**מטרת הדיון:**

1. דיווח לוועדה המקומית על החלטת וועדת הערר מיום 17.01.2021
2. דיון נוסף בהפקדת התכנית ובדרישה להכנת מסמך מדיניות להתחדשות השכונה.

**1. דיווח על החלטת ועדת הערר**

ביום ה-17.01.21 החליטה ועדת הערר בהליך שבנדון לקבל את הערר במובן הזה שהחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להפקיד את תכנית תא/4877 (נכתב בטעות בהחלטה תא/4741) תבוטל והתכנית תוחזר לדיון להפקדה בוועדה המקומית תוך 60 יום.

ההחלטה קובעת כי במסגרת הדיון החוזר בהפקדה, תדון הוועדה המקומית *"בדרישה להכנת מסמך מדיניות עובר להפקדת התכנית וזאת בהתחשב בחלוף הזמן מאז ההחלטה הקודמת לחייב הכנת מסמך מדיניות והתקדמות (או העדר התקדמות) ההליך להכנתו, בעובדה שעסקינן בתכנית התואמת את הוראות תא/5000, בעובדה שמדובר על מתחם מוגדר המצוי בשולי שכונת רמת הטייסים, בסמיכות לקו הסגול של המתע"ן, בעובדה כי עסקינן במתחם אשר רובו המכריע כלול באזור יעוד שונה ומובדל מיתר השכונה, ובעובדה כי משמעות הדרישה להכנת מסמך מדיניות הינה הקפאת ההליך התכנוני במתחם אשר אין ספק כי הוא זקוק להתחדשות עירונית נוכח מצבם הפיסי הירוד של המבנים במתחם"*.

עוד הוחלט כי לעוררים תהיה זכות ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית בדיון החוזר.

יודגש כי ועדת הערר קבעה כי אכן קיימת הסמכות לוועדה המקומית שלא להפקיד תכנית לפי תכנית המתאר בטרם הוכן מסמך מדיניות אך לשיטתה במקרה דנן לא הובאה בפני הוועדה המקומית במפורש העובדה כי לא קיימת חובה לאשר את מסמך המדיניות ולא הובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ביניהם בעיקר משך הזמן שחלף ויחלוף עד לאישור מדיניות סדורה לשכונה כולה ולפיכך קבעה כי התכנית תחזור לדיון להפקדה בוועדה המקומית כאמור לעיל.

להזכירכם מדובר ביוזמה שהובאה לדיון בהפקדה בוועדה המקומית ב- 15.5.2019 ללא תיאום ובהמלצה שלילית של מחלקת התכנון מהטעם כי נדרש מסמך מדיניות לשכונה כולה טרם אישור תכניות נקודתיות.

במסגרת הערר, נתנה ועדת הערר החלטת ביניים לפיה יאושר מסמך המדיניות תוך חצי שנה וכשהתבקשה ארכה על הוועדה המקומית נוכח התארכות ההליכים ומשבר הקורונה, דחתה ועדת הערר את בקשתנו ונתנה החלטה לפיה מסמך המדיניות יאושר עד ליום 31.8.2020.

ועדת הערר לא קיבלה את בקשתנו לארכה נוספת שהתבקשה נוכח העובדה שהעבודה על מסמך המדיניות החלה זה מכבר. ואף לא קיבלה את בקשתנו לקיום דיון כדי להסביר את מורכבות ההליכים ומשך הזמן שנדרש לאישור המסמך. וכאמור ביום 17.01.21 ניתנה ההחלטה הסופית דנן.

יש לציין כי ההחלטה אינה סוף פסוק, אף שוועדת הערר ביטלה את החלטת הוועדה המקומית וחייבה את הוועדה המקומית בהוצאות העוררת, היא לא נכנסה בנעלי הוועדה המקומית וחייבה את הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, אלא רק דרשה שהתכנית תוחזר לדיון נוסף שבו תדון הוועדה המקומית, לפי שיקול דעתה, בהפקדת התכנית תוך התייחסות לכל ההיבטים הנזכרים לעיל.

עוד יצוין כי מבחינה רוחבית לעניין מסמכי מדיניות , גם החלטה זו (כמו החלטות קודמות) מקבלת את פרשנות השירות המשפטי לפיה כאשר מסומן "+" בטבלה 5.4 להוראות תכנית המתאר (ואין הוראה מפורשת אחרת), אין המשמעות כי קיימת חובה להכין מסמך מדיניות, אלא כי על הוועדה המקומית לשקול את הצורך במסמך כזה והיא רשאית לדרוש את הכנתו.

**2. דיון בהפקדת התכנית וההצדקה לעריכת מסמך מדיניות**

1. ראשית יובהר, כי התכנית המוצעת הוגשה לאישור הוועדה המקומית ללא תיאום עם מחלקת התכנון. כך הדראפט הכלול בפרוטוקול הדיון בבקשה והמתאר את מהות התכנית והרקע לה נוסח כולו על ידי אדריכל היזם ולא תואם או נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במשיבה.
2. התכנית המוצעת הוצגה בפני מחלקת התכנון לפני כניסתה של תכנית המתאר לתוקף ונדונה בחודש 17.7.16 בפורום תכנון בפני מהנדס העיר. שם הציג היזם חלופה תכנונית אשר סותרת את תכנית המתאר. בעקבות כך הציגה מחלקת התכנון חלופה תכנונית התואמת את תכנית המתאר וזו אושרה על ידי מהנדס העיר. עם זאת, היזם לא קידם חלופה זו ותחת זאת בחר להגיש את התכנית המוצעת ללא תיאום עם הגורמים המקצועיים וצוות התכנון.
3. על פי תכנית המתאר, מתחם התכנון בו מצויה התכנית המוצעת הינו 904 א' אשר על פיו רשאית הוועדה המקומית לדרוש אישור מסמך מדיניות קודם להפקדת תכנית נקודתית לחלק מהמתחם. ראו לעניין זה סעיף 5.2.1(א) לתכנית המתאר.
4. בדיון בבקשה להפקיד את התכנית המוצעת, הציג צוות התכנון בפני חברי הוועדה המקומית את עמדתו לפיה בשכונת רמת הטייסים נדרשת הכנת מסמך מדיניות כולל ועדכני קודם לאישור תכניות נקודתיות אשר עלולות לקבע מצב תכנוני שאינו רצוי ותוך כך החל צוות התכנון בתהליך חברתי- קהילתי של שיתוף ציבור לשם קידומה של ההתחדשות העירונית בשכונה בצורה מיטבית. במסגרת הליך זה נערך בחודש יולי 2018 מפגש "שולחנות עגולים" בשיתוף מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים ומנהל הנדסה ויותר מ- 150 מתושבי השכונה ובעלי זכויות בה כאשר מטרת המפגש היה אפיון ציפיות התושבים וצרכיהם.
5. צוות התכנון עדכן את חברי הוועדה המקומית כי לאחר המפגש הובהר כי יש צורך בהכנת נספח חברתי-קהילתי לכלל השכונה כדי לקבל הערכה סטטיסטית עדכנית לצרכי השכונה ולבסס החלטה מושכלת בדבר אופן קידום התכנון בשכונה. מטרת הנספח היא מיפוי המצב החברתי-קהילתי בשכונה על רקע צרכי התושבים, הרכב האוכלוסייה והיוזמות השונות להתחדשות עירונית וכן להוות תשתית איתנה לעבודת צוות המדיניות.

6. לאחר דיון ב-15.05.19 ושמיעת נציגי יזם התכנית המוצעת הוועדה החליטה שלא להפקיד את התכנית, בהתאם לחוו"ד מחלקת התכנון ובנוסף להורות להכין בהקדם מסמך מדיניות לשכונה.
7. כפי שנטען בחוות דעת מח' התכנון לדיון הקודם, העמדה המקצועית בנוגע לצורך בהכנת מסמך מדיניות לא השתנתה, אלא רק התבססה. מאז הדיון התקדמו מאוד שני מהלכים עירוניים בשכונה:

- הושלמה הכנת הנספח חברתי-קהילתי לשכונה הנזכר לעיל והוא מצוי בשלבי עריכה אחרונים ע"י חברת דיאלוג בעבור מנהל ההנדסה ובהתאם למתווה העירוני להכנת נספחים חברתיים.
- בדצמ' 2020 לאחר הליך מכרזי, בחירת הצעה זוכה והשלמת ההתקשרות עם צוות תכנון רב-מקצועי, החלה העבודה על מסמך המדיניות האמור להתחדשות שכונת רמת הטייסים.
לוח הזמנים, כפי שהוגדר בחוזה ההתקשרות הוא 12-13 חודשים להצגת מסמך המדיניות בדיון בוועדה המקומית. בהתאם לכך, לו"ז משוער למסמך המדיניות:
דיון בפורום מה"ע - יוני 2021.
דיון בוועדה המקומית - דצמבר 2021-ינואר 2022.

8. יש לציין, כי על אף קביעת ועדת הערר כי "לא הובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ביניהם בעיקר משך הזמן שחלף ויחלוף עד לאישור מדיניות סדורה לשכונה כולה", המהלכים המתוארים לעיל התבצעו למרות התפרצות מגפת הקורונה וללא הפסקה. כך למשל, נדרשו היועצים החברתיים להתאים את עבודתם למגבלות הרבות למפגשים והתקהלות ולסגרים שהוטלו. כמו כן, לוח הזמנים המצוין בסעיף 7 לעיל, הוא סביר ואף קצר במיוחד ביחס להכנת מסמכי מדיניות תכנונית.
9. שכונת רמת הטייסים תחומה בין שני כבישים ראשיים דרך הטייסים ודרך השלום, גבולה הוא גם גבולה של העיר תל אביב והיא גובלת בשכונת רמת חן ברמת גן שכונה של בתים צמודי קרקע וממערב לה פארק רובעי – פארק וולפסון. תיחום זה של השכונה מייצר "כיס עירוני" נפרד מיתר אזורי הרובע.
10. אופי הבינוי בשכונה גם הוא שונה וייחודי ברובע. כפי שנכתב בחוות דעת צוות התכנון לדיון הקודם: השכונה מאופיינת במערך עשיר של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לצד צפיפות מגורים נמוכה מאוד - מעין קיבוץ בעיר.
11. השכונה תשורת היטב ע"י תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, שנבנית בימים אלה, ולה שתי תחנות בדופן הצפונית של השכונה (בדרך השלום) ובדופן הדרומית (בדרך הטייסים פינת ההגנה). עם הפעלתו תפחת משמעותית התלות ברכב הפרטי לתושביה. כמו כן, פרויקט "מהיר לעיר" של רשת נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ופרויקט "אופנידן" עוברים בדרך השלום ונמצאים בתכנון מפורט לביצוע. לכן, יש לגבש מדיניות תנועתית כוללת לשכונה לאור השינויים הנ"ל, כחלק ממסמך המדיניות ולאור העובדה שכיום התניידות התושבים היא מוטת רכב פרטי באופן מובהק.
12. בנוסף, מספר לא מועט של דירות בשכונה כבר הורחבו ומימשו את התכנית החלה על השכונה שמספרה 2327 ופורסמה למתן תוקף ביום 09.10.1986 וזאת בשונה משכונות אחרות ברובע, אשר דירות רבות בהן לא מימשו את זכויות הבניה המותרות לפי התכניות התקפות. במשך הכנת המדיניות וכמובן שלאחר השלמתה, ניתן יהיה לחזק מבנים בשכונה ולממש את תכנית ההרחבות. כבר כיום קיימים מנגנונים רבים לשיפור מצבם הפיסי של המבנים החל בשיפוץ, דרך מימוש

ההרחבות וכלה בחיזוקם. לכן, אל למצבם הפיסי של המבנים להוות שיקול מיידי ומכריע בהחלטה על קידום יוזמה תכנונית נקודתית.

13. יובהר נוכח היותה של השכונה "אי עירוני", לכל תכנית נקודתית שתאושר בשכונה תהא השפעה אדירה ובלתי הפיכה על השכונה כולה שתהווה תקדים ליתר הבניינים בשכונה. זאת, על אף שתכנית המתאר סימנה את הדופן הדרומית של השכונה בייעוד ל"אזור מגורים בבנייה עירונית" בשונה מיתר השכונה שסומנה בייעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה". מכאן כי גם אם התכנית המוצעת חולשת על "דופן השכונה בלבד" הרי שהיא כוללת כ-25% מהדירות הקיימות בשכונה (146 מתוך כ-580 דירות קיימות). לכן, המשמעות האמיתית שלה, רחבה הרבה יותר הואיל והתכנון המוצע בה ישפיע על התכנון בכל רחבי השכונה.

14. לכן הדבר הנכון והראוי במקרה זה הוא הכנתה ואישורה של מדיניות סדורה לשכונה תוך בחירת אופי בינוי ותכנון רצוי ורק לאחר מכן קידומן של תכניות נקודתיות. רק כך יהיו לצוות התכנון ולוועדה המקומית עצמה כלים לבחון את התכנית המוצעת ולקבל החלטה מושכלת בדבר אישורה.

15. יובהר כי אין מחלוקת על כך שהשכונה נדרשת להתחדשות עירונית, וכך אף נקבע על פי תכנית המתאר העירונית שסימנה אותה להתחדשות עירונית. אך תכנית המתאר אינה קובעת את אופן ההתחדשות העירונית הרצויה והראויה ומותירה באופן מפורש לוועדה המקומית את שיקול הדעת באם נדרשת הכנת מסמכי מדיניות אשר יפרטו את הצורה והדרך בה יתחדש אזור מסוים (ראו סעיף 5.3.2 לתכנית המתאר).

16. לתכניות להתחדשות עירונית חשיבות ציבורית רבה. עם זאת, בשכונה זו ראתה הוועדה המקומית כי אין אפשרות לאשר תכניות נקודתיות שלא תהיה להן השפעה ניכרת על כלל השכונה ולפיכך אנו לא ממליצים לקדם תכנית מפורטת בטרם אישור מסמך המדיניות.

**רקע:**
התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי.
הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י אדריכל התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום: רובע 9, רמת הטייסים,** בין רחוב ההגנה, רח' החבצלת, רחוב עודד, ודרך הטייסים

**כתובת:** רחוב אשרמן 1,3 , חבצלת 16-2 (זוגיים בלבד), עודד 18,20, דרך הטייסים 39.

**גושים וחלקות בתכנית:**

| ייעוד | מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|---|
| מגורים | 6163 | מוסדר | חלק | 12,18,19,147,148 | |
| ציבורי | 6163 | מוסדר | חלק | 30,31,217-218,223-224 | 25-26,29 |

**שטח התכנית** : כ- 31.920 דונם

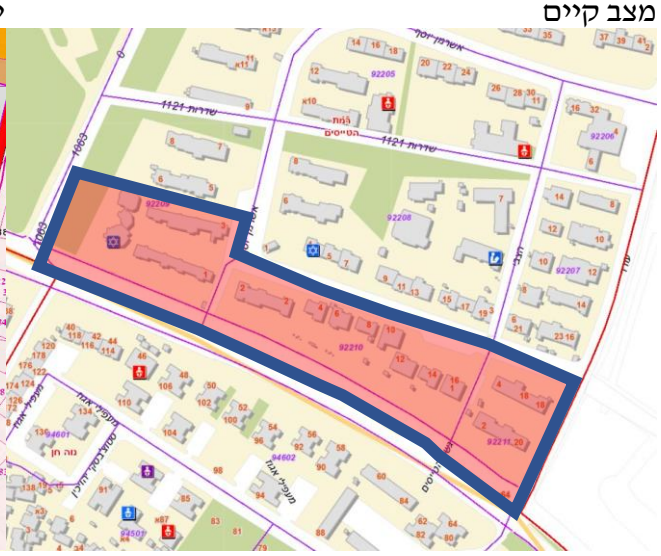
**מתכנן:** בלומנטל דרסלר אדריכלים

**יזם:** בית יהודה נדל"ן בע"מ, מקבוצת אביליה.

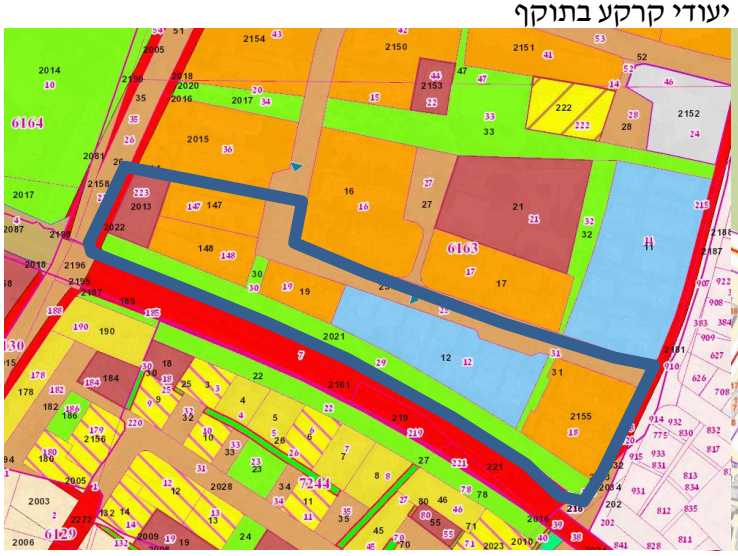
**בעלות:** פרטיים ועירית ת"א

**מצב השטח בפועל:**
המתחם כולל 12 מבנים הכוללים 146 יח"ד, משנות החמישים ב-5 חלקות, ומעברים ציבוריים - שצ"פים המהווים מעבר בין מרכז שכונת רמת הטייסים ודרך הטייסים מדרום. הבינוי, , נמוך ובצפיפות נמוכה- בגובה 2,3 ו-4 קומות,. כשליש מהדירות הורחבו בהתאם לתכנית הרחבה 2327 (תוקף 1986).
בסביבה קיימת תשתית ציבורית הכוללת בין היתר- שצ"פים ושבילים, מבני חינוך ורווחה, גני ילדים, מרכז מסחרי שכונתי, מרפאות, בתי כנסת, בית ספר, חניונים ציבוריים ופארקים. קו מתע"ן (סגול)– מתוכנן בסמיכות ממערב, בדרך ההגנה.

מצב קיים



יעודי קרקע בתוקף



**מדיניות קיימת:**
תכנית המתאר תא\5000 :
אזורי הייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, , רח"ק 3.5-4,
גובה מקס' ע"פ נספח העיצוב העירוני : עד 8 קומות + סימון 'מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' (עד 15 קומות)
האזור מסומן כמתחם להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית המתאר.
תכנית המתאר מאפשרת עליה ברח"ק ובגובה הבינוי במתחמי התחדשות עירונית. ולפיכך מותר עד רח"ק 5.

**מצב תכנוני קיים** :

| תכנית | מתן תוקף | הוראות למתחם |
|---|---|---|
| 400 | 1956 | שכונת רמת הטייסים |
| 880 | 1965 | תוספת קומה + חניה בקומת הקרקע |
| 1330 | 1970 | הרחבת דרך |
| 2327 | 1986 | תכנית הרחבה לדירות קיימות |
| ע1 | 2003 | הוראות בדבר בניית מרתפים- שינוי לתכנית ע |
| ג1 | 2007 | בנייה על גגות שינוי לתכנית ג |
| תמ"א 23\א4 | 2010 | קו המתע"ן הסגול מסומן בין המתחם ופארק וולפסון. |
| תמ"א 38\2 | 2013 | תוספות בניה ופינוי בינוי למיגון נגד רעידות אדמה |

**ייעודים קיימים:** מגורים, שצ"פ, שב"צ, שביל, דרך

**זכויות בניה – מצב קיים** :
מס' יח"ד קיימות : 146 ע"פ תכנית הרחבות :
גודל יח"ד קיימות : 40 מ"ר טיפוס ג/40 ניתן להרחבה עד 65 מ"ר (כ- 63%)
64 מ"ר טיפוס ג/64 ניתן להרחבה עד 100 מ"ר (כ- 63%)
69 מ"ר טיפוס ג/69 ניתן להרחבה עד 109 מ"ר (כ- 63%)
גודל יח"ד הממוצע של הדירות הקיימות (כולל הרחבות שבוצעו בפועל עד היום) : 76 מ"ר.
**מס' יח"ד מורחבות: כ-50 (מתוך 146)**

**שימושים קיימים:** מגורים בלבד
מרווחים בין מבנים : בין 4 מ' ברח' החבצלת 4-16, ועד 13 מ' על פי תשריט
קומות : 2,3 ו-4 קומות
צפיפות ממוצעת : כ-9 יח"ד לדונם (מגרש של 4.5 יח"ד לדונם, מגרש של כ-8 יח"ד לדונם, מגרש של כ-12 יח"ד לדונם ו-2 מגרשים של כ-14 יח"ד לדונם).
חלל גג רעפים : מותר עפ"י ג1 מרתפים : 2 קומות בתכסית עד 85% מהמגרש עפ"י ע'1

| חלקה | שטח חלקה במ"ר | יחידות דיור בתב"ע | שטח עיקרי במ"ר ללא הרחבות | שטח עיקרי עם הרחבות לפי תב"ע 2327 ההרחבה כוללת ממ"ד) |
|---|---|---|---|---|
| 18 | 4400 | 36 | | |
| 12 | 6174 | 28 | | |
| 19 | 1582 | 18 | | |
| 148 | 2423 | 32 | | |
| 147 | 2303 | 32 | | |
| סה"כ | 16882 | 146 יח"ד קיימות | | |

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**
התחדשות מגורים במתחם בשכונת רמת הטייסים באמצעות הריסה ובניה מחדש, לרבות הוספת יחידות דיור, הוספת שירותים בעלי אופי ציבורי, והכל תוך שמירה על מאפייני השטח הפתוח והשתלבות במרקם הבנוי שכונתי.
שינוי חלוקת המגרשים והחלקות, באמצעות הליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בין היתר, לצורך לייעול וניצול השטח הציבורי (שב"צים ושצ"פים).
הקצאת כ-1 דונם מייעוד מגורים לשטח למבני ציבור (גני ילדים ו/או אחר) כך שסה"כ מתקבל כ-3.18 דונם שב"צ.

**יעודים/שימושים:** מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שב"צ, שצ"פ ודרך מאושרת.

**שטח חלקות המגורים המוצעות:** 4 חלקות מגורים חדשות בשטח כולל: 15,906 מ"ר

**זכויות בניה:**

| יעוד | שטח עיקרי | | | | | שטחי שירות | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | סה"כ | מעל הקרקע (1) | | מתחת לקרקע (2) | |
| | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | מ"ר | % | מ"ר | % |
| מגורים | 47,000 | 295% | | | 47,000 | 19,800 | 42% | 27,042 | 170% |

* הרח"ק מתייחס לשטח מגרשי המגורים נטו- אחרי הפקעות לצרכי ציבור ובכללם הפקעה לשצ"פ ולשב"צ.
** שטחי שרותים בעלי אופי ציבורי בשטח עיקרי 600מ"ר ושרות 250מ"ר יתווספו למאזן השטחים המבוקשים.
(1 )- % מהשטח העיקרי
(2) - % משטח הקרקע

**מצב מוצע:**

| | **תכנית מוצעת:** |
|---|---|
| סה"כ יח"ד: | 515 |
| צפיפות: | כ-32.4 יח"ד לדונם נטו |
| שטח ממוצע ליח"ד במ"ר: | 85 עיקרי<br>97 פלדלת |
| מספר יח"ד ששטחן 82-45 מ"ר (עיקרי): | 278 |
| מספר יח"ד ששטחן 120-83 מ"ר (עיקרי): | 237 |
| מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר (עיקרי): | 0 |
| מספר קומות: | 6 מבנים של 8-10 קומות<br>2 מבנים של ק+15 קומות |
| תוספת שטחי שרותים בעלי אופי ציבורי (קופ"ח,דואר, משרדים למקצועות חופשיים וכד'...) | 600 מ"ר עיקרי בחלקת עודד 18-20, בק.קרקע לאורך רח' עודד. |

**נתונים נפחיים:**

תכסית: היטל קומות עליונות- 35%-50%.
קווי הבניין: מגרש 181: 5מ' לרח' עודד, 4מ' לרח' חבצלת, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. 5מ' בין חל' מגורים.
מגרש 121: 4מ' לרח' חבצלת, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. 5מ' בין חל' מגורים.
מגרש 193: 4מ' לרח' חבצלת, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. 5מ' בין חל' מגורים.
מגרש 1478: 4מ' לרח' אשרמן, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים, ו-2מ' לשב"צ. 5מ' בין חל' מגורים.

**<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>**
**תחבורה, תנועה, תשתיות:** בצמוד למתחם מתוכנן הקו הסגול של המתע"ן, וכן דרכים בהיקף ובתחום השכונה.
בהתאם לתקני החניה הקיימים, תוכננו מרתפי חניה משותפים לכל חלקות המגורים ובמידת הצורך יתוכננו כניסות משותפות לכל צמד מגרשים.
מיקום השב"צ המוצע- בצמידות לשב"צ הקיים בתחום התכנית.

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):**
- לאורך דרך הטייסים – עיבוי לגובה וכן תוספת תכסית, לבינוי מירקמי של 8-10 קומות ב 6 בניינים, ועליות נקודתיות בצמתים לגובה ק+15 קומות ב-2 בניינים.
- התכנית קובעת שטחי שצ"פ המשתלבים עם מרקם שטחי השצ"פ בשכונה.

**התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):**
הקו הכחול נקבע סביב מתחם בעל מאפיינים שונים - לבקשת הצוות – כדי לאפשר הסדרת פינוי בינוי לכל אורך צידו הדרומי של רח' החבצלת, כשהוא כולל 5 חלקות מגורים שמקדמים היזמים וחלקות שב"צ, שצ"פ ושבילים קיימים.
מגרשי המגורים הותאמו לצורך הקמת אופי הבינוי המוצע, בשילוב עם ייעול אופי שטחי השצ"פ הקיימים כך שתרומתם תגדל לטובת השכונה והעיר, תוך שמירה (גם באמצעות זיקות הנאה למעבר הציבור) על המעברים/שבילים והמרחבים הציבוריים, כולל גם הנגישות בשכונה ובינה לדרך הטייסים, לדרך ההגנה ופארק וולפסון.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):** איכות הסביבה תשופר על ידי מערכת שצ"פים וזיקות הנאה שישתלבו בשטחים הציבוריים בשכונה, וישפרו נגישות בשכונה ולפארק וולפסון.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
**שטחי ציבור:** השב"צ המוצע הינו בשטח כ-1600מ"ר - המורכב מ-1 דונם הקצאה מחל' המגורים, וביחד עם מתחם ביהכ"נ הקיים מתקבל סה"כ כ-3.18 דונם שב"צ. השינויים בחלוקות המגרשים נעשה באופן המייעל את ניצול השטח.
בקומת הקרקע לאורך רח' עודד, ימוקמו שימושים בעלי אופי ציבורי (למטרת קופ"ח, סניף דואר, משרדים למקצועות חופשיים וכד'...)

**טבלת השוואה:**

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 63% ממוצע, שטח עיקרי | 295% שטח עיקרי (ביחס לחלקות המגורים המוצעות) |
| | מ"ר | 17,000 שטח עיקרי+ שטחי שרות+ תמ"א | 47,000 שטח עיקרי<br>66,800 שטח כולל (רח"ק) |
| גובה | קומות | 2,3,4 | 6 מבנים של 8-10 קומות<br>2 מבנים של ק+15 קומות |
| | מטר | 14 | 72 / 45 מ' |
| תכסית | | כ- 21% | 47% בממוצע |
| מקומות חניה | | ברחוב | - לפי תקן |

**זמן ביצוע**:

תוך 10 שנים

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות מזרח)

כמצוין לעיל, היוזמה הנ"ל הוגשה **ללא תיאום** עם מחלקת התכנון. הכתוב בדרפט נכתב על דעת היזם והאדריכל ללא בדיקה ותיאום עם מחלקת התכנון.

בשכונת רמת הטייסים מתקיים בשנה האחרונה הליך חברתי-קהילתי ביוזמת עיריית ת"א-יפו, לאחר פניות חוזרות ונשנות מצד דיירים רבים בשכונה. מטרת התהליך החברתי-קהילתי היא למפות ולבחון את המגמות הבולטות בקרב תושבים ביחס לאופי הפיתוח ודרך ההתחדשות שהם מבקשים לראות בשכונה. לזקק אותן ולהביאן למקבלי החלטות ככלי עזר לקביעת המדיניות התכנונית הרצויה בשכונה.

שכונת רמת הטייסים היא "שכונת כיס" שתחומה מכל עבריה ומתאפיינת במערך עשיר של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לצד צפיפות מגורים נמוכה מאוד, מעיין קיבוץ בעיר. בשכונה כ-580 יח"ד בלבד על שטח של כ-113 דונם ובצפיפות נטו (ייעוד המגורים בלבד) של 7.3 יח"ד/ דונם. חלק מהמבנים לא תוחזק במשך השנים והם במצב פיזי ירוד וחלקם שופץ ודירות לא מעטות בה הורחבו. על כלל השכונה חלה תכנית שמאפשרת את הרחבת הדירות.

תכנית המתאר תא/5000 סימנה את השכונה, כמו מרחבים רבים נוספים ברובע 9, כמתחם להתחדשות עירונית. עם זאת, תכנית המתאר אינה קובעת את אופן ההתחדשות, אלא משרטטת את היקף הזכויות וגובה הבנייה המותרים וכן קובעת מנגנונים לתמרוץ תכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

עוד קובעת תכנית המתאר, חובת הכנת מסמך מדיניות לרמת הטייסים כתנאי לקידום תכניות מפורטות מכוחה באזור התכנון. מאז אישור תכנית המתאר, לא נערך מסמך מדיניות עדכני להתחדשות השכונה. לאחר השלמת הנספח החברתי, נחל בקידום מסמך מדיניות תכנונית שיתבסס על המלצותיו.

היוזמה הנ"ל הוצגה בפני מח' התכנון לפני כ-4 שנים וקודמה לפני אישור תכנית המתאר. ביולי 2016 היוזמה נדונה בפורום תכנון בראשות מהנדס העיר, כאשר היזם הציג בדיון חלופה שחורגת מתכנית המתאר (שטרם אושרה). בשל הפער הניכר בין עמדת מח' התכנון ועמדת היזם, הציעה מח' תכנון מזרח חלופה תכנונית התואמת את תכנית המתאר. החלופה התכנונית שהוצעה ע"י מח' התכנון אושרה ע"י מה"ע. היזם, מסיבותיו, לא קידם את החלופה שאישר מהנדס העיר בסיכום הדיון.

אין חולק, כי בשכונת רמת הטייסים גלום פוטנציאל רב לתהליכי התחדשות עירונית, אך בשל אופייה ומאפייניה הייחודיים כל התערבות תכנונית צפויה להשפיע על כלל השכונה. בזמן שחלף מאישור תכנית המתאר, התגברו הפניות ולחצי הפיתוח בשכונה ותושבים רבים פנו לעיריית ת"א-יפו בבקשות שמייצגות מגוון קולות ביחס לתהליכי התחדשות עירונית. החל במי שמבקשים לקדם תכניות פינוי-בינוי על השכונה כולה כמה שיותר מהר וכלה באלו שמבקשים לשמור על השכונה במצבה הנוכחי ללא כל שינוי.

בהינתן המצב המתואר לעיל, הוחלט במנהל הנדסה לצאת לתהליך חברתי-קהילתי במקביל להשהיית קידום תכניות בשכונה. ביולי 2018 נערך מפגש שולחנות עגולים בשיתוף מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים ומנהל הנדסה. באירוע השתתפו יותר מ-150 תושבים ובעלי זכויות בשכונה כאשר מטרת המפגש היתה אפיון תפיסות וצרכי התושבים בשכונת רמת הטייסים.

לאחר המפגש התחדד עוד יותר הצורך בתהליך חברתי מעמיק בשכונה. בכוונת מנהל הנדסה בשיתוף המרכז למחקר חברתי-כלכלי להמשיך את התהליך ולצאת לתסקיר חברתי שכונתי, כדי להגיע למספר רב ככל הניתן של תושבים ובעלי זכויות בשכונה, לקבל הערכה תקפה סטטיסטית של עמדות וצרכי התושבים

לגבי אופן פיתוח השכונה ולהציג זאת כבסיס לקבלת החלטות. אנו צופים שתוך פרק זמן של כחצי שנה, נוכל להציג את תוצאות התסקיר השכונתי.

**לאור האמור לעיל :**

מחלקת התכנון לא ממליצה על קידום היוזמה הנ"ל.

במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנהלים המקובלים ובכללם :

א. אישור מדידה (תת"ג) וקליטתה במערכת ה – GIS והכנת תשריט על "בועה" שתינתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.

ב. יש לחזור לוועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר אישור סמכות מקומית ע"י היועמ"ש ודיון בפורום מהנדס העיר.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

**בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**<u>מהלך הדיון</u>** :

עירא רוזן : היוזמה והדראפט שהובאו לפניכם לא תואמו עם מחלקת התכנון ואגף תכנון העיר ולכן חוו"ד שלנו היא שלילית. אולם מרגע שהוגשו לנו מסמכי תכנית לקליטה, אנחנו מחוייבים להביא את היוזמה לדיון בוועדה.

אורלי אראל : בתכניות התחדשות עירונית יש לנו דרישות ספציפיות ובחינות מקדימות וכל המהלך הזה לא נעשה פה.

**עו"ד עופר טויסטר, נציג היזם** : מציג את השתלשלות העברת התוכנית להגעה לתכנון משותף עם הצוות. על רוב הנושאים הגענו להסכמה עם הצוות להגיע לועדה. בפורום נאמרו חילוקי הדעות לגבי כמה נושאים שהגענו להסכמה מלבד הרח"ק שאנחנו רוצים 4.3 ולא 3.5. קיימנו 28 שיתופי ציבור וחשבנו שזו תוכנית שהולכת בתלם עם הצוות. קבלנו את הדין בנושא מס' היחידות תועלות ציבוריות ובעוד נושאים שהצוות דרש. יש כאן הרבה תושבים שממתינים

אסף הראל : אם הלכתם יד ביד עם הצוות מדוע שהצוות לא יאשר את התוכנית?

עופר טויסטר עו"ד : גם אני שואל את השאלה הזו. מ2016 אנחנו במסע להגשמת התוכנית. הנושא שאנחנו חלוקים עם הצוות הוא ענין הרח"ק.

אדריכל גל דרסלר : אחרי הפורום קבלנו אישור של סגנית מה"ע עשינו בדיקה כלכלית וקבלנו את האישור שרח"ק 4.2 עומד בקריטריונים גם של העיריה וההמלצה שלהם מתאימה. וזאת בהנחיית הפורום.

דורון ספיר : אתם מסכימים שיעשה תסקיר חברתי?

גל דרסלר : אם הוא היה מגביל בזמנים והסכמנו לזה מה2017 ועד היום לא נגמר המכרז לעשיית התסקיר. יש השקעות של יזם וצוות ולצערנו לא מציגים את התוכנית וההחלטה מראש היא שלילית.

עירא רוזן : לא אתייחס נקודתית לטענות נציגי היזם, משום שמהות הדיון היא אופן קידום התחדשות בשכונת רמת הטייסים ולא דיון ביוזמה מסוימת. עמדת מחלקת התכנון היא שבשל מאפיינה היחודיים של השכונה, יש לאסוף הרבה יותר מידע לגבי עמדות וצרכי התושבים ולהציגם לוועדה לצורך קבלת החלטות.

**מציג במצגת עם נתונים על שכונת רמת הטייסים.**

אסף הראל : אם עמדתנו התכנונית תיגזר מתסקיר התושבים מן הראוי צריך להכיל על כל העיר.

אורלי אראל : יש הבדל בין אזורים בעיר שנקבעו בתוכנית המתאר. לעמדתנו תמ"א 38 לא נותנת את המענה להתחדשות עירונית כפי שאנחנו חושבים שהיא צריכה להיות. יש אזורים שצריכים לעבור התחדשות עירונית מקיפים של הריסה ובניה מחדש של המרחב, לעומת אזורים אחרים שצריכים לעבור התחדשות מסוג אחר. כאן יש הרבה בעלי דירות שלצורך התחדשות עירונית הם מוותרים על דירה היום ויוצאים מהדירה שלהם וחוזרים לשכונה אחרת, לכן אנחנו חייבים לדעת מה עמדת התושבים שברור שכאן היא מאוד מקוטבת.

מלי פולישוק : כתבתם שתוכנית המתאר משרטטת את היקף הזכויות וגובה הבניינים אבל לא את אופן ההתחדשות.

איל רונן : תוכנית המתאר מאפשרת בכל חלקי העיר את ההתחדשות.

אורלי אראל : השאלה איך רואים את ההתחדשות העירונית? אם מרבית התושבים לא רוצים את ההתחדשות נביא זאת לדיון כאן בוועדה.

איל רונן : התסקיר החברתי הוא כלי תכנוני לדעת מה עמדת בעלי הנכסים בהרבה מאוד אופנים.

אביבה גר-תושבת האזור והוועד בחלק מהבניינים: ישנם חילוקי דעות אך ועד השכונה שהיה נגד היום הוא תומך בתוכנית של השינוי. איכות החיים בשכונה, הבניינים שרובם לא במצב לא תקין ואחוז גבוה מבעלי הדירות לא גרים שם, כי קשה לחיות שם ואני לא רוצה להשקיע.
אביב מרקס יזם התוכנית: אנחנו כבר 5 שנים פעילים באזור ומכירים את השכונה על בוריה. הצפיפות של התוכנית היא מאוד גדולה. כ-40% מבעלי הדירות לא גרים שם הם רוצים לחזור לשכונה אבל לא יכולים. הובטח לנו שיהיה שיתוף ציבור אבל נמשך הרבה זמן ולא בגלל היזם אלא בגלל הצוות. אם שיתוף הציבור נמשך כשנתיים ויותר הוא חרב פיפיות שפוגע בדיירים. בטילים הבאים אין להם ממ"ד וכד'.

**דיון פנימי:**
אסף הראל: זהו מצב מוזר אם יש עבודה משותפת.
דורון ספיר: 99.9% מהתוכניות מגיעות בהסכמת הצוות. ונדירים המקרים שמגיעים לשולחן הדיון ללא הסכמת הצוות.
מלי פולישוק: אני מציעה לקצר את ההליכים להתקשרות בין העירייה ליועצים חיצוניים.
אופירה יוחנן וולק: אני חושבת שלטובת כל התושבים צריך לערוך מסמך מדיניות לשכונה, ובמידה ויוחלט בעתיד לקדם בה התחדשות עירונית, לפחות היא תעשה בצורה מבוקרת.
דורון ספיר: אני מסב את תשומת לב מה"ע שצריך לקצר את לוח הזמנים.
אורלי אראל: יש חוק חדש שלא מאפשר לקצר.
אודי כרמלי: אכן צריך לפתור זאת.
אסף הראל: כמה פעמים ישבת עם היזמים?
איל רונן: היזם לא השיג הסכמות בשכונה, היזם השיג הסכמות של חלק מבעלי הנכסים שמתגוררים בתחום התכנית, לכן נושא ההסכמות הוא פחות רלוונטי.

**הוועדה מחליטה**:
לא להפקיד את התוכנית, בהתאם לחוו"ד מחלקת התכנון, ובנוסף להורות להכין בהקדם מסמך מדיניות לשכונה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

1. בהמשך להחלטת ועדת הערר, מחלקת התכנון ממליצה **שלא להפקיד** את התכנית הנ"ל.
2. בהתאם לנימוקים וללוחות הזמנים המפורטים לעיל, מחלקת התכנון ממליצה לוועדה המקומית לנצל את שיקול הדעת שניתן לה במסגרת תכנית המתאר ולהורות על עריכת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כתנאי לקידום יוזמות תכנון בשכונה.
3. עוד ממליצה מחלקת התכנון על פרסום הודעה על הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה ברמת הטייסים בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. המלצה זו תובא בפני הוועדה בדיון נפרד, **לאחר מפגש ציבור** שבו יוצגו הנספח החברתי וייערך יידוע בעניין הכנת המדיניות.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-21ב' מיום 10/02/2021 תיאור הדיון:

עירא רוזן: התכנית שבנדון היתה בדיון להפקדה במאי 2019 והובאה לאחר שלא תואמה עם צוות התכנון. בהחלטה שלכם דחיתם את התוכנית ודרשתם להכין מסמך מדיניות כפי שתוכנית המתאר מאפשרת. יזמי התוכנית הגישו ערר על החלטת הוועדה ובינואר 2021 ניתנה ההחלטה שצורפה לדרפט.
מקריא את 4 הנושאים שהוועדה צריכה להתייחס בהחלטתה, מקריא את המלצת הצוות.

אביבה גר: אני אחת מהנציגות של הדיירים שנכללים בפרויקט הזה שהוא למעלה מ7 שנים עם היזם. אני שמחה לשמוע שביוני יציגו את מסמך המדיניות למרות שאני למודת ניסיון שלפני שנתיים נתנו להם חצי שנה ושום דבר לא נעשה. המדיניות הקיימת זו תוכנית 5000 אנחנו עומדים בכל הקריטריונים של התוכנית הזו. התוכנית רק לשוליים של השכונה כך שאין שום פגיעה במרקם הפנימי של השכונה. מלבד זאת 2 בנינים שאחד מהם שאני גרה בו הוא בנין מאד גדול והמצב הפיזי של הבניינים הללו רעוע קטסטרופלי. אני משכירה את הדירה וכל שנה אני מורידה את המחיר. אני משקיעה בשיפוצים כ15,000 ₪ וזה לא עוזר, כי המצב שם רעוע מאוד ויש סדקים. הבנין שלנו באשרמן 1 ו3 הוא משנת 61. כל חודש הביוב יוצא החוצה והמצב שם כמו סלמס. למרות שאני אחראית ומתקנת אני לא כל כך מצליחה למצוא דיירים. מבחינת היזם ההתרשמות שלנו מהיזם שהוא מאוד רציני. הוא הגיש 2 תוכניות חלופיות בסופו של דבר הגיעו בדויק למה ש-5000 דורשת שזה 8 קומות ו2 מגדלים של 15 קומות בשני הצדדים ולזה היתה הסכמה של ועדת התכנון. אני שמחה שרוצים להעביר מדיניות אבל מה עשיתם במשך השנתיים האחרונות. הפגישה מ2018 מאז אני כתושבת השכונה ועוד הרבה אחרים לא שמענו שעשיתם משהו בנדון.
רבקה דואני: יו"ר של השכונה ואני מייצגת את התושבים. היו בחירות ואני נבחרתי ליו"ר ועד השכונה, בנוסף אני מנכ"לית של עמותת רמת הטייסים הירוקה. יש צמחיה עתירה בין הבתים, הקהילה מאוד מגובשת במשלוח מנות לקשישים בפורים. אנחנו מברכים להתחדשות עירונית וחשוב לנו לשמור על האופי הקהילתי ועל המרחבים הירוקים של השכונה. הטענה שהבניינים מוזנחים לא נכונה ולכן דרשנו את שני המסמכים מהעיריה. הנספח החברתי-קהילתי ומסמך המדיניות. אנחנו לא נכנסים בין היזם לעיריה. דבר אחד ברור שהמתחם המדובר מתייחס ל-25% מסה"כ הדירות הקיימות וכוונת היזם היא להכפיל ב-3.5 ויש לכך השפעה משמעותית לתכנון המרחבי ולכן חשוב להמתין לשני המסמכים של העיריה שתושבי השכונה נלחמו עליהם על מנת האופי של השכונה ישמר.
אופירה יוחנן וולק: מסמך מדיניות לשכונה הוא הדבר הכי נכון לעשות עבור השכונה והאזור בכלל.
ראובן לדיאנסקי: רמת הטייסים היא שכונה ייחודית ירוקה וצריך לשמור על הצביון שלה וחייבים לקדם את מסמך המדינות שהוא תנאי הכרחי להפקדת התוכנית.
דורון ספיר: אנחנו נאמץ את חוו"ד הצוות.
ערן אבני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: מבינים את החשיבות בהכנת מסמך המדיניות לשכונה ואנחנו מבקשים לזרז את מסמך המדיניות, ולבחון בעיר ת"א כולה כדי לבדוק קידום תוכניות של התחדשות עירונית.
עירא רוזן: בסוף חוו"ד הוספנו שאנחנו שוקלים לפרסם 77 78 על השכונה מתוך מחשבה על האפשרות להפוך את מסמך המדיניות לתכנית מתארית וזאת רק לידיעה ובכל מקרה נביא את הבקשה לפרסום לדיון נפרד.
דורון ספיר: כלומר כך יתקצרו לוחות הזמנים?
עירא רוזן: כן.

## בישיבתה מספר 0004-21ב' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר והחליטה:

4. שלא להפקיד את התכנית הנ"ל.
5. בהתאם לנימוקים וללוחות הזמנים המפורטים לעיל, הועדה מחליטה להורות על עריכת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כתנאי לקידום יוזמות תכנון בשכונה.
6. הועדה מחליטה על פרסום הודעה על הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה ברמת הטייסים בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. המלצה זו תובא בפני הוועדה בדיון נפרד, לאחר מפגש ציבור שבו יוצגו הנספח החברתי וייערך יידוע בעניין הכנת המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי