

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

ברחוב תכנית תא/4669 , מס' 507-0634626
מתחם רמה-אדירים, נווה שרת, תל אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת, תל אביב

כתובת: רחוב רמה 7 – 19, פילדלפיה 3, אדירים 2-10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	129 - 133	134, 93, 90

שטח התוכנית: 11.79 דונם.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

בעלות: פרטי/חכירה מרמ"י + שטחי ציבור בבעלות עירייה

מצב השטח בפועל: 173 דירות ישנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה, לא כולל מרפסות, בשני מבני "רכבת" בגובה 4 קומות ובנין אחד בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת בחלקה).

מדיניות קיימת: באפריל 2014 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות להתחדשות השכונה הקובע עקרונות לתכנון התחדשות עירונית כגון פתיחת צירי תנועה בשכונה, יצירת רצף שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, תמחיל דיור (גדלי דירות וטיפוסי בינוי) ופיזור המסחר בשכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תב"ע 2389 (1990) – הרחבת דירות (מומשה בדירות בודדות)
יעודי קרקע קיימים: **מגורים, מגורים רב קומות, שצ"פ, שביל הולכי רגל, שב"צ, זכות דרך**

זכויות בניה: מצב קיים, כ-15,760 מ"ר כולל מרפסות וחדרי מדרגות.
לפי תכנית ההרחבות התקפה: 173 יח"ד X 119 מ"ר/יח"ד = 20,587 מ"ר

מצב תכנוני מוצע

התכנית מציעה קביעת זכות דרך עבור הרחוב המרכזי העתידי בשכונה (המחבר בין כל מרחבי התכנון). עקב כך קרקע ביעוד שצ"פ קטנה. בנוסף, בכדי לאפשר תמורות ע"פ המדיניות העירונית (12 מ"ר) זכויות הבניה ביחס לשטח קרקע מצומצם, יוצרות רח"ק העובר את המתאפשר בתכנית המתאר, ומספר קומות המתאפשרות עם הקלה. משלושה היבטים אלה (הקטנת שצ"פ, רח"ק גבוהה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמחיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר. 2 בניינים של עד 30 קומות, ו 21 בניינים של עד 10 קומות.
ב. היצע בינוי חדש, כמענה לסוגי אוכלוסייה שונים:

- בינוי מרקמי הכולל קומת קרקע פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש.
- בינוי מגדלי על רחוב פילדלפיה.
- סה"כ 445 יח"ד חדשות במקום 173 יח"ד קיימות.

התוכן 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	מס' החלטה 25/06/2025 4 - 25-0013
--	---

- ג. יצירת גן שכונתי ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור 24/7, אשר משתלב כחלק ממרחב פתוח רצוף כלל שכונתי.
- ד. הקמת מבנה ציבור חדש המייעל את השימוש בקרקע למוסדות ציבור (1.5 דונם).
- ה. קביעת שטחי ציבור בנויים.
- ו. קביעת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע של בנייני המגורים.
- ז. קביעת דרך חדשה לחיבור המשך רחוב אלמגור כחלק מפתרון תנועת שכונתי כולל, כפי שנקבע במסמך המדיניות לשכונה.
- ח. פתרון חנייה תת קרקעית לכלל דיירי מרחב התכנון על פי התקן שקבעה הועדה (1:0.8) או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הקטן מביניהם.



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

טבלת השוואה :

א. ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	%	מצב מוצע (מ"ר)	%
מגורים	6,334	53.7	3880	40.6
מגורים, מסחר ומוס"צ	-	-	906	-
שצ"פ	2,041	17.3	793	6.7
שפ"פ (בזיקת הנאה לצבור)	-	-	1499	12.7
שב"צ	1,491	12.7	1516	12.9
דרך (מאושרת ומוצעת)	1,240	10.5	3196	27.1
שביל	694	6	-	-
סה"כ	11,791	100	11,791	100

ב. זכויות בניה, מצב מוצע:

ייעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מפלגת הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	35,600	-	35,600	-	16,465	47%	46,047	573%
מסחר	700	-	700	-	300	-	-	-
שטחי ציבור בנויים	500	-	500	-	180	-	-	-
מוס"צ	3293	-	3258	-	800	-	4540	-

- 1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע כולל השפ"פ

הערות:

- א. זכויות המגורים מחושבות לפי שטח קרקע 6,285 מ"ר (מגורים+שפ"פ) לפי רח"ק 8.28 = 52,065 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות מקורות), לא כולל מסחר ולא כולל שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.
ב. מזה שטח שירות משותפים לפי 445 יח"ד X 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד = 11,125 מ"ר.
ג. ממ"דים : 5,340 = 12 X 445 מ"ר
ד. סה"כ שירות מעל הקרקע : 16,465 מ"ר
ה. שטח עיקרי : 35,600 = 16,465 - 52,065
ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.



יח"ד, מצב מוצע:
צפיפות: **כ- 71 יח"ד/ד'** (כולל שפ"פ)
שטח ממוצע ליח"ד: **80 מ"ר עיקרי**
תמהיל עקרוני זה יהיה בכל אחד ממגרשי המגורים. תמהיל מדויק ייקבע בתכנית העיצוב:
יח"ד ששטח עד- 50 מ"ר כולל: כ- 10%
יח"ד ששטח בין 51 ועד- 75 מ"ר כולל: כ- 15%
יח"ד ששטח בין 76 ועד- 100 מ"ר כולל: כ- 55%
יח"ד ששטח 101 מ"ר ומעלה: עד 20%
סה"כ יח"ד: 445

נתונים נפחים:
מספר קומות: **מ- 10 עד 30** (על פי תכנית המתאר + 5 קומות שניתן לבקש כהקלה)
גובה: **ברחוב אלמגור עד 40 מ'; בבנייה הגבוהה עד 110 מ'.**
תכסית: **עד- 85% במגרשים הסחירים**
קווי בניין: **3 מ' - 5 מ' לרחובות הגובלים.**

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. **יצירת מרחב מגורים המשלב שני סוגי מגורים שונים:**
 (א) בנייה מרקמית בגובה עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של האתר, תוך יצירת חזית המשכית פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש,
 (ב) בנייה גבוהה בחלקו הצפוני, לאורך רחוב פילדלפיה. המגדלים מאפשרים ליצור שטח פתוח נרחב יחסית.
- ב. **מגוון גדלי דירות:**
 כל המבנים ישלבו גדלי דירות שונים ע"פ התמהיל. התמהיל הסופי יוגדר בתכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ג. **הצרכת שטח למבנה ציבורי, כמו כן פתיחת הרצף הירוק השכונתי בכיוון דרום-צפון. שטח פתוח זה יוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.**
- ד. **תחבורה, תנועה, תשתיות:**
 • החניה למגורים ולשימושים השונים תהיה תת קרקעית במלואה, לפי תקן החניה למגורים 0.8: 1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. לשטחי הציבור ולשטחי המסחר, התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 • הגישה לחניונים מוצעת מרחוב רמה.
 • גישת רכב לחדרי אשפה: למגדלים בתת הקרקע. לבנייה המרקמית במפלס הרחוב.
- ה. **עיצוב:**
 עיצוב המבנים במרחב התכנון יהיה בשפה דומה, ויפורט בתכנית העיצוב.
- ו. **התייחסות לסביבה:**
 התכנית המוצעת יוצרת מבן מוקף בארבעה רחובות, ובליבו שטח פתוח בזיקת הנאה משמעותי הן לתושבים והן לרשת הירוקה השכונתית.
- ז. **איכות סביבה:**
 נערך סקר עצים ונערכה בדיקת הצללה, הבינוי עומד בתקן. הנושא יחודד בתכנית העיצוב. סה"כ 39 עצים מומלצים לשימור, 3 להעסקה ו-39 מומלצים לכריתה.
- ח. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
 הפרשה ליעוד דרך עבור רחוב אלמגור, פיתוח השטחים הפתוחים ופתיחת השפ"פ לציבור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-23.5.2019 התקיימה תת ועדה להתייעצות עם הציבור. מסיכום הועדה: תת הוועדה מאשרת את המתווה המומלץ כחלק מהתסקירים החברתיים. בין יתר ההמלצות, מוצע שהתהליך התכנוני ילווה מתחילתו ע"י נציגויות מקרב התושבים, לאחר בחירתן והכשרתן. הסיבות לכך מפורטות בתסקירים עצמם.

לתוכנית נערך נספח חברתי ע"פ ההמלצות שעלו בנספח החברתי הוצגו במספר מפגשי שיתוף ציבור והוטמעו בתכנית. ביניהן אפשרות לדיוריות בתקנון, שימושים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע, הוראות לקרן תחזוקה ואשרור/בחירת נציגויות להמשך התהליך.

מאז עריכת הנספח החברתי, הצגת ממצאיו לציבור ובחירת/אשרור נציגויות בחלק מהבניינים, גדלו אחוזי ההסכמות לתכנית והם עומדים על 55%, 79%, 80% בשלושת הבניינים שבקו הכחול.

זמן ביצוע:

שוטף.

חו"ד רמ"י

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 2013-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

בתכנית המתהווה שטחי החצר מהווים שפ"פ (המהווה שטח סחיר לכל דבר) הנושא זכויות בניה – שטחי הרח"ק הסופי מחושבים לפיו, הרי שבעצם השטח הסחיר של התכנית גדל ועל כן יהיה צורך בגביית תשלום לאחר שומה לגבי התכנית כולה וכתנאי לאישורה.
הדבר מתבסס על כך שגם אם היום, שטחי השפ"פ הקיימים רשומים ע"ש העירייה, הרי שעם שינוי ייעודם צריכים לחזור לבעלים הקודם שכן היו הפרשה לצרכי ציבור.
נושא השפ"פ מסבך מאוד את התכנית ומעמיד בסימן שאלה את היתכנותה הכלכלית.

* לאור חוות דעת רמ"י נערכו שינויים בתכנית והשטחים הסחירים המאושרים והמוצעים זהים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היוזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

הטמעת המלצות הנספח החברתי :
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספח הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע. עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
 תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
 להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
 לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות) לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
 לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
 לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
 לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
 בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
 להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
 לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
 הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.
 לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
 סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
 הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטיים.
 עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
 תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
 אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.

הטמעת המלצות הנספח החברתי :
 התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
 לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
 הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
 הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
 הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
 הגדלת תקן החניה לאופניים.
 הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
 יש להגביל את גובה קומת הקרקע. עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : התוכנית בסמכות מחוזית ויחד עם חצי מהתוכניות במרחב נווה שרת, יוצרת את הפאזל שחוץ של התחדשות המגורים ורווחת התושבים, וגם התכנון וקדום של פרויקטים נוספים שצמודים לפרויקט הזה. התוכנית תואמת למדיניות השכונה ומדיניות לקידום התחדשות עירונית שאושרה בועדה לפני שנה וחצי, גם מבחינת סל השטחים שמתבסס על התמורות של 12 מ"ר. הרחק הוא מעבר למה שמתאפשר לפי תוכנית המתאר והסיבה היא הצפיפות הנכנסת המאד גבוהה 15 דירות לדונם ברוטו, 30 נטו. כדי לעמוד במדיניות התחדשות עירונית ולאפשר את התמורה של 12 המטרים לכל הדיירים, צריך לקבוע שטחי בניה גדולים ממה שמתאפשר בתוכנית המתאר.
 אמיר לוטן מחב' משולם לוינשטיין : יצאנו לפני 5 שנים במשימה לחדש את המתחם. יש במתחם 173 יח"ד מרביתם חתומים לנו. בכול הבניינים יש לנו את האחוזה הנדרש שמאפשר לקדם את התב"ע. התכנית מפקיעה שטח ליצירת דרך חדשה כדי לפתוח נווה שרת.
 עמי שנער : מציג את התוכנית במצגת

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 4669-תא/מח/0634626 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	25/06/2025 4 - 0013-25
---	--

תמיר קהילה: ברצוני להבהיר כי לא רשום שאין הסכמות, אלא שלמרות שיש את הרוב הנדרש מדוע אנחנו מציעים שהועדה תכנס כמגישה. היום הרוב שהושג הוא גבוה וזאת בזכות האמון בין הדיירים לעיריה ובין הדיירים ליוזם, זאת עקב הנספח החברתי.

אודי כרמלי: זו הוכחה בין הראשונות לנחיצותם של נספחים חברתיים שהוטמעו בתוכנית וגם יצירת האמון בין התושבים ליוזם ולעיריה שמבינים שכולם נמצאים על אותו בסיס. אופירה יוחנן וולק: ישר כח.

מיטל להבי: אנחנו פורצים תקרה בצפיפות 71 יח"ד לדונם, איפה עוד עושים כזה דבר במדינה, איזה מן איכות חיים יש פה, איפה הכניסות והיציאות לשכונה כבר היום השכונה הזו פקוקה. נכנסים עם 2 דונם שצ"פ ויוצאת 700 מ"ר שצ"פ אני יוצאת עם שפ"פ של 1499 מ"ר. מי שהולך לקנות במקום כזה דירה הוא לא יכול לקנות במרכז העיר ולוקח בחשבון את הפקקים בכניסות ויציאות. תחבורה ציבורית נכנסת למקום כזה? אני לא חושבת. רחובות צרים, שפ"פ ייקר את דמי הניהול של הדיור. דמי אחזקת ועד הבית יהיה יקר אני רוצה לדעת אם יש קרן ההונית ל10 שנים. מי שיבוא לגור שם האם הוא יוכל להחזיק את הבית ולא תהיה ג'נטריפיקציה? אני מבקשת הבהרות למצב הנכנס והיוצא? האם רח"ק 8 מייצר 71 יחידות לדונם או שזה רח"ק אחר.

מלי פולישוק: מה זה דיוריות?

אביגדור פרויד: מדוע המבנה הציבורי גולש למבנה המגורים? אני מציע להגביה המבנה הציבורי או לעבותו ולא לערב בעלות צבורית במבנה מגורים.

תמיר קהילה: הצפיפות והרח"ק הם יחס, רצפה חלקי קרקע. זו צורה למדוד אבל זה לא אומר שמה שיהיה בפועל הוא טוב או לא. 71 יחידות דיור לדונם הן נטו, בגלל ששטחי המגורים קטנו היחס יגדל, אבל אם נסתכל על הצפיפות ברוטו (כ-40) אז כל נווה שרת תהיה כך. זו שכונה שיש לה שטחי ציבור גדולים יחסית לשטחים הסחירים בקרקע, לא שזה מספיק לספק שירותים לתושבים. בנוסף, יש בשכונה הרבה דרכים שמסתיימות בדרך ללא מוצא וכדי לפתוח מערך תנועה חדש יחס הצפיפות גדל. אז צפיפות הברוטו ל-11,800 דונם היא 37.7 יחידות דיור לדונם.

מיטל להבי: כמה מתוך הברוטו שצ"פ דרכים שטחים חומים או אדומים שנכנסו פנימה.

תמיר: אפס. יש 6,360 מ"ר (6.3 דונם) במצב היוצא, אותו דבר במצב היוצא (כולל השפ"פ והמגורים) הכל נשאר באיזון שטחי קרקע. אפשר להודות לרמ"י שעמדו על כך, ולכן התכנית לא הגיעה לוועדה קודם, היה טיוב של המסמכים כדי שיהיה מצב נכנס ויוצא סחיר וציבורי מאזן אפס.

מיטל להבי: 11 דונם מתוך 6 זה סחיר כלומר יש 5 לא סחיר שנכנס ל11 כלומר 2 שצ"פ ממתי מודדים בברוטו. 5 דונם ששייך לציבור הכנסתם לתוך מגרש פרטי.

עמי אלמוג-רמ"י: מבחינת החלטת המינהל 1519 ההחלטה אומרת שהשטחים הסחירים - יש מצב נכנס יש מצב יוצא. במצב היוצא השטחים הסחירים יהיו המקסימום של המצב הנכנס או פחות. כלומר נכנסתי שטח קרקע סחיר הכנסתי 6000 אני יכול לצאת עד 6000 או פחות, ואז לא משלמים שום דבר. אם זו חכירה מאוזנת ואז הם לא משלמים. כאן הם הגיעו למצב שהם לא צריכים להתחשבן איתנו. מיטל:

תמיר קהילה: בנווה שרת הרבה רחובות ללא מוצא. אנחנו מייצרים רחוב חדש, פתיחה חדשה לראול וולנגר, הרחבת היציאה לדבורה הנביאה, וכל המערך הזה לא קיים היום. לכן 2 דונם של שצ"פ הופכים לדרך, אבל במהלך הזה אפשרנו את ההתחדשות של עוד מתחמים שמחוברים לדרך הזו שעדיין לא קיימת. מיטל להבי: כמה רוחב הדרך בסופו של דבר כולל מדרכות והכל?

תמיר: 19 המלצה

מיטל להבי: נכנס כאן תחבורה ציבורית ?

תמיר קהילה: בפירוש כן, החתך נבנה עם אגף התנועה

מיטל להבי: רוחב דרך לאוטובוס עם דרך גם למכוניות ואופניים. זו הפקדה לפני התנגדויות?

תמיר קהילה: כן, זו המלצה לפני הפקדה במחוז.

מיטל להבי: אני אשמח לראות את נספח התנועה.

רוני קינסברונר: השפ"פ יתחזק על ידי העיריה לצמיתות בעלות של עד 1,350,000 ₪ לדונם. זה מה שהיזם ישלם לעיריה וכל התחזוקה והאחזקה תעשה ע"י העיריה, תלוי גם בסוג השפ"פ עד 1,350,000 לצמיתות. תחשיב עודכן מ1,300,000 לדונם ל1,350,000 ₪.

יוזם: בנוסף לתחזוקה שפ"פ יש גם קרן הונית לדיירים.

רוני קינסברונר: עשינו זאת בכמה פרויקטים אבל כרגע מבחינה חוקית יש קושי, יש בעיה מיסויית וכרגע אנחנו מסתפקים בתשלומים הוניים. אנחנו בוחנים את האופציה הזו. יש פרויקטים שהיזם הקצה את היחידה המניבה.

אורלי אראל: מי שגר שם ומוכר הוא יצטרך לשלם מיסוי למדינה. אין טעם זה רע לתושבים.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה אם לא מועבר הכסף מטעם היזם.

רוני קינסברונר: זה תנאי לתעודת אכלוס ולמתן היתר בניה. לגבי הקרנות - הכספים מועברים רגע לפני האיכלוס. לגבי היחידה המניבה נרשמת עליה הערת אזהרה.

רוני קינסברונר: במחל 14 16 ובין השדרות כרגע אין משהו שיצא לפועל. אבל באופן עקרוני צריך לבצע איזו שהיא אכיפה

התוכן מס' החלטה 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	מס' החלטה 25/06/2025 4 - 0013-25
--	---

תמיר קהילה: לגבי הדיוורית זו דירה שהיא יותר גדולה אפשר לחלק אותה ולהשכיר חלק אך זו יחידה רישומית אחת.

אודי כרמלי: מונח שמשדד השיכון תבע שהכוונה לאפשר למשפחות אופק או דירה למטפל או לילד המתבגר יחידה רישומית אחת לא ניתן למכור את החצי יחידה.

תמיר קהילה: רצינו שבזמן הכנת התוכנית, לשטחים הציבוריים (אותם 680 מ"ר ברוטו) שמצויים במבנה השכיר תהיה גמישות תכנונית אם יהיה חיבור לשב"צ. ולכן אפשרנו בקומת הקרקע חיבור וזה יקבע בתוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: במסגרת התסקיר החברתי האם זה נדון עם התושבים. גם אם יש כניסה נפרדת עדין זה יכול להפריע לתושבים של הבניין. האם זה עלה בדיונים מול הדיירים.

תמיר קהילה: בכל פעם שאנחנו יושבים עם תושבים, אין תושב שאוהב שטח חוס לא ליד הבית ולא בתוכו. הם יכולים להתנגד אבל האחריות שלנו שיהיה את השטח הזה ולתת את השירות הציבורי.

אופירה יוחנן וולק: למה לא מכניסים את השטח הזה למבנה הציבורי עצמו?

אורלי אראל: אי אפשר השטח קטן. יש לך שטח של תוכנית, ככול שאני אקצה שטח ציבורי כך הזכויות הבניה בשטח נטו קטנות. יש גבול לכמה שטח ציבורי אני יכולה להקצות למגרש וכמה זכויות בניה אני יכולה להעמיס עליו ואז היחידה לתכנון האסטרטגי תגיד כמה חסר והשטחים הללו צריכים להיות בשטח ציבורי בנוי אחרת אני אצטרך להקצות עוד שטח קרקע ולא ישאר למגורים.

אורלי מלי (תושבת): מדובר על תהליך של 7 שנים שבו הדיירים היו מעורבים מאוד וברמת התכנון בכל פרט ופרט. הכל הוצג בפנינו ויש הסכמה של בעלי הדירות לנושא. האמון בבניין שהדירה שלי יש חתימה 90% בבניין אחר 80% ואמון הולך וגדל והחתימות נמשכות. הבעיות של הביוב והגגות מתפוררים ואני חושבת שמה שיאושר בתוכנית כך ייטב.

מיטל להבי: מדיניות התמורות הם 12 מ"ר? נושא של הממ"קים הסבר? האם חלחול בהיקף של 12% האם זה בברוטו או בנטו.

אמיר לוטן: התחלנו לפני 6 שנים התמורות היו 25 מ"ר, אבל היתה המדיניות המעודכנת של העיריה ואז היו 3 מתחמים שהתפוצצו ואנחנו המתחם היחיד שהצגנו לדיירים את דו"ח האפס והיינו שקופים עם הדיירים ובזכות זה הם איתנו עד היום שהם חתמו.

מיטל להבי: מי בדק חוסר כדאיות כמה הבניה בפועל לפי תוכנית ההרחבות תוכנית שנותנת את זכות ההרחבה לבעל הבית.

רוני קינסבורנר: ה 15 אלף מ"ר זה הפלדלת הקיים. ה 52 אלף מ"ר ברוטו כלומר 52/1.23 בערך 42 הם עוברים מ16,000 ל42 היות ויחידות הדיוור הן גדולות במצב הקיים נוכח הצפיפות, היחס הוא 2.7 בכל נווה שרת.

תמיר: בערכי השטח של נווה שרת מכפיל הדירות הוא כ-2.5 ומכפיל השטחים הוא בערך 3.

רוני קינסבורנר: הקושי מעבר לצפיפות הנכנסת גם יחידות הדיוור הקיימות היום הם גדולות יחסית. 80 מ"ר בנוי ומוספים 12 מ"ר, 92 כפול 1.3 שהם שטחי השירות כפול 170 ומשהו נותן ליזם רווח עסקי עד גבולי ליזם. יכול להיות שאחרי תשלום היטל השבחה.

מיטל להבי: תשתדל לעשות ממ"קים.

אופירה יוחנן וולק: להפקיד את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
2. שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליחיד עפ"י התקנות.
3. תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
4. להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
5. לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות) לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
6. לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני). לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
7. לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
8. בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
9. להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
10. לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
11. הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 0013-25ב'	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

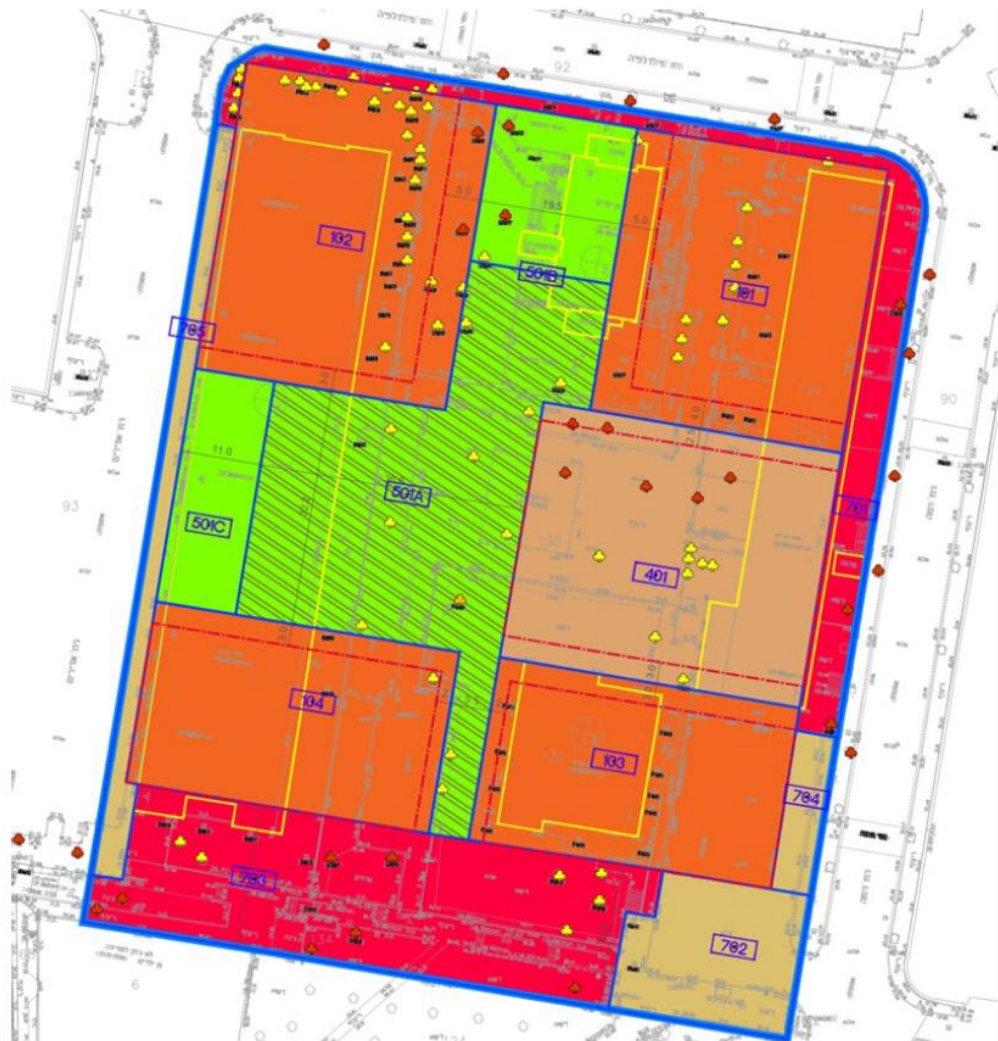
12. לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורים.
13. סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
14. הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטים.
15. עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
17. אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.
18. הטמעת המלצות הנספח החברתי:
 - א. התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
 - ב. לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
 - ג. הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
 - ד. הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
 - ה. הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
 - ו. הגדלת תקן החניה לאופניים.
 - ז. הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
 - ח. יש להגביל את גובה קומת הקרקע עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

בישיבתה מספר 2025012 מיום 19.5.25 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

1. התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית לא כללה דיור בהישג יד (דב"י). הוועדה המחוזית סבורה כי נכון לקבוע בתכנית דב"י בהתאם לתוספת השישית לחוק. הוועדה קובעת כי הדב"י הינו תוספתי כיון שהתוכנית הינה ברח"ק של 10.6, כאשר הרח"ק המירבי מתכנית תא/5000 הינו 6. בהתאם, מבוקש לקבוע 10% יחידות דיור בנות השגה – סה"כ 44 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר שטח פלדלת ו- 3,740 מ"ר שטח כולל. להוראות התכנית יוספו סעיפים בהתאם לסעיף 63. ג. לחוק. משמעות הסעיף, היא שככל שיח"ד לא תמומשנה בתוך 5 שנים (עם אפשרות הארכה לעוד 5) ההוראות לגביהן תפקענה. הדב"י ירוכזו ככל הניתן או בבניה המרקמית או בקומות התחתונות של מבני המגורים. לנושא הדב"י בלבד, הוועדה המחוזית מנחה שהתכנית תועבר לקבלת עמדת הרשות המקומית ולפי הצורך תשוב לדיון נוסף בפני הוועדה.
2. התשריט יעודכן בהתאם לתשריט שהוצג בדיון ומצורף להחלטה זו. במסגרת זו יבוצעו השינויים באים וזאת לצורך דיוק התכנון:
 - א. רחוב אלמגור יצומצם ב- 2 מ' וזכות הדרך תהיה 20 מ', לעומת 22 מ' שאושרו בועדה המקומית. תא שטח 103 יורחב בהתאם. תא שטח 104 יוסט במלואו 2 מ' דרומה.
 - ב. רחוב פילדלפיה יצומצם ב- 1 מ' לעומת הפקעה של 3 מטרים כפי שאושר בועדה המקומית. תאי שטח 101+102 יוסטו 1 מ' צפונה. השצ"פ לכיוון רחוב פילדפיה יגדל ב- 1 מ'. תא שטח 401 יגדל לכיוון צפון.



3. תבטל הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים, לעומת מסמכי התכנית כפי שאושרו בועדה המקומית שהפרידו בין שטחים עיקריים ושירות.

4. מגורים:

- תמהיל יח"ד שאושר בועדה המקומית כלל כ-10% יח"ד ששטחן עד-50 מ"ר וכ-15% יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר. הועדה המחוזית מנחה ש-20% מיח"ד תהיינה בשטח כולל של עד 55 מ"ר, לרבות מרחב מוגן.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שימוש משרדים לחברת ניהול בכל קומות החניון. בהתאם להחלטת המחוז, בתת הקרקע יבטל השימוש למשרדים.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שטח ציבורי בנוי עבור השימושים הבאים: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, מעונות למוגבלים, מתקני תפעול, דירות מחסה, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, מקלטים ומחסים ציבוריים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. יותר שימוש סחיר נלווה.

החלטת הועדה המחוזית קבעה כי בשטח הציבורי הבנוי בתחום תא שטח 103 יותר השימושים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ושירותי דת. לא יותר שימוש מסחר נלווה.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית קבעו רח"ק 2.7 לטובת שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות) יהיו 6,000 מ"ר (רח"ק 4) לשימושים: חינוך תרבות, דת, בריאות ורווחה. יותר שימוש למסחר נלווה עד 15% מתוך השטח הבנייה המירבי.

6. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית "בינוי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית, ותכלול את הנושאים המפורטים בלבד: העמדת מבנים, מפלסי כניסה, דירוגים ונסיגות בבינוי; פתרונות תנועה; תיאום תשתיות; פיתוח נופי לרבות נטיעות ופיתוח מרחב ציבורי ותיאום ממשק בין השימושים השונים; שימושים ציבוריים; מיקרו אקלים, הצללה, אוורור. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מהגשתה. ככל שלא תאושר בתקופה זו, לא תידרש תכנית כאמור כתנאי להיתר. תנאי זה לא היה קיים בהוראות התכנית כפי שהוגשו למחוז.
7. בתא שטח 101 תסומן זכות מעבר שביחס אליה תירשם זיקת מעבר לרכב בין גבול מגרש המגורים וקו הבניין. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
8. תסומן זיקת מעבר להולכי רגל בין קו בניין וגבול מגרש בתאי שטח 104+103 לכיוון השצ"פ. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
9. תתאפשר חניה פרטית מתחת לשצ"פ באמצעות רישום תלת מימדי, בהתאם לסעיף 5.5.7 ו- 5.5.8 בתממ/ 5. בהתאם, ייקבע עומק אדמה גנני שלא יפחת מ- 1.5 מ', לא יותר הפניות להוצאת אוויר ממרתפים לתחום זה, לא יותר למקם חדר שנאים תחת שטח זה, ישמרו עצים בוגרים שאינם מתחת לחניונים וכן עמידה בהוראות תמא/ 1 / 8 בנושא נגר.
10. תנועה וחניה:
 - א. תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 - הוראה זו שונה מהוראות התכנית כפי שהועברו למחוז אשר קבעו כי תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, בהתאם למדיניות העירונית.
 - ב. יותר חניות בתת הקרקע בלבד.
 - ג. תיקבע זיקת הנאה לטובת מעבר למרתף במגרש הציבורי.
11. תיקון טבלת האיוון בהתאם להערות שמאי הוועדה לרבות התייחסות למגרש התלת מימד. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה. הטבלה תכנס לתוקף בשלב ההיתר שימושים קיימים יהיו שימוש מותר עד הגשת בקשה להיתר. הנספח התלת מימדי והוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות מנהל התכנון העדכניים.
12. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי" בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: איכות סביבה סעיף 1 יוסר. מסלולים לאתר החפירה, קביעת כלים לביצוע, זמנים וכדומה. יוסר הצורך באישור מהנדס לדירית, סעיפי תחזוקה יוסרו ויקבע כי תוקם חברת ניהול.
13. התכנית תקבע כתכנית מתאר מקומית, יוסרו הוראות קנייניות והוראות הקובעות אחריות לביצוע, הפניות למדיניות, לבעלי תפקידים ברשות המקומית, לאגפים או יחידות בעירייה, או בעלי מקצוע, הפניות לתכניות אחרות, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים והתחייבויות. צמצום סעיף עצים, תנאים למתן היתרי אכלוס יוסרו מהתכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. מומלץ לאשר הקצאת 10% מסך יחידות הדיוור כפי שאושרו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיוור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסיה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם המדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו.

2. דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובהתאם לתנאים המפורטים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0013 ב' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: תוכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לפני ארבע שנים. אנחנו נמצאים בשכונת נווה שרת כמו שציינו בחלק הצפוני שלה. בעצם על רחוב אלמגור העתידי, רחוב רמה פילדלפיה ואדירים מציגה במצגת. התוכנית הומלצה להעברה למחוז כי היא פורצת תוכנית המתאר ברח"ק ומקטינה שצ"פ. לכן הייתה צריכה להגיע למחוז והתעכבה במהלך הקידום במחוז

התוכן מס' 4669-507 תא/מח/4626 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	מס' החלטה 25/06/2025 4 - 0013-25'
---	--

בגלל נושא רישום תלת ממדי. הייתה מכינה ומליאה במחוז והתקבלו תנאים לתיקונים להפקדה ואנחנו מדווחים כאן על התנאים הללו.

מציגה את התוכנית והתיקונים במצגת. מציגה בטבלה את כל ההנחיות שהתקבלו מהמחוז. השינוי המשמעותי ביותר והיחיד שבו אנחנו לא מדווחים לכם אלא נדרשים לאישורכם זה נושא הדב"י. התוכנית הזאת הופקדה ללא דבי מאחר והתוכנית היתה לפני מדיניות הדיור. המחוז הנחה שלאור התוספת המשמעותית כן נכון להמיר 10% מסך יחידות הדיור לטובת יחידות דיור בנות השגה וכאן נדרש אישורכם לשטח ממוצע של 85 מטר וסך הכול כמעט 4000 מטר.

חיים גורן: למה הכוונה החמש שנים

עתליה רזניק: לפי התוספת השישית יש סעיף 63' שקובע שאם התוכנית לא ממומשת בתוך 5 שנים הזכויות של הדב"י פוקעות יש אפשרות לוועדה להאריך בחמש שנים נוספות. ככל שהזמנים לא יקימו את הפרויקט בתוך 10 שנים, יפחתו להם 10% מהזכויות כמעט 4000 מ' יחידות דבי שהם לא יוכלו לממש.

חיים גורן: זה סוג של תמריץ, ואין לנו אפשרות להתמודד עם זה?

עתליה רזניק: זה החוק ואין לנו מה לעשות. ממשיכה להציג את התוכנית

חיים גורן: מה תקן חניה

עתליה רזניק: המחוז העלה מ0.8 לתקן חניה לפי התקן התקף. ממשיכה בהצגת התוכנית

ליאור שפירא: זו התוכנית הכי חשובה מכל התוכניות שלנו לדעתי בנווה שרת יוצרת כביש חדש שיאפשר לצאת מהשכונה.

מלי פולישוק: מצד שני אתה מכניס שם 450 יח"ד חדשות וצפיפות של 71 יח"ד שאני לא מכירה בת"א.

אודי כרמלי: יש לך בנטו נטו

מיטל להבי: מה רוחב רחוב אלמגור החדש

עתליה רזניק: 20 מטר כולל המדרכות כולל תנועה כולל תחבורה ציבורית דו-כיוונית החתך נבחן לאור הצורך שתעבור שם תחבורה ציבורית ויש לה לאן להתחבר ולצאת. מראה במצגת את המסלול. כיום יש שצ"פ אין שם דרך ובעתיד יש לנו את תוכנית קליבלנד שהיא כבר אושרה למתן תוקף שמחברת את הרחוב הזה לראול וולנברג ואז נוצרת הטבעת הזאת דרך הנה התוכנית של הכי דקר שליאור ציין, מתחברת בחזרה לבית אל וליציאה מהשכונה. ראשית, נבקש את אישורכם להמרה של 10% מיחידות הדיור לטובת דיור בר השגה ושנית את הדיווח על כל מה שהצגנו כאן.

אודי כרמלי: אנחנו כבר אומרים כאן שאנחנו מקווים שתתמכו בנו כשנרצה להתנגד לנושא של קיצוץ השימושים בשטחים הציבוריים.

חיים גורן: מה הכוונה כשנגיע לזה?

אודי כרמלי: התוכנית עוד לא הופקדה עכשיו זו החלטת הפקדה. ברגע שהתוכנית תופקד ויהיו התנגדויות אנחנו נגיע לבקש את אישורכם להגשת התנגדות. הנושא מהותי עקרוני

חיים גורן: מי הבעלים

עתליה רזניק: היום הוא לוינסטיין.

חיים גורן: הבנתי. האם נושא 10% של דיור בר השגה זה מה שהולך לקרות?

מיטל להבי: 10% מהשטח או 10% מסך יח"ד.

עתליה רזניק: הם הגדירו בדיוק מה השטחים.

מיטל להבי: המדיניות העירונית מדברת על 10% מהשטח

עתליה רזניק: לא, היא מדברת על 15% מיחידות הדיור אנחנו נציין שספציפית גם בדרום העיר ובמזרח אפשר להקצות 10% שכונת נווה שרת מתנהגת די בדומה לדרום ומזרח העיר וכבר אישרנו בשכונה 10% לנושא תקן חניה ביקשנו מהמחוז לפי המדיניות 0.8 הם הורידו את זה ואמרו לפי התקן התקף כך שאנחנו נגיש התנגדות מה"ע.

מיטל להבי: 0.8 כולל גם את היחידות לדיור בר השגה שמחשבים את התקן.

חיים גורן: התקן התקף זה 1

כן

חיים גורן: אני לא אתמוך בהתנגדות הזאת.

אודי כרמלי: זאת מדיניות שלך.

מיטל להבי: כל עוד מדובר בחניה בשטח הפרטי אנחנו צריכים לצמצם את ההתנגדות במיוחד שעכשיו יש לך פה נת"צים על ולא תהיה חניה ברחובות מפני שאת צריכה להעביר תחבורה ציבורית דו צדדית

ליאור שפירא: יש שם רכבת פזורה.

עתליה רזניק: תהיה חניה ברחוב. עכשיו לאף אחד מהם אין חניה.

מיטל להבי: מה ההבדל בין הפרויקט הזה לבין דרך השלום בהתייחסות לשפ"פ.

עתליה רזניק: כפי שצינתי אושר שפ"פ. הגיע למחוז שהנחה להפוך לשפ"פ. התוכנית מציגה שצ"פ אין שפ"פ.

מלי פולישוק: הערת החמש שנים ביטול, אם לא בונים ודרך השלום אתם התנגדתם לאמירה הזאת של המחוז האם פה זה לא חל אותו דבר.

עתליה רזניק: מאחר וזו לא תכנית מתוקף תוכנית המתאר תא 5000 שבהתאם לזה יש לנו טיעון סביר לזה שבעצם סעיף 63' לא חל עלינו. במקרה הזה זו לא תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר ולכן אין לנו את המענה הזה אז אנחנו לא מבקשים להתנגד לזה.

מלי פולישוק: בנוסף כתוב שחניה תת-קרקעית על כל המרחב, מה המשמעות?

עתליה רזניק: לא על השטח החום,

מלי פולישוק: על מה זה כן חל רגע? ולמה לא על המרחב הציבורי אם כבר עושים חניה.

עתליה רזניק: אפשר להקים חניה בתת הקרקע בכל תחום התוכנית. מלבד היכן שנדרש לחלול

מיטל להבי: אני חושבת שאחרי המלחמה האחרונה התת קרקע מוכיח את עצמו כחלק מאוד חשוב בנוסף, לממ"דים ולכן אנחנו צריכים לדאוג שאם כבר הם עושים ויש אפשרות לעשות תת-קרקע אז שיהיה על כל המרחב שבתת קרקע.

עתליה רזניק: יש אפשרות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 2013-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

ליאור שפירא: אני רוצה עכשיו לסיים הנושא הזה סוטה מהפרוטוקול או מסדר היום אני רוצה לאפשר למהנדס העיר לתת לנו דיווח מה קרה עם המבנים שנפגעו וחלק מהדברים שאני מניח שתמצאו להגיד בשיח הזה תוכלו להגיד עכשיו. אנחנו מחליטים לאשר את המלצת הצוות כפי שהיא מופיעה בעמוד ועם ההערה על העניין של התת-קרקע והמקלטים.

בישיבתה מספר 25-0013 מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית. עמדת הועדה המקומית היא כי יש מקום לאשר המרה של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית, כפי שהומלצו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסייה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם למדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו. נרשמה הערתה של הגב' מיטל להבי לפיה מתחת לשטחים החומים צריכים לבנות בתת קרקע את החניה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי