

30 מאי, 2019

לכבוד  
הוועדה המתוזזת לתכנון ובניה תל אביב  
דרך בגין 125, קומה 13, קרית הממשלה, ת.ד. 7087,  
תל אביב, מיקוד 6107002  
בדוא"ל: [yaelpe@iplan.gov.il](mailto:yaelpe@iplan.gov.il)

בדואר רשום

שלום רב,

### התנגדות לתכנית 507-0403931 – תא/4444 שדה דב: דיור בהישג יד

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן: "תכנית שדה דב" או "התכנית") על ידי עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר) ומרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב.

המתנגדות יטענו כי על אף שהתכנית מכירה בחשיבות בניית דיור בהישג יד בשכונה החדשה, היא אינה קובעת כמות מינימאלית מספקת של יחידות דיור (יח"ד) לדיור בהישג יד כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק"). זאת, על אף שהוועדה קבעה בהתאם לסעיף 2א62(א1) לחוק שהצפיפות הגבוהה בתכנית אושרה בכפוף ליעוד 4,500 יח"ד לדיור בהישג יד – יח"ד שבסופו של דבר יועדו ל"דיור מיוחד" הכולל גם דיור שלא בהישג יד, ולמרות הצהרות רשות מקרקעי ישראל לאורך הדיונים בתכנית בעניין חשיבות דיור בר השגה.

כמו כן, התכנית אינה קובעת את שיעור יחה"ד בהישג יד, האמורות להיות מושכרות במחיר מופחת ממחיר השוק, כהוראת סעיף 63 לחוק (כמפורט בהתנגדות זו, שיעור יחה"ד שיושכרו במחיר מופחת צריך להיות 100% מכלל יחה"ד המיועדות לדיור בהישג יד).

לבסוף, בהינתן מחירי הדיור הגבוהים הצפויים בשכונה, שיעור ההפחתה המשמש כברירת מחל בחוק – 20% ממחיר השוק – עדיין מביא לכך שגם יחידות דיור שיושכרו במחיר מופחת, יהיו בהישג ידם של משקי בית מסוימים בלבד. משכך, נטען כי יש להתנות את אישור התכנית בקבלת החלטות מאת מועצת מקרקעי ישראל והרשות המקומית, בהתאם לסעיף 5(א1)ב לחוק, שיקבעו שיעורי הפחתה גבוהים יותר בדירות שיושכרו במחיר מופחת.

רקע עובדתי

המתנגדות

מרכז הגר הוא גוף אוניברסיטאי הפועל בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. המרכז הוקם על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיור וההתחדשות העירונית ולקדם מדיניות שתאפשר דיור הולם, נגיש

ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. המרכז עוסק במחקר אקדמי יישומי בתחום של דיור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים.<sup>1</sup> עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" היא עמותת רשומה הפועלת מזה 20 שנה לקידום זכויות האדם בתכנון המרחבי בישראל. עיקר מימונה מיישיות מדיניות זרות. עמותת במקום היא בעלת מעמד סטטוטורי של מתנגדת ציבורית לפי סעיף 3(100) לחוק התכנון והבניה (ק"ת 7551, 7.9.15, עמ' 1887).

#### התכנית

1. תכנית שדה דב היא תכנית מפורטת בחלקה בשטח של כ-1,300 דונם המשמשים כיום ברובם לשדה תעופה אזרחי וצבאי. היא ממוקמת מערבית לשד' לוי אשכול ושכונת נופי ים, מזרחית לטיילת חוף הים, צפונית לשד' שי עגנון ולתחנת הכח רידינג. גבולה הצפוני של התכנית משיק לתכנית 3700 (סעיף 1.5.2 לתכנית).
2. מטרת התכנית הן קביעת תכנון מתארי להקמת רובע עירוני חדש, חיבור המרקם העירוני הקיים והמתוכנן ליצירת רצף עירוני בעיר, תכנון מפורט של השלד הציבורי של הרובע החדש וקביעת עקרונות לאיחוד וחלוקה ולתכנון מפורט של שלושת מתחמי התכנון במרכיבים אותו.
3. התכנית הוגשה ביום 17.6.18 על ידי רשות מקרקעי ישראל יחד עם המנהלים מטעם בית המשפט לגוש הגדול (סעי' 1.8.1 לתקנון).
4. ביום 23.7.18 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "הוועדה") על הפקדת התכנית בתנאים (להלן: "החלטת ההפקדה"). במסגרת התנאים להפקדה התייחסה הוועדה בין היתר לשני נושאים קשורים: מספר יחידות הדיור (יח"ד) לדיור בהישג יד בתכנית והצפיפות הגבוהה. וכך נקבע בסעיף ב.1א(2) להחלטת ההפקדה:  
"מס' יח"ד כ-9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור בהישג יד מתוכן, 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014 מכוח סעיף 188 לחוק.  
יח"ד בהישג יד יותנו בהליך מתאים לפי החוק, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית כולל בחינת התחולה של התוספת השישית לחוק.  
הוועדה מנמקת את הקביעה בדבר השטח הכולל לבניה למגורים שהיתה מאשרת לולא היה נקבע באותה תכנית שטח מוגדל עבור דיור בהישג יד כדלקמן: תמ"א/35 קובעת בין היתר יעדי צפיפות לפי מרקמים עירוניים ונפות. התמ"א התייחסה לצפיפות של 16 יח"ד לדונם באזור זה, ואפשרה כפל צפיפות באזור עד לכדי 32 יח"ד לדונם. במתחמי תכנון חדשים כדוגמת אזור זה, ועדה זו מאשרת עפ"י רוב, צפיפות של 32-35 יח"ד לדונם. בתכנית זו, הצפיפות הממוצעת נטו הינה 50 יח"ד לדונם, לאור הרצון לאפשר תוספת משמעותית של כ-7,000 יח"ד בהישג יד".  
אם כן, הוועדה הבהירה בהחלטתה, שייעוד 6,900 יח"ד לדיור בהישג יד, הוא שאיפשר את הצפיפות הגבוהה – 50 יח"ד לדונם, בהשוואה לשיעור הצפיפות הקבוע בתמ"א/35 – 32-35 יח"ד לדונם. קביעה

<sup>1</sup> מידע נוסף על מרכז הגר ניתן למצוא באתר האינטרנט של המרכז: [www.israhc.org](http://www.israhc.org).

זאת נעשתה בהתאם לסעיף 2א62(א)(1) לחוק, הקובע ש"הוועדה המחוזית תנמק בהחלטה על הפקדת תכנית ובהחלטה על אישורה את קביעתה בדבר השטח הכולל המותר לבנייה למגורים שהיתה מאשרת אילו לא היה נקבע שטח מוגדל באותה תכנית".

5. לפי חוק התכנון והבניה, דיור בהישג יד הוא דיור שחלקו יכול להיות דיור להשכרה ארוכת טווח כמשמעותו בחוק; אך לכל הפחות חלקו יהיה דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת ממחיר השוק, כמשמעותו בחוק. לפי סעיף 63(א) על הוועדה לקבוע את השיעור האמור, כשלפחות ב-25% מסך כל יחיד המיועדות לדיור בהישג יד, תוך שהוועדה מוסמכת לקבוע שיעורים גבוהים יותר לפי סעיף 63(ב). על אף הוראת אלו, לא נקבע בתכנית שיעור יחיד שיושכרו במחיר מופחת.

גובה ההפחתה נקבע בסעיף 5(א)(1) לתוספת השישית לחוק והועמד על 20% ממחיר השוק. סעיף 5(א)(1) לתוספת מסמך את מועצת הרשות המקומית בתחומה מתוכננות יחיד בהישג יד, לקבוע שיעורים שונים (במחוז תל אביב, בין 20% ל-40%; ואת מועצת מקרקעי ישראל, לקבוע שיעורים גבוהים יותר גם מעבר ל-40% (ר' להלן). למיטב ידיעתנו, עיריית תל אביב ומועצת מקרקעי ישראל לא גיבשו מדיניות כללית בנושא וגם לא התקבלו החלטות ספציפיות ביחס למתחם שדה-דב או ביחס לכל אזור אחר (ר' גם להלן).

#### החלטת ההפקדה

6. בדיון בתכנית שנערך ביום 29.10.18, ולאחר מכן בדיון שנערך ביום 25.3.19, החליטה הוועדה כי על מנת לאפשר גמישות בניצול הדיור בהישג יד, יש לאפשר בדיור מסוג זה שימושי מגורים מגוונים כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בית אבות ודיור להשכרה. מטרת החלטות אלה הייתה לחזק את ההחלטה מיום 23.7.18 בדבר היקף יחיד לדיור בהישג יד בתכנית ולאפשר ניצול מלא של סוג דיור זה למטרות להן נועד, מבלי לגרוע ממספר יחיד. וכך אמר בישיבה זו מר צחי דוד, מנהל מחוז ת"א ברשות מקרקעי ישראל:

"מר צחי דוד:

לנו מאוד-מאוד חשוב בתכנית של שדה-דב יהיה בה דיור מגוון ובר השגה. אנחנו חושבים חשוב שיהיה המון ממנו ולכן קבענו בתכנית 2,400 [יחיד בר השגה ב-] קרקע חומה ועוד 4,500 דיור בר השגה אחר. בנינו לייצר את הרובע בלי דיור בר השגה זו תהיה טעות. יחד עם זאת מבחינת הנוסח, אנחנו חושבים שזה צריך להיות טיפה יותר גמיש... אנחנו בשום פנים ואופן לא מוכנים ולא רוצים שיהיה פה פחות דיור בר-השגה ממה שאישרנו, אז התיקון של הנוסח הוא טכני, הוא טיפה פותח את אפשרויות הדיור בר-השגה, הוא לא גורע ולו יחידת-דיור אחת".

ר' תמליל מישיבת מליאת הוועדה מסי' 872 מיום 25.3.19, עמ' 130-140.

7. משמעות ההחלטה מיום 25.3.19 היא שמספר יחיד בהישג יד שבתכנית יישאר כשהיה, תוך הגמשת השימושים, כך שדיור בסיווג זה יתאים למאפיינים רחבים של גיל, משפחה וסטטוס אישי – ועדיין יישאר בר השגה מבחינת עלויות.

8. בהמשך לדברים אלה הסכימה יו"ר הוועדה שהתכנית תקבע מגוון תצורות דיור שיוכלו לאכלס את אותן יחידות בהישג יד שבתכנית. לאחר זאת נרשם בפרוטוקול הדיון מיום 25.3.19 כי "4,500 יחידות הדיור הנותרות עבור "דיור מיוחד" ייבנו במגרשים סחירים וייכללו בין השאר: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה ודיור בהישג יד כמשמעותו בחוק" (סעי' 4 לפרוטוקול).

בהתאם, סעיף 6.1(7) לתכנית המופקדת קובע כי בעוד ש-2,400 יח"ד שייבנו על קרקעות לצרכי ציבור ייועדו לדיוור בהישג יד, 4,500 יח"ד הנותרות ייועדו, בין השאר, למסגרות הדיוור האמורות.

בשולי הדברים יצוין, כי טבלת הזכויות שצורפה לתכנית אינה מונה יח"ד אלו, אלא אך 2,400 יח"ד מיוחד/בהישג יד בקרקעות לצרכי ציבור ו-300 יח"ד מיוחד בשטחים סחירים.

9. ניסוח גמיש זה של הוראות התכנית לא מבטיח שתיבנה אף לא יחידת דיוור אחת העונה על ההגדרה של דיוור בהישג יד כהגדרתו בחוק. כך, מהכוונה המקורית של רשות מקרקעי ישראל כמגישת התכנית, לקדם תכנית ובה היצע רחב של דיוור בהישג יד; ומהחלטת הוועדה מיום 23.7.19 לאשר צפיפות גבוהה בשים לב למספרן הגדול של יח"ד בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק; נותרה תכנית שקיים חשש אמיתי שהיא מרחיקה 4,500 יח"ד משימוש כדיוור בהישג יד לטובת שימושי מגורים אחרים (כגון דיוור מוגן ומעונות סטודנטים).

### טענות ההתנגדות

#### א. החובה לקבוע שיעור מינימאלי של יח"ד בהישג יד כהגדרתו בחוק

10. כאמור, ההחלטות מימים 29.10.18 ו-25.3.19 הביאו לתיקון התכנית באופן שמפחית יחידות דיוור ממה שמלכתחילה יועד לשמש כדיוור בהישג יד כהגדרתו בחוק. אמנם, חלק מהשימושים האחרים הנכללים כעת תחת ההגדרה 'דיוור מיוחד' (יעודן החדש של 4,500 יח"ד כאמור) הוא גם דיוור בהישג יד, אך לא נקבע שיעור או מספר מינימאלי המיועד למטרה זו כך שבסופו של יום התכנית מאפשרת ליעד בפועל את כל יחידות הדיוור האמורות לשימושים אחרים.

11. אכן, חלק מהשימושים האחרים הכלולים בהגדרה יכולים להיות בהישג יד של משקי בית מסוימים, אך הם אינם דיוור בהישג יד כהגדרתו בחוק (כשההגדרה הסטטוטורית ממילא רחוקה מאופטימלית) וממילא אינם בהישג ידם של חלק גדול ממשקי הבית, במיוחד בעלי הכנסה נמוכה ובינונית. כך למשל, שכירות בדירת 3 חדרים בשכונה תהיה בהישג ידם של משקי בית מהעשירון ה-10 וחלק מהעשירון ה-9, בלבד (ר' יתכנית לדיוור חברתי בשדה דב', נייר מדיניות מטעם מרכז הגר, ספטמבר 2016<sup>2</sup>, עמ' 38). בהתאם, צפוי שגם מסגרות דיוור מוגן יהיו מחוץ להישג ידם של רבים ממשקי הבית; ומסגרות כגון מעונות סטודנטים ובתי אבות מיועדות לפרק זמן מוגדר וקצוב יחסית בחיים.

12. אנו מכירים בצורך ליעד קרקעות למנעד רחב של סוגי מגורים, אולם הותרת דיוור בהישג יד – שמלכתחילה היה המטרה עבורה יועדו 4,500 יח"ד וההצדקה לחריגה מהצפיפות המותרת בתמ"א/35 – כאחת מיני מטרות רבות וללא קביעת מספר מינימאלי של יח"ד שיוקצו למטרה זו, עשויה לרוקן מתוכן את ההחלטה להוסיף יחידות דיוור בהישג יד במסגרת החלטת ההפקדה בתנאים מיום 23.7.18. אנו תומכים ביצירת מלאי מגוון של דיוור בר השגה שיכול לשרת תושבים המצויים בשלבי חיים שונים אולם יש להבטיח ששיעור ניכר מיחידות הדיוור שהוקצו ל"דיוור מיוחד" ייועדו לדיוור בהישג יד כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

<sup>2</sup> [https://docs.wixstatic.com/ugd/976b1a\\_0702a4707a114d18ade69b1355dbc556.pdf](https://docs.wixstatic.com/ugd/976b1a_0702a4707a114d18ade69b1355dbc556.pdf)

13. ויודגש, כי לאחר שהוועדה נימקה את החלטתה, לפי סעיף 2א62(א)1 לחוק, להגדיל את הצפיפות בהיקפו הגדול של דיוור שיועד לדיוור בהישג יד כהגדרתו בתוספת, לא ניתן לגרוע כעת מספר כה רב של יחידים לשימושים אחרים שחלקם אינם בהכרח בהישג ידם של אנשים בעלי הכנסה נמוכה או בינונית ומאידך להשאיר את הצפיפות הגבוהה על כנה – והכל תוך שלילת אחת המטרות המרכזיות שעבורן מקדמת רמ"י את התכנית – יצירת מלאי גדול של דיוור בר השגה בתל אביב. יצויין, כי מרכז הגור אף פנה בעניין זה עוד בטרם הפקדת התכנית והתריע על כך, בפנייתו מיום 12.3.19.

העתק פניית מרכז הגור לוועדה המחוזית מיום 12.3.19 רצ"ב נספח א'.

ב. העמדת שיעור יחיד להשכרה במחיר מופחת על 100% מתוך סך יחיד בהישג יד

14. בעוד שדיוור בהישג יד בקרקע המיועדת לצורכי ציבור מוגדר כולו כדיוור להשכרה במחיר המופחת בלפחות 20% ממחיר השוק (תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014; להלן: **"תקנות התכנון והבניה"**), דיוור בהישג יד בקרקע בייעוד למגורים מוגדר בחוק התכנון והבניה ככולל שני רכיבים: האחד, דיוור להשכרה ארוכת טווח תוך פיקוח על העלאת מחירי השכירות; והשני, דיוור להשכרה ארוכת טווח **במחיר מופחת ממחיר השוק**, למי שעומד בתנאי הזכאות הרלוונטיים ובכפוף להגרלה.

15. סעיף 63 לחוק קובע שעל התכנית לקבוע את שיעור יחיד המיועדות להשכרה במחיר מופחת, מתוך סך יחיד המוגדרות כדיוור בהישג יד.

16. תכנית שדה דב הופקדה מבלי שנקבע בה שיעור כלשהו של דיוור להשכרה במחיר מופחת. לפי סעיף 63 שיעור זה צריך לעמוד לכל הפחות על 25% מכלל יחיד שיועדו לדיוור בהישג יד; אך אנו סבורים כי בהינתן מיקום התכנית בצפון תל אביב ומחירי הדירות הצפויים בה; ובהינתן מטרת התכנית, כפי שהצהירו עליה רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב, לבנות בשכונה מספר משמעותי של יחידות דיוור בהישג ידם של משקי בית בעלי הכנסה נמוכה ובינונית – יש לקבוע שיעור גבוה בהרבה, מכח סעיף 63(ב) לחוק.

17. לעמדתנו, שיעור זה צריך לעמוד על 100% מכלל יחידות הדיוור שיועדו לדיוור בהישג יד על קרקעות סחירות. יודגש, כי דיוור בהישג יד שאינו דיוור במחיר מופחת, יהיה דיוור להשכרה **במחיר שוק**, וכאמור בשכונה המתוכננת מדובר במחיר גבוה ביותר ביחס לשכר הממוצע. המטרה המוצהרת והראויה לייצר דיוור נגיש לאוכלוסיות בעלות הכנסה נמוכה ובינונית, בגינה שולב מספר כה גבוה של יחיד בהישג יד בתכנית, לא תושג באזור שדה דב על ידי יצירת דיוור להשכרה במחיר שוק בלבד.

ג. התניית אישור התכנית בקביעת שיעורי הפחתת דמי שכירות גבוהים מ-20%

18. שיעורי ההפחתה בדמי השכירות, ביחיד המיועדות להשכרה במחיר מופחת, קבועים בהסדרים חקיקתיים שונים.

לגבי דיוור בהישג יד בקרקע לצורכי ציבור, נקבע בסעיף 62(ב) לתקנות התכנון והבניה, כי ההפחתה תהיה **לפחות 20% ממחיר השוק**; תוך שהרשות המקומית רשאית להגדיל את שיעור ההפחתה ובלבד שיהיה מדובר בשיעור אחיד בכל יחידות הדיוור האמורות.

לגבי דיוור בהישג יד בקרקע המיועדת למגורים, סעיף 5(א)1 לחוק השיטת לחוק קובע כי ההפחתה תעמוד על 20% ממחיר השוק, ובכל מקרה דמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים

הקבועה בחוק (המחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל 4.5-5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס, מוכפל ב-1.1). סעיף 5(א)(ב1) מסמיך את מועצת הרשות המקומית בתחומה מתוכננות יח"ד בהישג יד (שאינן במקרקעי ישראל), לקבוע שיעורים שונים (במחוז תל אביב, בין 20% ל-40%); ואת מועצת מקרקעי ישראל לקבוע שיעורים גבוהים יותר ביחס למקרקעי ישראל (אף מעבר ל-40%), ושכל מקרה דמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים.

19. למיטב ידיעתנו, עיריית תל אביב לא גיבשה מדיניות כללית בנושא וגם לא התקבלה החלטה ספציפית ביחס למתחם שדה-דב או ביחס לכל אזור אחר בעיר; לא ביחס ליח"ד המתוכננות בקרקע לצורכי ציבור ולא ביחס ליח"ד המתוכננות על קרקע המיועדת למגורים. למיטב ידיעתנו, גם מועצת מקרקעי ישראל לא קיבלה החלטה דומה. במצב זה, משמעות הדבר היא שככל הנראה, מחיר השכירות ביח"ד בהישג יד במחיר מופחת בשדה דב, יהיה נמוך ב-20% בלבד ממחיר השוק (יצויין כי בהינתן נתוני הלמ"ס, תקרת דמי השכירות המופחתים גבוהה יחסית מאחר והיא מתייחסת לדירת 4.5-5 חדרים ועל כן אין לה משמעות מעשית בענייננו).

20. שכירות במחיר המופחת ב-20% בלבד ממחיר השוק, בשכונה חדשה שערכי הקרקע בה גבוהים ביותר, אינה מהווה דיוור בר השגה לרוב משקי הבית בעיר ובישראל בכלל. יעדיה החברתיים של התכנית מחייבים קביעה של שיעור ניכר של יחידות דיוור, שיושכרו בהפחתה של 40% ואף יותר, ממחיר השוק. על מנת להמחיש זאת, נבקש להפנות למסקנות נייר המדיניות של מרכז הגר בנוגע לתכנית שדה דב הנזכר לעיל:<sup>3</sup> הפחתה בשיעור של 20% משכר הדירה, תייצר דירות שניתן לכנותן 'בנות השגה' רק עבור משקי בית המשתייכים לעשירוני הכנסה 8 ומעלה. על מנת לייצר הטבה המסייעת למשקי הבית בירת העשירוניים, יש לייצר שיעורי הפחתה הנעים בין 40% ל-75% (בהתבסס על נתוני שנת 2015).

21. מכיוון שהחלטות בדבר גובה ההפחתה נתונות בסמכותן של הרשות המקומית ושל מועצת מקרקעי ישראל, אנו סבורים שיש להתנות את אישור התכנית בהצגת החלטות של הרשות המקומית ושל מועצת מקרקעי ישראל שייקבעו שיעורי הפחתה גבוהים יותר מ-20% בהתאם להסדרים החוקיים הרלוונטיים לקרקעות השונות. יצוין כי לאחרונה פנו המתנגדות הן לראש עיריית תל אביב והן למועצת מקרקעי ישראל, בבקשה להפעיל את סמכותם זו, לדון בהעמקת ההפחתה ולקבוע שיעורי הפחתה הנעים בין 40% ל-75%. העתק פניות המתנגדות לראש עיריית תל אביב ולמועצת מקרקעי ישראל מצורף ומסומן ב', ג' בהתאמה.

## סיכום

22. נוכח כל האמור לעיל, אנו מבקשים שהתכנית תתוקן כך שתממש את המטרה של יצירת מלאי דיוור בהישג יד. לשם כך אנו מציעים כי:

א. בסעיף 6.1(7) לתקנון התכנית יובהר כי 4,500 יח"ד המוגדרות כ'דיוור מיוחד' ייועדו לדיוור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה מיום 23.7.18; ולמצער, כי לפחות 3,200 יח"ד מיחידות דיוור אלו ייועדו לדיוור בהישג יד כאמור (לצד 2,400 יח"ד המיועדות לדיוור

<sup>3</sup> שם, עמ' 38-39 לתכנית.

בהישג יד ביישוחים חומים). מספר זה מביא לכך שסך יחידות בהישג יד יהווה כשליש מסך יחידות הדיור המתוכננות בשכונה.

ב. תקנון התכנית יבהיר שדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית, יכלול 100% יחידות דיור שיושכרו במחיר מופחת ממחיר השוק, בהתאם לסעיף 63(ג) לחוק התכנון והבניה.

ג. מוצע לקבוע בהחלטת הוועדה בהתנגדויות כי תנאי לאישור התכנית הוא הגשת החלטות מועצת עיריית תל אביב יפו ומועצת מקרקעי ישראל בדבר שיעורי ההפחתה ממחיר השכירות ביחידות הדיור בהישג יד, הן ביחס לאלו הבנויות על קרקע ביעוד לצרכי ציבור (לפי תקנה 62) לתקנות התכנון והבניה) והן ביחס לאלו הבנויות על קרקעות המיועדות למגורים, בין שמדובר במקרקעי ישראל ובין בקרקעות שאינן מקרקעי ישראל (לפי סעיף 5 לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה). לעמדתנו, יש להתנות את אישור התכנית בהחלטה המביאה לנפח משמעותי של דיור בהישג יד במחיר מופחת של 40%-75%.

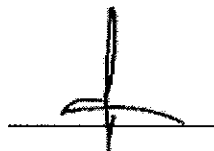
2.3. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר סבסטיאן ולרשטיין, מנהל מרכז הגר.

בכבוד רב,



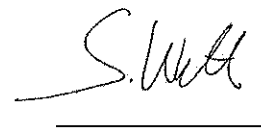
שרון קרני כהן, עו"ד

עמותת במקום



אלעד כהנא, עו"ד

מנהל תחום קידום מדיניות



סבסטיאן ולרשטיין

מנהל מרכז הגר

העתק: ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב