

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה

**הנדון : החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 21/11/2022
פרוטוקול מספר 22-0003**

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

דורון ספיר, עו"ד, משה חיים, רועי אלקבץ, סיגל ויצמן אהרונים, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי, מאיה נורי, ענת בן-לוי ילזרוב, חן קראוס, שולה קשת, מוטי רייפ, ליאור שפירא, עו"ד וגל שרעבי דמאיו.
חברי ועדה שהצטרפו לאחר פתיחת הישיבה: שלומות מוריה, חן אריאלי וציפי ברנד פרנק.
מלי פולישוק.

נעדרו:

מר רון חולדאי, ע. אבו שחאדה, יניב בנישו ויצמן, שלי דביר, חיים גורן, נפתלי לוברט, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אברהם פורז, מיטל להבי, אסף הראל, אמיר בדראן ואייל אקרמן.

נוכחים:

מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם אוזן, עו"ד, ס. מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר אורלי אראל, ע. מ"מ וס. רה"ע ומ. פרויקטים משולבים פרדי בן צור, עו"ד, מנהלת תכנון אסטרטגי חגית נעלי יוסף, עו"ד, מנהל אגף נכסי העירייה אלי לוי, רכזת תכנון עיר בכירה תכנון אלה ובר, רכזת תכנון עיר בכירה תכנון אסטרטגי הילה לובנוב, מנהלת הרשות לדיור ענת רודניצקי, מרכזת ועדת המשנה לתכנון ובניה אלה דוידוף, קצרנית שוש בלו.

1. נושא:

**תא/מק/9146 – מדיניות הדיור
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברת מליאה שולה קשת**

הישיבה נפתחה במניין חוקי בשעה 16:45 והמניין החוקי נשמר לכל אורכה.
מהלך הדיון מפורט בעמודים 10-2 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 22-0025 ב'16 מיום 31.8.22 על כנה (פירוט בעמוד 11 בסטנוגרמה)
חברי מליאה שלקחו חלק בהצבעה:
בעד: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, מאיה נורי, מוטי רייפ, חן קראוס, חן אריאלי, שלמה מסלאוי, אלחנן זבולון, חיים משה, סיגל ויצמן אהרונים וענת בן-לוי ילזרוב.
נגד: שולה קשת, שלומות מוריה וציפי ברנד פרנק.

החלטה:

ברוב של 13 קולות בעד, 3 נגד ובאין נמנעים הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 22-0025 ב'16 מיום 31.8.22 על כנה.

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר





ה' כסלו תשפ"ג
29 נוב 2022

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 22-0003
מתאריך 21.11.2022, שעה 16.30

סטנוגרמה
שוש בלו

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

* * *

על סדר היום:
1. תא/מק/9146 מדיניות דיור;
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברת מליאה שולה קשת;

* * *



תא/מק/9146 מדיניות דיור
בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי חברת מליאה שולה קשת

עו"ד דורון ספיר – היו"ר:

שלום לכולם. השעה 16.45, אנחנו צריכים קוורום של עשרה, יש לנו יותר. נמצאים אתנו (ותקנו אותי אם אני טועה):

- דורון ספיר
- אופירה יוחנן-וולק
- ליאור
- מאיה
- מוטי
- שלמה
- רועי
- חיים משה
- שולה קשת
- ענת
- סיגל
- אלחנן
- חן קראוס

ואנחנו מתכבדים לפתוח את ישיבת מליאת הוועדה המקומית. מספר ישיבה 22-0003. אנחנו נמצאים באולם מועצת העיר. אנחנו בסדר היום תא/מק/9146 מדיניות הדיור. בקשה לדיון חוזר שהוגשה על ידי חברת המליאה שולה קשת. אנחנו נציג תחילה בקצרה את עיקרי המדיניות ולאחר מכן נשמע את הבקשה לדיון חוזר של שולה קשת. בבקשה, ענת.

גב' ענת רודניצקי:

צהרים טובים לכולם. לפני שאני אפנה את הבמה ליחידה אסטרטגית שכל התודות והקרדיט לגיבוש של המדיניות הזאת מגיעים לה על עבודה מאד מקצועית, יסודית, מעמיקה, שכללה סקרים שביססו את הצורך בהתערבות העירונית הזו. בדיקות כלכליות שהיא הובילה, שהבטיחו מענה מצד אחד משמעותי לצרכים של התושבים ומצד שני מדיניות כלכלית אחראית כלפי היזמים והעירייה. סקירה בינלאומית שהם עשו, כדי ללמוד מה נעשה בערים אחרות בעולם וכמובן הליך משמעותי של שיתוף ציבור, הם ירחיבו על הכל בהמשך.

אני רוצה לומר כמה דברים כלליים:

תחום הדיור כמו שאתם יודעים הוא תחום מאד עמוק וסבוך והוא טומן בחובו הרבה מאד אתגרים חברתיים. רובו המכריע של התחום הזה נמצא בסמכותה הבלעדית של המדינה ועדין עיריית תל אביב-יפו העירייה היחידה, שלקחה צעד נוסף קדימה ומקדמת שורה ארוכה של פתרונות דיור לתושבים שלה. היא העירייה היחידה שהקימה גוף עירוני שנועד לעסוק כל כולו בתחום אחד ויחיד שזה תחום הדיור, זאת הרשות לדיור, אם באמצעות ייזום והובלה של פרויקטים עירוניים לדיור ואם באמצעות קידום וחקיקה ושינוי מדיניות מול משרדי הממשלה.

חשוב לי לומר כבר עכשיו והיחידה האסטרטגית תרחיב על זה בהמשך, שהנושאים ששולה קשת העלתה בבקשה שלה לדיון חוזר הם חשובים ומשמעותיים. אני יכולה לומר לכם שכולם זוכים למענה וכולם מקודמים, ללא קשר לשאלה, אם הם נמצאים בתוך מסמך המדיניות הזה או לא. במלים אחרות, מה שאני



מנסה לומר לכם, זה שמסמך מדיניות הדיור לא נועד לתת מענה לכל בעיות הדיור בעיר. הוא מתמקד במשבר הישגות הדיור של שוכרי דירות. בעובדה שמחירי השכירות נמצאים הרחק הרחק מהישג ידם של הרבה מאד תושבים שגרים בעיר שלנו.

המסמך של מדיניות הדיור מתעסק במה שיש לנו שליטה עליו וזה גם היתרון שלו. הוא אפקטיבי והוא ישים, כי מרבית הפעולות שנמצאות בו הן בסמכות העירייה. אבל העובדה שהמסמך הזה לא מתיימר לקבוע מדיניות לגבי נושאים שמוסדרים באופן בלעדי על ידי המדינה, כמו דיור ציבורי, כמו אייר בי אנד בי או מכר נכסי רשות הפיתוח, היא לא אומרת שהעירייה לא מטפלת בנושאים האלה באינטנסיביות ובעדיפות עליונה. אם ניקח למשל את התחום של הדיור הציבורי ששולה קשת מתייחסת אליו, למרות שהנושא הזה, כמו שכולם יודעים נמצא בסמכות הבלעדית של מדינת ישראל, ראש העירייה דוחף מזה שנים להגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר על ידי משרד הבינוי והשיכון בהיקפים משמעותיים. לפני שנה וחצי בערך, פורסמה הפנייה שלו לליצמן, שהיה שר הבינוי והשיכון בדרישה לבנות 800 יחידות דיור ברובע שדה דב. הפנייה הזאת, כמו שאתם יודעים, נדחתה על ידי משרד האוצר. מה שזה אומר, שדיור ציבורי זה דבר שהעירייה לא מחליטה עליו. העירייה לא מחליטה, לא על הקמה, לא על תחזוקה, לא על ניהול של דיור ציבורי. הכל נמצא בסמכות הבלעדית של הממשלה, שהיא גם הבעלים של הדירות האלה. במאמר מוסגר אני אגיד לכם, שמניסיון מרבית ראשי הערים בישראל בכלל לא דוחפים, הם אפילו לא נלחמים על דיור ציבורי בעיר שלהם. אני יכולה לומר בהכללה שמרביתם לא מעוניינים בכלל באותן אוכלוסיות. כך שגם המאבק הזה להגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר כשלעצמו, הוא מאבק שהוא מאד ייחודי ויוצא דופן בנוף שאנחנו רואים אותו.

אם ניקח דוגמה נוספת – הדוגמה של מכר נכסי רשות הפיתוח לדיירים המוגנים. גם הנושא הזה לא נמצא אמנם במדיניות הדיור העירונית, משום שהחלטה לגבי נמצאת כולה בסמכות המדינה. אבל זה לא אומר, שולה, שהנושא הזה לא מטופל בעדיפות עליונה ומעורבות אישית ואינטנסיבית של ראש העיר. אני יכולה לומר לכם, שלמרות שהתופעה הזאת מקיפה לפחות 8 ערים בישראל, עיריית תל אביב-יפו היא העירייה היחידה שהתעקשה לשלוח נציגים מטעמה לוועדה הבין משרדית שהוקמה על ידי סגן הממונה על התקציבים באוצר. היא העירייה היחידה שדוחפת לפתרון מיידי לבעיה החברתית והכאובה הזאת. וישנם עוד נושאים רבים שמקודמים, שעליהם ירחיבו פה בהמשך, אבל בשורה התחתונה, מה שאני אומרת לך, שולה – זה שהעירייה מחויבת לנושא של הדיור. מבחינתנו דיור הוא משאב שנועד להבטיח גיוון של אוכלוסיות שמתגוררות בעיר הזאת ושגרים בה ביחד. אנחנו כולנו יודעים שהחוסן של העיר הזו, בנוי על התמהיל המגוון של האוכלוסיות שחיות כאן. שדיור הוא כלי שיאפשר לעיר הזאת להמשיך להיות בבואה של החברה הישראלית. שהדיור הוא מפתח לשוויון הזדמנויות אמיתי, בחינוך, בתעסוקה, בבריאות.

והעובדה שרבים מהנושאים שאת מעלה לא נמצאים במדיניות הדיור העירונית, לא אומר שהם לא חשובים, לא אומר שהם לא מטופלים. פשוט הכל קורה בזירות אחרות. מדיניות הדיור העירונית מלכתחילה לא נועדה לתת מענה בלעדי לכל הבעיות שאת מעלה. בסופו של דבר, אני מזכירה לכולנו, הפתרון שיביא לשינוי של ממש בשוק הדיור, נעוץ בכלל בשילוב כוחות שבין הממשלה לשלטון המקומי. אני יכולה להבטיח לך ולכולכם שאנחנו מצדנו נעשה כל מה שצריך וכל מה שאנחנו יכולים כדי להמשיך להוביל את התחום הזה. אני מאד מקווה שהממשלה החדשה שתבוא עלינו לטובה, תשתכנע גם היא, אנחנו נמתין כשיתמנו השרים החדשים נתחיל לעבוד מולם, כמו שעשינו תמיד וכמו שאמרנו, הממשלה צריכה להבין שמרבית הפתרונות של הבעיות ששולה העלתה במסמך שלה, מסורים לממשלה ואנחנו רק נכונים ומחכים לעבוד אתם ולקדם את זה בשיתוף פעולה אתם. תודה רבה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

תודה רבה לך.
היחידה האסטרטגית, בבקשה.

גב' אלה ובר:

אנחנו נזכיר בקליפת אגוז את המדיניות שאושרה ב-31.8. כמו שאתם רואים אנחנו הגענו למסמך המדיניות מהתוכנית האסטרטגית של 2017 – התוכנית האסטרטגית של 2017 הורתה לנו לערוך מסמך מדיניות כולל לעיר במענה לתמונת עתיד שנקראה בה - 'עיר אטרקטיבית למגורים למגוון אוכלוסיות', ובנינו חזון מגורים עירוני במסגרת העבודה הזאת. חשוב לציין אותו. עיריית תל אביב יפו תפעל לקידום דיור ראוי, המותאם לצורכי מגוון אוכלוסיות. כמו שענת ציינה, כי מגוון אוכלוסיות זה אומר חוסן, זה אומר חיוניות והשוואף למימוש חזון העיר, לפיו היא תהיה עיר אטרקטיבית לכלל תושביה לכל אורך מעגל החיים.

אנחנו נעשה עבודה מאד מקיפה במסגרת גיבוש מסמך המדיניות. סקר ספרות בינלאומי. עשינו הפקת לקחים מעבודות דיוור קודמות שלנו, אבל ה-game changer מבחינתנו היה סקר שערכנו בקרב תושבי העיר – 3000 תושבים בדגימה של כל השכונות העירוניות. שאלה ש-35% ממשקי הבית בעיר מוציאים מעל 50% מהכנסותיהם על דיוור. אנחנו לא ציפינו לתוצאה הזאת. מתוך הכרת הבנוי מרק הבינלאומי ונטל עלות דיוור שעומד על 30%-35%. זאת הייתה הפתעה מבחינתנו. ביקשנו לפלח את מצב השוכרים בהקשר הזה והנתונים היו יותר קשים. מעל 50% מהשוכרים סובלים מנטל עלות דיוור כבד של מעל 50%. ראש העיר ביקש מאתנו לבדוק את המצב במטרופולין. עשינו דגימה של הערים סביבנו. לבקשת ראש העיר דגמנו גם עיר אחת קצת רחוקה – כפר סבא. התמונה הייתה כמעט זהה. מטרופולין תל-אביב סובל ממשבר הישגות דיוור. עם מה אנחנו יוצאים למסע הזה? – אנחנו יוצאים למסע הזה עם 216,000 יחידות דיוור קיימות בעיר ורק 1.8% מהם הן דירות שנקראות 'דיוור מוזל'. הדיוור המוזל העירוני מתכלה, בין אם זה דיוור ציבורי שהולך לנו לאיבוד במסגרת חוק המכר (דיירים קונים את הדירות), בין אם זה הדיוור בהישג יד הפרטי, שבחלק מהמקרים מתכלה אחרי 20 שנה בפרויקטים של דירה להשכיר וחלק מהמקרים אחרי 25 שנה – בפרויקטים בקרקע פרטית. על אף שאנחנו רואים ניצנים משמעותיים של התעוררות בקרב שוק השכירות המוסדי, זה פשוט ממש רק ההתחלה ואתם יכולים לראות שבהשוואה לערים אחרות בעולם, ולא ניקח את וינה שהיא המכה של הדיוור בהישג יד, אבל בהשוואה לערים אחרות – לונדון, סיאטל – אנחנו הרחק מרחוק. החדשות הטובות הן שלונדון וסיאטל היו במצבנו לפני כ-10 שנים, אולי קצת יותר טוב, אבל קרוב ומדיניות דיוור אגרסיבית שהם אישרו חילצה אותם מתרדמת בהקשר הזה ואגיד על זה משהו לקראת הסוף.

רק להבין מה קורה מבחינת ההיקפים – אני עוברת על זה הכי קצר – דיוור ציבורי יש לנו 3,500 יחיד. אפשר לראות לבד, כמה דיוור דב"י עירוני שהלשכה המשפטית לימדה אותנו לקרוא לו דירות להשכרה. יש לנו דב"י פרטי ודירה להשכיר.

אני עוברת ישר לכלים – הכלים מתחלקים לשתי גזרות – גזרת הדיוור להשכרה במחיר מוזל וגזרת הדיוור להשכרה במחיר שוק. יש לנו כלים בשני הצדדים. אני אתחיל במוזל-15% דב"י בתוכניות מגורים בקרקע פרטית בעיקר. אתם כבר מאשרים את הסטנדרט הזה בוועדה המקומית, בחודשיים האחרונות בהצלחה. צריך להגיד שנקטנו בזהירות בשני היבטים. קודם כל, לא קפצנו עם השיעור הזה, על אף שבעולם השיעורים של הדב"י הם גבוהים בהרבה. בלונדון מבקשים 35% דב"י. לפני שבוע שמעתי שבפרייבורג מבקשים 50% דב"י, אבל ההמלצות שקבלנו מהעולם זה מאד להיזהר ולא להתחיל גבוה. להתחיל בשיעורים שהשוק מכיר ומסוגל לעכל. וגם יש לנו סעיף גמישות שאומר, שאם כתוצאה מבדיקה כלכלית אפשר להעלות את השיעור או להוריד אותו – אז עושים את זה בשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית, בנימוקים שירשמו בהחלטתה. חשוב מאד גם להסביר איפה מנעד היכולות שלכם בהקשר הזה. יש לנו 50% דיוור להשכרה בתוכניות מגורים בקרקע עירונית שכירה. יש לנו את מנגנון הסיוע בשכר דירה, שהרשות לדיוור מגבשת בימים אלה והוא אמור ליצור, משהו שקרוב ל-matching לסיוע בשכר דירה שניתן על ידי הממשלה, סוג של חצי-חצי לזכאים לסיוע בשכר דירה בעיר. ויש לנו את קרן דב"י. ולפני כן רציתי לומר, גם לך, שולה, שזה הניסיון שלנו לסייע לעשירונים 1 עד 3. בידעה שהדיוור הציבורי הוא לא באמת בשליטתנו, אמרנו איפה אנחנו יכולים להיכנס ולעזור לעשירונים האלה. והעשירונים האלה מהווים 15% ממשקי הבית בעיר וחשבנו שמנגנון כזה, שאפשר להפעיל אותו יחסית מהר ובאינפקט משמעותי, חשוב שנוסיף אותו למדיניות. קרן דב"י תלויה בהסדר משפטי, בהסדר חוקי, אבל בעתיד לבוא אנחנו מקווים שכשיהיו מקרים שבהם יהיה קושי לקבל דב"י, ואני נותנת דוגמה קצת יוצאת דופן, אבל במקרים שבהם למשל יהיה מגדל מגורי יוקרה ברח' הרברט סמואל ונמצא גם אנחנו שזהו מקום ספציפי בעיר, שבו קשה לבקש את הדב"י הזה, הוא יצטרך לבקש את החלף הכספי של היחידות האלה.

מחיר שוק – לא פחות חשוב. יש פה עשירונים גבוהים יחסית בעיר- עשירון 8, עשירון 9, שמסוגלים לעמוד בשכירות ולא יכולים לקנות דירה ומגיע להם שתהיה להם שכירות ראויה, נאותה והוגנת. אז פה אנחנו מנסים ליצור ייעוד קרקע, שזה במסגרת עדכון המתאר- ייעוד קרקע של דיוור להשכרה. אנחנו הצגנו בפני הממשלה מתווה לרגולציה בשוק השכירות הפרטי. הצגנו את זה למנכ"ל משב"ש הקודם, לצערנו המשרד לא הרים את הכפפה. אנחנו מלאי תקווה ששר השיכון העתידי ירים את הכפפה, כי פה האינפקט המשמעותי. רוב תושבי תל-אביב – 53% מתושבי תל אביב הם שוכרים וזה מה שיעזור להם לשכור דירות בכבוד. מה שקרה בעודנו מקדמים את המדיניות זה העדכון של חוק עידוד השקעות הון- החוק הזה נותן הטבות מס מפליגות למי שמשכירים דירות, לשוק השכירות הקונצרני, לתקופות של 5, 10, 15, ו-20 שנה וזה משתלב יפה מאד במדיניות. היינו שותפים לדיונים שהתקיימו בנושא בכנסת והוא הצליח.

לסיום אומר, שעשינו סימולציה של מה קורה כשמפעילים את המדיניות הזאת- תוך כמה זמן מגיעים למספרים של סיאטל ולונדון וראינו שאם מפעילים אותה בצורה קונסיסטנטית, תוך 20 שנה עומדים על 8%-10% דב"י. זה מאד משמעותי ומאד מעורר תקווה. וגם צריך לומר לשבט או לחסד, אם ערכי הקרקע

יעלו, יהיה אפשר לחזור עם המסמך הזה לוועדה ולהגיד- לא 10%-15 דב"י, אלא 15%-20 דב"י ואולי אף יותר.

לגבי עבודות המשך – שולה צודקת. הרבה דברים לא נכנסו ואנחנו מקדמים במרץ דברים שלא היו במסמך המדיניות, מגורים במע"ר, דגמי מגורים לאוכלוסיה המבוגרת, לאנשים עם מגבלות, למעונות סטודנטים. אנחנו מנסים למצוא מודלים למימון של דיור חברתי. אנחנו עומדים, אני ממש מקווה, בחודשים הקרובים דו"ח של מצב הדיור בעיר. זה דו"ח שנוציא אותו כל שנה. זה דו"ח שהערים בעולם מוציאות בכל שנה, state of housing והוקמה רשות הדיור ואנחנו פועלים מאד חזק עם רשות הדיור להשפיע ברמה הלאומית על תיקוני חקיקה ולקדם שותפויות עם השלטון המקומי, המגזר הפרטי והחברה האזרחית.

מר רועי אלקבץ:

אני חושב שחשוב מאד לרשום, כי אנשים לא יודעים, לא בקיאים, שרק על דיור ציבורי בהיקף מטורף במדינה הזו. טיפה על ההיסטוריה, שאפשר לספר מה קרה פה, היו כאן עשרות אלפי דירות בדיור ציבורי--

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

את זה אנחנו יודעים, לצערנו הרב.

תודה רבה, שולה קשת בבקשה.

גב' שולה קשת:

1. חברות וחברים, אחר צהריים טובים.

כידוע, לפני כחודשיים דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה במסמך מדיניות דיור עירוני. המסמך אמור להתוות מדינות ולקבוע עקרונות תכנון מרכזיים לקראת הכנת תכנית המתאר העירונית החדשה, תא/5500.

2. בקשתי לקיים דיון חוזר במסמך, כיוון שלדעתי הוא מייצג מדיניות חלקית ושגויה. קיימתי פגישה עם גורמי המקצוע בעירייה, וקבלתי מידע נוסף לגבי השיקולים שעמדו מאחורי קביעת המדיניות, ואני עדין סבורה שיש לתקן את המסמך.

3. ואלו הנושאים שברצוני לתקן במסמך המדיניות:

4. התיקון הראשון שצריך להיעשות הוא שיתוף הציבור. מסמך המדיניות אושר ללא הליך שיתוף ציבור תקין. לא התקיימו דיונים פומביים, והמסמך מפורסם באתר העירייה מבלי שלציבור אפשרות להגיב עליו. ההליך היחיד שהיה הוא שהמינהל קהילה ארגן קבוצה קטנה של 30 תושבות ותושבים בלבד, שקראו לה "קונגרס הדיור" ועם קבוצה זו קיימו רק שני מפגשים פרונטליים ומפגש אחד ב'זום'. זה לא הליך תקין.

5. מניעת זכות הציבור להשמיע את קולו בנושא הכואב לו ביותר, החשש לקורת הגג, מנוגדת להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה שפורסמו באוקטובר 2021, שם נכתב, בין היתר: "בשל השפעת מסמכי המדיניות על קבלת החלטות בהליך התכנוני ... ברירת המחדל תהיה כי קביעת מדיניות כפופה להליך של שיתוף וקבלת הערות מהציבור ... במודל הממשלתי לפרסום תזכירי חוק ... וקבלת הערות הציבור לגביהם". אבקש שנאמץ את הנחיות המשנה ליועמ"ש וניתן לציבור להגיב על המסמך ולהשפיע על עיצובו.

6. וכעת לליקויים בתוכן המסמך עצמו:

כפי שאמרתי, אני סבורה שהמסמך אינו יכול להיחשב כמסמך מדיניות עירונית לדיור, מהטעם הפשוט שהוא חלקי מאד ונראה שכוון לנושא צר מאד של פתרונות לדיור בהישג יד ותו לא.

7. כך למשל, מסמך המדיניות ממשיך את המדיניות של העדפת מלונאות על פני מגורים. מדיניות זו מתבטאת בשני מהלכים עיקריים מצד העירייה: הראשון, העלמת העין מדירות הנופש הפיראטיות, הנקראות בדר"כ "דירות Airbnb", והשני הסבת מבני מגורים שלמים למלונאות.



8. לגבי ה-Airbnb: לפי נתוני מינהל הנדסה, כמעט 10,000 יחידות דיור, רובן במרכז העיר, רובן דירות קטנות, שלמרות שההגדרה הרשמית שלהן היא דירות מגורים, משמשות בפועל בקביעות כדירות אירוח, וכך הן נגרעות משוק המגורים העירוני.

9. שתי דוגמאות לכלים שבהן העירייה יכולה להשפיע על שוק פרוץ זה:

הראשון – רישוי עסקים: נאמר לי שהחלטה לא להתמודד עם Airbnb באמצעות רישוי עסקים נובעת מכך שיחידות אלו לא כלולות תחת ההגדרה של 'מלונאות'. זה לא מדויק. בדקתי וראיתי שההגדרה דווקא כן מתייחסת למקרים בהן גורם אחד מנהל יותר מארבעה יחידות אירוח. לכן יש לבדוק מצבים שבו גורם אחד מפעיל יותר מארבע יחידות אירוח, כדי לדרוש ממנו הליך של רישוי עסק, דבר שלא נעשה עד היום, לצערי.

10. כלי נוסף בו אנו יכולים להשפיע על שוק ה-Airbnb הוא חוק התכנון והבנייה: בית המשפט המחוזי קבע ואני מצטטת: "שימוש במקרקעין כיחידות נופש לא עולה בקנה אחד עם ייעוד המקרקעין למגורים". המשמעות היא כי זהו שימוש המחייב היתר שימוש חורג או היתר לשינוי, אם בכלל התב"ע מאפשרת כזה שימוש.

11. לשאלתי, מדוע העירייה אינה אוכפת את החוק בנושא זה, נענית כי היועמ"ש לעירייה סבור ש"היה לנו קשה להתמודד עם זה" מבחינת עומס העבודה. זו לא תשובה רצינית. כן, לנהל עיר זו עבודה קשה. אז מה? האינפלציה של ה-Airbnb לא מספיק חשובה? לא יכול להיות שנעצום עין מול הפרת החוק המאסיבית הנעשית מול עינינו. אין הצדקה לאדישות בפני הסבת 10,000 דירות למלונאות באופן לא חוקי. כחלק ממדיניות הדיור, עלינו לתעדף טיפול בעבירות בנייה מסוג Airbnb ויש להתחיל לפעול בנושא באופן מיידי.

12. הפן השני שבו אנחנו מעודדות ומעודדים הסבת מגורים למלונאות באופן סיטונאי היא מדיניות הפיכות מבני מגורים שלמים למלונות בוטיק בעידוד הוועדה המקומית. מאז 2012 הוועדה המקומית מאשרת באופן גורף הסבת בנייני מגורים למלונאות וכתוצאה ממנו אבדו יותר מ-3000 יחידות מגורים, רובן דירות קטנות במרכז העיר. נושא הסבת מבני מגורים שלמים למלונאות היא החלטה הנתונה לשיקולה הכמעט מלא של הוועדה המקומית, בין היתר, כי חלק גדול מההסבה נעשה בהליך של היתר.

13. השילוב של עצימת העין בפני Airbnb והאישור הגורף להפיכת מבני מגורים שלמים למלונות בוטיק הוא מסוכן. אי אפשר להמשיך להפוך את העיר ובמיוחד את מרכז העיר לדיסנילנד של תיירים. במקום אישור אוטומטי וגורף על הוועדה המקומית לקבוע יעדים ומגבלות לפי רובעים, מספרים שיהיו שקופים ליזמים, לתושבות ולתושבים. בדרך זו, אם נגיע לרף מסוים של הסבת מגורים למלונאות, הוועדה תוכל להודיע שאין יותר הסבה של מגורים למלונות בוטיק.

14. לאור הבעייתיות ביחס למלונאות, הנושא הבעייתי ביותר במסמך המדיניות הינו, לדעתי, ההתעלמות מהדיור הציבורי. הפתרון לעשירונים התחתונים אינו רק סיוע כספי בשכר הדירה, כפי שמוצע במסמך המדיניות. הפתרון הוא דיור ציבורי. לפי פקודת העיריות, לעירייה סמכות מלאה לבנות ולהחזיק בדיור ציבורי. מעבר לכך, הוועדה המקומית תל אביב-יפו היא וועדה בעלת סמכות עצמאית, היכולה לבחור שלא לקדם תכניות דיור שאינן כוללות מלאי ראוי של דיור ציבורי. אין סיבה שלא נעשה זאת.

15. אי אפשר להמשיך ולהתעלם מצמצום הדיור הציבורי בשנים האחרונות, תהליך שמחריף עם התעצמות תהליכי ההתחדשות העירונית. גם אם המדינה לא מבינה זאת, עלינו בתפקידנו כרשות שלטונית וכוועדה עצמאית לדרוש זאת בכל תכנית שמקודמת בעיר.

יש לקבוע הנחיות מינימום להרחבת הדיור הציבורי בעיר לתכניות המקודמות בתל אביב-יפו, ולהוסיף אותן למסמך המדיניות העירוני ולהוראות תכנית המתאר החדשה. הנחיות אלו עומדות בקנה אחד עם תיקון 4 לתכנית המתאר הארצית תמא/35, שאושר על ידי המדינה לפני כמה חודשים, המחייבות לקבוע מינימום של דירות, במה שנקרא 'דיור מכליל'. המדינה מאפשרת לנו לקבוע כי חלק מאותו 'דיור מכליל' יהיה דיור ציבורי.

16. נושא נוסף שחסר במסמך המדיניות הוא יעדים להקמת מעונות סטודנטים. מאז שנת 2012 הופסקה כמעט לחלוטין בניית מעונות סטודנטים וסטודנטיות בעיר. זוהי בעיקר פגיעה בצעירות וצעירים, שרק התחילו את חייהם העצמאיים ואין בידיהם את האמצעים לשכור דירות יקרות בעיר. האצת תהליכי ההתחדשות העירונית מחריפה את הפגיעה בצעירים, כי נהרסות דירות זולות וקטנות והן מוחלפות בדירות גדולות, חדשות ויקרות. כך למשל, פורסם לאחרונה בעתונות כי מלאי הדירות להשכרה בסביבות אוניברסיטת תל אביב ירד בשנה האחרונה ב-8%. עלינו לקבוע יעדים שנתיים להגדלת מלאי מעונות הסטודנטים בכל רחבי העיר ובעיקר בסמוך למוסדות האקדמיים ביפו וברמת אביב.

17. נושא נוסף החסר במסמך הינו הטיפול בתהליכי ה"פינוי-כפוי" בעיר. בתל אביב-יפו כ-3000 משפחות, המתגוררות בבתים בהן אין להם חזקה קניינית פורמלית וחרב הגירוש עומדת מעל ראשן למרות שזהו ביתן מזה עשרות שנים. 1,500 משפחות פלסטיניות ביפו, 350 משפחות בשכונת הארגזים, 800 משפחות בכפר שלם ועוד כמה מאות משפחות בשכונות נוספות בעיר. מדובר בהיקף עצום של משפחות העתידות להיות מפונות בכפייה מביתן בשנים הקרובות, ללא אפשרות להבטיח לעצמן קורת גג או פיצוי כספי. באותו זמן מקודמות תכניות נדל"ניות ענקיות על הקרקע בו הן יושבות, תוך התעלמות ממצוקת אותן משפחות.

18. הפעולה הדחופה ביותר שעלינו לעשות כעירייה בנושא 'הפינוי-הכפוי' מתחילה בשינוי הטרמינולוגיה: להפסיק להתייחס אל אותן משפחות כ'פולשות'. על העירייה לתת מעמד לתושבות ולתושבים בשכונות הלא מוסדרות בדיוק כפי שהיא מתייחסת לדיירים רגילים בהליך של פינוי בינוי, ובראש ובראשונה להבטיח דיור חליפי. הרי הכסף קיים? רק בגבעת עמל הרוויחה העירייה 500 מיליון ₪, אז לא יכולנו לספק דירות ל-30 משפחות? בשכונת הארגזים רוצים לבנות 2,100 יחידות דיור, אז הגיוני שרק 25 משפחות מתוך 350 תקבלנה דירה ללא תשלום? איפה ההוגנות? איפה הצדק?

19. למיעוט מקרב משפחות אלו, שאולי לא זכאי לדירה חליפית, עלינו לסייע בקורת גג: להקים קרן סיוע כספית, לדרוש מהמדינה למכור דירות בבעלותה בהנחה גדולה כתנאי סף מחייב לפני קידום תכנית חדשה, לסייע בייצוג משפטי מול היזמים, לתת עדיפות בדיור ציבורי לבני ובנות השכונות. זה בידיים שלנו. אי אפשר לזרוק אלפי משפחות לרחוב ולעמוד מנגד.

20. נושא אחרון לתיקון במסמך המדיניות – שלושה שיפורים קטנים שאני מבקשת לעשות בנושא הדיור בהישג יד. הראשון: מסמך המדיניות מנחה את הוועדה המקומית לדרוש מהמדינה דיור בהישג יד בהיקף דומה לזה שהיא דורשת מיזמים פרטיים. מדוע? יש לדרוש מהמדינה היקף דיור בהישג יד זהה לזה שהעירייה מציעה, אחרת לא נסייע לה לקדם תכניות בעיר.

21. השני: הנחיות המסמך מאפשרות שינוי היקף יחידות הדיור בהישג יד "לפי שיקול דעת מהנדס העיר". המסמך לא מפרט קריטריונים לשיקול הדעת, ולא מצייין האם הנחיות אלה מתייחסות גם לתכניות שנמצאות בהליך אישור, כלומר לא נקבעו "הוראות מעבר".



יש לחדד את הניסוח של הוראות וקריטריונים אלו גם לטובת האינטרס הציבורי וגם כדי לשפר את הוודאות עבור היזמים.

22. התיקון השלישי: בנושא הדיור בהישג יד: הטמעת המלצות מבקרת העירייה בכל הקשור לאופן הניהול והבעלות של הדיור בהישג יד. מלבד שורת ההמלצות שמפורטות בדו"ח המבקרת, המסקנה העיקרית מהדברים שלה היא שעלינו להיות הבעלים של רוב הדיור בהישג יד, אחרת הדבר יוביל לאובדן מאות חודשי שימוש בדירות אלו, בגלל 'טריקים' של יזמים. זו צריכה להיות אמירה הכלולה במסמך המדיניות.

23. חברות וחברים, תודה על ההקשה ומילה אחרונה לסיכום.

אני קוראת לכם ולכן כאן – חייבות וחייבים להקשיב למצוקה של תושבות ותושבי העיר. צריך להפסיק לגלגל את הכדור לממשלה ולכנסת. חייבות וחייבים לקחת אחריות על ניהול העיר. אני רוצה להגיד היום לחברות ולחברי הוועדה ובייחוד לחברות וחברי הקואליציה: אין מה לחשוש מכך שנקבל היום החלטה לתיקון המסמך. להפך – זו חובתנו.

24. אני מאמינה שיש קונצנזוס, שמשבר הדיור הוא בראש מעייניה של המועצה. אין כאן מחלוקת עם תושבות ותושבים על איזה פרויקט נקודתי שחייבים להקים בדחיפות אלא הזדמנות להעביר מסר לגבי מדיניות הדיור שאנחנו רוצות לראות בתכנית המתאר העירונית החדש תא/5500.

25. אני מבקשת שתתמכו בהצעתי להחזיר את מסמך המדיניות לעבודת תיקונים, עבודה שתתייחס לכל הנושאים שהעליתי היום בדיון, לפני שמדיניות הדיור הלקויה הזו תתורגם לתכנית המתאר החדשה. יש לנו היום הזדמנות לתקן.

תודה על ההקשבה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

תודה, שולה.

ליאור ביקש לדבר. מישהו עוד רוצה לדבר?

עו"ד ליאור שפירא:

ערב טוב לכולם. הקשבתי לדברייך, שולה, ולא כהרגלי, אני רוצה להחמיא לך. א. אני ממש מבסוט ואני שמח שאימצתם את הבקשה שלנו לדבר עם גורמי המקצוע, לפני שמגיעים לכאן על מנת ללמוד את החומר כמו שצריך ולהציג אותו בצורה ראויה. וכך אמרת שעשית ובאמת כך עשית. ובאמת יצא מסמך שמשמיעה שלי מאד מקצועי וגם נוגע להרבה סוגיות שהן באמת סוגיות שיש לתת את הדעת עליהם. יחד עם זאת, אני חושב שאת תסכימי אתי, שמדיניות הדיור הוא דבר שהוא טוב. יכול להיות שבעיניי שלך הוא לא מושלם, אבל הוא בהחלט טוב. ולכן, אני חושב שטוב תעשי את ולנו כמועצה למען תושבי העיר, שכרגע מסמך המדיניות שאנחנו עבדנו עליו – העירייה, גורמי המקצוע, הוועדה ישבה ועבדה עליו, יהיה נכון לאשר אותו ובהחלט בראה דברים את מה שאת אמרת, לבחון האם יש מקום להרחיב אותו, לעשות בו תוספות. אבל כרגע, אנחנו מאשרים יומיום תוכניות בוועדת המשנה ואני חושב שיהיה נכון, שלפחות כבר עכשיו ניישם אותם בהתאם למדיניות הדיור. ולכן, 'האויב של הטוב זה המושלם'.

אני חושב, שבמקרה הזה שיקול הדעת 'לתפוס מרובה ולא תפסת' – כאן את מתפספסת. אני לא חולק על דברייך ואני חושב שבאמת ואני יודע שגורמי המקצוע שמעו וגם אנחנו בתור חברי הוועדה שמענו את דברייך ואני בטוח שיש לנו מחשבות. ולכן הייתי ממליץ שנאשר את תוכנית המדיניות העירונית ונגיד לגורמי המקצוע – 'שמעתם, יש גם עוד כל מיני דברים שעלו בוועדה ונראו אם בעתיד, אתם יכולים לשקול להוסיף את זה', וזה באמת עושה שכל ולא כרגע עכשיו בשליפה, כשאולי יש תשובות לחלק מהדברים שאמרת, שאנחנו לא מודעים להם.

מר שלמה מסלאוי:

אולי תתייחס לנושא של הפינוי, כשמדובר על השוק--



עו"ד ליאור שפירא:

אני לא מתייחס, אני אמרתי את דעתי, אני לא הדובר ואני גם לא יו"ר הישיבה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

עוד מישוהו רוצה להתייחס?

אם אין לאף אחד משהו לומר – אני חושב שאפשר לקבל החלטה, אלא אם כן את מקבלת את ההצעה של ליאור.

גב' שולה קשת:

לצערי, אני לא יכולה לקבל אותה. זה בדיוק מה שאני מבקשת, להחזיר את זה לדיון בוועדה המקומית ולא להסתמך על---

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

מה שהסביר לך ליאור, שמדובר במדיניות שאנחנו נאשר אותה ונדון בה מעת לעת- נחדש אותה, נשפר אותה, נעדכן אותה. בהמשך למה שאמרת, הנושאים שאמרת ייבדקו. זה בדיוק מה שליאור אמר. כלומר, שזה לא כמו תביע שאת מאשרת וזהו. המדיניות הזאת, הכוונה היא בעצם לשדרג אותה מידי פעם. ולכן אני אומר ומה שהוא אמר- 'בואו נאשר את מה שיש'.

עו"ד ליאור שפירא:

אם נקבל את עמדתך, עד שעכשיו ישבו ויבדקו- אז עכשיו נעביר הרבה פרויקטים ומדיניות הדיור לא תיושם שם וזה חבל.

גב' שולה קשת:

אני חושבת שזה תהליך מאוד פשוט- להחזיר את זה לדיון בוועדה המקומית, את הנושאים האלה ואז להביא את זה באמת לאישור המליאה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

מהנדס העיר רוצה לומר מילה, לפני ההצבעה.

מר אהוד כרמלי, אד"ר – מהנדס העיר:

שולה, אני מצטרף כאן לדעתו של ליאור. אני חושב שכשקראנו את המסמך ששלחת, פשוט הנהנו בראש, כי לא היה שם דבר שסותר משהו, ממה שאנחנו מאמינים בו, ממה שאנחנו עושים אותו, ממה שאנחנו מקדמים בערוצים אחרים- מ-Airbnb דרך דיור מוגן, דרך דיור לסטודנטים, דרך כל הדברים שצוינו במסמך. לכן, אני לא חושב שיש כאן איזה שהם חילוקי דעות מהותיים בדבר הזה. מה שאת טוענת, את אומרת: 'בואו, תחזרו הבייתה, תכניסו את כלל הנושאים האלה עכשיו לתוך המסמך ותחזרו לוועדה עם עוד עשרה נושאים'. אני לא יודע, אם היית בוועדה הקודמת או בוועדה שלפניה, רק בוועדות האחרונות אשרנו דיור בר השגה נוסף על מה שהיה עד היום בזכות המסמך הזה, למרות שהוא עדין, עוד לא מסמך מתוקף ומאושר. הכוח של מסמך כזה, של מדיניות כזאת, שהוועדה עומדת מאחוריה והמועצה עומדת מאחוריה הוא כוח אדיר. כי יזמים שמגיעים אלינו ויודעים שזאת עמדת העירייה, לא נכנסים אתנו מראש לוויכוחים האין סופיים האלה, שזו מנת חלקנו במו"מ, בכל תוכנית ותוכנית לגבי הצורך בהקצאה של דיור בר השגה.

לפני שנה-שנתיים, כשאמרנו את המילה 'דיור בר השגה' ליזמים, אני לא רוצה להגיד 'הם צחקו', אבל הם אמרו: 'בסדר, בסדר' וזרקו פירורים כדי להשקיט את המצפון. היום הם באים מראש בהצעה ראשונית כבר ואומרים- אנחנו יודעים שאתם מתחילים את המסע מ-15% ויש כאלה שבאים עם יותר ויותר ויש לזה השלכה עוד יותר משמעותית והיא אולי הנצחון הגדול כאן, שהשוק מתמחר היום דיור בר השגה אחרת ממה שהוא תימחר לפני 3-4 שנים. יעיד על זה מנהל אגף נכסים, יעידו על זה כאן אנשי הכלכלה שלנו. הצורה שבה השוק מתמחר היום יחידה של דיור בר השגה- אם לפני חמש שנים אמרו לנו: זה כמעט שווה ערך לאפס או תמחרו לנו את זה ב-15%-20% מערך דירה רגילה, היום החישוב מגיע כמעט ל-70% ודירות להשכרה מגיעות לכמעט 90%-95%. זאת אומרת שהשוק כבר מבין את המוצר הזה. חלק לא קטן מזה, זה בגלל העקשנות של עיריית תל אביב לעמוד מאחורי הדבר הזה, מאחורי הצורך שלו ולראיה יזמים מסתדרים ומצליחים לעשות את זה בתוכניות. ופה אני חושב שיש כאן הישג גדול מאוד לעירייה ולחברי המועצה שעמדו מאחורי המסע הזה. לכן אני חושב שבמקרה הזה כאן, שוב, ההחלטה היא שלך, כן. אבל

אני חושב שפה אין לנו ויכוח, גם על Airbnb ראית את הצעת החוק וראית את העבודה השוטפת שנעשית כאן ואין כאן ויכוח עם מה שאת אומרת. גם הנושא של דיור לסטודנטים- כבר עכשיו מקודמים שני פרויקטים לסטודנטים, גם בצפון וגם בדרום- אחד באוניברסיטת תל אביב ואחד במכללה האקדמית ביפו. בשבוע הבא זה יעלה להחלטה בוועדה המקומית. לא דיבורים- בלוקים ובטונים. לכן, אני באמת חושב שכאן במקרה הזה, שווה להסתכל על זה בצורה קצת אחרת.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

תודה רבה למהנדס העיר. אם לא השתכנעת, אנחנו ניגש להצבעה.

גב' שולה קשת:

אני חושבת שזה צריך להיות במסמך המדיניות ולא להסתמך על דברים--

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

אנחנו בעצם מצביעים- אם להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

<u>מי בעד להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה?</u>			
<u>מס' סד'</u>	<u>בעד</u>	<u>מס' סד'</u>	<u>נגד</u>
1	דורון ספיר	1	שלומות מוריה
2	אופירה יוחנן וולק	2	שולה קשת
3	גל שרעבי דמאיו	3	ציפי ברנד
4	ליאור שפירא		
5	מאיה נורי		
6	מוטי רייפ		
7	חן קראוס		
8	חן אריאלי		
9	שלמה מסלאוי		
10	אלחנן		
11	חיים משה		
12	סיגל		
13	ענת		

החלטה

מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מחליטה ברוב של 13 קולות בעד, בהתנגדות 3 קולות להשאיר את החלטת וועדת המשנה על כנה.

עו"ד דורון ספיר - היו"ר:

אני מודה לכולם. הישיבה הזאת נעולה.

* * * *