

י"א תשפ"ד
14 אוג 2024

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 30/07/2024
פרוטוקול מספר 24-0004

ליאור שפירא, עו"ד, אורנה ברביבאי, איתמר אבינרי, אלחנן זבולון, גיא דניאל אבנר, עו"ד, גל שרעבי דמאיו, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, ד"ר, הדס רגולסקי, חן אריאלי, מוטי רייפ, מיטל להבי, נוי אלרואי שניצר, נוח עפרון, פרופ', ראובן לדיאנסקי, עו"ד, רועי אלקבץ, ד"ר, רעות חנה נגר, שחר לוי.
מלי פולישוק, תומר צליח, מצדה דרורי.
הצטרפו במהלך הדיון:
אסף זמיר, עו"ד, מאיה נורי, עו"ד, ציפי ברנד.

**חברי ועדה
ונציגי בעלי
דעה מיעוט
נוכחים:**

מר רון חולדאי, חיים גורן, אברהם פורז, חן קראוס, נפתלי לוברט ושולה קשת.

נעדרו:

מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה הראלה אברהם אוזן, עו"ד, מנהלת אגף תכנון העיר וס. מהנדס העיר אורלי אראל, מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי, אדריכל העיר יואב דוד, אדר', מנהלת הרשות לדיור ענת רודניצקי, מנהלת צוות תכנון מרכז אגף תכנון העיר לריסה קופמן, אדר', מנהלת צוות תכנון צפון רבקה פרחי, אדר', מנהל מחלקת התחדשות עירונית תמיר קהילה, אדר', רכזת תכנון בכיר אגף תכנון העיר מיטל מזרחי, אדר', מזכיר ועדת בניה עיר פרדי בן צור, עו"ד, עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה יובל רו, עו"ד מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ומליאת ועדה מקומית אלה דוידוף, מתמללת שוש בלו.

נוכחים:

תוקפה של תמ"א 38.

1. נושא:

מהלך הדיון מפורט בעמודים 16-3 בסטנוגרמה

הצבעה על הצעת החלטה כלהלן:
הוועדה מחליטה שהיא אינה מעוניינת בהארכת תוקף תמ"א 38 בתחומה, מעבר ליום ה-29.8.2024. (פירוט בעמודים 16-17 בסטנוגרמה).
בעד הצעה: גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, אסף זמיר, גיא דניאל אבנר, מאיה נורי, מוטי רייפ, מיטל להבי, דייבי דישטניק, נוח עפרון, רעות חנה נגר, הדס רגולסקי, שחר לוי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, איתמר אבינרי וליאור שפירא.
נגד הצעה: רועי אלקבץ, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו ונוי אלרועי שניצר.

החלטה:

מליאה הועדה מחליטה ברוב של 17 קולות בעד, 4 קולות נגד ובאין נמנעים לא להאריך תוקפה של תמ"א 38 בתחומה, מעבר ליום ה-29.8.24.

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

י"אב תשפ"ד
14 אוג 2024

ועדה מקומית מיום 30.7.2024

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 24-0004
מתאריך 30.07.24, שעה 17.00
בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 ת"א,
קומה 12, אולם האירועים.

השתתפו:		
עו"ד ליאור שפירא - היו"ר		1
וה"ה:		
	גב' אורנה ברביבאי	2
	מר איתמר אבינרי	3
	מר אלחנן זבולון	4
הגיע ב-18.10	עו"ד אסף זמיר	5
	עו"ד גיא דניאל אבנר	6
	מר גל שרעבי	7
	מר דודו לניאדו	8
	ד"ר דייבי דישטניק	9
	הדס רגולסקי	10
	חן אריאלי	11
הגיעה ב-17.24	עו"ד מאיה נורי	12
	מוטי רייפ	13
	מיטל להבי	14
	עו"ד נוי אלרואי שניצר	15
	פרופ' נח עפרון	16
הגיעה ב-17.30	ציפי ברנד	17
	עו"ד ראובן לדיאנסקי	18
	ד"ר רועי אלקבץ	19
	רעות חנה נגר	20
	שחר לוי	21
וה"ה:		
אדר', מהנדס העיר	מר אהוד כרמלי	
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	עו"ד הראלה אברהם	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע	אוזן	
	גב' אורלי אראל	
נעדרו:		
	רון חולדאי	
	אברהם פורז	
	חיים גורן	
	חן קראוס	
	נפתלי לוברט	
	שולה קשת	

י"אב תשפ"ד
14 אוג 2024

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:

1. תוקפה של תמ"א 38;

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

שלום לכולם, אני פותח את הישיבה ליום 30.7.2024 השעה 15:17.
הראלה כל מי שנוכח כאן יכול להשתתף:

עו"ד הראלה אברהם אוזן:

כן

הנושא על סדר היום:

1. תוקפה של תמ"א 38

אני רוצה לעדכן אתכם שיש תקלה עם אינטרנט בכל בניין עירייה ולכן כרגע, עד שלא יתגברו על התקלה זה לא ישודר. זה מוקלט ולא משודר.
אנחנו רוצים להתחיל, בניגוד לישיבת מועצה, אנחנו צריכים לעשות רישום נוכחות. נמצאים כאן רק עובדי עירייה, חברי מליאה וחברי מועצה ומשקיפים. כל אחד אחר צריך לצאת מהחדר בבקשה.
הנוכחים מציגים את עצמם
כשתסתיים הצגה, אני אפשר שיח בעניין, כל אחד יכול לקבל זכות דיבור ואז נבצע הצבעה.
לפני שחברי המועצה ידברו, אני מאפשר לתומר, שהוא משקיף לדבר, אני מאפשר רק למי שחבר מליאה או משקיף לומר מילים.

תמיר קהילה:

ערב טוב. תמיר קהילה, מנהל המחלקה להתחדשות עירונית.
אנחנו היום מדברים על תוקף תמ"א 38, כמובן בתחום תל אביב יפו. אני רוצה קודם כל למסגר, להכניס לעניין את נושא בכלל תוספת יחידות הדיור בעיר.
מה שאנחנו רואים בשקף הראשון זה סוגים שונים של תוכניות, אפשרויות שונות להוסיף יחידות דיור בעיר, בין אם זה תוכניות התחדשות עירונית, בין אם זה תוכניות אחרות לא של התחדשות עירונית, בין אם זה התוכנית הכוללת להתחדשות עירונית שנמצאת עכשיו בהכנה, תוכניות הרובעים, בעצם טיפוסים שונים של תוכניות שכמו שטיח, די מרצפות את העיר ורוב העיר נמצא בתוך המגוון הזה והאפשרויות להוסיף תוספת יחידות דיור. כמובן שיש פה גם אזורים של שכונות חדשות או חלקי שכונות חדשות, שכונות ובניינים שנבנו אחרי 1980, בניינים לא טעוני חיזוק. לרוב מבנים כאלה לא נמצאים בשלב הזה בתוכניות של התחדשות עירונית או בתוכניות של הריסה ובניה ותוספת יחידות דיור.
אחרי שראינו את הפריסה בכל העיר, אני רוצה להתמקד במה שקבעה תוכנית המתאר כאזורים להתחדשות עירונית. יש לנו בתשריטים של תוכנית המתאר את האזורים, אתם רואים את האזורים הכתומים, אלה מתחמי התחדשות עירונית, כך זה נקרא בתוכנית המתאר, ובתוך המתחמים האלה, תוכניות שעונות להגדרות האלה, תוכניות התחדשות עירונית, יש לנו כיום 99 תוכניות בתוקף מ-4 השנים האחרונות, 14 מהן כבר בתהליכי ביצוע, כלומר, עברו ועדה לעניין של בקשות להיתרי בניה, או בתהליכי מימוש, ויש לנו 133 תוכניות שהן בהכנה, בסטטוסים שונים על שולחן התכנון. שני הסטטוסים האלה, בתוקף ובהכנה, אנחנו מדברים על כ-23,000 יחידות סך הכול קיימות, זאת אומרת, 23,000 בתי אב שמקבלים פתרון בתוכניות התחדשות עירונית ויהפכו לכ-65,000 יחידות דיור חדשות. כמובן יש פה בתוכניות כאלה, אנחנו מדברים על תב"עות, אז יש לנו גם תוספת של שטחי ציבור ומבני ציבור, יש לנו תוספת של יחידות לדיור בהישג יד, וזו התמונה, זה האירוע הזה שנקרא התחדשות עירונית בתחום התב"עות. מה שחשוב לומר, שהנושא הזה של תב"עות להתחדשות עירונית, תכנון כולל שמפריש קרקע

י"א תשפ"ד
14 אוג 2024

וכו', זו הדרך המאוזנת, תיכף ניגע גם במה המדינה אמרה לגבי זה, אבל זו הדרך המאוזנת והנכונה לקדם התחדשות עירונית.

השקף שאתם רואים עכשיו זה שקף שמנהל התכנון הכין ובדק בארץ מה הממוצע של אורך הזמן שלוקח לקבל היתר ב-תמ"א 38. אתם יכולים לראות שמדובר על כ-3.5 שנים, 4 שנים ואפשר להניח אגב בנושא הזה, שאם מישו מתחיל היום תהליך של הוצאת היתר מתוקף תמ"א 38 לעומת אדם, בניין, בעלי דירות שממתינים לאותה תוכנית כוללת שתחליף את ה-תמ"א ואז מוציאים היתר בניה ברשות רישוי, שאנחנו יודעים שרשות רישוי הזמן קצר בהרבה, אנחנו יכולים להניח שהם פחות או יותר יגיעו באותו זמן לקבלת ההיתר או זמנים שהם לא משמעותיים, אין ביניהם הבדל משמעותי.

הטעמים לאי הארכת התמ"א, קודם כל ודבר ראשון באמת, אין חשיבה שכונתית כוללת, כולנו יודעים שב-תמ"א אנחנו עושים תכנון נקודתי ויש גם דוגמאות בעיר שתכנון נקודתי מסכל את הגמישות התכנונית שמאפשרת תב"ע. אנחנו מוסיפים יחידות דיור, בעצם מוסיפים משתמשים במרחב, מוסיפים תושבים לשכונות, אבל לא נותנים להם את המענה הציבורי, שזו אחריות שלנו כעירייה לעשות, לדאוג להם למענה לשירותי ציבור, זה לא אפשרי בתמ"א. בנוסף לזה, התהליך הוא ארוך והרבה מהמגרשים הם מגרשים גדולים או עם מורכבויות שונות שנדרש עבורם תיאום תכנון כפי שקבעה הוועדה המקומית במדיניות הוועדה לנושא תמ"א 38, תהליך שהוא בדרך כלל ארוך יותר, הוא מלווה באי ודאות. וכמובן, יש גם פטור די נרחב מתשלום היטלי השבחה. וחשוב להגיד, אולי היטל השבחה אנשים רואים בזה רק מטבעות, אבל היטל השבחה הוא מה שמאפשר את קיום התכנון, את מימוש התכנון. זה הקשר בין הכלכלה של תוכנית לבין הכלכלה של שכונה, שכונה שהיא בת קיימא ויכולה לקיים את עצמה ולתת את השירותים הציבוריים.

אני אחזור אחרי מה שראובן אמר – אם אין היטל השבחה, אי אפשר לבנות מוסדות ציבור. אין כסף. ציטוט – ראובן.

בתמ"א 38 אנחנו מסתכלים על הבניין בעיקר ובתב"עות אנחנו מסתכלים גם על המרחב הציבורי סביב הבניין, על המפגש שלו עם הרחוב.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

לפרוטוקול – מאיה הצטרפה לדיון.

תמיר קהילה:

כמובן שלא רק אנחנו כעירייה, כמוסד התכנון דיברנו על הנושא הזה של הטעמים לאי הארכת המדינה דיברה על זה, וכמו שאתם רואים מציטוטים מפרוטוקולים גם במשך שנים, ולאורך השנים נאמר על ידי המדינה שהדבר הנכון לעשות לחדש את העיר, הדרך הנכונה זה בתהליכים של תב"ע, בתכנון כולל. יותר מזה, אפילו נאמר שהתמ"א, התועלת שלה לפעמים שלילית, הנזק שלה יותר מהתועלת. ולכן, המדינה פעלה לסיום תמ"א 38, קבעה שהיא מסיימת את תמ"א 38, חוקקה חלופה לתמ"א 38, את תיקון 139, מה שנקרא חלופת שקד, שאפילו יש בו מספר מסלולים אפשריים וכבר ניגע בהם.

אנחנו בעיר גם מתייחסים כמובן לחלופת שקד ולמה שהיא מאפשרת. ובימים אלה, כפי שבטח כולם פה יודעים, בתהליכי הכנה מתקדמים ולפני שיתוף ציבור תוכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי אותו תיקון 139 לחוק, תא/5555. התוכנית הזאת תחליף את תמ"א 38 ובעיקר בעיקר תיתן ודאות נכון להיום על שולחן התכנון, וזה משתנה לכאן ולכאן מדי יום, כ-2,200 מבנים, כלומר, מעל 30,000 יחידות דיור שזה 30,000 בתי אב שמקבלים פתרון בתוכנית הזאת. והפתרון שמקבלים קודם כל זה שכל הדברים יהיו פרוסים מולם, כל הוראות התוכנית, הכול ייקבע מראש, ודאות לתושב, ודאות ליזם, היתר במסלול רשות רישוי, ודאות וקיצור זמנים, וודאות גם למוסד התכנון, ודאות לעירייה של מה הציבור יקבל. מה שאנחנו לא יודעים מה הוא מקבל בתהליכי תמ"א 38, לרוב רק נגרע ממנו ורק יש עומס בלי מתן פתרונות.

אנחנו כמובן לא שוכחים ולא מתעלמים מתקופת הביניים, עד שתאושר תא/5555, עד אישור התוכנית הכוללת יש כמה אופציות לאנשים לקדם או התחדשות או מיגון או חיזוק, זה גם בהכנת תוכנית לפי תיקון 139, ששם יש גם עוד ניו אנס של הכנת תוכנית במסלול של תוכנית רישוי מהיר. או לפי תמ"א 1/1/40/אפשר לבקש היתר להקמת מרחב מוגן. או לבקש היתר לחיזוק הבניין, גם זה אפשרי, אנשים שרוצים רק לחזק את המבנה שלהם. תיקון 139 זו הכנת תוכנית והיא מפנה לכמה סעיפים אחרים בחוק – חלופת שקד. אם אתם רוצים, אחר כך אפשר להרחיב. כל אלה, אפשר לקדם מכוחם היתר בניה כבר היום. כמובן, אחרי ה-29 באוגוסט יהיה אפשר להשתמש בזה.

ולכן, ההמלצה של מהנדס העיר, ההמלצה לצוותים המקצועיים, קודם כל, מיוצר פה עתיד עם ודאות, עתיד תכנוני. יש פתרונות לזמן הביניים וחשוב גם להגיד שפעם ראשונה מאז תחולת תמ"א 38 ב-2005 יש בעצם לעיר אפשרות להגיד את העמדה שלה בנושא הזה, אפשרות בחירה. עד עכשיו זה היה רק במדינה.

י"א תשפ"ד
14 אוג 2024

ולכן, כל מה שאמרתי והצגתי פה במצגת, אנחנו ממליצים למליאת הוועדה המקומית לקבל החלטה שהיא אינה מעוניינת בהארכת תוקף התמ"א בתחום העיר מעבר ל-29 באוגוסט השנה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה על הסקירה. אני רוצה להוסיף כמה דברים. לפני שאני אפתח את הבמה לשיח, ואמרתי, ראשון ידבר תומר, אני רוצה להגיד כמה מילים.

ראשית, עמדת ראש העיר היא לא חדשה, עמדת ראש העיר מהיום שהיה את התמ"א 38 היא התנגדות גורפת לתמ"א בכל מקום, בכל הזדמנות שהיתה לראש העיר להביע את עמדת העירייה ועמדתו לעניין הזה היא נאמרה בצורה מאד ברורה. ראש העיר חושב שתמ"א 38 לא רק שלא משפרת את המצב של התושבים, אלא מקפחת את המצב של התושבים. חלק נאמר כאן פעם אחת בעניין היטלי השבחה. אני מזכיר לכם, היטלי השבחה משמשים על מנת לבנות גני ילדים, בתי ספר ורובד הפעילות של העירייה. אי קבלת התשלום גורע מאיתנו להעניק לתושבים ואז זה בא שהמעטים נהנים והרבים נפגעים. תמ"א 38, גם בהתאם לגורמי המקצוע, פוגעת בהתחדשות עירונית, דמיינו כאשר יש לכם 3 מבנים והמבנה באמצע עבר תמ"א 38, יהיה חוסר אינטרס להצטרף להתחדשות עירונית ולכן שני המבנים בצד יישארו ערומים, דבר שאנחנו לא רוצים שיקרה. תמיד עדיף שזה יהיה התחדשות עירונית.

אני רוצה לחדד, אתם ראינו את שיקף, הוא לא שיקף של עיריית תל אביב, לעניין אורך הזמן שלוקח להוציא היתר מכוח תמ"א 38, אלא הוא שיקף ארצי, ממוצע ארצי, שלוקח בין 3.5 ל-4.5 שנים להוציא היתר בהתאם לתמ"א 38. אני אומר לכם, משיחות רבות שהיו לי עם גורמי המקצוע, גם העלות שלנו, של גורמי המקצוע, כוח אדם, זמן, היא עצומה בעניין של תמ"א 38. ואנחנו מאד אופטימיים שהחלופה 5555 התוכנית הכוללת תעבור, אנחנו נוציא היתרים ברשות רישוי, כך שייקח בערך שנתיים על מנת שהיתר ייצא לפועל. ולכן, יש סיטואציה מאד מאד אפשרית, בהנחה והיינו רוצים לשמור על תמ"א 38, מי שיתחיל את ההליך של התמ"א מחר בבוקר, עם תיק מידע וכן הלאה, עדיין ייקח לו יותר זמן להוציא היתר מאשר מי שימתין ל-5555 ואחר כך יוציא היתר מכוח רשות רישוי. זה עד כאן.

להוסיף ציפי ברנד הצטרפה. בנוסף, בתקופה האחרונה אני וסגניי, אלחנן וחו, נפגשים עם לא מעט אנשים, גם עם תושבים, גם עם יזמים, גם עם שמאים, ולא מעט עם גורמי מקצוע בעירייה ומחוצה לה. היו לנו מספר שיחות עם יו"ר הוועדה הארצית הרב אלנתן בעניין הזה, ותודות, וכאן באמת מגיע 'שאפו' גדול לסגן ראש העיר אלחנן זבולון, אנחנו כנראה הצלחנו להגיע להבנה עם יו"ר הוועדה הארצית הרב אלנתן, שבמידה ויש למישהו תיק מידע שהוא בתוקף, שהוציא אותו עד אתמול, הוא יכול להמשיך עד סוף השנה להביא את כל האישורים ואנחנו נאפשר לו להמשיך, לא אנחנו, המועצה הארצית תאפשר לו להמשיך את ההליך בהתאם לתמ"א 38. כך שאותם אנשים שלא צפו מסיבה כלשהי שהתמ"א תסתיים בעיר תל אביב יפו, תהיה להם אפשרות להמשיך את הליכי התמ"א, בהנחה והם מסיימים את כל ההליכים הרשומים שלהם עד סוף השנה הנוכחית ואכן יש להם תיק מידע בתוקף. אז תודה רבה. אני חושב שזה ייתן פתרון מאד גדול למי שחשב או לא ידע או כן ידע וזה העניין. זה מה שיש לי להגיד. תומר, בקצרה. אני מאפשר לתומר לשאת מילים כאן, היות והוא משקיף בוועדת בניין עיר.

תומר צליח:

משקיף מטעם ארגון הקבלנים מחוז תל אביב והמרכז.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אנחנו "עולים לאוויר" גם באינטרנט לצפייה.

תומר צליח:

קודם כל, תודה אדוני היו"ר שנתת לי את רשות הדיבור.

חברים, אולי אפתיע אתכם, ארגון הקבלנים לא מאוהב בכותרת תמ"א 38. תמ"א 38, בסופו של יום זו כותרת, כותרת שהיא דווקא לא חשובה. חשוב זה מה התוכן שנמצא מתחת לאותה כותרת. ומתחת לאותה כותרת, אדוני, יש 3 דברים עיקריים:

א. התחדשות עירונית.

ב. חיזוק מיגון מפני טילים, כטב"מים וכל מה שמתרגש עלינו בימים האלה.

ג. שזו המטרה הראשונית של תמ"א 38 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, ואנחנו יודעים שבמדינת ישראל רעידת אדמה קורה כל סדר גודל של 100 שנה. לא קרה ב-100 השנים האחרונות רעידת אדמה קשה, כנראה שתקרה בקרוב וצריך להיערך לכך.

י"אב תשפ"ד
14 אוג 2024

אז קודם כל, התוכן הוא החשוב ולא הכותרת. מבחינתנו, אם זה מתממש במסגרת של תא/5555 או מתממש במסגרת של רישוי מהיר, כפי שהציג תמיר, הכול בסדר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

זה אותו דבר, גם וגם, זה רישוי מהיר תחת 5555.

תומר צליח:

לא, יש 5555 שזו תוכנית כוללנית להתחדשות עירונית ויש גם רישוי מהיר במסגרת של מה שנקרא תוכנית היתר במסגרת חלופת שקד.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אתה צודק.

תומר צליח:

אז כל האפשרויות מבחינתנו הן טובות, ובתנאי שהן ישימות וניתן ליישם אותן מחר בבוקר. לדאבוני, אני לא אופטימי כפי שהציג את הדברים תמיר. אין היום מדיניות למימוש של תוכנית ברישוי מהיר. זאת אומרת, שאם מחר בבוקר בא אלינו תושב ואני כיזם בא אלי תושב ואומר לי – אני רוצה להתחדשות עירונית במזרח העיר או בדרום העיר, אני לא יודע להגיד לו, ואנחנו מדברים על התחדשות בניינית ולא התחדשות מתחמית, שגם להתחדשות בניינית יש מקום של כבוד וראוי, אז אנחנו לא יודעים היום לבוא ולהגיד, כי אין מדיניות. אין מדיניות. אז אני לא יודע להגיד לו מה אני אקבל ומה אני לא אקבל, ואני לא יכול לבוא על כל בניין ובניין בעיר, כל יזם ויזם בעיר יבוא לתמיר וישאל אותו – תמיר, ברחוב שיבת ציון כך וכך, מה אני יכול לקבל ומה אני לא יכול לקבל, ונעשה pre ruling על כל בניין ובניין. אני חושב שזה לא יתכן. העירייה היתה צריכה לעבוד על מדיניות למימוש של רישוי מהיר, לפני שמתבטלת תמ"א 38. בינתיים זה לא קרה. תא/5555, אני לא רואה אותה מתאשרת בוועדה מחוזית בפחות משנתיים, אני חושב שזה נורא אופטימי לחשוב שזה ייקח זמן קצר, אבל זה לא לוקח זמן קצר. זה תהליך. יהיו שנים של התנגדויות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אגב, אנחנו בדעתך.

תומר צליח:

אז שוב, אני לא אופטימי כמו תמיר שמי שיחכה ל-תא/5555 כנראה לא יתעכב בזמנים. הוא יתעכב מאד בזמנים כי נחכה עכשיו שנים ולא תהיה ברירה, אנחנו נצטרך כנראה ללכת למתווה של חלופת שקד לרישוי מהיר והעירייה חייבת להוציא מחר בבוקר או כמה שיותר מהר מדיניות למימוש רישוי מהיר על פני כל העיר. לא יכול להיות שעל כל בניין נלך. כיוון שזה לא נעשה עדיין, אני חושב שהפתרון הוא להאריך כרגע את תמ"א 38, לפחות עד שתהיה מדיניות למימוש של רישוי מהיר בעיר תל אביב, אחרת אנחנו הולכים לכאוס תכנוני לתקופה ארוכה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

להאריך לכמה זמן?

תומר צליח:

לפחות עד שתהיה מדיניות למימוש רישוי מהיר. אחת משתי אפשרויות – או שיש לי מדיניות לרישוי מהיר, או שיש לי תא/5555. אבל היום, זה מתבטל, זה אין לו מדיניות וזה עוד לא הגיע.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אז נאפשר למהנדס העיר להשיב בעניין.

תומר צליח:

החלופה להתחדשות בניינית היא התחדשות מתחמית. בהתחדשות מתחמית אנחנו מגיעים למגדלים גבוהים. בהתחדשות בניינית אנחנו נמצאים בבניה יחסית נמוכה.

י' אב תשפ"ד
14 אוג 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
תומר, תודה רבה.

תומר צליח:
תודה רבה, אדוני היו"ר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
השולחן פתוח. מי רוצה לדבר?

קריא, שאלה:
אפשר לשמוע את התשובות של אודי על מה שהוא אומר ואז?

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
אני אתן לכם. אודי אומר שאנחנו נדע לעמוד בכל הדברים שאנחנו התחייבנו לעשות. עכשיו בואו נתחיל. רועי, בבקשה.

ד"ר רועי אלקבץ:
הופתענו לגמרי, רבותי, מעדכן אתכם, מחרתיים מגיע אוגוסט. אוגוסט 2024 ותמ"א 38 זה משהו ממש חדש. לא ידענו שזה יגיע. והיינו צריכים בשבועיים האחרונים להיכנס לאיזה סוג של סחרור ודיונים ושיתופי ציבור ולהגיע בשניה האחרונה.
אז אני רוצה לומר שקודם כל התהליך, תסלחו לי, אני אוהב הרבה מאד מהאנשים, בטח מאנשי המקצוע, היה מביך. מה שקרה בשבועיים האחרונים היה מביך. נזכרנו שהתמ"א הולכת לפוג ועשינו כמה תהליכים. אז מה קרה לפני שבועיים? שמנו שאילתה, אז קבעו שיתוף ציבור עם אנשים פה מאיגוד הקבלנים ואדריכלים ועורכי הדין. אגב, אחד מהם התקשר אלי אחרי זה ואמר לי – השחיתו את זמני סתם. שיתוף ציבור צפון קוריאני. סתם. סתם. חצי יום ישבנו כאן, שמענו, לא רצינו לשמוע אף אחד. הם אמרו, דיברו, אנשים שאלו, תשובות והם הלכו. אני אומר הרבה יותר פשוט, ראש העיר אמר לי בתגובה לשאילתה – אני לא יודע. לפני שבועיים, כאן הוא אמר ואמר. אמרתי לו – תמ"א תוארך, כן או לא? הוא אמר – אני לא יודע. או שהוא לא זכר, או שהוא שיקר או לא יודע מה. ידענו כולנו שתל אביב, זו המדיניות שלה. אז למה כל תיאטרון הבובות הזה של השבועות האחרונים, מראית עין שכאילו תל אביב עושה? זו עמדתה, זה בסדר גמור, תלכו עם זה, תחליטו. אני חושב שזה שברמה המקצועית, ועסקתי בזה 5 שנים, שלא הגענו לפני שבועות ארוכים לתת ודאות לכל השוק על תל אביב, מה קורה בתקופת הביניים, בדיוק כמו שנאמר כאן עכשיו, זה כשל, זה לא בסדר מקצועית. ועל זה אי אפשר להתווכח. לא משנה, תצביעו, יש רוב, הכול טוב. תא/5555, מי שעכשיו נולד לו ילד או ילדה, בת מצווה, בר מצווה, זמן סביר, בטוח 8-9 שנים. ולכן, תהיה כאן תקופה של אי ודאות והשוק הזה סובל מאי ודאות. ואגב, בהמשך למה שאמרת ראובן, אני מכבד את מה שאתה אמרת, אפשר בניהול אחר היה לעשות את זה, ש"הבלגאן" יהיה מנוהל. אז אני רוצה לומר דבר כזה, אני חושב שהתקופה עכשיו, שוב, אני אומר למהנדס העיר ולצוות המקצועי, שאני מאד מכיר, אוהב ומעריך, צריכים לתת מענה לתקופת הביניים, שלא יהיה כאוס תכנוני, אנשים רוצים לדעת מה קורה. דברים לוקחים המון המון זמן, השוק כולו מסתכל על תל אביב והדבר הזה ייקח שנים אם לא נעשה את זה בהקדם.
אני חושב, אם יורשה לי יו"ר הוועדה, שאתה כשלת בכל מה שקשור לניהול התהליך הזה, ראוי ללמוד ממנו, לא היינו צריכים להגיע למצב שב-30 ביולי מאשרים משהו שקורה עוד יומיים. לא בסדר, לא מתאים לתל אביב, לא מתאים לרמה. תחליטו מה שתחליטו, אני לא נכנס בכלל לפרטים, זה לא דבר תקין, זו ממש שערוריה, מנהלית ותכנונית. תודה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
עוד מישוה רוצה להגיד משהו? כן מיטל, בבקשה.

מיטל להבי:
ערב טוב. האמת שאני מתקשה. מי שקצת עקב בזמן האחרון או לא בזמן האחרון, מאז פרוץ המלחמה, תפיסת העולם שלי לפחות מאד השתנתה ביחס לערך של המיגון ככלי שמציל חיים. זאת אומרת, אם יש לנו מיגון, אז המחשבה היא שיש לאן לרוץ, יש לאן לברוח ושזה יכול להציל חיים.

י"א תשפ"ד
14 אוג 2024

אין ספק שהדיון היום, שזה יום אחד לפני פקיעת התמ"א, מה גם שאנחנו יודעים שאנחנו כרשות מקומית לא אוהדים את התמ"א, וזה לא סוד, זה מתחילת דרכה, מי שאמר שזאת לא תוכנית בראייה כוללת אלא תוכנית נקודתית, מבניית, תמיד אנחנו הובלנו את העניין הזה, וגם מפני שבצדק רב הובלנו את העניין הזה מפני שרוב התמ"א באה ונעשית במקומות שהערכים גבוהים, במקום שמשתלם כלכלית ולא דווקא במקומות שנחוץ. לא בדרום העיר למשל, אבל גם לא בבית שאן. אני תמיד אמרתי, הלוואי ואפשר יהיה שכוחות השוק יפתרו חצי מהבעיה ולמדינת ישראל יוותר החצי השני של המקומות שבהם לא משתלם כלכלית. מתוקף המחשבה על החשיבות של המיגון, אני יודעת שהצוות המקצועי לפחות מודע לזה שעליתי לכנסת ולמועצה הארצית ולקחתי חלק בזה שתמ"א 1/1/א/40 תוחל על כל מדינת ישראל וגם על תל אביב. ומה שאני מבינה היום, גם מוקם מרכז מידע וסיוע שיעזור ליישם את התמ"א של 40 במקומות שבהם היא מתאימה ועבור מי שרוצה ומתאים לתוך התבנית הזאת. אבל, אנחנו יודעים שתמ"א 1/1/א/40 לא מתאימה למקומות שבהם אנשים חסרי יכולת גרים, מי שאין לו משאבים כספיים, מי שלא יכול לממן בעצמו את הקמת המיגון. אז קודם כל, אני רוצה להגיד שהמטה למיגון העורף, שחגי קורח חברי נמצא פה אגב, דאג לקדם הצעת חוק ביחד עם חה"כ אתי עטיה מהליכוד, שעברה קריאה ראשונה, וזה נקרא חוק חובת מיגון שאמור לסבסד מיגון לשכבות מוחלשות של קשישים ונכים. אז מנסים לייצר היום כלים שיסייעו למיגון במקומות שאנשים מתקשים בהם.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

טוב שאמרתי כי שכתנו לציין כאן שמנכ"ל העירייה גם, אנחנו במסגרת עזרה וביצרון באמצעות העירייה, תעזור בחלק מהסבסוד ומתן הלוואות למיגון. שכתתי להגיד את זה, סליחה.

מיטל להבי:

ב-1/1/א/40. ואני גם דיברתי איתך ואולי גם את זה נעשה בעתיד, אני ביקשתי גם מליאור וממינהל ההנדסה לשקול את האפשרות לקשור בין הדרישות של היתרי שיפוץ. הרי אנשים מקבלים היתר שיפוץ שמדבר על חזות העיר, שזה חשוב בימים כתיקונם, אבל אם אפשר לקשור את ההיתר לשיפוץ עם ההזדמנות לקדם תמ"א 1/1/א/40 זה יוצר לי הזדמנות כפולה – גם חזות וגם מיגון. וגם בזה נשקיע איזה שהוא מאמץ.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

בהחלט.

מיטל להבי:

אז אני באה ואומרת, אתה יודע, זה מצחיק אודי שאני ואתה מחליפים את הדברים בינינו, כי כשהגישו לפה את 5555 אני התנגדתי לה, אמרתי שהתוכנית לא מבושלת ואמרתי כל מה שאני יכולה להגיד כדי שיקבלו את חלופת שקד ולא יקבלו את 5555. היום אתה בא ואומר הפוך ממני. אתה אז אמרת שחלופת שקד היא קטסטרופה תכנונית.

אדר' אהוד כרמלי:

רק אני רוצה את זה בכתב.

מיטל להבי:

שככה אמרת? זה כתוב בפרוטוקולים מה שאמרתי. אני לא צריכה לתת לך בכתב. תקרא. מה שאני באה להגיד זה שהזמן באמת משנה. אני באמת רוצה להבין כמה דברים: אני רוצה להבין האם חלופת שקד, כמו שאומרים לי, דורשת 100% הסכמה; אני רוצה להבין האם חלופת שקד תהיה כפופה, הרי בסך הכול בעיריית תל אביב יש לנו תא/5000 שהיא מסמך סטטוטורי שמתוקפו אפשר להוציא היתרים ויש לנו גם מסמכי מדיניות כמעט בכל העיר שאפשר לקדם מתוקפם תב"עות והיתרים, נכון? זאת אומרת, חלופת שקד יכולה להיות מוכפפת למסמכי מדיניות. מה שאתם עושים ב-5555, אתם למעשה בולעים מסמכי מדיניות לתוך תוכנית כוללת. אני אומרת, יש הרבה מסמכי מדיניות בעיר להתחדשות עירונית. 5555, אם אני הבנתי נכון, למעשה מטמיעה את רוב מסמכי המדיניות כתוכנית שמתוקפה אפשר להוציא היתרים ולא מתוקפה צריך לעשות תב"ע. אז בעצם, אם יש לנו ברוב העיר מסמכי מדיניות, מתוקפם אפשר לקדם גם את שקד לפי 39, כי ברוב העיר אנחנו יודעים מה אנחנו רוצים לעשות, נכון? אני צודקת.

י"אב תשפ"ד
14 אוג 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
נכון.

מיטל להבי:

אני רציתי להצטרף לשבחים לאלחנן וזבולון ורק לבקש הבהרות ביחס למה שנשאלתי גם מהציבור. זה שאנחנו, אם יתאפשר ואם המועצה הארצית תאשר ב-6.8 אנחנו מקווים נעלה לשם, נפעיל לחץ, אני בטוחה שהלחץ שלך יעזור יותר משל כולנו, רוצים לשמוע התושבים על עניין הארכת התוקף שאנחנו פועלים למענה. אנחנו אומרים ככה – כל מי שהוציא תיק מידע והוא בתוקף, יוכל להמשיך בתהליך.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יוכל להמשיך בתהליך בהנחה ועד סוף השנה הוא צריך להגיש את הכל

מיטל להבי:

לעמוד בתנאי הסף בהגשה. תנאי סף בלבד. אבל אומרים לי פה שתיק מידע דורש חידוש כל חצי שנה. ענה לי מהנדס העיר – לא נכון, תיק מידע בתוקף לשנתיים. תיק מידע כולל מפת מדידה. אתה לא יכול לקבל תיק מידע אם אין לך מפת מדידה. אנחנו אומרים שבעצם כל מי שהגיש תיק מידע, תכנן בשנתיים האחרונות לגשת לתכנון, תיק המידע שלו, בתנאי שהוא עומד בתנאי סף, יוכל להגיש תוכנית וכו'.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

במידה והוא מסיים את זה תוך חצי שנה.

מיטל להבי:

אני רואה בכל השיחה שנפתחה הזדמנות להגיד עוד משהו על דעתי ודעותיי בעניין הזה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני אומר לך כן ואלחנן אומר לך כן.

מיטל להבי:

קיבלתי את כל ה-כן.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אבל זה ברור לכולנו שמי שנותן הוא זה שצריך להגיד את הכן

מיטל להבי:

שב-6.8, נתן אלנתן וחבורתו-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

הוא צריך לתת את ה-כן.

מיטל להבי:

אני מסתכלת גם על דודו, אני חושבת שגם לו יש השפעה וגם הוא אכפת לו ממה שקורה בדרום ובמזרח, ובטח מהתושבים אכפת לו גם כן. אני חושבת שיש פה מספיק כוח שיכול להשפיע ביחד. אז בואו נצא מתוך הנחה שכעיריית תל אביב נשפיע. הוא אמר שנעשה מאמץ מול המועצה הארצית לקבל אישור, שסף ההגשה היום הוא, מי שכבר נמצא בתוך המערכת יוכל להמשיך את התהליך, והם אומרים-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

טוב, מיטל, את דו השיח תעשו ביניכם שם.

מיטל להבי:

י"א תשפ"ד
14 אוג 2024

זה לא דו שיח, ניסיתי להסביר. אני רוצה לנצל את ההזדמנות הזאת כדי לחזק משהו, להגיד משהו שגם שמעתי את ראש העיר אומר וגם שמעתי את מנכ"ל העירייה אומר. ואני שמעתי את כולם אומרים שהמלחמה הבאה היא לא מלחמה של ממ"דים אלא של מקלטים תת קרקעיים. כשאנחנו מדברים על לבנון, אנחנו לא מדברים על רקטות כאלה שיגיעו מעזה ושהממ"דים יעילים לרקטות. ברגע שמדברים על טילים שמגיעים מהצפון, הממ"דים לא כל כך יעילים.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

את רוצה להפחיד את כל הציבור עכשיו?

מיטל להבי:

לא, אני לא רוצה להפחיד את הציבור. אני רוצה להגיד שזה שאנחנו פותחים את העניין, אודי, תקשיב לי, כי אתה, אני רוצה להגיד שאם אנחנו פותחים את כל הסוגיה הזאת, אז יש לנו הזדמנות גם לפתוח את סוגיית תת הקרקע, כדי שחלק מהמענים יינתנו בתת הקרקע בהתאם לעמדה ששמעתי גם את רון חולדאי מדבר עליהם, גם את מנכ"ל העירייה, גם אותנו מדברים עליהם, שהמלחמה הבאה, ככל שהטילים מגיעים מרחוק, היא לא מלחמה של ממ"דים, היא מלחמה של תת קרקע. ואולי מתוך זה גם יש הצדקה לקבל את ההחלטה שמתקבלת כאן היום.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה, מיטל. ציפי.

ציפי ברנד:

אני רוצה להגיד ממש שתי מילים בהקשר של התמ"א. האמת שאפילו לא האמנתי שאני אספיק להגיע, אבל קודם כל, אני שמחה לראות שיש פה פתרונות ביניים לתקופה שלתמ"א לא יהיה תוקף, בהקשר של מיגון וחיזוק. אני חושבת שזה נכון לדבר על זה. מעבר לדבר על זה, זה נכון לעשות את זה וזו הזדמנות לדבר על המיגון והחיזוק. יצא לי אתמול גם לשוחח עם שגב, עוזרו של ראש העיר בהקשר הזה, ולכן אני רוצה לנצל גם את הבמה פה.

מיגון וחיזוק, יש לנו אפשרויות כעירייה לסייע בזה יותר במרכזים מסחריים מתחת, יש הרבה מאד פתרונות ואלה הפתרונות שאנחנו צריכים לקדם בתקופת הביניים, ועצם העובדה שהוועדה פה יושבת ומציעה הצעות זה מצוין וטוב. התמ"א בכלל, מה שהיא יצרה, אפרופו רועי מה שהתייחסת להתחדשות העירונית, לפחות מהחוויה שאני רואה, זה הרבה מאד אקלקטיות ברחובות, בכבישים, בבניינים. אנחנו מסתובבים בבלוך, ברמז, מישו הזכיר פה קודם, כל בניין נראה אחרת, משאיות, יש פגיעה משמעותית באיכות החיים. ואודי, צריך לקחת את זה לתשומת הלב, שאם אנחנו מדברים על פגיעה מהותית באיכות החיים, התוכנית שצריכה להתייצר מפה והלאה והתפיסה צריכה להיות משהו שהרבה יותר נראה טוב ומכיל טוב את העיר תל אביב עצמה ופחות פוגע באיכות החיים של התושבים. אפשר לראות, בניין אחד מוסיף חניות מוריד עצים, בניין ליד מוסיף עצים מוריד חניות, אחד נראה חוס, אחד נראה לבן, אחד נראה ירוק. בסדר, אנחנו צריכים להתאמץ יותר בזה, ולכן אני חושבת שיש פה גם הזדמנות בתהליך שעושים לקחת את זה הלאה. ובאמת, אם אפשר יהיה גם לא רק מגדלים גדולים, ואם אתה יכול להתייחס לזה. בקיצור, השאלה שלי בעצם היתה, אם אתם מייצרים לרובעים של 7, 8, 9 או בכלל, לרובעים מה שדיברת עכשיו, מסמכי מדיניות, האם הם דורשים הסכמה של 100% או לא? מסמכי מדיניות לשכונות, איזו הסכמה הם דורשים? כי יכול להיות שאפשר באמצעותם לייצר פתרונות מזרזים יותר ולקחת בחשבון את הקידום של מיגון וחיזוק בצורה האופטימלית בפתרונות לתושבים. תודה.

אורנה ברביבאי:

ככלל, תכנון עירוני ארוך טווח הוא חשוב, הוא נכון והתוכנית הגדולה, אני מניחה שהיא תיתן פתרונות, צריך יהיה להסתכל עליה, להבין אותה, אבל באופן עקרוני אני מבינה למה הנהלת העירייה רוצה ללכת על תוכנית אב גדולה לטווח ארוך.

אבל, כשבתווך נוצרה ציפייה לגבי תקופת הביניים של קבוצת אנשים, שבין אם היא הגישה תיק מידע ובין אם היא היתה בדרך אל, והנחת העבודה שלה היתה שאפשר יהיה להאריך את האפשרות הזאת של תמ"א 38, וגם אי אפשר להוכיח שהציפייה הזאת היתה לא סבירה לאור כל מה שקראתי מהחומרים שהוגשו על ידי הציבור, צריך לתת פתרון ביניים. אני לא יודעת להגיד שבשבוע הבא יינתן פתרון כי אתם אומרים - או שכן או שלא, יש איזו שהיא הבנה, אבל אנחנו לא סגורים באופן מוחלט לגביה. אז אם אנחנו לא סגורים באופן מוחלט, אז מגיעה עכשיו הצעה, יום לפני פג תוקף של התוכנית, שאנחנו אומרים - תצביעו מתוך

י"א תשפ"ד
14 אוג 2024

הנחה שזה יאושר בשבוע הבא. איך אני יודעת להצביע על משהו שאני לא יודעת אם הוא יאושר? איך אני יודעת להגיד שבטוח הזה של החצי שנה-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
את לא מצביעה על זה.

אורנה ברביבאי:
עזוב הצעה במובן של ללחוץ על כפתור.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
זה לא בסמכותנו גם לקבל את ההחלטה הזאת.

אורנה ברביבאי:
אבל כן בסמכותנו לגבש עמדה כעיר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
פתרון הביניים זה גם לא זה. זה לא פתרון הביניים. פתרון הביניים זה 3 האופציות שהסביר תמיר על מה עושים במשך כל התקופה.

אורנה ברביבאי:
אני מבינה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
מה שעכשיו דיברנו עליו, שיו"ר המועצה הארצית, זה לאותם אנשים שהם-

אורנה ברביבאי:
אבל, ליאור, הא בהא תליא. בסוף, אם אתה רוצה ללכת ארוך טווח ולא יצרת פתרון ביניים-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
יצרנו פתרון ביניים.

אורנה ברביבאי:
אז כל מה שאני אומרת שפתרון הביניים הוא פתרון שהוא בסימן שאלה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
הוא לא בסימן שאלה.

אורנה ברביבאי:
אתה יודע להגיד בוודאות לאנשים שיש סיכום של הוועדה הארצית שתאשר-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
אורנה, את מבלבלת בין נושאים.

אורנה ברביבאי:
קדימה. תסביר לי.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
הוועדה הארצית לא קשורה לפתרון הביניים, אין לה שום קשר. יש פתרון ביניים-

אורנה ברביבאי:
לא, היא לא אקסטרה. מה פתרון הביניים שאתה מציג?

י' אב תשפ"ד
14 אוג 2024

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
הציגו כאן 3 פתרונות ביניים.

אורנה ברביבאי:
זה לא נותן מענה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
למה?

אורנה ברביבאי:
כי זה לא נותן מענה לעובדה שיש לך בקנה- אני מבינה היטב מה אני אומרת. בסוף היכולת לייצר פתרון לתמ"א 38, למי שבקנה עם תיק המידע, כן מפת מדידה, לא מפת מדידה-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
זה לא פתרון הביניים.

אורנה ברביבאי:
אז תסבירו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
אז הסברנו את זה.

אורנה ברביבאי:
אני אשמח לדעת שיש פתרון לאוכלוסיית יעד שנמצאת בתווך הזה של החצי שנה הקרובה והאם היא מקבלת מענה בוודאות עכשיו כשאתה אומר, לא בשבוע הבא אחרי שתאשר את זה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
פתרון ביניים אצלך זה רק על החצי שנה או בכלל עד שה-5555 נכנס לתוקף?

אורנה ברביבאי:
אני לא יודעת, אין לי-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
מה את מגדירה פתרון ביניים?

אורנה ברביבאי:
אין לי בראש, אין לי את המספר, אין לי את הנתון שאומר כמה אנשים היו בדרך להגיש ולא הגישו.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
לא אנשים, כשאת מגדירה, כי הם יענו לך על זה, כשאת מגדירה את המילה פתרון ביניים, האם פתרון ביניים מתייחס מבחינתך לחצי שנה, או האם פתרון ביניים, מה שכולנו מבינים, מתייחס לאותה תקופה עד אשר תכנית 5555 תאושר, תקשיבי לי,

אורנה ברביבאי:
אני מקשיבה, אני מבינה היטב. ליאור, לא צריך להגיד את כל המשפטים עד הסוף. אני מבינה-

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
או קיי, סליחה שהפרעתי לך.

אורנה ברביבאי:
יש קצר טווח, טווח בינוני, טווח ארוך. קצר הטווח אני חושבת שהוא לא ודאי, כי אנחנו לא יודעים אם הוא יאושר בשבוע הבא. הטווח הבינוני וטווח ארוך, בהסתכלות ארוכת טווח, כל עוד אין לך, אני חושבת

י"אב תשפ"ד

14 אוג 2024

שלו אני הייתי מהנדס העיר הייתי רוצה מגוון כלים שיאפשרו לי גם לכאן ועכשיו וגם בהסתכלות קדימה. ובהינתן שאין לך את הגם וגם- אני אשמח לשמוע שיש. אני אשמח לשמוע. ודבר נוסף אני רוצה להגיד גם הקשר. אנחנו יושבים כאן במציאות שבה אנחנו מבינים שמדינת ישראל במלחמה ושתרחיש כזה או אחר יכול לקרות. אני חושבת שסיפור המיגון חייב להטריד אותנו. היינו השבוע באיזה מפגש שתיארו לנו איך החמ"ל עובד, זה סבבה, אנשים מקצועיים, הכול בסדר, יש אנשים בתל אביב שאין להם מענה מיגוני. אין להם. ובניהול הסיכונים, כשאנחנו מסתכלים כמועצה ושואלים את עצמנו – האם אנחנו עשינו מספיק כדי לדאוג לתושבים למיגון? אני יודעת שיש אוכלוסייה שלמה שאין לה פתרון. כל פתרון שאנחנו מדברים עליו צריך לקחת בחשבון את העניין שאנחנו נמצאים בלחימה, שאנחנו לא יודעים לאן היא תתפתח ושנאנחנו צריכים לייצר פתרונות כאלה או אחרים למען כלל התושבים. תודה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

כן, דודו.

דודו לניאדו:

בהמשך לדברים של אורנה, היינו אתמול בוועדת חירום ששמענו שם על כל המקומות בעצם שאין להם שום פתרון של מיגון בעיר – לא ממ"ד, לא ממ"ק, לא מקלט משותף ולא מקלטים קרובים לאזור שלהם. למשל, שכונת כפר שלם, ששם בכלל אין בתים, לא תקניים ולא ממ"דים ולא ממ"קים. הסיפור הזה שאנחנו רואים פה את פתרון הביניים בשלושתם בעצם אתם מדברים על מקומות שהם מוסדרים, שיש לאנשים אפשרות לעשות באופן פרטי הקמת ממ"דים או היתר לחיזוק הבניין. זה לא מדבר על השכונות האלה. כולנו מבינים שאנחנו מדברים על שכונות אחרות לגמרי. הפתרונות בנושא של מיגון בדרום תל אביב, הם לא לוקים בחסר, הם חסרים מאד. חסרים מאד.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

יש להם קשר לתמ"א 38?

דודו לניאדו:

בוודאי. כי אם אנחנו היום הולכים לנושא של תמ"א 38, בבניינים הסמוכים אליהם לפחות אין להם שם, לא ממ"דים ולא שום דבר אחר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

מתני לדעתך, אם מחר בבוקר מישו מתחיל בהליך של תמ"א 38, הוא ידליק את האור במקלט? 5 שנים במינימום?

דודו לניאדו:

שמעתי את התשובות ממך. אבל אם אנחנו מדברים על 3 או 4 או 5 שנים, על התוכנית של 5555, אני שומע שמדובר כבר על 9 ו-10 שנים. אז אני לא יודע איך זה עובד.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

את זה שמעת מרועי, שזה חסר ביסוס. עזוב, זה מכל הדברים שמקשקשים סתם. בעוד שנתיים תראה.

דודו לניאדו:

אם כבר זה עלה הנושא, ואני רק בקצרה, המצב הביטחוני הוא מאד מאד זה, אני ביקשתי גם אתמול בוועדת חירום לטפל בנושא של המיגון בדרום תל אביב, למצוא איזה שהם פתרונות ביניים לנושא של המלחמה.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

תודה רבה. מישוהו שלא דיבר? הדס.

הדס רגולסקי:

י"אב תשפ"ד
14 אוג 2024

אני רק רוצה להגיד, בעיקר למהנדס העיר, אני לגילוי נאות בתוך פרויקט תמ"א, זה לקח לנו משהו כמו 5 שנים לחתום אצלו ורק אז התחלנו את התהליך. אנחנו עכשיו בתוך התהליך, אנחנו מכוסים. אבל אני רוצה שהעירייה תיקח על עצמה בחיל ורעדה למצוא פתרונות לאנשים שצריכים, שהתחילו את התהליך הזה ושרוצים להיות חלק מההתחדשות העירונית, כי זה באמת סיוט שאין כמוהו להגיע להבנות האלה עם השכנים ועם כל הדבר הזה, ואחר כך להתחיל מול העירייה ולמצוא את עצמנו בעניין של כמה שנים קדימה בלי תוכניות של איך להמשיך. אז באמת, אני רואה את זה כחלק מהתפקיד שלנו במועצת העיר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
תודה רבה. סיימנו? מהנדס העיר.

אדר' אהוד כרמלי:
אני אתחיל דווקא מההערה של הדס, כי אני חושב שהיא הערה חשובה מאד, לעניין החיל ורעדה. שלאף אחד לא תהיה אשליה שמישהו כאן שולף דברים בשנייה ולא לוקח את הדברים בצורה הכי רצינית שיש לעניין העתיד, קודם כל של העיר הזאת וביטחון תושביה. אני חושב שעמדנו לגבי תמ"א 38 היתה ברורה מ-1 day לעניין כל הנושאים שנאמרו כאן, אני לא אחזור עליהם, אני כן אתייחס לשאלות שנשאלו. ראשית, תומר, לעניין מדיניות, לא תהיה מדיניות, אין מדיניות, אנחנו לא נדע מה לעשות מחר, כן נדע מה לעשות מחר – אם יש דבר שאי אפשר להגיד על הוועדה המקומית, זה שאנחנו לא יודעים מה לעשות מחר. יש מתאר, יש אזורים מדויקים, ברורים, איפה יש התחדשות ואיפה אין התחדשות. יש מדיניות ברורה של הוועדה לאיפה יש התחדשות נקודתית ואיפה אין התחדשות נקודתית. יש מדיניות ברורה של הוועדה שנתקפה לפחות 10 פעמים לעניין תמ"א 38, מה אנחנו רוצים ואיך אנחנו רוצים. נאמר כאן בצורה ברורה, גם בדיון להפקדה של 5555, שאנחנו רוצים להמשיך את המגמות הקיימות, לא בוראים כאן משהו חדש, לא משנים כאן את הקערה, לא יוצרים כאן כאוס וכל מיני מילים שנזרקו כאן. אני חושב שאם יש משהו שאנחנו כן טובים בו, זה המשכיות, דברים ברורים. והכי חשוב, ודאות. מי שבא ואומר לי שעכשיו להמשיך את התמ"א זה לייצר ודאות, זו סתירה פנימית שאני לא מצליח להבין את הלוגיקה שלה. להמשיך את התמ"א זה חוסר הוודאות. להיפך, לבוא ולייצר אמירה ברורה לציבור איפה, כמה, מתי ואיך – זו ודאות תכנונית. אני מזכיר לכם שהליכי תמ"א, וזה מה שהדס אמרה, הם הליכים לא ברורים, הם הליכים לא ודאיים, הם הליכים שלא ניתן להתחייב עליהם. כל ועדה מחליטים, לא מחליטים, הקלות, התנגדויות, השכן הזה רוצה ככה, השכן הזה רוצה ככה – זו בדיוק הבעיה, וזה מה שאנחנו מתיימרים לפתור. אנחנו לא מדברים באוויר, עשינו את זה, אנחנו נמשיך לעשות את זה. לראיה, מה שקורה ברבעים 3 ו-4, בדיוק מה שקורה זה מה שיקרה ב-5 ו-6 ומה שיקרה בשאר אזורי ההתחדשות הנקודתית. לא לזלזל לרגע בהתחדשות נקודתית, אנחנו מעדיפים מאד לראות התחדשות מתחמית, גם את זה חזרנו והדגשנו את זה במשך כל השנים. אנחנו מעדיפים תוכניות על היתרים נקודתיים. אנחנו מעדיפים לראות הפרשות שטחי ציבור. אנחנו מעדיפים לראות שטחים ציבוריים. אנחנו מעדיפים לראות שטחים מבונוים, גני ילדים, פתרונות שיתנו לתוספת האוכלוסיה המשמעותית מאד פתרונות ציבוריים ברורים. עשינו את זה, עושים את זה, מהתוכניות שקיבלו תוקף, רועי היה שותף ללא מעט מהן בקדנציה הקודמת, עוד 150 שגם לחלקן היה שותף, תוכניות שנמצאות בהכנה. זו בשורה. 250 תוכניות, תראו לי רשות שמתקרבת לעשירית מזה, של התחדשות עירונית אמיתית עם המספרים שתמיר ציין כאן קודם, זו הבשורה ולשם אנחנו הולכים. זה אחד. עם מבני ציבור, עם תשתיות, עם חניה. לא כמו שמיטל היתה תמיד רוצה לראות את המספרים של החניה, אבל עם חניה ועם שטחים פתוחים ועם הפקעות ועם הרחבת מדרכות.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:
אני עם מיטל אגב.

אדר' אהוד כרמלי:
מיטל וליאור. סליחה, ליאור שלקחתי ממך את ה-פטיש' לחניות. אין בעיה.

ראובן לדיאנסקי:
מיטל רוצה תחבורה ציבורית.

אדר' אהוד כרמלי:
אפילו עשינו תחנות אוטובוס בהתחדשות עירונית. אז זה לעניין המדיניות ולעניין התפיסה ארוכת הטווח כאן.

י"אב תשפ"ד
14 אוג 2024

מעבר לזה, אני רוצה לציין כאן, שלא תהיינה אשליות ולא תהיינה ספקות, יש הרבה אנשים שמדברים, המון אנשים שמדברים, יש הרבה רשויות שמלאות בסיסמאות. חבר'ה, במספרים, לא של היתרים, לא של תוכניות, של אתרים בשטח, אף אחד לא מדגדג את תל אביב. לכן, שאף אחד לא יספר לי סיפורים שאנחנו מעכבים, שאנחנו לא ממגנים, שאנחנו לא זה. במזרח, בדרום, בצפון ובמרכז, מספר אתרי בבניה חסר תקדים. ואני מזכיר כאן ללא מעט מחברי הוועדה שבאו מתלונות עד לא מזמן שיש יותר מדי אתרים ויש יותר מדי בניה ויש יותר מדי התחדשות, וזה לא מנוהל, ויש יותר מדי משאיות בטון. לכן, חבר'ה, יש כאן איזה שהוא balance שצריך גם לזכור שיש שני צדדים לכל מקל.

הנושא השני שאני רוצה לדבר עליו זה הנושא של פתרונות הביניים. אם לא היה ברור, אני רוצה להבהיר את הנושא הזה בצורה הכי ברורה שיש. יש סל של פתרונות ביניים חוקיים, שלא קשורים למה יהיה מחר או מה יהיה מחרתיים, אם יהיה עם מטה התכנון או לא יהיה עם מטה התכנון. יש סל של פתרונות שמופיע לכם כרגע על המסך, שהוא קיים, אפשרי וניתן לממש אותו מחודש הבא:

1. הסיפורים של מיגונים נקודתיים לפי תמ"א 40.

2. הוצאת היתרים למיגון.

שני הפתרונות האלה, החיסרון המובנה שלהם, כמו ששמעתי כאן שדודו זרק ובצדק, זה פתרונות שעולים כסף לבן אדם. הרגלנו, אני אומר מדינת ישראל, הרגילה את כל בעלי הנכסים במדינה שאם חס וחלילה הם רוצים לעשות משהו בנכס הפרטי, משהו צריך לשלם על זה. בסדר, נשים את זה בצד. זה, דרך אגב, עוד אחד לדעתי, ועוד יהיו על זה דוקטורטים, על איך תמ"א 38 יצרה נזק תרבותי בעניין של השקעת הפרט בנכס הבנוי שלו, שאין דבר כזה שאתה משקיע בנכס הפרטי שלך אלא אם מגיע יזם שעושה לך את זה. אבל גם אם אתה לא רוצה להשקיע את הכסף חס וחלילה כדי למגן את עצמך ואת משפחתך, יש לך את המסלול של יצירת תב"ע היתרית, שזה מסלול הכנת תוכנית לפי תיקון 139. נשאלו כאן שאלות לעניין ההסכמות – אז גם כאן, עולם ההסכמות מתחלק לשני עולמות, כי התב"ע ההיתרית בעצם מורכבת משני מהלכים – מהלך אחד של תוכנית, ומהלך שני של היתר. הם ארוזים כטאקט אחד, אבל כל אחד מהם עדיין תקף לפי החוק כמו שהיה עד עכשיו. תוכנית, יש בה רוב יחסי של 60% וגם בתוכנית, אם אין את ה-60% האלה, אנחנו כוועדה מקומית רשאים להצטרף כמגישים לבקשה, אם אנחנו רואים שיש איזו סיטואציה חברתית או סיטואציה לאומתית שאנחנו חושבים שנכון להיכנס. זה לשאלתך מיטל ולשאלתך ציפי.

אני מזכיר לכם שהיו כאן עשרות, לא אחדות, עשרות תוכניות שהוועדה המקומית ניגשה כמבקשת. אם ראינו כאן כל מיני בעיות של החתמות ושוכנענו וחווה הדעת המקצועית החברתית היתה שנכון להיכנס לדבר הזה. זה הטאקט הראשון, הטאקט של התוכנית. הטאקט ההיתרי, אני מזכיר, היתר זה היתר זה היתר. צריך הסכמות של 100% בהיתר בניה, יש את כל מערך החקיקה הקיים – דייר סרבן, רוב מיוחס, כל הדברים האלה, שזה לפי החוק, לא השתנה שום דבר. שום דבר לא השתנה, אנחנו נשארים עם אותה מערכת חוקים בדבר הזה.

זה לא תמ"א. זה לא קשור לתמ"א. זה קשור לתוכנית ולהיתר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני יכול לעבור להצבעה? יש עוד משהו שאתה רוצה להגיד?

אדר' אהוד כרמלי:

יש רק עוד שאלה אחת שלא התייחסתי אליה.

ביום שאני אגיד שהכל מצוין אתה תראה את המפתחות שלי על השולחן. הרבה דברים אפשר לעשות הרבה יותר טוב.

רק רציתי להתייחס למה שאורנה ביקשה, לעניין ההסכם או לא ההסכם, או מה שליאור דיבר עליו. שוב, אתם מצביעים, תחזירו את ההחלטה על זה, חד משמעית. ואני חוזר ואומר ומדגיש לפרוטוקול, אנחנו עובדים לפי כל הדינים ולפי כל החוקים. בקשה שלא תעמוד בחוקים ובקשה שלא תוגש כמו שצריך ובקשה שלא תוגש כמו שזה – יכולה לקבל שלילי ולא תאושר. אף אחד כאן לא מבטיח full proof, שיהיה ברור. אבל ההחלטה היא על המועד. מה שהוצע כאן –

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אני אקריא את ההחלטה אחר כך.

י' אב תשפ"ד
14 אוג 2024

אדר' אהוד כרמלי:

בסדר גמור. מה שהוצע כאן ואף אחד לא יכול להתחייב על זה, ואני מסכים כאן שאף אחד לא יכול לחתום על משהו שהוא לא בסמכותנו, אבל אני חייב להגיד שנעשה כאן, למי שאמר, מיטל, למי שאמר שהיתה כאן הצגה ולא הקשיבו ושיתוף הציבור היה- חלק גדול מאד מהמאמץ שהושקע כאן, גם על ידי גורמי המקצוע וגם על ידי יו"ר הוועדה וסגניו בנושא הזה-

רועי אלקבץ:

למה עכשיו? למה ברגע האחרון?

אדר' אהוד כרמלי:

רועי, לפחות תן לי לסיים את דבריי ותגיד את מה שאתה רוצה. היה כאן מאמץ גדול מאד בעקבות שיתוף הציבור. ואני חושב שיש כאן הישג. אני לא רוצה להגיד שהוא חתום עד שהוא לא חתום, אבל יש כאן הישג משמעותי מאד לעניין מה שליאור הציג קודם, שבדקנו את זה גם משפטית וגם תכנונית, אנחנו מאד תמכנו בזה, לאפשר את הגשת הבקשות למי שהתחיל את התהליך ויש לו תיק מידע מאושר והוא יכול להגיש את הבקשה במקום עד סוף אוגוסט עד סוף השנה. אני חושב שזה יאיין לא מעט מהבקשות כאן שנתלו באוויר.

עו"ד ליאור שפירא-היו"ר:

אנחנו עוברים להצבעה. אנחנו מצביעים על הנוסח שלהלן :
הוועדה מחליטה שהיא אינה מעוניינת בהארכת תוקף תמ"א 38 בתחומה, מעבר ליום ה-29.8.2024.

עכשיו אנחנו צריכים לעשות את ההצבעה הזו שמית.
האם את/ה בעד?

להלן ההצבעה:

מס'	בעד	נגד	נמנעים
1	גל שרעבי	רועי אלקבץ	
2	חן אריאלי	אורנה ברביבאי	
3	אסף זמיר	דודו לניאדו	
4	גיא דניאל אבנר	נוי אלרואי שניצר	
5	מאיה נורי		
6	מוטי רייפ		
7	מיטל להבי		
8	דייבי דישטניק		
9	נוח עפרון		
10	רעות חנה נגר		
11	הדס רגולסקי		
12	שחר לוי		
13	ציפי ברנד		
14	ראובן לדיאנסקי		
15	אלחנן זבולון		
16	איתמר אבינרי		
17	ליאור שפירא		

החלטה

- מליאת הוועדה מחליטה ברוב של 17 קולות בעד, 4 קולות נגד ובאין נמנעים את ההצעה הבאה:
הוועדה המקומית מחליטה שהיא אינה מעוניינת בהארכת תוקף תמ"א 38 בתחומה מעבר ליום 29.8.2024.

