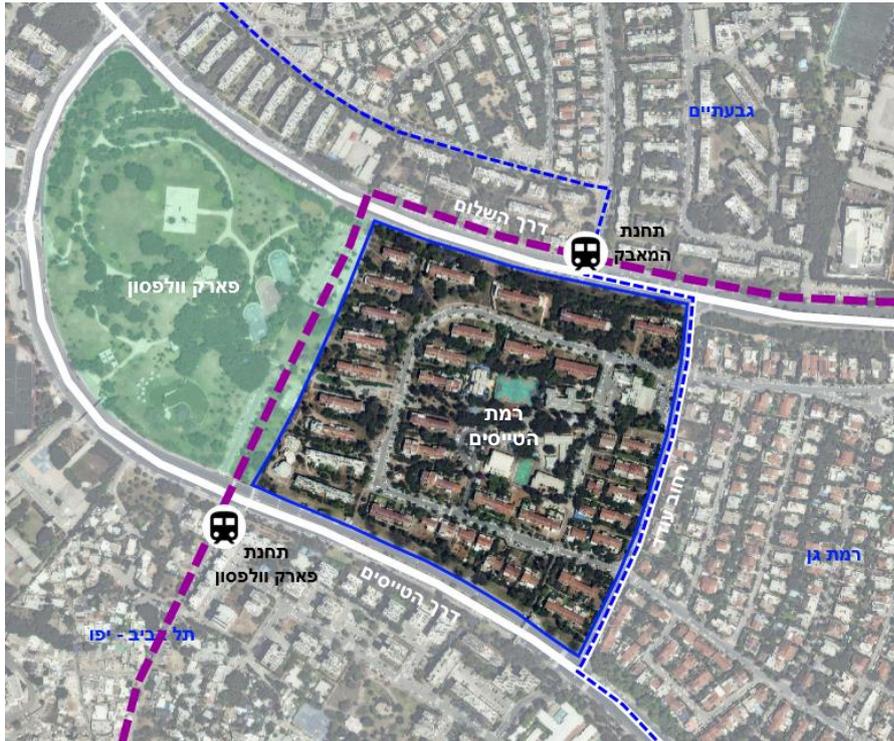


### כללי

מסמך מדיניות לרמת הטייסים, שכונה במרכז רובע 9 אשר במזרח העיר, על תפר רמת גן וגבעתיים. מרחב התכנון גובל מצפון בדרך השלום, ממערב בתוואי הרק"ל (הקו הסגול) ופארק וולפסון, מדרום בדרך הטייסים וממזרח ברחוב עווד (גבול רמת גן). המסמך מציע מתווה התחדשות המשלב בנייה חדשה עם חיזוק שלד המרחב הציבורי תוך הדגשת האיכויות של השכונה.

### התמצאות במרחב התכנון



**מיקום וגבולות**  
**מצפון:** דרך השלום  
**מדרום:** דרך הטייסים  
**ממזרח:** רחוב עווד (גבול רמת גן)  
**ממערב:** תוואי הרק"ל (הקו הסגול) ופארק וולפסון

### שטח התכנית - כ-129 דונם

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות - פרטיים, עיריית תל-אביב - יפו

### גושים וחלקות בתכנית

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	222-224, 217-218, 147-148, 52-53, 46-47, 38-44, 36, 27-34, 24-25, 14-22, 11-12	

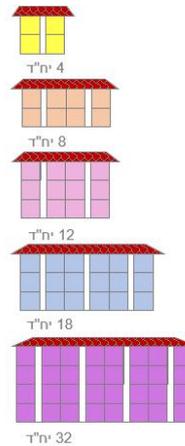
### צוות התכנון

1. מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
2. היחידה לתכנון אסטרטגי
3. מנהל קהילה
4. מנהל השירותים החברתיים
5. אדריכלות ותכנון אורבני - גושן אדריכלים
6. תכנון נוף - סטודיו צורא
7. תנועה - אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה
8. ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור - dy-cp

9. כלכלה ושמאות – דרור בר-לב

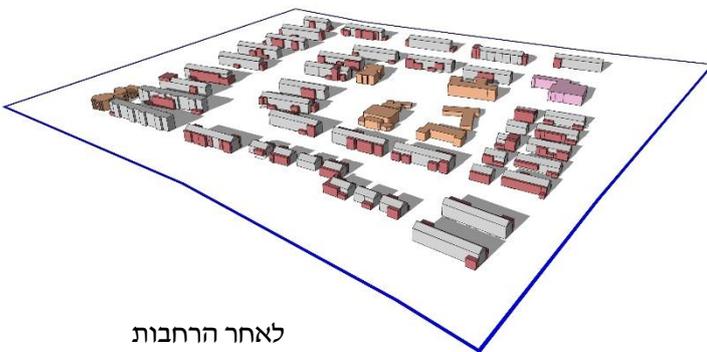
**מצב השטח בפועל**

שכונת רמת הטייסים הוקמה בשנות ה-50 ומאופיינת בחמישה טיפוסי בניוי למגורים. השכונה, מתפקדת כ- "שכונת כיס" אשר גבולותיה ברורים ותיחומה בדרכים משמעותיות, פארק וולפסון ורחוב עודד הגובל ברשות סמוכה. השכונה מורכבת מחלקות גדולות בייעוד מגורים שבנויות בצפיפות נמוכה. במרכז השכונה קיים שלד ציבורי ירוק משמעותי של שטחים בייעוד למבני ציבור ושטחים פתוחים ובנוסף קיים בה מרכז מסחרי. צפיפות המגורים בשכונה היא מהנמוכות בעיר (4.3 יח"ד/ברוטו ו-7.3 יח"ד/נטו) המאפשרת איכות ורווחת מגורים טובות, מעין "קיבוץ בעיר". השכונה תוכננה ביוזמת חברת "שכון, חברה לשכונות עובדים בע"מ" בתכנית 400 שאושרה ב-1956 ומהווה תיקון לתכנית K המנדטורית.

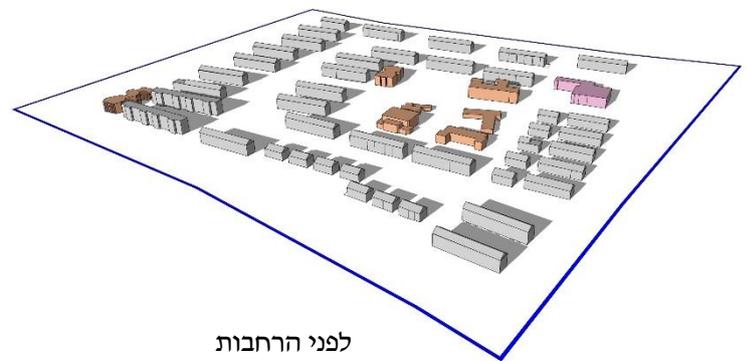
**תבנית הבינוי בשכונה**

מבנה השכונה מאופיין בחלוקה למעגל פנימי וחיצוני, כאשר טיפוס הבינוי הנפוץ ביותר הוא בניין שיכון טורי בן 3 קומות ו-18 יח"ד. בנוסף, חלה על השכונה תכנית 2327 (בתוקף מ-1985) שמאפשרת את הרחבת כלל הדירות בשכונה. נכון להיום, במבנים רבים בשכונה הורחבו דירות. עם זאת, רבים מהמבנים בשכונה לא תוחזקו לאורך השנים ומצבם הפיזי דורש התערבות.

הבינוי הקיים מומש במלואו מתוקף תכנית 400 ותכנית תא/2327 שהינה תכנית ההרחבות העוקבת שאושרה. במבנים רבים בשכונה מומשה תכנית ההרחבות, אך לרוב לא באופן מלא. כלומר, רק חלק מהדירות בכל בניין הורחבו, או רק בחלק מאגפי המבנה. מרבית המבנים בשכונה לא שופצו שיפוץ חיצוני זה שנים רבות, בדומה למצב במרבית אזורי העיר. עד לכתיבת מסמך זה הורחבו 289 יח"ד המהוות כ-50% מסך יח"ד בשכונה, מתוכן 81 יחידות כוללות מרחב מוגן (28% מכלל ההרחבות). המבנה המסחרי היחיד בשכונה מתקדם במסלול של הוצאת היתר בניה להריסה ובניה מכח תמ"א 38.



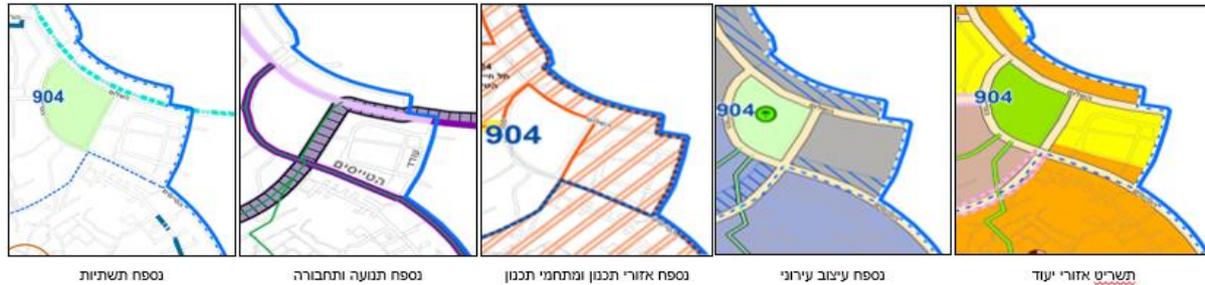
לאחר הרחבות



לפני הרחבות

**מדיניות קיימת**

תחום המדיניות בתכנית המתאר העירונית תא/5000 מחולק לשני מתחמי התייחסות (הצפוני בהיקף של כ-75%, הדרומי בהיקף של כ-25%) ע"פ החלוקה הבאה וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:



חלק צפוני	חלק דרומי	תשריט אזורי יעוד
<ul style="list-style-type: none"> <li>• "אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה"</li> <li>• רח"ק 1-3</li> <li>• צפיפות מיני (על מגרש פנוי) – 12</li> <li>• יח"ד לדונם נטו</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• "אזור מגורים בבנייה עירונית"</li> <li>• רח"ק 2.5-4</li> <li>• צפיפות מיני – 18 יח"ד לדונם נטו</li> </ul>	תשריט אזורי יעוד
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה מירבי: עד 8 קומות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה מירבי: עד 8 קומות</li> <li>• תתאפשר עליה נקודתית חריגה עד 15 קומות</li> </ul>	נספח עיצוב עירוני
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם להתחדשות עירונית המאפשר תוספת 1 רח"ק - רח"ק 4</li> <li>• תתאפשר עליה נקודתית חריגה עד 15 קומות</li> <li>• יותר חישוב רח"ק ממוצע</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתחם להתחדשות עירונית המאפשר תוספת 1 רח"ק - רח"ק 5</li> <li>• תתאפשר עליה נקודתית חריגה עד 25 קומות</li> </ul>	נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון

**נספח תנועה ותחבורה:**

דרך השלום – עורקית עירונית, קו מתע"ן סגול  
דופן פארק וולפסון – קו מתע"ן סגול, שביל אופניים  
דרך הטייסים - עורקית רב-עירונית, שביל אופניים

**נספח תשתיות:**

דרך השלום – רצועת מים מתוכננת  
דופן פארק וולפסון – שטח פתוח

**מצב תכנוני קיים****תכניות ארציות**

- **תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון** – התכנית כוללת בין היתר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה לתחום המדיניות של עד 180 מ' מעל פני הים.
- **תת"ל 70א' רכבת קלה במטרופולין תל אביב** – קו סגול. תחום המדיניות גובל בקו הרק"ל מצפון, לאורך דרך ההגנה. במיקום זה מתוכננת תחנה.
- **פרויקט תחבורה 'מהיר לעיר' ואופני דן** כמפורט בהמשך.

מס' תוכנית	שם תוכנית	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	מס' ילקוט פירוט
<a href="#">1/תמא</a>	תכנית מתאר ארצית 1		12/02/2020	8688
<a href="#">תמא/40/ר</a>	תמ"א למיגון מתקני תשתית ומתקנים הכוללים חומרים שיפור עמידות מתקנים והקמת מתקני התרעה הכוללים חומרים		29/07/2019	8361
<a href="#">תמא/18/2/4</a>	תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק		16/06/2019	8290
<a href="#">תמ"א/3/38/א</a>	תמ"א/3/38-א-שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש		13/12/2016	7416
<a href="#">1/4/18/תמא</a>	תמ"א/1/4/18-תחנות תדלוק		07/07/2016	7299
<a href="#">12/תמ"א/10/ד/12</a>	תמ"א/12/10/ד-תכנית מתאר ארצית לטורבינות רוח		17/09/2014	6881
תמ"א/3/38/3	תמ"א/3/38-תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה-שינוי מס' 3		11/06/2012	6430
<a href="#">1/12/תמא</a>	תמ"א/1/12-מלונאות		21/09/2010	6137
<a href="#">תמ"מ/5</a>	תמ"מ/5-תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב	14/03/2002	15/04/2010	6077
<a href="#">תמ"א/38/2</a>	תמ"א/2/38		04/02/2010	
<a href="#">תמ"א/18/4</a>	תמ"א/18-תחנות תדלוק-שינוי מס' 4		23/08/2006	5568
<a href="#">תמא/38</a>	רעידות אדמה		18/05/2005	6275
<a href="#">תמ"א/36/א</a>	תמ"א/36-א-מיתקני שידור קטנים וזעירים		12/05/2002	
<a href="#">תמ"א/2/4</a>	תמ"א/4-תכנית מתאר ארצית חלקית -נמל תעופה בן גוריון - שינוי מס' 2		25/05/1997	4525
<a href="#">תמ"א/18</a>	תמ"א/18-תחנות תדלוק		22/08/1976	

#### מסמכי מדיניות ותהליכי תכנון נוספים בשכונה

- בשנת 2010 אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרכז רובע 9 המתייחס גם למרחב שכונת רמת הטייסים ומציע הצעות לפיתוחו.



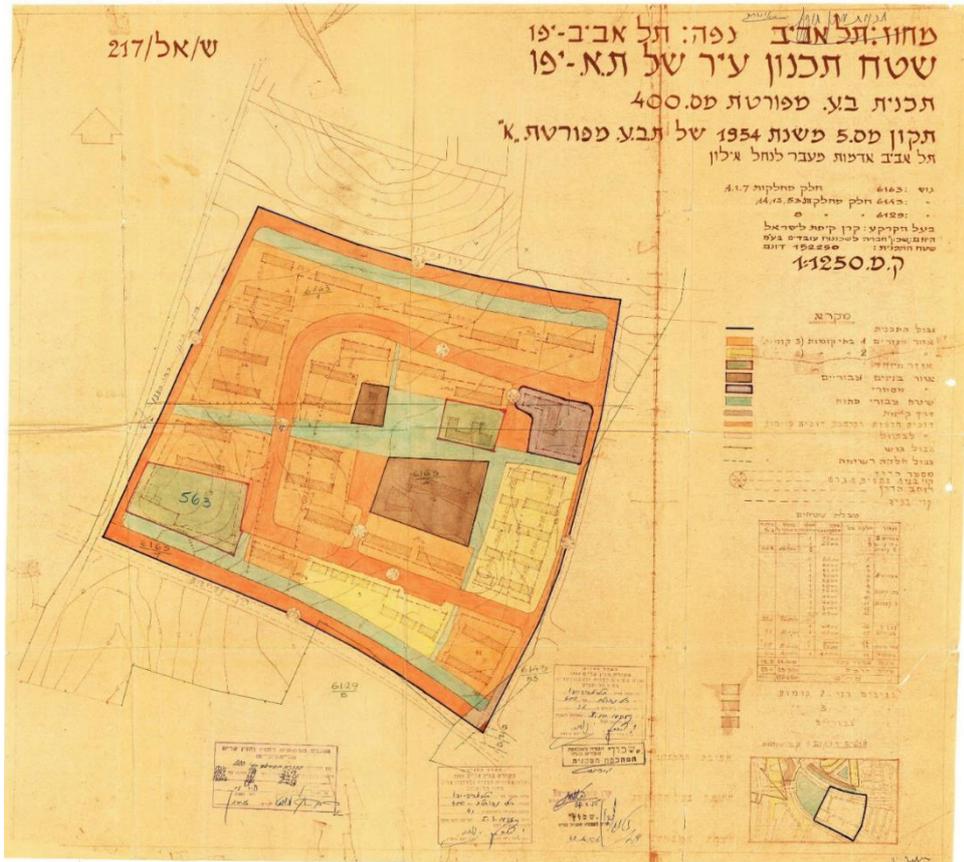
זוּמָת פּרטיט שְקוּדְמוּ בִשְכּוֹנָה בִשְנֵים הָאֲחֵרוֹנוֹת

- בשנים האחרונות נבחנו מספר הצעות לקדם התחדשות עירונית בשכונה במתווה של פינוי-בינוי. שתיים מהן התקדמו יותר, אך לא הגיעו לרף התכנוני הנדרש לתמיכת הוועדה. באחת היוזמות, שהיזם שלה ביקש לדון בה בהיעדר התיאום המצוין לעיל, החליטה הוועדה ביום 15.05.19 לדחות את הפקדת התכנית ולדרוש עריכת מסמך מדיניות להתחדשות השכונה.
- בעקבות כך, הוגש ערער על החלטת הוועדה שלה קצבה את פרק הזמן להכנת המדיניות ע"י הוועדה המקומית.

- הוועדה המקומית ערערה על החלטה וביקשה דיון נוסף והארכת זמן לצורך הכנת מסמך מדיניות ב- 01/2021 התקבלה החלטת לדיון חוזר בתכנית, הועדה דחתה את התכנית ובהתאם מגישי התכנית הגישו ערר ב- 26.07.2021 התקיים דיון נוסף לערעור על החלטת הוועדה לדחות את התכנית, במסגרת הדיון נציגי הוועדה עדכנו על הכנת מסמך שיוצג בפורום מהנדס העיר ב 08.08.2021, ההחלטה שהתקבלה ב 01.08.2021 הייתה שנדרש לעדכן ועדת ערר עד 15.08

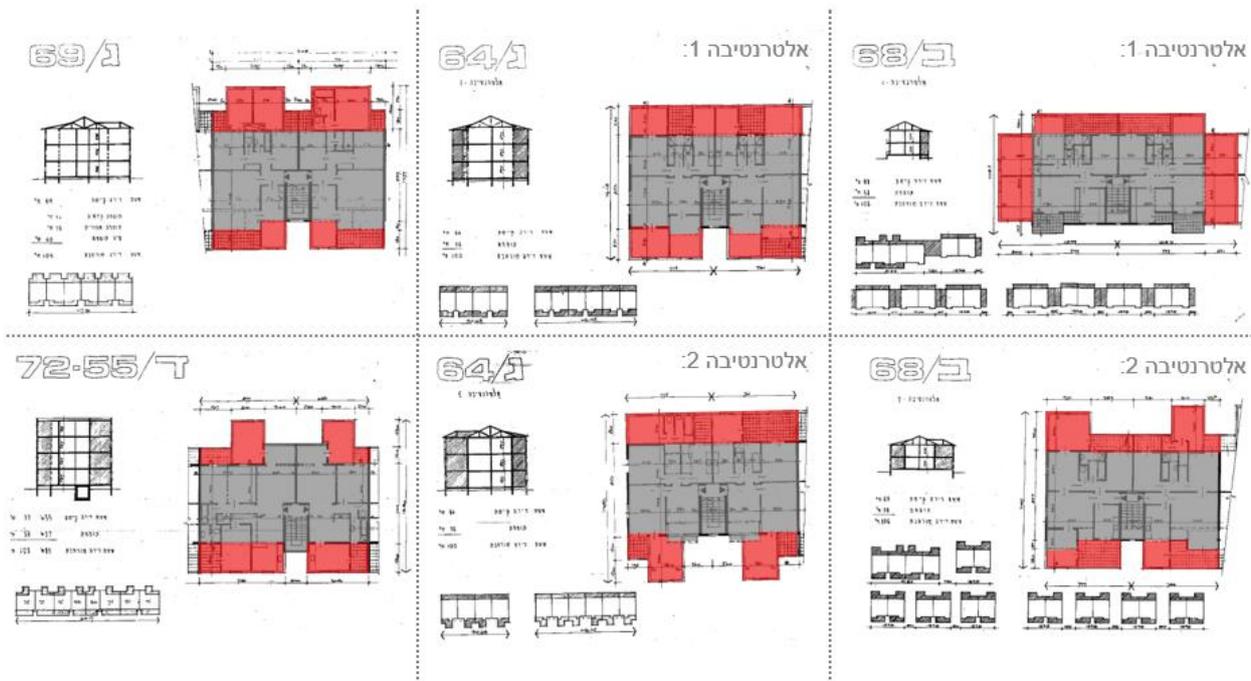
בפרוטוקול פורום מהנדס העיר ובתוכן מסמך המדיניות שהוצג לפורום, מסמכים הועברו לוועדת ערר.

