



27 מרץ, 2022

לכבוד
מינהל הנדסה
עיריית תל אביב יפו

שלום רב,

הנדון: הערות עמותת במקום לתכנית תא/ 5500

עמותת במקום היא עמותת א/נשי מקצוע מתחום התכנון, העוסקת בזכויות האדם בתכנון המרחבי. העמותה היא מתנגדת ציבורית סטטוטורית מכוח סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965 (ק"ת 7551, 7.9.2015, בעמ' 1887).

להלן הערותינו לתיקונים המוצעים לתכנית תא/ 5000 באמצעות תכנית חדשה מס' תא/ 5500.

הערות ביחס לתהליך השיתוף

1. המידע בענין תכנית 5500 הועבר אלינו 3 ימי עבודה לפני מועד הגשת ההערות, כשהוא ערוך במצגת הסוקרת את הדברים ברמת כותרות. זהו בסיס מידע דל שאינו מאפשר התייחסות מעמיקה גם בלוח זמנים סביר. למשל, קישור לרישומי הדיונים בתכנית היה מאפשר למידה מעמיקה יותר ומשפר את איכות ההערות המוגשות.
2. גם העברת התכנית להערות ארגונים וגופים מקצועיים בשלב מוקדם יותר היתה הופכת את ההיוועצות לאפקטיבית יותר. ההזמנה להגיש הערות הופצה לאחר שהוועדה המקומית כבר החליטה להמליץ על הפקדת חלקים מהתכנית. להערות שיוגשו בשלב כזה ישנו פוטנציאל נמוך ביותר להשפיע על התוכן.

הערות לתכנית 5500

3. **רח"ק:** במצגת (עמ' 20) נאמר רק ששיטת חישוב הרח"ק תשתנה. לא ניתן לדעת מה יהיה השינוי ומה ההנמקה לו. כמסתבר, בדיון בתכנית מיום 15.3.22 דובר על הגדלת הרח"ק במקרים נקודתיים ללא הסבר מיוחד, אך לא נדון שינוי של שיטת החישוב עצמה. שיטת חישוב הרח"ק היא נושא דרמטי שיקבע את נפחי הבניה המותרים בעיר על כל המשתמע מכך. לא ניתן להתייחס לנושא זה ברצינות או בכלל בלי לדעת במה מדובר ומה הרציונל.

שימור:

4. א. זהו נושא מקצועי ומוסדר סטטוטורית בעל השפעות כלכליות ואחרות. נדרש בסיס מקצועי קונקרטי (סקר) כדי לחייב בשימור מבנים שאינם ברשימת השימור. לא ברור אם סקר כזה נעשה ומה יהיו הקריטריונים לשימור כזה לכן לא ניתן להתייחס עניינית.

- ב. לאור הפצת קול קורא לקרן הסכמי שימור (פורסם ב"הארץ" 25.3.22), ובו הזמנה לבעלות ולבעלי נכסים לשימור מחמיר מצד אחד ולבעלות ובעלי מגרשים לתוספת זכויות בניה מצד שני, למצות את האפשרות של ניווד זכויות ביניהם, נראה כי מנגנון ניווד הזכויות רחוק ממיצוי גם ביחס לנכסים קיימים. לכן רצוי היה לבדוק את יעילותו של כלי זה והתאמתו לצרכים לפני הרחבת הרשימה (שכאמור לא ידוע לנו לפי אילו תבחינים היא תורחב).

5. **דיוור ציבורי:** חרף הכותרות, בפועל לא מוצעת התייחסות לדיוור ציבורי, שחייב להוות חלק בלתי נפרד מ"דיוור מכליל". דיוור בהישג יד כהגדרתו בחוק התכנון והבניה נותן מענה חלקי ביותר לצורך בדיוור מוזל, וקהל היעד שלו הוא מעמד הביניים. דיוור ציבורי הוא מוצר אחר. לדעתנו נדרשת בתכנית 5500 קביעת מינימום של היקפי הדיוור בהישג יד הנדרשים בתכניות מפורטות - מוצע 10-20% מהיקף הבניה החדשה בתכניות הכוללות בנייה מרקמית, אך בנוסף הכרחית גם התייחסות לדיוור ציבורי לרבות הצבת יעד של מספר דירות לבניה כמטלה ציבורית (בקרקע סחירה) ולרכישה וניהול על ידי העיריה וחברות עירוניות כמו חלמיש, למשל. סמכות העיריה להסדיר ולטפל בדיוור ציבורי לתושבים מעוגנת בין היתר בסעיף 249(5) לפקודת העיריות – נוסח חדש.



6. **ציפוף**: ככל שאפשר להבין, התכנית תמשיך ליישם את התפיסה השגויה לפיה ציפוף ניתן להשיג רק באמצעות בניה מגדלית. למעשה בניינים גבוהים עד 9 קומות יכולים להשיג ציפוף גבוה יותר וניצול טוב יותר של משאב הקרקע בשל ייצור רשת רחובות צפופה בקישוריות גבוהה וריבוי מעברים בין השטח הציבורי למגרש הפרטי המייצרים תנועה אנושית במרחב הציבורי, לעומת המגדלים שמתאפיינים בבניה במגרשים גדולים מאוד ולכן נעדרים מאפיינים אלה שהם מרכיבים חשובים של עירוניות טובה (ר' מכון אלרוב לחקר הנדל"ן, **מסמך מדיניות – בניה לגובה**, אוניברסיטת תל אביב, אוגוסט 2018, עמ' 9-8, 23; אדר' הלל שוקן, **מגדלי מגורים – למה, איפה, מתי, איך**, המעבדה לעיצוב עירוני, אפריל 2019).

ציפוף בבניה מרקמית גם יאפשר דיור פחות יקר ויזמין חתך רחב יותר של תושבים להתגורר בעיר.

7. **השתתפות הציבור**: על פניו נראה כי ההליך שנעשה כאן דמה יותר ליידוע מאשר להשתתפות. מכל מקום, לאור הפער שאנו נתקלות בו בין נוהל ההתייעצות עם הציבור של הוועדה המקומית משנת 2016 לבין היישום בפועל, מוצע כי תא/5500 תקבע כללים ברורים יותר לאופן מעורבות התושבות והתושבים בהליכי התכנון להכנתה.

אנו מקוות שלמרות השלב המתקדם בתכנון הדברים יפלו על אזניים קשובות, ונשמח לקחת חלק בדיוני ההמשך.

בכבוד רב,

שרון קרני-כהן, עו"ד