

ז' אלול תשפ"ד
10 ספט 2024

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 24-0005

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
23/09/2024 בשעה 17:00 באולם האירועים קומה 12 בניין העירייה.

קישור לזום צפייה בלבד:

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/81168106939>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81168106939>

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/9146 מדיניות דיור
בקשה לדין חוזר הוגשה על ידי חברי המליאה שולה קשת ואיתמר אבנרי.

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

העתקים:

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

עו"ד ליאור שפירא, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, משנה ליועמ"ש עיריית תל אביב יפו

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 10.07.2024
תא/מק/9146 - הבהרה למדיניות הדיון בקרקע עירונית

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 24-0011 מיום 10.07.2024, דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה לשנות את מסמך מדיניות הדיון, כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית בשנת 2022.
2. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
יודגש, כי טרם הופץ למועצה ו/או פורסם באתר האינטרנט העירוני הפרוטוקול המלא של הדיון. לפיכך, אני שומרת את הזכות לעדכן בהמשך את הבקשה ונימוקה.
3. להלן תמצית חלק מהנימוקים לקיים את הדיון החוזר:

א. השינוי במסמך המדיניות בוצע בהליך מינהלי לא תקין:

- (1) בעת הצגת מסמך המדיניות באוגוסט 2022, נרשם, כי כלי מרכזי ליישום מדיניות הדיון יהיה הכללת דיון בהישג יד (להלן: "דב"י") בתכנית הכוללת מגורים, וכי בקרקעות עירייה, 50% מהדירות בקרקע הסחירה תהיינה "בהישג יד". נימוק לכך היה: "נאה דורש, נאה מקיים... בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן". כמו כן הוגדר עיקרון זה כ"הנחיה שתאפשר לתושבי העיר ליהנות מהרחבה משמעותית של מאגר דיון להשכרה".
- (2) לאחר אישור מסמך המדיניות חזרו הודעות הדוברות על ההבטחה ל-50% דב"י על קרקע עירונית והדגישו את הנושא בתקשורת. כך צוטט ראש העירייה בהודעות הדוברות: "על אף שבישראל תחום הדיון מוסדר באופן כמעט בלעדי על ידי הממשלה... החלטתי שאנחנו חייבים לפעול, לא לתת לכוחות השוק להמשיך לשחק לטובת החזקים, ולא להותיר את בני מעמד הביניים והנמוך מאחור".
- (3) והנה חלפו הבחירות, ונראה כי שוב הכריעו כוחות השוק את הנהגת העיר. למרות חשיבות נושא הדב"י, ולמרות שעיריית תל אביב-יפו היא בעלת קרקעות סחירות בהיקף עצום, החליטה הוועדה לבטל את חובת הדב"י בכל הקשור לעירייה: הקצאת דב"י בקרקע עירונית לא תופיע בהוראות תכניות מפורטות (משמע לא תהיה מחייבת או שקופה לציבור), ולמעשה לא תהיה כלל הנחיה בנושא – ההקצאה תהיה לשיקול המועצה. האם זו הייתה הכוונה כשנכתב – "נאה דורש נאה מקיים"?
- (4) בסדר היום לדיון הוסתר שינוי זה, והוגדר כ"הבהרה" בלבד. סדר היום לא כלל הסבר מנומק מדוע לא ניתן לדרוש בתכניות על קרקעות העירייה. סדר היום לא כלל נתונים על היקף יחידות הדב"י שייגרעו מהמאגר הפוטנציאלי העירוני, לא נימק את השינוי המנוגד (לפי הנאמר במסמך המדיניות עצמו!) למדיניות המקובלת בערים מתוקנות אחרות בעולם, ולא פירט מה ההשלכות של מתן הפטור שנתנה העירייה לעצמה על יכולתה לדרוש דב"י מיזמים פרטיים או מהמדינה ("נאה דורש נאה מקיים"). סדר היום כלל רק אמירה כללית, שעל מנת לאפשר גמישות מרבית בקבלת החלטות לשיווק, ההחלטה תיקבע באופן "פרטני" – כאילו מדובר בחברת נדל"ן ולא ברשות ציבורית.



5) מלבד חוסר ההיגיון הפנימי בשינוי המדיניות, מלבד העובדה ששינוי זה מפר הבטחה שלטונית, ומלבד העובדה שהשינוי לא הוצג לחברי הוועדה באופן מסודר טרם הדיון, הרי שגם בדיון עצמו, לא נמסרו נתונים מסודרים לחברות וחברי הוועדה. לא הוצג נתון אחד מדויק, המלמד על השפעת שינוי דרמטי זה, לא הוסברו השלכות השינוי על תכנית המתאר הכוללת החדשה, ולא פורטו הקריטריונים לפיהם תקבע מועצת העיר את היקף הדב"י.

כל האמור לעיל מלמד, כי הליך שינוי המסמך היה לא תקין, ומחייב בחינה חוזרת במליאת הוועדה המקומית.

ב. החלטות מועצת העיר בחודשים האחרונים מלמדות, כי השינוי במסמך המדיניות עלול לחסל את מלאי הדב"י העירוני:

1) בחודשים האחרונים החליטה מועצת העיר לבטל 70 יחידות דב"י בפרויקטים שונים בעיר. בבסיס הנימוקים לגרעת דירות אלו ממאגר הדב"י העירוני, היה הגילוי "המפתיע", שבבנייה מגדלית יש קושי לאפשר דיור במחירים ברי קיימא. קושי זה נובע מאופי המגורים במגדל (המבקשים במקרים רבות להיות "יוקרתיים") ובגלל עלויות התחזוקה הגבוהות של המגדלים.

2) ההחלטות לגרוע את דירות הדב"י התקבלו על ידי המועצה, למרות שלא הוצגו בפניה השלכותיהן - כך למשל, לא הוסבר כי היקף הדירות שנגרע מגיע לסך של כ-15% מיחידות הדב"י הקיימות בעיר. בנוסף, המועצה קיבלה החלטות אלו לפי שיקול כספי, למרות שאישרה אותן ללא חוות דעת כלכלית או חוות דעת מקצועית אחרת.

3) החלטות אלו מלמדות, כי גם בעתיד, המועצה תעדיף שיקולים נקודתיים לא מבוססים בכל הקשור לדב"י, ולכן ההחלטה לשנות את מסמך מדיניות הדיון, ולהפוך את הדב"י העירוני להמלצה בלבד, אינה החלטה סבירה.

4) יתר על כך, החלטות המועצה בשילוב השינוי במסמך הדיון מלמדים, כי למעשה אין שום היתכנות ליצירת מאגר דב"י משמעותי בעיר. אלפי יחידות הדב"י העתידיות, עליהן מצהירה העירייה השכם וערב, ממוקמות בעיקר במגדלים - אם אין התכנות כלכלית לדב"י במגדלים, ואם אין חובה עירונית לדב"י – הרי שכל המדיניות בנושא חסרת תוחלת!

במידה ולא יבוטל השינוי במסמך מדיניות הדיון, יש לבחון צורך בהחלטה משלימה, האומרת כי הוועדה המקומית לא תקדם תכניות שבהן הדב"י ימוקם בבנייה מגדלית.

ג. כישלון מסמך הדיון מחייב בחינת שינויים נוספים במדיניות העירונית:

בשנתיים שחלפו מאז אושר מסמך המדיניות לא גדל היקף הדב"י בעיר, לא זה הבנוי ולא זה המתוכנן. המסמך לא הקל את העול הכלכלי המוטל על מעמד הביניים, שלא לדבר על השכבות המוחלשות כלכלית בעיר. לפי נתונים שפורסמו השבוע בתקשורת, היקף המשפחות שעזב את העיר בשנה האחרונה הוא הגבוה מאז שנות ה-90, ולמעשה היקף ההגירה השלילית הינו הגבוה מזה עשרים שנה.

לצער הרב, למרות כישלון מסמך הדיון, הוועדה לא ניצלה את הדיון כדי לבחון תיקונים אחרים במדיניותה. נושאים רבים, אותם פירטתי בדיון החוזר במסמך שנערך בנובמבר 2022 ובהצעות לסדר שהעליתי בשנים האחרונות, כלל לא נבחנו.

אבקש להעלות מחדש בפני מליאת הוועדה את הצעותי לתיקון מדיניות הדיון. בראש ובראשונה, אבקש לבחון מחדש את הצעתי להגדיל את הדיון שבעלות העירייה לטובת יצירת מאגר עירוני לדיון ציבורי, כמתאפשר לפי חוק התכנון והבנייה ולפי פקודת העיריות.



4. **אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, וכי עד לבחינת הנושא לא תקודם תכנית המתאר הכוללנית החדשה, תא/5500.**
- כדי שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, פנייה זו הוכנה טרם פורסם פרוטוקול הדיון, וטרם השלמת ההתייעצויות עם מומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני שומרת את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית, לכשתדון בנושא.
5. כפי שאמרתי פעמים רבות, העירייה אינה רק חברה לייזום נדל"ן, אלא רשות ציבורית, והעיר אינה רק קרקע המשמשת להעצמת זכויות והשבחתן, אלא מקום מחייה, מפגש ויצירה של מאות אלפי אנשים. לפיכך, לא ראוי כי הוועדה המקומית תל אביב-יפו תאשר תכניות או מדיניות, שאינן מאפשרות קורת גג.
- כפי שגם נכתב במסמך המדיניות עצמו: רק מאגר גדל ובר קיימא של דיור יאפשר שימור מגוון אוכלוסיות בעיר, ובכך יבטיח לאורך זמן את החוסן והחיוניות, המאפיינים את תל אביב-יפו.**

בכבוד רב,
שולה קשת
חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:
חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מהנדס העיר, אדר' אודי כרמלי
מתכנן המחוז, אדר' ארז בן אליעזר במייל HanitSh@iplan.gov.il – בשים לב לסעיף 4 לעיל.



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/מק/9146 - מדיניות דיור
9 - 0011-24ב'	הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית

מסמך מדיניות דיור כלל עירוני לתל אביב - יפו

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מסמך מדיניות בסמכות הועדה המקומית

תיאור גבולות: כל העיר

שטח התכנית: כל העיר

מתכנן:

בהובלת היחידה לתכנון אסטרטגי: בשיתוף עם אגף תכנון העיר, אגף הרישוי, אגף הנכסים, אגף הכנסות מבנייה, אגף תקציבים, השירות המשפטי, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, מנהל קהילה.

יועצים:

סטודיו מיא, מיכל יוקלה, אדריכלים - ראש צוות התכנון, אדר' אמיתי הרטוב

טל אלסטר - תכנון ערים, מחקר ומדיניות

תמי גבריאלי, גידו סגל - משרד גבריאלי סגל

ד"ר איל סלינגר - סלינגר שמאות מקרקעין וייעוץ

עפר לרנר, איתן סרבר - יועצי שיתוף ציבור למסמך המדיניות

ד"ר אמילי סילברמן - יועצת אקדמית

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל אביב-יפו

רקע לעבודה:

- עיריית תל אביב - יפו פועלת למעלה מעשור לגיבוש מדיניות וקידום מיזמים ייעודיים בתחום הדיור
- בשנת 2008 פרסמה העירייה מסמך מדיניות חלוצי בנושא של דיור בר השגה, אשר המלצותיו הפכו ביולי 2011 להחלטות מועצת העיר באשר לדרכים בהם יש לייצר דיור בהישג יד לראשונה בתל אביב - יפו, ולמעשה במדינה כולה
- ביני לבני אושרו תיקונים 101 ו-120 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אשר עיגנו בחוק אפשרות לקביעת דיור בהישג יד בשטחים סחירים ואף אושרו תקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית) תשע"ה-2014 אשר קבעו כי דיור בהישג יד להשכרה הינו מטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה
- נכון להיום מאוכלסות ברחבי העיר מאות יחידות דיור בהישג ואלפי יחידות דיור כאלה נמצאות בשלבי תכנון שונים

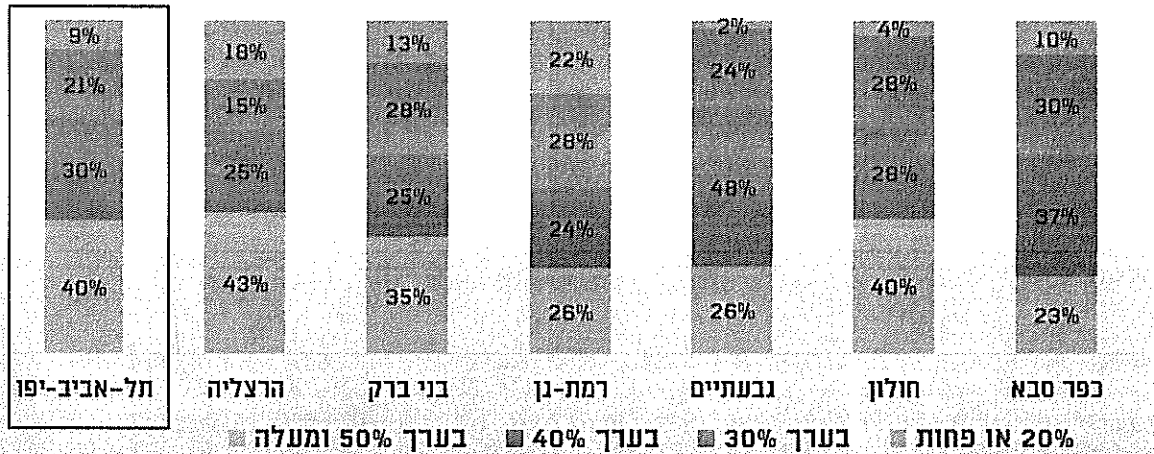
- התכנית האסטרטגית העירונית (2017) הנחתה להכנת מסמך מדיניות דיור כלל עירוני המתייחס למדיניות המגורים העירונית על כל היבטיה בראייה ארוכת טווח ובמטרה לממש תמונת עתיד של עיר אטרקטיבית למגורים עבור מגוון אוכלוסיות, לאורך כל מעגל החיים
- מסמך מדיניות הדיור שגובש הוא תוצר של עבודה שערכה כשנתיים וכללה לימוד מעמיק של מצב הדיור בעיר, גיבוש חזון ותפישה ייעודיים לתחום הדיור בטווח הקצר והארוך, ובניית כלים ליישום התפישה העירונית הלכה למעשה

לוח	מסמך מדיניות דיור - שלבי עבודה
9.20	שלב 1 - לימוד • הפקת לקחים מעבודות עירוניות קודמות בתחום הדיור • סקר ספרות בינלאומי • פרופיל דיור (היבטים פיזיים ודמוגרפיים) • סקר עמדות וצרכים בקרב תושבים
10.20	שלב 2 - גיבוש חזון ותפישה
1.21	שלב 3 - אומדן צרכים וגיבוש יעדים שנתיים
4.21	שלב 4 - גיבוש כלים יישום
5.21	שלב 5 - כתיבת מסמך המדיניות

- מכלול הנתונים שנאספו בשלב הלימוד, ובראשם סקר עמדות וצרכים מקיף שנערך בקרב תושבי העיר¹ באמצעות המרכז למחקר כלכלי וחברתי, העלו תמונה מדויגה של תושבים, ובעיקר שוכרים, הנאנקים תחת נטול עלות דיור כבד וחוששים מדחיקה מן העיר. עפ"י הסקר, 36% ממשקי הבית בעיר, בעלי דירות ושוכרים כאחד, סבלו בשנת 2020 מנטל עלות דיור כבד והוציאו למעלה מ - 50% מסך הוצאותיהם על דיור
- התמקדות בשוכרים, המהווים למעלה ממחצית ממשקי הבית בעיר, העלתה תמונת מצב קשה אף יותר והצביעה על כך ש - 50% ממשקי הבית השוכרים סובלים מנטל עלות דיור של 50%. השוכרים התבררו כקבוצת אוכלוסייה מגוונת:
 1. כשליש ממשקי הבית כוללים ילדים.
 2. כשליש ממשקי הבית הם בני למעלה מ - 40.
 3. כ - 20% מהשוכרים גרים 6 שנים ומעלה בדירתם הנוכחית וכ - 70% מהם גרים בעיר 6 שנים ומעלה.
- שכירות בת"א-יפו היא דרך חיים. המגורים בשכירות משמשים חלק ממשקי הבית לאורך שנים, ומיועדים גם למשקי בית משפחתיים ולמבוגרים הזקוקים לפתרונות דיור יציבים ובטוחים, אשר שוק השכירות הפרטי, במתכונתו הנוכחית, אינו מספק.

¹ סקר זה יבוצע מעתה כאופן עיתי במטרה להמשיך בניטור ובחינה של מגמות בתחום הדיור בעיר, ויחד עם בסיסי מידע נוספים יסייע בגיבושו של דו"ח שנתי על "מצב הדיור בעיר" בדומה למקובל בערים אחרות בעולם

- מסקר דיור אזורי שערכה העירייה עולה כי נטל עלות הדיור הכבד ממנו סובלים משקי בית הגרים בשכירות, אינו ייחודי לתל אביב - יפו ומאפיין במידה רבה גם את הערים הגובלות בה
- חלקן של הוצאות הדיור מס"כ הכנסות ברוטו של משק הבית בקרב שוכרים**



- תמונת הראי של הצורך בדיור, הבאה לידי ביטוי בהיצע הדיור המוזל בעיר, אף היא אינה מעודדת.
- היצע דיור מוזל להשכרה: קיים ומתוכנן (יח"ד)**

מוצר דיור	קיים	מתוכנן	סה"כ
דיור ציבורי	3,500	-	3,500
דיור להשכרה עירוני	172	3,560	3,732
דב"י פרטי	141	6,780	6,921
דירה להשכיר	93	84	177
סה"כ	3,906	10,424	14,330

היצע דיור זה מהווה רק 1.8% מהיצע הדירות הקיים בעיר (213,400 יח"ד) והוא:

- מתכלה/בעל תאריך תפוגה: בין אם בשל חוק המכר בדיור הציבורי ובין אם נוכח מכירת יחידות הדב"י הפרטי וזה הכלול במיזמי דירה להשכיר לאחר 20 שנה
- נמצא בפרישה עירונית לא מאוזנת: רובו ככולו מתוכנן בקרקע פנויה בצפון - מערב העיר

מדיניות מוצעת:

1. כללי

- תמונת המצב הקיים, כפי שנחשפה בשלב הלימוד ותהליך שיתוף הציבור חייבו התמקדות של מסמך מדיניות הדיור במשבר השגות הדיור החרף הפוקד את העיר, בדומה לערים גלובליות רבות אחרות בעולם
- סקירת מדיניות הדיור העדכנית של חלק מערים אלה העלתה כי גם ערים ללא תשתית פיזית מבוססת של דיור בהישג יד, הצליחו להרחיב באופן משמעותי את פתרונות המגורים שהן מציעות לקבוצות אוכלוסייה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה, תוך שנים מספר. כל זאת, לא בהכרח בגיבוי ממשלתי מאסיבי בדרך של ביזור סמכויות ותמיכה תקציבית

% משקי בית המתגוררים בדיוור מוזל בערים בעולם

וינה	לונדון	סיאטל	ת"א - יפו
60%	22%	8%	1.8%

- לאור כל זאת ביקש מסמך המדיניות למצוא את כלי היישום שיוכלו לחולל תפנית דומה גם בתל אביב - יפו והוא מציע שורה מגוונת של כלים שאת רובם ניתן ליישם מידית ובאימפקט משמעותי
- כל פתרונות הדיוור המוצעים הם מעולם השכירות במחיר מוזל ובמחיר שוק כאשר הכוונה היא לכריית ערך ציבורי מערכי הקרקע המאמירים, שיאפשר הגדלה משמעותית של מאגר הדיוור המוזל להשכרה בעיר

2. עיקרי המדיניות - כלי היישום המרכזיים²

2.1 הכללת דיוור בהישג יד בתכנית הכוללת מגורים

קרקע פרטית/מדינה

- שיעור יחידות הדיוור בהישג יד (להלן: דב"י) יעמוד על כ - 15% בצפון ובמרכז העיר, וכ - 10% בדרום ובמזרח העיר, בדומה להיקף הדרישה הקיימת ממיזמים הכוללים דב"י במסגרת תכניות המקודמות כיום. בשונה מהמצב הקיים, הדרישה לדב"י תהא גורפת, בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור. בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית
- שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים, ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק
- להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ולא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התו"ב) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% תושבי תל אביב - יפו) למשך זמן שלא יפחת מ - 25 שנה. הדרישה להנחה ממחיר שוק ולשיעור בני מקום עוגנה בהחלטת מועצת העיר מיום 8.8.22, כנדרש מכוח התוספת הששית לחוק התו"ב

קרקע עירונית

- שיעור יחידות הדיוור להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה ביעוד מגורים, בבחינת "נאה דורש, נאה מקיים", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן.
- מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, ייקבע ביחס לכל תכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה
- הנחייה זו תאפשר לתושבי העיר ליהנות מהרחבה משמעותית של מאגר דיוור להשכרה זה. משך השכירות, גובה שכ"ד ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עירונית תל אביב - יפו, כפי שתקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה

2.2 קרן ייעודית לדיור בהישג יד (קרן דב"י)

בשיקול דעת מהנדס העיר, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש, יידרשו להמרת הדרישה ליח"ד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודית לדיור בהישג יד ("קרן דב"י"), בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללת תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

2.3 יצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה

עדכון חוק עידוד השקעות הון במסגרת חוק ההסדרים האחרון, בצירוף מכרזי חברת "דירה להשכיר", מכניסים לשוק הדיור שחקנים חדשים בתחום של השכרה ארוכת טווח. עיריית תל אביב - יפו מעוניינת להצטרף למאמץ הלאומי ולעודד את הקמתם של מיזמים אלה בדרך של יצירת ייעוד קרקע או שימוש בייעוד מגורים של דיור להשכרה, המפחית מערכה של קרקע סחירה למגורים ומאפשר בנייה ייעודית להשכרה ארוכת טווח (build to rent), אשר תוכל להציע דיור להשכרה יציבה ובטוחה, ראויה בהיבטי תחזוקה והוגנת מבחינת קצב עליית שכר הדירה, בכפוף לעדכון חקיקה בנושא. מיזמים אלה יאפשרו לבעלי הכנסות גבוהות, שאין ידם משגת לקנות דירה/הבותרים שלא לקנות דירה, לשכור דירה בעיר במחיר שוק ובתנאים ראויים. יש לקוות שעם הגדלתו של מאגר דיור זה, הוא יהווה חלופה משמעותית לשוק השכירות הפרטית הקיים. יש לציין כי הכללת דב"י בתכנית הכוללת מגורים, קרן דב"י ויצירת ייעוד קרקע/שימוש של דיור להשכרה הוטמעו במקביל במסגרת עדכון תכנית המתאר.

2.4 הרחבת מנגנון הסיוע בשכ"ד מטעם הממשלה³

עיריית תל אביב - יפו מבקשת להשתלב במנגנון הממשלתי הקיים לסיוע בשכר דירה ולהוסיף סכום נוסף לזה המשולם ע"י משרד השיכון כיום. בכך יגדל סכום הסיוע לזכאים, הנמנים עם אוכלוסיות בעלות הכנסות נמוכות מאוד בעיר, ויותר בידם הכנסה פנויה נוספת לצרכים חיוניים כגון מזון, ביגוד, תחבורה, חינוך ועוד.

מסמך מדיניות הדיור, על פתרונות הדיור הכלולים בו, מהווה צעד ראשון בהרחבה משמעותית של מאגר הדיור להשכרה במחיר מוזל ובמחיר שוק בעיר, וסייע בשימור מגוון האוכלוסיות המאפיינות אותה. אוכלוסיות אלה הן מעמודי התווך של העיר כיום, ומאגר גדל ובר קיימא של דיור להשכרה, יאפשר להן להמשיך להתגורר בה ולשמר את החוסן והחיוניות המאפיינים אותה, לאורך זמן.

פעולות משלימות למדיניות הדיור המקודמות בימים אלה ע"י העירייה:

- הבטחת תקציב עירוני לדיור
- הקמת רשות דיור עירונית לייזום ותכלול של העשייה העירונית בתחום הדיור, ובכללה יישום מדיניות הדיור העירונית, שינויי חקיקה מול הממשלה, וקידום שותפויות עם השלטון המקומי, המגזר הפרטי וארגוני החברה האזרחית

² בכפוף לאישור הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר הכוללת

נספח

תהליך ההיוועצות עם מומחים למדיניות דיוור עירונית מן העולם

העבודה על מסמך המדיניות "בזמן קורונה" אפשרה את קיומם של סדרת מפגשים בזום עם עמיתים מהעולם העוסקים במדיניות דיוור, עפ"י הפירוט הבא:

1. **קרוליין ויצמן**: מרצה באוניברסיטת אוטווה ומומחית למדיניות דיוור בהישג יד. קרוליין נפגשה עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש מתודולוגיה להצבת יעדים לדיוור בהישג יד.
2. **אלן מלאך**: עמית מחקר בכיר ב-Center for Community Progress, וושינגטון די. סי ומומחה למדיניות דיוור. אלן נפגש עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך מתן הערות לכלי היישום המוצעים במסגרת מדיניות הדיוור.
3. **ג'ון ווצ'ר**: ראש צוות ה-Viability Team של עיריית לונדון, העוסק בבחינה כלכלית של החיוב לכלול דיוור בהישג יד בתכניות חדשות. ג'ון וצוות עובדיו נפגשו עם צוות התכנון ונציגי העירייה מספר פעמים לצורך גיבוש הכלי המתייחס לאחוז מחייב של דיוור בהישג יד בתכניות מגורים חדשות.

כמו כן, התקיימה היוועצות עם גורמים העוסקים בניהול הדיוור בערים נבחרות בעולם (ברצלונה, ספרד | לובליאנה, סלובניה | גנט, בלגיה) במטרה להמליץ לעירייה על הדגם המיטבי לניהול הדיוור העירוני. ההמלצות הוצגו בפני הנהלת העירייה והיוו בסיס למתווה הקמת רשות הדיוור העירונית.

תהליך שיתוף הציבור

לאורך העבודה על מסמך המדיניות בוצע תהליך שיתוף ציבור והתייעצות עם בעלי עניין, וכן יידוע על התהליך ותוצריו בעמוד ייעודי באתר העירייה:

1. מפגשי התייעצות ושולחנות עגולים

- התקיימו באופן מקוון ואפשרו קיום מספר רב של פגישות בזמן קצר ובנוכחות משמעותית ומגוונת
- סה"כ התקיימו שני סבבי התייעצות מרכזיים: בשלב הלימוד ובשלב גיבוש כלי היישום, בהם השתתפו:
 - בקרב גורמים פנים עירוניים**
 - נציגי הוועדה המקומית, צוותי התכנון באגף תכנון העיר, נציגי אגף הרישוי, יחידת הצעירים, עזרה וביצרון ומפגשים ייעודיים עם מה"ע, מנכ"ל העירייה, מנהל אגף הנכסים ועוד.
 - בקרב בעלי עניין חיצוניים**
 - מגזר יזמי - כלכלי**: יזמי נדל"ן מתחום ההתחדשות העירונית ושכירות ארוכת טווח, נציגי קרנות ריט למגורים, מוסדות פיננסים, אנשי מקצוע מתחום היזמות (שמאות, ייעוץ כלכלי ועריכת דין)

³ בכפוף לאישור מועצת העיר

מגזר המקצועי - תכנוני : אדריכלים ומתכנני ערים, נציגי החברה האזרחית (עמותות וארגונים מתחום הדיור, התחדשות עירונית ועירוניות) ונציגי אקדמיה
כן התקיימו מפגשי 'שולחנות עגולים' ייעודיים שעסקו בדיור להשכרה (במחיר שוק ובמחיר מופחת) ובעדכון חוק עידוד השקעות הון

2. "פרלמנט מגורים"

- בכדי ליצור מסמך מדיניות המחובר לצרכי התושבים, הוקם "פרלמנט מגורים" - פורום תושבים שילווה את הכנת מסמך מדיניות הדיור באמצעות לימוד מעמיק של תכני המסמך בקרב חברי הפרלמנט ודיון משמעותי במדיניות המתייחסת לעתיד המגורים בעיר
- בסיוע מנהל קהילה ויחידת הצעירים, אותרו 30 נציגים מכלל רובעי העיר, המהווים, באופן יחסי, מדגם מייצג של אוכלוסיית העיר בהתייחס למגדר, גיל, וצורת חזקה בדיור (בעלים/שוכרים)
- הנציגים השתתפו בשני מפגשים פרונטליים שהתקיימו במרכזי הצעירים העירוניים בהם בוצע לימוד משותף, גובשו תובנות משלב הלימוד ונערך דיון בכלים היישום המוצעים. מפגש פרלמנט שלישי התקיים ביום 24.7.22 בזום לצורך קבלת משוב סופי על מסמך המדיניות לקראת הדיון בוועדה המקומית

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי).

ממליצים לאשר את מסמך מדיניות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :

אלה ובר : מציגה את המדיניות במצגת.
מאיה נורי : יחידות הדיור ההלו הן בבעלות מי?
אודי כרמלי : זו לא החלטה של הוועדה. צריך לעשות הפרדה ברורה בין סמכות הוועדה המקומית לסמכות מועצת העיר. הוועדה המקומית מייצרת את המצע הסטטוטורי.
מלי פולישוק : כל בנין שיש בו דב"י הניהול הוא של העיריה?
אודי כרמלי : לא. כל בנין שיוחלט על שיווקו, הנכס הוא בבעלות עירונית וההחלטה לגביו מובאת גם לפתחה של מועצת העיר.
אלה ובר : ממשיכה במצגת.
עמי אלמוג נציג המדינה : סעיף 2.1 תתקנו. יש לעשות הפרדה בין קרקע פרטית לבין קרקע מדינה. מה שיקרה בקרקע המדינה יהיה לפי התוספת השישית לחוק הת"ב. אנו מקווים ששיעור ההפחתה ממחיר השוק יעלה. יש לדייק את המספרים ולתקן את המצגת.
מיטל להבי : תסביר למה הכוונה המדינה תיתן יותר בר השגה
עמי אלמוג : כרגע המדינה מוגבלת למה שהתוספת השישית נותנת.
חגית נעלי : בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ניתן להעלות את שיעור ההפחתה ממחיר שוק.
עמי אלמוג : נושא בני מקום זה לא משהו שקשור אלינו. זה ענין של העיריה.
מיטל להבי : מה זה קרן ייעודית לדיור בר השגה? מה הסכום? מה ההגדרה? ואיך מתכוונים לאשר זאת?
אם הגשתם הצעות חקיקה אז אתם הצעות חקיקה תשלחו אלינו שנראה מה מקדמים.
אסף הראל : מצטרף לברכות. מדיניות מבורכת וטוב שנתחיל עכשיו. המתווה מגיע באופן פרטני להחלטת המועצה. מטריד אותי שעוד מעט יש בחירות ואולי נקבל מנכ"ל וראש עיר בדעה אחרת. למעשה אנחנו שמים כוכבית שכל תב"ע נבחנת מחדש ואולי לא יהיה כאן דיור בר השגה בקרקע עירונית. לכן השאלה מה פוליטית על ראש העיר+ והמועצה יותר קל לעשות : להפחית סעיף קיים או למסמס משהו שבמלא עובר. לכן אני ממליץ שהוועדה והמועצה תיקח אחריות ותגיד שלא שמים כוכבים ושלא יחליטו תגידו שהמנכ"ל יחליט. יש מדיניות ואנחנו עומדים מאחוריה תבוא הוועדה..
אודי כרמלי : אבל היום אתה מקדם תוכניות. המדיניות נועדה לשדר מסר ברור שקוף ליזמים החוצה.

אסף הראל: את המסר הזה קבלנים לא יודעים?
אודי כרמלי: אתה שוכח שבכל תוכנית נעשה מאמץ אדיר כדי להגיע ל-15% והיא מגיעה לכאן רק אחרי מסע מפרך.
אורלי אראל: כמו תקן חניה. עד שהיתה החלטה על מדיניות תקן חניה, חודשים היו עימותים עם יזמים. אסף הראל: יש כאן מדיניות אז תגידו בדב"י מינימום 15%. כנ"ל בקרקע עירונית צריך לנעוץ את הדבר ולהגיד 50% בכל קרקע עירונית. בלי החלטות המועצה.
אודי כרמלי: אנחנו אומרים בקרקע עירונית סטטוטורית 50% דיור להשכרה. במועצה אנחנו דנים באיך זה יתבצע, מה מחיר, מה עומק ההנחה.
אסף הראל: אז מה אתה משאיר למועצה 50% חייב להיות השכרה עירונית? אז יש את המדיניות העירונית. למה אתה צריך את המועצה. תחליט במסגרת העירונית במדיניות.
אודי כרמלי: זו ועדה תכנונית סטטוטורית והמלצות הועדה הזו לא נוגעות לעומק ההנחה. ההפרדה הקיימת במדיניות ביחס לנכסים בבעלות עירייה נובעת מהיות הנכס ציבורי ומחייב החלטת מועצה. ועדת תכנון ובניה מחליטה על הדרך הסטטוטורית וזה מה שאנחנו אומרים במדיניות וזה מה שאנחנו עושים כאן. במועצה נדונים היבטים תקציביים שאינם נשקלים בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
אסף הראל: המועצה בפועל היא חותמת גומי של הדרג המקצועי וטוב שכן. המועצה היא מאשרת החלטות של ראש העיר והמנכ"ל שיאזנו עם החלטות המדינה וזה בסדר אבל יכול להיות שמחר הם יתחלפו. כל תוכנית תגיע למנחם והוא יחליט אם 50% או לא אז לא צריך את המדיניות בשביל זה.
אודי כרמלי: ה-50% הם לא נתונים לויכוח. הויכוח נוגע ולמרות שיווק הקרקע ומסגרת התקציבית. מיטל להבי: אם זה קנין עירוני אז זה 50%.
אסף הראל: למה כל פרויקט צריך להביא למועצה.
אורלי אראל: 50% זה מה שהועדה מצביעה.
מיטל להבי: זה לא תפקיד של המינהלת העירונית מה התפקיד שלה?
אורלי אראל: זה לא קשור. הועדה המקומית מחליטה במידה ותאשרו את ההצעה שבכל תוכנית שיש בה קרקע סחירה ביעוד מגורים בבעלות עירונית 50% מהמגורים יהיו להשכרה ארוכת טווח. זו ההחלטה סטטוטורית. אתם לא יכולים להגיד מה עומק ההנחה. זה לא בסמכות של הועדה המקומית.
עמי אלמוג: גם ההנחה יכולה להשתנות.
מיטל להבי: מה מחליטים עכשיו?
אודי כרמלי: עכשיו אנחנו מחליטים סטטוטורית שמאשרים מסמך מדיניות כאשר אפשר לסטות כמו מדיניות חניה. אולם מסמך המדיניות מייצר מחויבות כאשר, בכל מקום גם אם יש 3% קרקע עירונית תבוא השאלה האם צריך לתת 50% דיור להשכרה או לא, כי זו המדיניות המוצהרת והברורה. ניתן לחרוג, אבל הקו ברור. כמו שלא חורגים בתוכניות מ-15% וכמו שבקשנו 15% והעלנו ל-20%. זה בדיקת הענין - היכולת לייצר גבול ברור. לומר שכל תוכנית שתהיה בה קרקע עירונית יהיה בה 50% דיור להשכרה מראש זהו צעד מהפכני כבר בזה טמון השקעה כלכלית אחרת ממה שהתבצעה עד היום. זו החלטה כלכלית של מועצת העיר. אני רוצה להאמין שכל מי שינהל את העיר הזה טובת התושבים תעמוד לנגד עיניו. יש לזה משמעות אדירה. זו הבעת אמון אדירה של הנהלת העירייה וחברי המועצה בנושא הזה והדבר האחרון שאפשר לומר הוא שזה נתון לשינויים.
אסף הראל: אני מסכים אבל למה אתה צריך את המשפט: "מתווה שיווק הקרקע, על מסגרת התקציבית, יקבע ביחס לכל תוכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה".
אודי כרמלי: המדיניות הזו היא בשביל התושבים. אתה מחליט כאן על כסף ציבורי, זה לא יזם פרטי. מה קורה אם עוד שנה שנתיים עוברת החלטה ממשלתית על ארנונה דיפרנציאלית שתשנה את מקורות ההכנסה של עיריית ת"א? עדיין תבקש 50%? לא בטוח. לכן זו החלטה כלכלית שהיא נכונה לזמן השיווק שלה וזו החלטה של מועצה.
אביגדור פרויד: המצגת מרשימה והשפעתה תהיה קטנה. אם הייתם מחליטים באופן דרמטי היחס בין התעסוקה למגורים הייתי אומר שאתם הולכים למהפכה. אני רואה שינוי דרמטי לו זה היה לאחר החלטה על שונים מהותי שמדבר על יחס אחר בין תעסוקה למגורים. אישית היחס היה צריך להיות הפוך רק 25% תעסוקה לפחות ב-5 השנים הבאות. אם באים לפשרה של 50-50 אפשר היה להגיע לפשרה. רק במקרה ההוא היתה השפעה לאורך זמן על יוקר הדיור על יוקר השכירות ועל מצב תושבי ת"א. תראו מה קרה בישיבה ב-2 דיונים גדולים אליפלט פינת אילת ומלבן מפעל הפיס. לו היו הולכים ביחס של 50-50 במקום 230 דירות היו לעיריית ת"א 350 דירות תיקחו את ה-50% הדירות בהישג יד הייתם מקבלים מספרים אחרים. אני מעריך שאם היו עושים חשבון בשנה שנתיים האחרונות היו מאות אלפי מטרים היו יכולים להיות מוטים לטובת הנושאים של מגורים. היום אני יודע שצריך תעסוקה וארנונה כי בתעסוקה זה אחרת. החיים מולכים ע"י סדרי עדיפויות וקבלת החלטות. עיריית ת"א שהיא פורצת דרך הייתה צריכה ללכת בצעד אמיץ וקבלת החלטה במערכת היחסים בין תעסוקה למגורים.
אודי כרמלי: מסכים עם כל מילה ותופתע לגלות שעיריית ת"א בשנים האחרונות מאשרת 2 מ"ר מגורים על כל מ"ר תעסוקה. היחס הוא 66% ל-33% בגלובלי. כי מה תגיד בפרויקט התחדשות עירונית שעושים ביד אליהו 100% מגורים גם שם לעשות 25% תעסוקה, לא. אנחנו מסתכלים במקרו ולא פר תוכנית ולא שנה אלא שנים. אנחנו חוזרים על היחס של 2 מ"ר מגורים: מ"ר תעסוקה זהו יחס מייצר איזון ובריאות והגיוני.

הראיה העירונית היא ראיה מאוזנת ומנותחת לאחר וראה את המספרים שהם נתוני ברזל של היתרי בניה.

אביגדור פרויד: אני חושב שמה שאני מציע היה משנה את היחס של $2/3$ ל- $1/3$ נניח ליחס 75% ל- 25% . בנוסף אי אפשר להלין על יוקר הדיור והמחיה ולא לעשות צעד דרסטי. הדוגמא שנתתי היום בעיקר אליפלט פארק המסילה שיושב על אחד המקומות היפים ולא לעשות יותר דירות מגורים מאשר מסחר זה לא מספיק.

אודי כרמלי: גם אם יהיו עוד 50 אלף דירות, זה לא ישנה את מחירי הדיור בת"א.

אסף הראל: צריך להסתכל בראיה רחבה יותר. אישרת בפארק המסילה שכונה גדולה. מאיה נורי: יש להגדיל את ההיצע.

אסף הראל: אני מקבל את עמדת מה"ע. ליחידה האסטרטגית בסעיף של עבודת המשך יש לשקול מה עושים שנגמרים 25 ו-20 שנה. זה הזמן לחשוב איך לתמרץ את קבלת הנכסים לעוד 25 שנה. יכול להיות שיש לחשוב שהתמריצים של +25 התחברו לשטחים עיקריים בתת הקרקע. איך מכפילים את התקופה הזו. בנוסף המליצו על 15% החברים בחו"ל להתחיל עם זה. אם הולכים עם מדיניות עירונית אפשר לעשות צעדים יותר גדולים אפשר יותר באורך השנים.

מאיה נורי: זה לא נכון הוא לא אומר את זה כלומר לפחות 20 שנה ואפשר יותר. אפשר ללכת עם זה לבימ"ש.

אסף הראל: יכול להיות שבמקומות האלה צריך כן לאתגר ולהגיד אנחנו מאמינים ב-40 שנה. אפשר ללכת לבימ"ש ומקסימום לחזור חזרה ל-20 שנה. בואו נדרוש את זה.

מאיה נורי: כעו"ד מה שכוונת המחוקק היתה היא שונה ממה שכתוב. כלומר אם כתוב שדיור בר השגה צריך להיות לפחות 20 שנה זה לא אומר שהוא צריך עד 20 שנה אלא לפחות 20 שנה. אנחנו יכולים להחליט שדיור בר השגה יהיה ליותר שנים ואפילו לצמיחות. בסוף נמלא מלאי ובסוף יישאר רק 10% אנחנו צריכים לשאוף שכמה שיותר דירות יהיו בנות השגה ויוצרות שחזורות לשוק.

חגית נעלי: יש פה רכיב כלכלי וכדאיות של היזמים ואיזון דירות שחוזרות לשוק.

ציפי ברנד: מה שאתם משאירים פה זו ההחלטה לטווח הארוך בהחלטה הכלכלית העירונית.

מאיה נורי: 20 שנה זה קצת מדי. זה מרגש לאשר את תוכנית הדיור ותודה על העבודה הקשה. כן צריך להגיד שיש מצוקת דיור הרבה יותר קשה בחודשים האחרונים וצריך להתייחס אליה ולעדכן את המדיניות על פיה. בסופו של דבר המצוקה האמיתית היא בשוק השכירות הפרטי. אמרתם שהשאיפה שלנו היא 8% הוא מכלל יח"ד הדיור בעיר אני לא חושבת שזה מספיק. שכירות צריכה להיות אורח חיים שמאפשר לאנשים לחיות ברווחה ולהוציא סכום סביר מההכנסה שלהם על דיור. לכן חייבים לראות איך מייצרים מצב בשכירות ארוכת טווח בלי פחד שמחר בבוקר יעיפו אותנו. דיור בר השגה זה גם 5 שנים בקרקע פרטית. ברור שזה משאב מוגבל אבל ברגע שנרחיב את האפשרות צריך לחשוב על היציבות והוודאות. עוד שנה שנתיים לא יהיה איפה לגור. זה דבר חיובי ונכון לגור בשכירות. אפשר יותר פרטים על הרגולציה על שוק השכירות הפרטי? אנשים לא יוכלו לחיות ברוגע וביטחון. בגלל שהיה השינוי בחודשים האחרונים יש לשקול להעלות את אחוז דיור בר השגה. מדוע לא להחליט לבקש את האחוז המקסימלי מבחינת אחוזי הכדאיות. נושא 50% מזכויות העיריה. אנחנו קובעים שאנחנו לוקחים 50% מהזכויות של העיריה במגורים. אנחנו קובעים את האחוז של המגורים בתוך התמהיל בואו נחליט שניקח 50% מכלל הזכויות ונקבע מלא מסחר וקצת מגורים ואז רק 50% מהמגורים, אז מה עשינו פה? יש לשקול להגדיל את המכנה שממנו גוזרים את ה-50%. למה לא לגזור מכל השטח המניב.

אודי כרמלי: אחת הבעיות היא שתמיד מנסים לראות למה לא עוד. ה-50% האלה מבחינת משמעות של הכנסות עירייה היא אקוטית. מה שהובא למועצה בא עם תג מחיר שצוין. לא מייצרים צפייה למיליארדים אופציונלי. יש תג מחיר: אותם 200 מיליון ש"ל - 5 שנים. כל דבר יובא מול התג הזה. ההחלטה להסיט ממשאבי העיריה סכום כזה גדול לטובת דיור זה דבר אמיץ.

נורי מאיה: אפשר להגיד שאנחנו לא אירופה אבל צריך לשאוף שנהיה.

אלי לוי: על הזכות של ערך הקרקע את מוסיפה ערך בנוי כי את בונה ואת רוצה להחזיק את זה כדירות. כלומר כל זכויות הבניה הלכו לדירות שחוזרות אליך ואת לא מכניסה אגורה לעירייה. הלכנו להסדר ביחס ל-50% כדי שאפשר יהיה להקים ביי"ס, גני ילדים. כל מה שנבנה יהיה מהכסף הזה - מאותם 50% שנשאר כדי לקיים את העיר. זכויות זה כסף. ביתרת הכסף שהיזם בונה הוא גם מתחזק את העיר. שכונות מתבלות, צריך לתקן תשתיות וכד'.

מלי פולישוק: דיברתם על קרן דבי"א אבל יש עוד תועלות ציבוריות. לדוגמא קרן לשימור. האם יחויב גם קרן לשימור בנין וגם קרן דבי"א האם זו הכוונה? איך זה יעבוד? יש בנין של 50 - 5 יח"ד דבי"א. מי מנהל את הנכס? בנין פרטי שיעבור לבעלות העיריה - מי ינהל זאת. לגבי הדיון של החלטה של נבחרי ציבור וחשוב שתהיה החלטה. זו פריצת דרך חשובה. מי שיבוא בבחירות הבאות וירצה לשנות את זה הוא יצטרך לתת דין וחשבון לציבור. לגבי האיזון בין עסקים ודיור צריך לשנות את המדיניות הרבה יותר דיור ופחות תעסוקה.

אודי כרמלי: פריצת הדרך שיש כאן היא הרבה מעבר. יש כאן הצהרה. המון רשויות ומוסדות ציבור מסתכלים על מה שאנחנו עושים ויש לזה השלכות רחב. כאשר נסתכל אחורה נוכל לבוא ולהגיד שזו הייתה נקודת השינוי ולהבין שאלו אחת החובות של העיר. גם ממשלת ישראל צריכה להידרש לנושא. זה

חלק מחובותיה של עיר: לא רק מס' מ"ר של פיתוח, אלא גם את מי הם ישמשו. זו מדיניות פורצת דרך ברמה הלאומית. למדיניות הזו היו שותפים המון גורמים בעירייה ומחוצה לה ואני מודה להם, הם באים מתוך אמונה בתהליך. לגבי נושא התמהיל שעלה כאן. כאשר באו עם נושא התניה כולם ראו מה חטפנו וחוטפים על המדיניות של 0.8, אבל היום כולם מדברים על חניה. היום מגיעות פניות של יזמים שרוצים תקן חניה אפס. זה לא היה לפני שנתיים וזה קרה כי הועדה המקומית הביעה עמדה כזו וכי הדברים חללו. אין ספק שמה שעכשיו נראה קיצוני, בעוד 5 שנים יראה הבסיס ואני בטוח שהמספרים של סיאטל ולונדון כבר לא יראו רחוקים. זה לא יקרה ביום, אבל המעשה שאנחנו עושים הוא משמעותי מהצד הנכסי והקנייני, כי כל אחד יודע: "לא לעולם חוסן". היום יש כסף ומחר אין. אין עיר בעולם שהגרף הצמיחה שלה רק עולה. ערים עולות ויורדות. אנחנו מקווים שזה יהיה ממותן. אנחנו צריכים לעשות צעדים אחראים והמספרים מתחילים להצטבר. זה עובד, תראו מה קרה בתחבורה עם ההפחתה של תקן החנייה. פתאום הכל השתנה. זה קורה כי חלק מחובותינו היא לשנות תרבות אקסיומות. דורון ספיר: לאחר את המדיניות המוצעת כפי שהיא מופיעה בדברט עמי אלמוג: כולל תיקון סעיף 2.1: לעשות הפרדה בין קרקע מדינה לבין קרקע פרטית. דורון ספיר: לאחר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעיף 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל.

בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מדיניות הדיור, בכפוף להבהרה בסעיף 2.1 במדיניות כי שיעור דמי השכירות המופחתים בקרקעות המדינה נקבע לפי החוק ע"י מועצת מקרקעי ישראל ולא ניתן להתנות על כך".

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאל, מיטל להבי, מאיה נורי

הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית

רקע:

בהמשך להחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מס' 0025-22' - 16, מיום 31.8.2022, בנושא מדיניות הדיור בקרקע עירונית.

בתוכניות הכוללות דירות מגורים בקרקעות שבבעלות עיריית תל אביב-יפו:

מובהר כי ההחלטה בדבר שיעור, כמות ואופי השימוש של יחידות דיור תתקבל באופן פרטני על ידי מועצת העיר במועד שיווק הקרקע, ולא תיקבע מראש במסגרת הוראות התוכנית. היות ומימוש התוכנית, וכנגזרת שיווק, תלוי במספר רב של גורמים שאינם בשליטת הועדה המקומית, יש לתת את הדעת לצרכי העירייה במועד הרלוונטי. דהיינו, במועד שיווק הקרקעות ובהתאם לצרכים הכלל עירוניים בעת הזו.

המלצת מהנדס הועדה:

על מנת לאפשר לעירייה גמישות מרבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחידות הדיור שבבעלותה, מוצע כי מתווה שיווק הקרקע ויחידות הדיור, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: מדיניות הדב"י של עיריית ת"א לא משתנה נשאר כפי שהיה בכל הפרויקטים, החלטת המועצה היא שמחייבת. מה שאנחנו רוצים לעשות שינוי לגבי קרקעות שבבעלות העירייה ולקבוע את מדיניות הדב"י והמועצה באותו רגע. הרגע הוא של שיווק הקרקעות. אנחנו רוצים לאפשר להגדיל את הדב"י הכל כפוף לאישור המועצה. או לחילופין שיש שוני בעיר אנחנו רוצים לאפשר בקרקעות עירוניות את הגמישות ושיקול הדעת שלנו. על פי גורמי המקצוע מדובר בסדר גודל של 5% מכלל הקרקעות מה שאנחנו מתכננים לעשות בעיר.

דועי אלקבץ: לדעתי היקף הדב"י מתוך 220 אלף יחידות דיור הוא זעום מועט מאוד, אין אפילו אחוז, היקף הדב"י בתל אביב כיום הוא זעום פחות משני אחוז.

ליאור שפירא: כמה כמות הדב"י כיום?

ענת רודניצקי: נכון להיום 500 ובתוך כעשור נגיע לאכלוס של 10,000 יחידות במחיר מופחת ועוד אלפי דירות שהן לא במחיר מופחת. מאחר ומחיר השכירות בשוק גבוה אבל אנו מסתכלים רק על המחיר המופחת. הוועדה אישרה כבר 10,000 יחידות דיור כאלה.

רועי אלקבץ: זה אחוז, שניים ועוד 20 שנה יהיו עוד 50,000 יחידות המספר שזה חסר משמעות אנחנו נגיע ל-3% זה זעום. המילה גמישות חמקמקה, לא הייתי משנה מילה במדיניות הדיור. גם ככה אין לי בקרה על גורמי המקצוע גם ככה לנבחרי הציבור יש יכולת השפעה זניחה עד לא קיימת בחלק גדול מהדברים, אני לא רוצה להעביר את הגמישות הזו.

ליאור שפירא: אנו לא רוצים להעביר אותה אנו רוצים לתת לך אותה, למועצה, אם לא הבנת.

שולה קשת: ההחלטה של העיריה 50% בקרקע עירונית שיהיו דב"י זו החלטה חשובה וזה היה הישג אדיר.

ליאור שפירא: אבל המדינות לא משתנה

שולה קשת: היו בחירות אז עכשיו דברים משתנים, זה מאוד מדאיג, לא הבאתם חומר מקדים להחלטה מהסוג הזה. יש כאן שחרור לשחרר את הרסן, נרצה פחות שתהיה לנו את האפשרות לשחק בזה, זו החלטה בעייתית

ליאור שפירא: כל החומר והדיונים קיים בפניך

שולה קשת: ייתכן ופספסתי, אני מבקשת מתביר הוועדה לא לאשר את השינוי הזה. אני רואה כמה אנשים לא יכולים להישאר בעיר בגלל גובה השכירות.

ליאור שפירא: שום דבר לא משתנה, רק הגמישות

שולה קשת: אתה אמרת שזה ישתנה בקרקע עירונית

ליאור שפירא: הגמישות בלבד, יגיעו למועצה ויגידו שבאזור מסוים אפשר לתת דב"י של 50 אחוז, 60 אחוז, 70 אחוז ואתם תחליטו

שולה קשת: יש משהו בהחלטה של 50 אחוז, זה לא היה סתם, זה היה שיקול מתוך אוריינטציה חברתית.

רועי אלקבץ: 50 אחוז זה הרבה וצריך להשאיר זאת ככה

מיטל להבי: ההחלטה לדיור בר השגה היתה חלק מתכנית עבודה להורדת יוקר המחיה בעיר, הרבה מאוד מהפרקים ויתרנו עליה כל נושא של הסבסוד הרך של השירותים העירוניים שבוטלו, היו שני חלקים. חלק אחד היה סבסוד משלים של דיור מוכר על ידי משרד השיכון וחלק שני זה שיווק הקרקעות שהוצג לנו כהפסד בהיטלי השבחה של 100 מיליון שקל בשנה. אני יכולה להבין שיש פה שיקול כלכלי לאור המצב הכלכלי. התוכנית היא תוכנית חשובה בעיר שרוצה להיות מובילה בעולם, לפני שבאים בהינף יד, על פניו נראה שהנתונים לא נכונים והמידע המצטבר על הדב"י. בדיון ציבורי לדוגמא אין שורה שמחילה את ההחלטה שלנו לפני חודש ימים וזה מראה שהטבלה לא מדויקת. צריך להביא לנו תמונה עדכנית, זה יגיע לוועדת נכסים שאת ההסכם לא נראה, אם אנחנו מוציאים מהוועדה המקומית ונעביר למועצה תחת הכותרת שיווק מקרקעין הייתי רוצה לקבל איזה דיווח, איזה כלים שתהיה לנו בקרה, איזה יעדים יגיעו למועצה. תנו לנו מדד של דיווח שיגיע למועצה, בנוסף אם פותחים את הנושא הזה ובראיה חדשה הייתי רוצה להכניס ציבור חדש לקריטריונים זהו ציבור חדש של לוחמי המילואים.

ליאור שפירא: כל מה שאת רוצה לשנות זה שייך למועצת העיר

מצדה דרורי: בהעדר קביעת מינימום זה סותר את התוספת השישית ואת מדיניות מינהל התכנון ומדיניות המחוז.

ליאור שפירא: אנו לא שינינו את המדיניות

מצדה דרורי: אבל אתם מאפשרים מקסימלית

הראלה אברהם און: אנחנו מדברים על אקסטרה. מה שאנחנו עושים לפי הוראות התוספת השישית אנחנו עומדים בהוראת בתוספת השישית. המעוצה החליטה שהיא רוצה לתת אקסטרה, מדובר על עיריית ת"א החליטה שהיא רוצה לתת אקסטרה, כל האירוע הוא על קרקע עירונית התוכנית שאנחנו מקדמים גם לפי תוכנית 5000 ודב"י לא מדברים על זה בכלל. עיריית ת"א רוצה לתת יותר על קרקע עירונית שלגביה המועצה החליטה. העדכון שמובא לוועדה אומר שימשיכו להיות בתוכניות הרלוונטיות, יח"ד למגורים בבעלות העיריה. השאלה כמה מדירות המגורים ישווקו במחיר נמוך 50%, 60% תקבע בזמן השיווק שעובר את המועצה, בזמן המתאים עם התקציב המתאים והיכולות הכלכליות, זו החלטה של המועצה, ואין שום סתירה לשום דבר, אנו מדברים על אקסטרה.

מצדה דרורי: כל רשות מקומית נדרשת לנסח מסמך מדיניות שמאפשר גמישות מקסימלית בקרקעות העירוניות, זו מדיניות שהיא לא שקופה, בגמישות מקסימלית לא נקבעת מדיניות

הראלה אברהם און: אז אתם אומרים למחוק את הפרק של המדיניות על קרקעות עירוניות שגם ככה בכלל אתם לא צריכים לתת אותה? לא חבל?

מצדה דרורי: אנו מבינים את המגמה והכוונות שיש בחוק, אנו יודעים לאן אנו רוצים להגיע גם כמדינה וגם כרשות מקומית, אני לא בטוחה שלאפשר גמישות מקסימלית ולבטל מינימום מסוים תואם את הכוונה הזו

מלי פולישוק: הראלה, לא מובן מהניסוח ההסבר שלך, כדאי להבהיר את ניסוח ההחלטה ליאור, למיטל אמרתם שהסמכות של מועצת העיר אז מדוע הגמישות לא תבוא להחלטת מועצת העיר?

ליאור שפירא: זו החלטה שמתקבלת במועצה

רועי אלקבץ: מסמך מדינות יש חוק תקנה ומסמך מדיניות שהוא הנחיה פנימית ומה שמחייב שהמדיניות תהיה ברורה מהירה, הרשות יכולה להחליט על הנחיה פנימית. יש הנחיה פנימית שבאה לעשות ודאות ופה המדיניות היא גמישות זה בניגוד למשפט מילולי הכי בסיסי, גם בקרקע עירונית, כשאומרים להכניס גמישות זה להכניס אפס למכפלה.

ענת רודניצקי: התוספת השישית לא מחייבת ערים לעשות שימוש בקרקעות העירוניות הסחירות שלהן לטובת דיור בהישג יד, זה לא חובה, עד היום אף עירייה לא עשתה שימוש לדב"י זה עדיין לא קרה כך שאין חובה. התוספת השישית קובעת שבהנתן והוחלט לעשות דירות בהישג יד אפשר לעשות 25% לפחות במחיר מופחת והשאר במחיר שוק, בעיריית ת"א יפו זה 100% מחיר מופחת כך שזה לא משנה. מדיניות הדיור מדברת על קרקעות פרטיות, מדינה ועירוניות, העדכון כאן חל רק על קרקעות עירוניות סחירות ולא חל קרקעות עירוניות לצרכי ציבור כמו למשל בשדה דב או ב-3700. בשדה דב יהיו לנו 2100 יח"ד בהן לא יהיה שום שינוי, יש חקיקה שקובעת דיור להשכרה במחיר מופחת, הדיון שמדובר הם על קרקעות סחירות והחשובים שאנחנו מעלים מראים שבמקרה הכי גבוה נגיע ל 5 אחוז, כשנגיע ל-10000 יח"ד, אנו מדברים רק על קרקעות העירוניות סחירות לא על השטחים החומים. ממילא מדברים על סעיף גמישות של 500 יח"ד מתוך 10,000. לכן כל אמירה שאומרת שעירייה מתנערת מהמדינות אינה נכונה, אנו לא משנים את המדיניות, החלטה סופית תינתן לקראת שיווק. ותבחן את הצרכים העירוניים ואז המועצה תקבל החלטה. הישקנו דשבורד עירוני, מפה שניתן לראות בה את כמות הדב"י, נשלח לינק לחברי המועצה

ראובן לדיאנסקי: 100 אחוז מהקרקעות העירוניות הם קרקעות במחיר מופחת?

ראובן לדיאנסקי: בדיור בהישג יד הם במחיר מופחת בנוסף יש יחידות נוספות. היום 50% זה דב"י וכאן זה לאפשר גמישות מסוימת שהיא בהחלט מועצה שיכולה לשווק קרקעות 40-70% גם בעתיד זו הכוונה?

ענת רודניצקי: נכון

ראובן לדיאנסקי: כדאי לדייק, החישוב הוא לא מדויק לגבי 10,000 יח"ד מה שאותי מעניין מאז שהחלטנו על מסלול דב"י כמה דירות נבנות וכמה זה יגיע תוך עשר שנים. לכן יש לדייק את האמירה כמה יח"ד מאז שהתחלנו, לכן יש לדייק את האמירה כמה יח"ד נבנו בעיר מאז שהתחלנו את הדב"י ולכמה נגיע בעוד עשר שנים? זה המספר האמיתי

רועי אלקבץ: המספר האמיתי הוא מה הצורך שעלה באותן שנים

ראובן לדיאנסקי: המספר האמיתי הוא כמה בנו בגוש דן ולא בדימונה

מיטל להבי: אני מאוד מופתעת שרב הדב"י בשטח חום. שניצן הורוביץ שדיבר על המרה של חנונים למגורים אני התנגדתי באמצע בחירות וגם רון חולדאי. קרקעות חומות צריכות לשרת את צרכי הציבור ענת רודניצקי: אנחנו מסכימים איתך. אנו לא עושים את זה. אנו קיבלנו מהמדינה מראש קרקעות חומות לבניית דיור בהישג יד.

ראובן לדיאנסקי: לא ממשים לפי תכנית צ' את מלוא הפוטנציאל של קרקע חומה, כי אם אפשר לבנות בקרקע ציבורית 10 קומות ומתוכם 3 קומות לדב"י, ומני"ס, גן ילדים בריכה ושימוש בתת הקרקע זה יהיה טוב, צריך לקחת קרקעות חומות לבנות לגובה את המקסימום ולאפשר דב"י

ליאור שפירא: על מנת לאפשר לעירייה גמישות מרבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחידות הדיור שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחידות הדיור, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

הצבעה:

נגד: רועי אלקבץ

בעד: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, גל שרעבי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי

נמנעת: מיטל להבי

בישיבתה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

על מנת לאפשר לעירייה גמישות מרבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחידות הדיור שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחידות הדיור, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, גל שרעבי, רועי אלקבץ