**תב"ע מפורטת מס. 400**



שטח: 152.25 דונם  
סך יח"ד: 512  
צפיפות (ברוטו): 3.3 יח"ד/ד'  
צפיפות (נטו): 9 יח"ד/ד'

**תכנית מפורטת מס. 2327 "תכנית ההרחבות"**



## מרחבי תכנון סמוכים

### הליכי תכנון ומימוש סמוכים משמעותיים

- תא/4386 - המאבק על דרך השלום
- גב/431 - מתחם ההסתדרות
- גב/418 - מתחם תעסוקה דרום גבעתיים
- מדיניות דופן כפר שלם
- מדיניות דרך ההגנה (בהכנה)
- מדיניות מתחם המכללות (בהכנה)



### פרויקטים נוספים המקודמים בסמיכות לתחום המדינאות

- **פרויקט 'מהיר לעיר'** - הפרויקט מציע ציר העדפה לתחבורה ציבורית על דרך השלום ובמסגרתו מקודם שביל אופניים על הדופן הנושקת לשכונה. הפרויקט לא כולל שינויים סטטוטוריים, אלא מציע עדכון חתך זכות הדרך המאושרת
- **פרויקט 'אופני דן'** - הפרויקט מציע רשת אופניים מטרופולינית. שביל האופניים המוצע עובר לאורך דרך הטייסים

**מצב תכנוני מוצע**חזון

פיתוח והתחדשות השכונה בראיה כוללת תוך שמירה, חיזוק והעצמת האיכויות הקיימות בה

מטרת על

קביעת מדיניות תכנונית עבור התחדשות שכונת רמת הטייסים, תוספת יחידות דיור וציפוף, תוך הגדרת עקרונות פיתוח, קביעת מתווים להתחדשות וטיפולוגיות בינוי. פיתוח מרחב תוך שמירה על לב השכונה בבינוי מרקמי ובגובה נמוך, יצירת העדפה לעוצמות הבינוי לדפנות השלום, הטייסים ופארק וולפסון, שיפור וחזוק מערך התנועה הרכה והמכנית בשכונה וסביבתה.

מטרות משנה

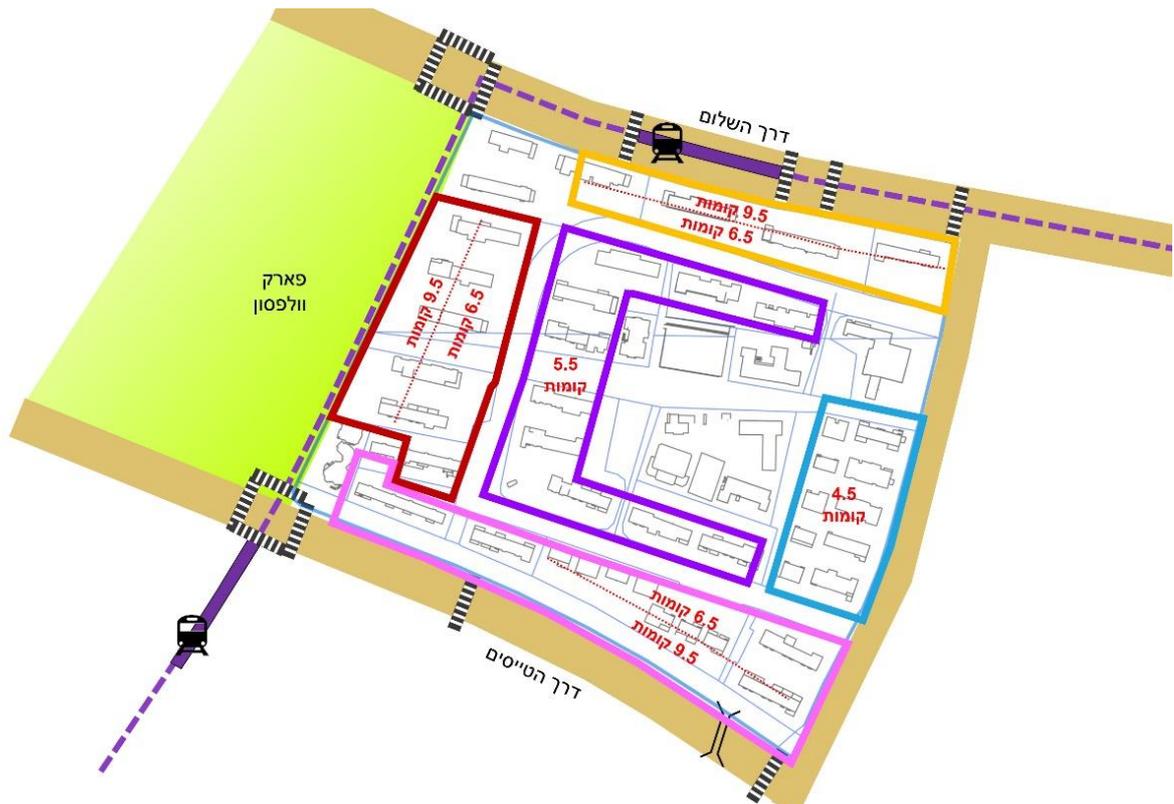
1. התחדשות **מלאי המגורים**
2. שיפור **נגישות תחבורתית** לשכונה
3. ביסוס **רשת ירוקה** מוצלת והליכתית
4. תוספת **שטחים פתוחים** בגדלים ולשימושים שונים
5. ייעול שימוש ב**שטחים חומים** והנגשתם לקהילה
6. שילוב שימושים מסחריים ומיקומם במרחב
7. שמירה על **עצים בוגרים ועצי מופת ככול הניתן**.
8. שמירה על **ערכים מקומיים**
9. הצעת **טיפולוגיות בינוי** המותאמות לסביבתן

היבטים תכנוניים:מתווה ההתחדשות

מתווה ההתחדשות המומלץ לשכונת רמת הטייסים כולל הריסה ובניה מחדש של מבני המגורים בשכונה. מסמך זה ממליץ על טיפולוגיות בינוי שונות עבור לב השכונה וכל אחת מארבע דפנותיה:

1. דופן השלום
  - א. בניה אינטנסיבית לכיוון דרך השלום (ק+8+ג), בניה מתונה כלפי פנים השכונה (ק+5+ג)
  - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
  - ג. שמירה על עצים משמעותיים
  - ד. שצ"פים ורחבות מסחריות
2. דופן הטייסים
  - א. בניה אינטנסיבית לכיוון דרך הטייסים (ק+8+ג), בניה מתונה כלפי פנים השכונה (ק+5+ג)
  - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
  - ג. שמירה על שדרת עצי המופת (גרבילאות וצאלונים)
  - ד. עיבוי השצ"פ הלינארי ויצירת 'מרחב שוטטות' לאורך דופן מסחרית בשילוב קיוסקים
3. דופן פארק וולפסון
  - א. בניה אינטנסיבית לכיוון פארק וולפסון (ק+8+ג), בניה מתונה כלפי פנים השכונה (ק+5+ג)
  - ב. בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקסי' עצים)
  - ג. מרחבים ציבוריים בגדלים שונים
  - ד. חזית ורחבות מסחריות כלפי הפארק
  - ה. פיתוח מעברים בין הפארק ומבני המגורים - אצבעות ירוקות

1. הרחבת תחומי המפגש עם פארק וולפסון ואפשרות לחצייה לאורך ציר המסילה
4. דופן עודד
  - א. בינוי בתכנית גבוהה ובגובה נמוך (ק+4+ג)
  - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
  - ג. בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקסי עצים)
5. לב השכונה
  - א. תכנית גבוהה, גובה נמוך (ק+4+ג)
  - ב. בינוי מרקמי עם חצרות פנימיות
  - ג. בינוי על בסיס מיקום המבנים הקיימים (לשמירה על מקסי עצים)

**היבטים חברתיים:**

- א. מתן וודאות תכנונית לתושבים
- ב. יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה
- ג. תמהיל אנושי מגוון ליצירת חוסן חברתי
- ד. גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות

**היבטים כלכליים:**

- א. התחדשות כל מרחב תכנון בנפרד
- ב. לאפשר התחדשות לכלל השכונה ולא רק למתחמים כדאיים
- ג. התקשרויות קיימות עם יזמים ותכניות המקודמות כחלק מהמדיניות הרשות

**היבטים סביבתיים:**

- א. רשת שבילים מפותחת, הלכתית ומוצללת ליצירת קישוריות מקסימלית
- ב. שמירה על עצים קיימים וריכוזים של עצים מופת, הוספת עצים חדשים לשמירה על כיסוי צמרות אופטימלי
- ג. חיזוק הפארק המרכזי - ליבה קהילתית, נמוכה, שקטה וירוקה, מרכז שכונתי פעיל
- ד. שמירה על DNA מקומי

ה. שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים



מצב מוצע



מצב מאושר

שטחים למבני ציבור:

- בשכונה קיימים מבני ציבור רבים הממוקמים במרכזה. בהתייחס לציפוף העתידי המסמך ממליץ על:
- עיבוי הבינוי בשטחים הקיימים
  - גיוון שימושים במרחב באופן שישרת את תושבי השכונה והשכונות הסמוכות.
  - תוספת שטח למבנה ציבורי חדש בדופן השכונה, בסמיכות לרק"ל ולפארק וולפסון

שטחים פתוחים:

- בשכונה קיים פארק לינארי פעיל המהווה לב לשכונה ומרחב חיוני להיווצרות חיי קהילה
- תוספת מרחב ציבורי לינארי צפון-דרום העובר בלב הפארק הקיים ומחבר בין תחנת "המאבק" ובין דרך הטייסים
- חיזוק המוקד השכונתי בנקודת החיבור של הפארק הלינארי הקיים והמוצע
- תוספת שטחים פתוחים בגדלים שונים לשימושים שונים, ומיקומם בהתאם למקבצי עצים קיימים המבטיח את שמירתם
- הסדרת, עיבוי ועיגון סטטוטורי של מערכת השבילים המהווים את השלד הירוק השכונתי



מצב מוצע



מצב מאושר

- 10 דונם
- 31 דונם
- 18 דונם

..... שטחי ציבור קיימים

- 0 דונם
- 18 דונם
- 10 דונם



מתחמי מימוש ללא התחשבות ביוזמות מקודמות

**מתחמי מימוש כלכליים**  
ע"מ לנתב את עוצמות הבנייה לדפנות ולשמור על לב השכונה בבנייה מרקמית נמוכה, וכדי שלא יוותרו מבנים עם פוטנציאל התחדשות נמוך, מסמך המדיניות מציע 11 מתחמי המימוש הקושרים את לב השכונה עם המעטפת. היקף הזכויות בכל מתחם מימוש יקבע באופן פרטני בהתאם לעקרונות התכנון והפיתוח לשכונה ולתכנון. המסמך מציע גמישות בקביעת המתחמים, להלן דוגמאות למתחמי מימוש:

#### תמהיל יח"ד מוצע

על מנת לגוון את היצע הדיור הקיים שברובו כולל דירות בינוניות ולהתאימו למגוון משקי בית המתגוררים בשכונה והעתידים להתגורר בה, ההמלצה היא כי התכנון החדש יכלול היצע של דירות קטנות (50-35 מ"ר) וגדולות (מעל 100 מ"ר) תוך שמירה על מלאי של דירות בינוניות (80-60 מ"ר) מתוך הנחה כי במסגרת תהליכי ההתחדשות יגדל שטחן של הדירות הבינוניות בשכונה.

תמהיל הדיור הסופי יקבע בכל תכנית בהתאם לנתוני התכנון:

- א. ניתוח מצב נכנס מול יוצא
- ב. רמת הציפוף במתחם
- ג. מגוון
- ד. דירות בהישג יד
- ה. יח"ד קטנות
- ו. תוספת והרחבה ליח"ד

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים**

בדיון שהתקיים ב 23/06/2021 בנושא עדכון מדיניות הועדה לתמ"א 38 נקבע כי בתחום תא שטח 16א' ניתן יהיה לקדם היתרים מכח תכניות תקפות לטובת חיזוק מבנים ושיפוצם ללא תוספת תמריצי התמ"א.

#### **תנועה ותחבורה**

1. תחבורה ציבורית - האזור נהנה מרמת שירות גבוהה של תח"צ הכולל קו רק"ל: תחום המדיניות גובל בקו בסגול ובתחומו שתי תחנות; תחנת המאבק ותחנת פארק וולפסון. לאור חשיבותו לאזור, ממליץ מסמך המדיניות על הנגשת מרחב התכנון לאמצעי תחבורה זה כמו גם קישורו לרשת ההתניידות ואמצעי התחבורה המקומיים. בסמיכות לתחנה המתוכננת אשר מהווה הזדמנות, מומלץ קידום תכנון אינטנסיבי יותר ומעורב שימושים באופן משמעותי.
  2. הולכי רגל ואופניים - חיזוק רשת שבילי האופניים בתוך השכונה
  3. תקן חנייה - במסגרת תכניות בניין עיר יומלץ על תקן חניה
  4. מערך התנועה המוצע:
- א. השכונה מחוברת למערך הרחובות הסובב ע"י שני חיבורים בלבד, לדרך השלום ולדרך הטייסים. מוצע להוסיף שני חיבורים נוספים לשכונה כהמשך לרחוב אשרמן בחלקו הדו-סטרי (צפון-דרום)
  - ב. החיבורים המוצעים אפשר שיהיו במתווה ימינה-ימינה ע"מ לאפשר גישה לשכונה אך לא לעודד תנועה עוברת
  - ג. הסדרת מעברי חצייה להולכי רגל ורוכבי אופניים בהיקף השכונה וצמצום מרחקים בין מעברי חצייה קיימים
  - ד. הגדרת חתך דרך השלום ותיאומו מול מנהלת הרק"ל
  - ה. הגדרת חתך דרך הטייסים
  - ו. הגדרת חתך ציר הרק"ל ופארק וולפסון ותיאומו מול מנהלת הרק"ל
  - ז. הגדרת חתך רחוב עודד





שכונה במצב קיים היום



שכונה לאחר התחדשות לפי המלצות מסמך המדיניות

מומלץ לאחר התחדשות	מצב קיים	סיכום
1,595	578	כמות יחיד
כ-169,000	כ-50,000 מ"ר (הערכה שמאית)	מ"ר למגורים
כ-11,500 מ"ר מוצע במסמך המדיניות בנוסף, כ-1,400 מ"ר בהיתר תמ"א 38 (ללא קשר למסמך המדיניות)	כ-1,000 מ"ר במבנה מסחרי קיים	מ"ר למסחר ותעסוקה
140 חניות רחוב לא מוצמדות בתוספת חניות פרטיות תת קרקעית ע"מ תקן בעת עריכת תכנית מפורטת	240 חניות רחוב לא מוצמדות	מס' מקומות חניה
ק+8+ג	ק+3	מספר קומות מרבי
47	43	כמות מבנים
3.9	0.6	רח"ק
55%	22%	תכסית בניה
38	17	מספר חלקות מגורים

