יכול ללכת בשני המסלולים (עיבוי או הריסה ובנייה) או שיש קריטריונים מסוימים?	
23	איך נעשתה החלוקה לאזורים ירוקים וכחולים? מדוע נכנסו חלק מהמבנים וחלק לא?	מגרשים שסומנו בכחול - שהיום חלה עליהם תכנית בתוקף, או שנמצאים בתהליך תכנון של התחדשות עירונית, או שעברו תמ"א 38, או שמימשו בנייה מכוח תכנית אחרת, לא נקבעו לגביהם הוראות בינוי בתכנית זו. מגרשים המסומנים בירוק - שלא בקטגוריות הני"ל, ייכללו בהוראות התכנית. יש לבדוק בכרטיס השכונתי האם נקבעו למגרש הוראות או שלא.
24	מה המשמעות של התכנית עבור שכונת כפר שלם?	כדי להבין מה היקף המגרשים בכל שכונה ואת המשמעות לשכונה, יש לקרוא את כרטיסי השכונה אותם נפרסם לפני המפגשים הפרונטליים. מוזמנות ומוזמנים גם להגיע למפגשים שאת מועדם נפרסם בהמשך.
25	האם מגרשים שנמצאים בהליך ההיתר ואפילו לקראת דיון בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומסומנים פה, לא יהיו רלוונטיים?	מגרשים שקיבלו היתר מתוקף תמ"א 38, או כאלה שבהליך מתקדם להיתר, יכללו בתכנית. זאת כדי להבטיח אפשרות להתחדש גם אם מכל סיבה ההיתר לא יתממש. מגרשים בהם הבנייה החלה, לא יכללו בתכנית וייחשבו כמגרש שעבר התחדשות ולא יעמדו בתנאי הסף.

נושא : מגרשים שלא נכללים בתוכנית

שאלה	מענה	
26	מה קורה עם מגרשים שלא כלולים בתכנית?	ישנן 3 קטגוריות עיקריות : 1. מגרשים שאינם עומדים בתנאי הסף : התכנית תקבע תנאי סף לתחולתה על מגרשים, לפיהם בין היתר לא תחול התכנית על : בניינים לשימור, בניינים שהשימוש העיקרי בהם אינו למגורים או מגרשים בעלי גישה תנועתית מוגבלת אליהם ועוד. והכל בהתאם לתנאי הסף שייקבעו. למגרשים אלה ייבחנו הליכי תכנון אחרים. 2. מגרשים עליהם חלה תכנית בתוקף שאפשר לממשה על ידי הוצאת היתרי בנייה. 3. מגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתהליך או מיועדים לתכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר תא/5500 שבהכנה (לכשתאושר בוועדה המחוזית).
27	אני ממתין לתאריך פינני בשנת 2025 בתמ"א 38. מה זה אומר לגביי?	ראו מענה לשאלה 28
28	מה התפיסה העקרונית שלכם לגבי מבנים של 10-13 קומות שנבנו בתחילת שנות השבעים, ללא ממ"דים? הם לא נכללים בתכנית?	התכנית תתייחס למבנים בעלי 7 קומות ומעלה כמועדפים לחיזוק ולתוספת קומות (ככל הנראה ללא הריסה ובנייה). מוזמנות ומוזמנים להגיע לשיתופי הציבור ולהתעדכן באתר העירוני.

נושא : כלכליות

שאלה	מענה	
29	האם בודקים רווחיות עבור היזם?	עורכי התכנית בודקים יחד עם שמאי רווחיות עקרונית על טיפוסים מבנים נפוצים ורלוונטיים בכל שכונה.
30	האם יהיו תמריצים בהתאם ליכולת להעניק	אנו מתייחסים למה שנכון תכנונית לשכונה, לרחוב ולמגרש. ככל הנראה התכנית לא תקבע הוראות לאיחוד מגרשים.

	שטחים לציבור באיחוד מגרשים?	
--	-----------------------------	--

נושא : תנועה וחניה

מענה	שאלה	
התכנית הכוללת תוסיף חניות בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה על עדכונה, שקבעה תקן חניה מקסימלי בעיר, 1:0.8 (כלומר 8 חניות לכל 10 דירות).	31 האם התכנית מתייחסת לחניות ולתקן החניה?	

נושא : יידוע, עדכון ושיתוף ציבור

מענה	שאלה	
כרטיסי השכונה יעלו לדף התכנית הכוללת באתר העירוני לפני המפגשים הפרונטליים. כמו כן יופצו באמצעות דיגיתל שלי ובאמצעים דיגיטליים נוספים.	32 היכן ניתן לצפות בכרטיסיות של התכנית?	

נושא : היבטים קהילתיים

מענה	שאלה	
בכל שכונה או בוחנים את הקיבולת התכנונית האפשרית. התכנית הכוללת לוקחת בחשבון את הוראות תכנית המתאר העירונית, ואת מסמכי המדיניות השכונתיים, ומלווה בגורמי המקצוע העירוניים.	33 התכנית לוקחת בחשבון את גודל האוכלוסייה הקיימת ואת הצמיחה? מה אחוז הצמיחה של האוכלוסייה בשכונה שנקלח בחשבון? האם מוגדרת כמות מקסימלית ליחידות הדיור לשכונה? יש דאגה לצפיפות הרחובות, הכבישים וכו'. איך שומרים על הדני"א השכונתי?	

נושא : הקצאה לצרכי ציבור, הפקעות והיטלי השבחה

מענה	שאלה	
יוטלו היטלי השבחה בגין ההשבחה מכוח התכנית. ביחס להיתר בלבד – נקבע בחוק כי ייגבה היטל השבחה מופחת ובכפוף לסייגי החוק. ביחס למכירת דירה – אין הפחתה בהיטל השבחה מכוח התכנית.	34 האם היטלי השבחה יוטלו במצב של היתר בנייה או מכירת דירה?	
נקבעו 5 קריטריונים על פיהם נבחנת התאמת השטח לשימושים ציבוריים. הקצאה תהיה על פי עקרונות שוויוניים ולטובת הציבור. הקריטריונים הם (לא בהכרח באופן מצטבר): 1. מגרשים ששטחם מעל דונם וחצי. 2. שטח המאפשר הצמדת חצרות. 3. שטח רציף יחסית ומאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות. 4. שטח המאפשר חיבור סביר לשלד הציבורי ולצירי תנועה. 5. מיקום ההקצאה (לרוב בקומת הקרקע).	35 על פי אילו קריטריונים אתם קובעים את הקצאת השטח לטובת הציבור?	
כשרוצים להוציא היתר בנייה, נדרש לבקש תיק מידע. תיק המידע מכיל את כל המידע לגבי השטחים והשימושים במגרש. השימושים הציבוריים נקבעים על פי הצרכים המשתנים	36 באיזה שלב בהליך התכנוני הדיירים יוכלו לדעת איזה	

	שימוש ציבורי ייעשה בשטח ההקצאה?	בהתאם לגודל ואופי האוכלוסייה בשכונה. בתיק המידע ייכתבו פרטי ההקצאה והשימוש הציבורי.
37	האם בניינים שמחויבים בהקמת שטחי ציבור ישלמו בכל זאת היטל השבחה? האם יהיה היטל השבחה מופחת?	מגרשים אלו יחויבו בהיטל השבחה על פי החוק. גובה היטל ההשבחה ייקבע על ידי שמאי מקרקעין בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
38	מה השטח באחוזים שהעירייה תפקיע מתוך המבנה לטובת שטחי ציבור בנויים?	שטח ההקצאה משתנה. במגרשים בהם ההקצאה המתאפשרת תהיה איכותית, ייקבע שכחצי מקומת הקרקע תהיה עבור שימושים ציבוריים.
39	החשש שלי הוא שאם גרים בבניין ש-30% ממנו הופך להיות ציבורי, יש לכך השלכות על ערך הנכס. איך מאזנים את זה במסגרת הזכויות?	הכוונה ששטחי הציבור המבונים יהיו כ-50% משטח קומת הקרקע (השווים לכ-30% משטח המגרש, ולא ל-30% משטחי הבנייה בבניין). רובו של הבניין יהיה פרטי לשימוש מגורים בקומות מעל קומת הקרקע.
40	בתמ"א 38 התייחסתם להיקף זכויות הבינוי ביחס לרחוב וזה היה טוב. המדיניות הזו הייתה נכונה וטובה ביחס למדיניות תוספת 12 מ"ר.	התכנית אינה עוסקת בתמורות אלא במצב תכנוני מוצע לכל מגרש הכולל סל שטחי בניה שיחולק על פי הסכם בין יזם לבעלי הדירות. בכל מקרה – תמורות הן לא רק תוספת שטח לדירה. בהתחדשות עירונית יש סל תמורות שלם שבעלות ובעלי דירות עשויים לקבל בפרויקט חדש. מרפסת, מעלית, חניה, חידוש תשתיות, ממ"ד, מבנה מחוזק, מחסן ועוד. לעיתים מתאפשרת בנוסף הגדלת שטח הדירה.
41	למה משמשים השטחים הציבוריים?	השימושים המותרים בשטחים הציבוריים שייבנו במבנה ייקבעו בתכנית. על פי המתאפשר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. למשל שימושים לחינוך, לקהילה, לרווחה ועוד.

נושא : לוחות זמנים ומידע לציבור

שאלה	מענה
42 איפה המידע יופיע ומתי יוכלו לראות תכניות, תשריטים וכרטיסי שכונה?	כשבוע לפני המפגשים הפרונטליים נפרסם את החומרים בדף התכנית הכוללת באתר העירייה, וניידע על כך באמצעים העירוניים (ווטסאפ, דיגיתל שלי וכו').
43 מתי התכנית תאושר?	הצפי לאישור התכנית הוא בסוף 2026 על ידי הועדה המחוזית.
44 מתי המפגשים הפרונטליים יתקיימו? ומה עושה מי שנמצא בחו"ל ורוצה להביע דעה?	המפגשים צפויים להתקיים בחודש פברואר. לאחר המפגשים הפרונטליים, ניתן יהיה להביע דעה גם באמצעות הגשת התנגדויות בהתאם לחוק.
45 מה הם לוחות הזמנים?	ראו מענה לשאלה 14.
46 איפה אפשר לראות את שמות השכונות המסומנות בירוק?	רשימת השכונות וכרטיסי השכונה יעלו כשבוע לפני המפגשים הפרונטליים בדף התכנית הכוללת באתר העירייה. ניידע על כך באמצעים העירוניים (ווטסאפ, דיגיתל שלי וכו').

נושא : מבנה התכנית ומסמכיה

שאלה	מענה
47 האם התכנית קובעת את המרחק בין הבניינים? באיזה שלב היזמים יהיו מודעים לדברים האלה?	התכנית הכוללת תקבע מרחק בין בניינים. במסגרת הכרטיס השכונתי ניתן יהיה לראות את ההוראות בעניין זה.
48 כדי לקבוע את זכויות הבנייה לכל מגרש עושים הכלאה בין התכנית לבין	בנוסף לתשריט ולהוראות (תקנון), יהיה מסמך מחייב ייחודי בתכנית, זהו הכרטיס השכונתי.

	הכרטיס השכונתי? איך זה עובד?	התקנון יכיל הוראות גנריות הרלוונטיות לכל העיר, וכרטיס השכונה יכלול הוראות מפורטות לכל מגרש. בכל מקרה של סתירה, כרטיס השכונה גובר.
49	מה לגבי מרפסות? תותר הבלטה או שזה נכנס בתוך שטח הבניין? אם מדובר על 9 קומות ברוטו, האם קומת הגג היא בנייה בלבד?	לעניין מספר הקומות, התכנית הכוללת תקבע את סך כל הקומות המותרות לבניין, כולל קומת קרקע, קומות גג וקומות בנסיגה. מרפסות בולטות תחשבנה בנוסף לבניין ולא כחלק ממנו. הכללים בעניין מרפסות יהיו זהים לכללים הנהוגים כיום.
50	לפי מה קובעים את מספר הקומות של בניין ספציפי?	מספר הקומות נקבע כשקלול למתאפשר בתכנית המתאר, לתב"עות תקפות ולמסמכי מדיניות שכונתיים ועירוניים.
51	האם התכנית מקלה יותר מתכניות אחרות? התכנית גדלה?	התכנית הכוללת מוסיפה נפחי בנייה, לעיתים מגדילה תכנית ו/או מוסיפה קומות ובכל מקרה משפרת את איכות המגורים.
52	האם תהיה דרישה לתכנית עיצוב?	בהיתרים מכוח התכנית הכוללת לא תהיה דרישה לתכנית עיצוב וניתן יהיה להוציא ממנה היתר בנייה במסלול רשות רישוי.
53	רח"ק – האם יש לכך התייחסות?	רח"ק – רצפה חלקי קרקע, הוא מונח מתכנית המתאר המגדיר מסגרת אפשרית לזכויות בנייה. מכיוון שהתכנית הינה מפורטת וקובעת זכויות בנייה, לא נדרש להגדיר מסגרת פוטנציאלית כפי שמגדיר מונח הרח"ק.