

התוכן	מס' החלטה
507-0634626 תא/4669 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון נוסף	07/07/2021 7 - - '21-0016

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, תמהיל 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 גבוה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

- א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמהיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר. 2 בניינים של עד 30 קומות, 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.

- 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 שוכני 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.



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:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	35,600	-	35,600	47%	16,465	573%	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 ששטחן עד-50 מ"ר כולל: כ-10%

יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר כולל: כ-15%

יח"ד ששטחן בין 76 ועד-100 מ"ר כולל: כ-55%

יח"ד ששטחן 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.

התוכן	מס' החלטה
4669/תא-507-0634626 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
דיון נוסף	7 - - '21-0016

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 לחו"ד היחידה לתכנון אסטריטגי.

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 היתרי 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 מבנן 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 להעתקה 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 הוועדה: 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

התוכן	מס' החלטה
507-0634626 תא/4669 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
דיון נוסף	7 - 0016-21

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 היערות 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:
התניחות 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 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

התוכן	מס' החלטה
4669/תא-507-0634626 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
דיון נוסף	7 - - '21-0016

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 היערות 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. 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'ב' 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 התכנות 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
פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
4669 תא/ 507-0634626	7 - - 7 - 0016
דיון נוסף	

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'. 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 רחוב 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: רחוב 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 לעירייה וכל התחזוקה והאחזקה תעשה ע"י העיריה, תלוי גם בסוג השפ"פ עד 1,350,000 לצמיתות. תחשיב עודכן מ1,300,000 לדונם ל 1,350,000 ₪.

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 התנאי 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
4669-תא/507-0634626 - פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
דיון נוסף	7 - - 0016-21

תמיר קהילה: לגבי הדיורית 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 האסטטרטגי 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 לחלול 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 42 להיות ויחידות הדיור הן גדולות במצב הקיים נוכח הצפיפות, היחס הוא 2.7 בכל נוה 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 יחדות הדיור 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 ליח"ד 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 היערות לסקר עצים מעודכן.

התוכן	מס' החלטה
פינוי בינוי מתחם רמה אדירים	07/07/2021
507-0634626 תא/4669 - דיון נוסף	7 - - '21-0016

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 בוועדה 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 הוועדה 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.