



ט"ז תמוז תשפ"ג
05 יולי 2023

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 23-0002

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
25/07/2023 בשעה 16:00 באולם האירועים קומה 12 בנין העיריה.

להלן קישור לזום צפייה בלבד:

<https://tel-aviv.zoom.us/j/86419735921>

הנושאים על סדר היום:

1. תא/5555 תכנית כוללת להתחדשות עירונית
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברת המליאה מיטל להבי

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדרי'
מהנדס העיר

העתקים:

ראש העירייה	מר רון חולדאי
מנכ"ל העירייה	מנחם לייבה
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן,
	עו"ד
סגנית מהנדס העיר	ענת ענבר גמליאל
היועץ המשפטי	עוזי סלמן, עו"ד
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע	אורלי אראל, גב'



כעת מוצע שינוי שנראה על פניו דרסטי יותר ומושת על מרבית העיר - במתכונת של **תוכנית – תב"ע כוללת עירונית**, שתקבל מעמד סטטוטורי בוועדה המחוזית. מדובר במעמד חוקי הרבה יותר מחייב והדיון שמתקיים בעניין אינו מעמיק כנדרש. עם כל הכבוד לכוונות הטובות שהוצגו לעניין יצירת וודאות לתושבים וליזמים ושל המטרה לתת מענה לצרכי ציבור, אין בכך להצדיק את החיפזון ולמעשה אין לנו בהירות ונגישות לפרטי התוכנית באשר ביחס לחלק מאזורי העיר מופיעים שרטוטים כדוגמאות או לא מופיעים כלל ביחס לאזורים אחרים. נראה שיש פה נטילת סיכון מיותר ברמת בכייה לדורות באם תאושר התוכנית ונתקשה לשנותה. ההסברים שניתנו על החיפזון לאור 'חלון' שניתן לעיריית ת"א ועוד מספר מצומצם של רשויות אין בו כדי למנוע דיון מקיף כנדרש. היעלה על הדעת שהדרג המקצועי היה מציג לאישור הוועדה רק את המטרות, העקרונות ומסגרת התוכנית ולגבי התוכן המהותי ניתנת סמכות לצוות מקצועי לגבשו מבלי לאשר זאת ע"י הוועדה?

נוסף לאמור לעיל אדגיש כי לא מקובל שתוכנית מאושרת מבלי שהוצג לחברי הוועדה ההבדל בין מצב נכנס למצב יוצא של התוכנית. קרי, מה היקף הצפיפות שאנו מוסיפים מעל לתוכניות קיימות ומאושרות. – לא ברור !!! כמו כן בתוכנית יש התייחסות לגודל מגרש אך אין כל התייחסות למצב נכנס בהיבט של זכויות תקפות כיום, או בניית בפועל ו/או לאופציה של איחוד מגרשים ולכן אין בידי התוכנית לייצר ודאות גם לא עבור מגישי בקשות.

ב. הצגת התוכנית בטרם ההפקדה ליו"ר הוועדה בלבד – טעם לפגם לפני הבחירות

אמירת יו"ר הוועדה כי התוכנית תוצג בטרם ההפקדה ליו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה בפורום מצומצם, בדגש על כך שמדובר בתקופה הסמוכה לבחירות לראשות ומועצת העיר, מהווה טעם לפגם ויתכן ואף איננה חוקית. הגורם שמאשר תוכנית להפקדה הינה ועדת המשנה לתכנון ובנייה! חשוב לציין כי לכשתאושר התוכנית הכוללת (מושג חדש במחוזותינו) **לא יהיה לחברי המועצה כל זכות לערר על תוכניות אלא רק בשלב ההיתר הסופי וגם זה רק בתנאי שיוגשו בקשות להקלות**. ככל שלא יבקשו הקלות התוכנית תידון ברשות רישוי ששם אין נציגות לנבחרים למעט יו"ר הוועדה עצמו. בכל מקרה מדובר בשלב שבו לא ניתן לערר על זכויות מוקנות מתוקף תוכנית סטטוטורית. כמו כן לא מוקנית כל זכות לחברי הוועדה בשלב אישור תוכנית המפורטת ו/או תוכנית העיצוב - קרי, גם מכך נראה כי התוכנית מעבירה את סמכויות הנבחרים לידי הצוות המקצועי.



ג. תוקף תמ"א 38 - עד ל- 18.5.26 או עד אישורה של תוכנית עירונית (המוקדם מביניהם)

בהתאם להחלטת המועצה הארצית מס' 686 מתאריך 20.4.23 במידה ותוכנית כוללת להתחדשות עירונית תוגש לוועדה המחוזית עד ליום 1.2.24, הרי שכברירת מחדל - הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול בתחום התוכנית עד לתאריך 18.5.26 או עד מועד אישורה של התוכנית העירונית (המוקדם מבין השניים).

למותר לציין כי הליך אישור תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בתל אביב עשוי להמשיך מעבר לתאריך 29.2.24 ואף הרבה מעבר לכך. כמובן שלא מדובר בסוגיה זניחה – אלא חשובה ועקרונית לחיי התושבים ולהליכי ההתחדשות העירונית ולחזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

השאלות שעלו במהלך הדיון בדבר הארכת התמ"א שברוב הרשויות בארץ תקפה עד לתאריך ה-18.5.26 - לא קיבלה תשובה מספקת שמאפשרת להבין את ההכללה של תל אביב יפו במרחבי התכנון בהם יחולו הוראות התמ"א עד פברואר 24. ההנמקה שניתנה על ידי הצוות כאילו מדובר בערים שיש להן מסוגלות להפיק תוכנית במהירות יחסית אינה תופסת ולו למשל, משום הכללתה של העיר חיפה ברשימה, באשר ידוע שבחיפה אין מסוגלות כיום לקדם תוכניות. לחילופין ניתנה תשובה של יו"ר הוועדה שזה לפי הרצון של הרשות המקומית ותמהני היכן נדון והוכרע רצונה של הרשות בנושאי תכנון ובניה כמו זה שהשלכותיו משמעותיות.

5. יצויין כי תוכנית זו מהווה את הבסיס להמשך ההתחדשות העירונית של הבניין הבודד או מקבצי בניינים, ובאזורים רבים היא תהווה את התוכנית המרכזית שתאפשר התחדשות עירונית, חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ומיגון כנגד איום הטילים וכיוב' – כל זאת בשעה שהוצגו לנו דוגמאות חלקיות וגם הן כדוגמאות ולא כתוכניות כמו כן מבקשת לציין כי קיימת שונות (למיטב הבנתי וראייתי) בין מה שהוצג בדראפט לעומת מה שהוצג בדיון ולהלן מספר דוגמאות :

נושאים לדוגמא שהוצגו במצגת בדיון למרות שאינם מצויינים בדראפט ולא פורסמו 7 יום מראש כנדרש

- א. **המדיניות השכונתית** כחלק מרקע וסמכות (שקף 3 במצגת).
- ב. **חיוב בהיטל השבחה** בגין (שקף 4 במצגת).
- ג. **הדראפט לא כלל שום תשריט** (בשונה מתשריטים בשקפים 7 ו-14-9 עלהם רשומה המילה "דוגמה")
- ד. **מושגי התוכנית – נפח המעטפת** (בשקף 8 – מופיעה טבלה השונה מהותית מהדראפט כמפורט להלן).



שונות בין טבלה מס' 5 בדראפט לבין הטבלה בשקף 8 במצגת

מושגי התכנית

תיקוב חזקיות למסלולים שונים מוגדר בצורה נפרדת וכולל קווי בניין, גובה ותכנית מקומית.

מסלול	אזור התעבורה	גודל בנין מ"ר	קווי בנין	אחוז תכנית	מספר קומות	שטח כיכור בנינים
הרפיה ובנין	שוכנות 4	500	—	55%	4	ללא הפרדת שטח כיכור בנינים
	שוכנות 5	500	—		5	
	שוכנות 6	500	—		6	
	שוכנות 7	750	—		7	
	שוכנות 8	750	—		8	
	שוכנות 9	1000	—		9	
	שוכנות 10	1000	—		10	
	שוכנות 11	1000	—		11	
	שוכנות 12	1000	—		12	
	עבודה	שוכנות 13	1000		—	
שוכנות 14		2000	—	14		
שוכנות 15		2000	—	15		
עובי חזית				35%		
				35%		

בנינים ואלו חזית, תיקוב חזקיות לתוספת מספר הקומות לפי אזור התעבורה (שוכנות)

טבלה 5 מועמדות									
מספר קומות	תכנית	מספר קומות	תכנית	מספר קומות	תכנית	מספר קומות	תכנית	מספר קומות	תכנית
4	55%	5	55%	5	55%	5	55%	5	55%
5	55%	6	55%	6	55%	6	55%	6	55%
6	55%	7	55%	7	55%	7	55%	7	55%
7	55%	8	55%	8	55%	8	55%	8	55%
8	55%	9	55%	9	55%	9	55%	9	55%
9	55%	10	55%	10	55%	10	55%	10	55%
10	55%	11	55%	11	55%	11	55%	11	55%
11	55%	12	55%	12	55%	12	55%	12	55%
12	55%	13	55%	13	55%	13	55%	13	55%
13	55%	14	55%	14	55%	14	55%	14	55%
14	55%	15	55%	15	55%	15	55%	15	55%

שקף 8 במצגת שהוצגה בדיון

שכונות 4-15
העמודה ריקה
מדורג רציף (4-15)
יש עמודה עם ערכים
אין ערכים בטבלה (יקבעו בעתיד)
אין קטגוריה כזו בטבלה
אין קטגוריה כזו בטבלה

נושא/עמודה

אזור התערבות
קווי בניין
מספר קומות
שטחי ציבור בנויים
עיבוי וחיצוק
רחובות עם חזית פעילה
מגרשים מיוחדים

טבלה 5 בדראפט

שכונות א-ד
יש ציון לקווי הבניין
מדורג משתנה
אין עמודה ואין ערכים
יש ערכים בטבלה
יש ערכים בטבלה
יש ערכים בטבלה

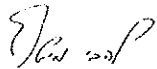
- כעולה מהמפורט לעיל נראה כי יש סתירה בין נתונים במצגת לנתוני הדראפט
 ניתן לראות כי בין הדראפט שפורסם לחברי הוועדה, לבין המצגת שנערכה ע"י הדרג המקצועי, ישנם
 הבדלים המצמצמים את נפחי הבניה לתושבים:
 לדוגמא – בנתונים זהים (תחת שם קטגורי שונה) – מופיע במצגת היקף תכנית הנמוך ב-10% מהדראפט.
 ובפירוט: בדראפט מופיע כי בקטגוריית שכונות ד' (מגרש מיני 500 מ"ר וגובה 5 קומות) היקף התכנית הינו
 עד 65%. לעומת בשקף 9 למצגת שהוצגה בדיון רשום כי בקטגוריית שכונות 5 (בגודל מגרש מיני 500 מ"ר
 וגובה 5 קומות) היקף התכנית הינו עד 55% בלבד.
 דוגמא נוספת – בדראפט מופיע כי הקצאת שטחי ציבור תהיה במגרשים ששטחם דונם ומעלה ואילו בשקף
 9 מצגת שהוצגה בדיון מופיע כי הקצאה לשטחי ציבור תינתן במגרשים בגודל 750 מ"ר ומעלה.
 6. מבקשת להזכיר כי למרות שביקשתי להבין ולקבל מידע ביחס להיקפי הזכויות בשכונות רמת אביב, נווה
 אביבים ויד אליהו – לא ניתן לי כל מידע בעניין – אף לא דוגמאות.
 7. תהליך ההתייעצות עם הציבור – כולל הודעה לכלל התושבים ופתיחת תיבה לשליחת התייחסויות
 ובמידה ויוגשו הסתייגויות הן תידונה במסגרת ההכנה של הוועדה לדיון בהתנגדויות אחרי הפקדת התוכנית
 במחוזית! ומכאן שההליך המוצע מגביל מאוד את יכולת השיתוף של הציבור בתוכנית והוא יופיע כמגיב
 או מתנגד לה.

לאור האמור לעיל מבקשת יחד עם חברתי לסיעה – גב' סיגל ויצמן – לקיים דיון חוזר כמפורט לעיל



בכבוד רב,

להבי מיטל



יו"ר סיעת מרצ בתל אביב יפו
 סגנית ראש העירייה
 לתחבורה, בטיחות בדרכים וקהילה גאה
 עיריית תל-אביב יפו

סיגל ויצמן - אהרוני
 חברת מועצה עיריית תל-אביב-יפו
 יו"ר הועדה לחדשנות וטכנולוגיה
 יו"ר הועדה לקידום מעמד הנוער

העתקים :
 מר רון חולדאי- ראש העירייה
 חברי וחברות המועצה – מליאת הועדה המקומית
 מר מנחם לייבה – מנכ"ל עיריית תל אביב יפו
 עו"ד הראלה אברהם אוזן – היועמ"ש לוועדה המקומית
 אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר
 עו"ד פרדי בן ציון – עוזר ומנהל פרויקטים למ"מ וסגן רה"ע



מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
8 - 23-0009	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המחוזית

מיקום: כל שטח העיר תל אביב יפו

כתובת: כל שטח העיר

גושים וחלקות בתכנית: על פי המסומן בתשריט

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

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

מתכנן: מהנדס העיר.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

בעלות: שונים.

רקע:

דיון בתהליך הכנת תכנית כוללת מתוקף סעיף 64(ב) עפ"י תיקון 139. מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות המרקם הוותיק בעיר בצורה מבוקרת והגדלת יחיד בחלימה 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 הועדה המקומית לועדה 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 וחזוק.

במקביל לתכנון התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, מקדמת הועדה 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.

מדיניות קיימת:

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
8 - 23-0009	דיון בהפקדה

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

מצב תכנוני קיים:

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

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

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

עיקרי התכנית:

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

נתוני השפעת התכנית:

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

- א. תצא הודעה לכלל תושבי העיר המפרטת את עקרונות ומתווה התכנית.
- ב. תפתח תיבה לשליחת התייחסויות לתכנית לפרק זמן שיפורסם מראש.
- ג. במידה ותוגשנה הסתייגויות מהציבור, הן תידונה במסגרת הכנת הועדה המקומית לדיון בהתנגדויות לאחר ההפקדת התכנית בועדה המחוזית.
- ד. מידע נוסף ועדכני יפורסם לציבור בשכונות הרלוונטיות, לאחר דיון בועדה מחוזית.

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
8 - 23-0009	דיון בהפקדה

זמן ביצוע:
שוטף.

מבנה התכנית:

הוצאת היתר מכוח תכנית אחרת	הוצאת היתר מכוח תכנית 139
תכנית מפורטת קיימת.	אזורי התערוכות (שכונתי) בהתאם להגדרות הצוותים בכל אזור, טבלה 5 יעודית בהתאם לאזור והערות רחוביות.
מתחמים להכנת תכנית מפורטת בכפוף לתכנית המתאר כוללנית	רחובות ראשיים עם חזית פעילה מקבלים אחוזי בנייה גבוהים יותר. רחובות ראשיים - כמסומן בתכנית המתאר. מגרשים המיועדים לבנייה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
מבנים לשימור (כמסומן) בנספח, מגרשים לשימור מרקמי	קטגוריית מגרשים מיוחדים בניינים אשר יקבלו זכויות למסלול של חיזוק ותוספות מגרשים שייחודם מצדיק תמרוץ של חיזוק ותוספות.

בחירה בן 2 מסלולים:

א. הריסה ובנייה בהתאם להוראות התכנית	ב. מסלול חיזוק ותוספות בהתאם להוראות התכנית
--------------------------------------	---

התייחסות לנושאים רחביים:
הקצאות לצרכי ציבור, גודל יח"ד, זיקות הנאה, גמישות, פיתוח שטח, חנייה, תכנון, בנייה בקומת הקרקע, נפח בנייה, מרחפים, בנייה בקיר משותף, בנייה בקו 0

- 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 התערוכות שכונתיים:
- קטגוריית רחובות ראשיים עם חזית פעילה מגרשים המיועדים לבנייה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
 - קטגוריית מגרשים מיוחדים מגרשים שיתחדם מצדיק איסור הריסה ובנייה מכוח תכנית זו, כגון: מגרשים בהם בניינים קיימים בגובה 6 קומות ומעלה (כולל קומת עמודים), מגרשים עם צפיפות גבוהה במצב נכס, מגרשים סמוכים למטרדים סביבתיים משמעותיים.
 - קטגוריית אזורי התערוכות שכונתיים בהתאם להגדרות מחלקות התכנון בכל אזור.

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

הוראות לנושאים שונים:

במסלול הריסה ובנייה מחדש, במגרשים ששטחם דונם ומעלה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חו"ד מהמ"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.

למסלול עיבוי ותוספת בניה:

- עמ' 92

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
8 - 23-0009	דיון בהפקדה

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.

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

מומלץ לוועדה 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 לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

אודי כרמלי: בעקבות תיקון לחוק, נתווה 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, וכשתקבל 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. אפשרות 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 לתמ"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.

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
8 - 23-0009	דיון בהפקדה

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.

מיטל להבי: מה קורה עם מגרשים קטנים פחות מ 500 מ' בנושא הזכויות והחשבחה. אין לנו נתונים וסמכות לשלב ההיתר ולא ברור מה מאשרים. לעניין תוכנית 5500 ביקשתי לקבל תקנון ותשריטים, מאחר ואין טיטוטה 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 האיתותיות. 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 לועדה על כך. בתמ"א 38 יש חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה כאן זה לא מופיע? לא ברור מדוע כאן מחולק בין ירוק לכתול? 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: תמ"א 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 הועדה 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 ליוזמים. 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 הועדה מגישה ניתן להאריך את תמ"א 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. הועדה המקומית אמרה את דברה בהקשר לתמ"א 38. לקחנו את מסמך המדיניות והפכנו אותו למסמך תוכנית לתב"ע. יחד עם זאת יש אזורים בעיר שאי אפשר להתייחס אליהם כמקשה אחת. התוכנית הכוללת, הם האזורים הכחולים באזורים האלה יש שתי נקודות מוצא או תוכניות בתוקף או תוכניות בהפקדה שבהם יש תוכנית חדשה בתוקף שזה מה שתקף. יש אזורים נוספים שבהם הרגישות רבה ונדרש לעשות תוכנית שכונתית אזורית ולרדת לעומק לכל הרזולוציות שקשה להיכנס בתוכנית כוללת. רוב העיר הוא כחול ונכנס לתחום התוכנית אבל התוכנית לא נותנת לגביהם הערות. בתמ"א 38 קבעתם שבמסלול היתר בניה אפשר עד 50 יח"ד ויותר מזה נדרש לעשות תב"ע, לכן עשנו בדיקה במגרשים מעל דונם שיש מהם הרבה בת"א, זה כלכלי גם ההקצאה ותוספת יח"ד. תוספת שטחי ציבור נדרשים ולכן קבענו את החלוקה הזו. מגרשים גדולים יצטרכו לתת מענה לשטחי ציבור וגם לפי אזורים וחלוקה. לא ברור באיזה שלב בהיתר יהיה כתוב כמה שטח. החוסר ידע הוא טוטלי.

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

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

אורלי אראל: היום 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.

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית
8 - 23-0009	דיון בהפקדה

הלל הלמן: יש את התבעות מצד אחד ומצד שני את המגרשים הקטנים המרקמים. אנו מדברים על נתח שאינו גדול לא תבע אבל מעל דונם, דונם וחצי שבהם הכוונה להגיד היום אפשר לעשות בחליך של היתר שהוא חליך 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 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 והני"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: 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 בניה.

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 וחזוק. 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 בחיתר, לא תגיע לכאן תוכנית עיצוב. אנחנו את המעט שיש לנו כמו בתכנית צ' לא נגיע וזה ברמה שאנחנו לא ממשים את זכותנו הציבורית. בהסתכלות הזו, אני מצביעה נגד ואגרור זאת למליאה לדיון נוסף.

אודי כרמלי: המשמעות היא לעכב את החלופה הזו ולהכניס את שוק ההתחדשות לקיפאון. אנחנו ממשיכים לעבוד בדיוק כמו שעבדנו לפני כן עם אותו צ'ק פתוח עם אותה ודאות ואת לא מתייחסת עניינית. אנחנו ממשיכים לעבוד באותו פורמט ובזכות זה העיר עובדת בזכות זה יצאו 7000 יחיד 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.

מס' החלטה	התוכן
07/06/2023	תא/5555 - תכנית מוללת להתחדשות עירונית
8 - 8 - 0009-23ב'	דיון בהפקדה

אודי כרמלי: מודים לצוות המקצועי, ולעניין הנגישות אנחנו מאמצים בחום גם בהנחיות מרחביות והנחיות המתאר. לעניין דבי אנו שוקלים שמקומות שיש הקצאה ציבורית היא תקבל דירות נגישות או דיור שהוא נגיש לאוכלוסיות מוכרות שאפשר לשלב אותם.

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

דורון ספיר: אנחנו ניגש להחלטה:

בעד: חיים גורן, דורון ספיר, רועי אלקבץ

נגד: מיטל להבי מתנגדת לתוכנית.

דורון ספיר: תכנית אושרה להעברה למחוז אבקש לפני העברה למחוז ישיבה אצלי להציג את הנושא ואת המסמכים שיועברו למחוז.

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

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

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