12.4	4.5	צפיפות ברוטו
34.8	7.2	צפיפות נטו
17.6 דונם	9.7 דונם	שטח למבני ומוסדות ציבור
31.1 דונם	17.7 דונם	שטח ציבורי פתוח
9.6 דונם	0 דונם	שבילים
20.7 דונם	17.3 דונם	רחובות

**חוו"ד מחלקת תכנון אסטרטגי:**

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני המוצע במדיניות בשכונת רמת הטייסים + תכניות ברצועת מבני המגורים מצפון לדרך השלום:

**מצב קיים:**

יח"ד: 910 (578 בשכונת רמת הטייסים + 332 ברצועת דרך השלום)

אוכלוסייה: כ-2,000 תושבים (גודל משק בית 2.2 לפי נתוני למ"ס)

**מצב מוצע במדיניות:**

יח"ד: 2,610 (תוספת של כ-1,700 יח"ד)

אוכלוסייה: 6,530 תושבים (בהנחה לגודל משק בית 2.5)

הערה	שטחי ציבור (דונם)		מוצע				קיים		סטטוס	
	שצ"פ	שב"צ	תוספת יח"ד	שטח ממוצע (מ"ר)	מכפיל יח"ד	יח"ד מוצע (סה"כ)	שטח ממוצע-פלדלת (מ"ר)	יח"ד - קיים (ארנונה)		
										רמת הטייסים
		9.4	983		2.7	1,561	67	578	קיים	רמת הטייסים - שכונה קיימת
			97			97		0	היתר	תמ"א 38-מרכז מסחרי היתר
		9.4	1,080			1,658		578		סה"כ רמת הטייסים
										דרך השלום
		5.5	240		2.6	390	90	150	בתכנון	דרך השלום 105-117 (שיכון אנשי צבא קבע)
4.9 דונם-מגרש ב"ס גיל, תוספת 71.5 דונם בתכנית חדשה		2.5	382	97	3.1	564		182	מאושר	המאבק על השלום תא/4386
		8	622		2.9	954		332		סה"כ דרך השלום
		17.4	1,702			2,612		910		סה"כ

**שטחים ומוסדות ציבור קיימים:**

○ שטחים ביעוד למבני ציבור: 14.3 דונם קיים + כ-4 דונם בתכנון. סה"כ כ-18.3 דונם



שטחי ציבור	מס' במפה	שם/כתובת	סטטוס	שב"צ	שימושים
					רמת הטייסים
	1	2 בתי כנסת	קיים	1.54	
	2	בי"ס צבי שפירא 12 כיתות, 1 כיתת גן ילדים ממלכתי	קיים	6.90	הצבי 5
	3	גן ילדים מיוחד-3 כיתות	קיים	0.97	אשרמן
				9.41	סה"כ רמת הטייסים
					דרך השלום
	4	תכנית המאבק על השלום	מתוכנן בתכנית	2.50	
	5	דרך השלום	קיים בתכנון	4.90	בי"ס גיל לחינוך מיוחד
				1.50	
				8.9	סה"כ דרך השלום
				18.3	סה"כ

○ שטחים ציבוריים פתוחים (יעוד שצ"פ): 18 דונם.

### שטחי ציבור ומוסדות ציבור שיידרשו לפי פרוגרמה לכלל השכונה במצב של מימוש מלוא

#### הפוטנציאל התכנוני המוצע במדיניות:

##### שטחי ציבור:

- שטחים למבני ציבור: 23.6 דונם ( 19.8 מקומי, 3.8 עירוני).
- שטחים ציבוריים פתוחים: סף הבית ועירוני – 32.6 דונם, סף הבית (לפי 3 מ"ר לנפש) – 19.6 דונם.

#### מוסדות ציבור (מס' כיתות ומוסדות נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):

- מעון לגיל הרך: כ-9 כיתות (1-2 מתקנים).
- גן ילדים: כ-10 כיתות (1-2 מתקנים).
- ביי"ס יסודי: כ-14 כיתות.
- ביי"ס על יסודי: כ-13 כיתות.
- תחנה לבריאות המשפחה: 0.6
- מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3
- בית כנסת: 3
- מקווה: 0.4

#### תובנות והמלצות:

במצב הקיים - בשכונה מאזן חיובי של שטחי ציבור. עם זאת, המגרשים ביעוד למבני ציבור תפוסים ע"י שימושים ציבוריים שונים, חלקם משרתים את תושבי השכונה וחלקם משרתים תושבים מחוץ לשכונה. שני המגרשים הגדולים משמשים עבור בתי ספר יסודיים המשרתים תושבים משכונות סמוכות (ביי"ס יסודי ממלכתי) או מכלל הרובע (ביי"ס מיוחד). בשכונה מערך ברור של שטחי ציבור הכולל שצ"פ מרכזי החוצה את השכונה ממזרח למערב ומהווה ציר ירוק המחבר את אזורי המגורים עם שטחי הציבור ומוסדות ציבור הממוקמים לאורכו, ועם פארק אידית וולפסון. השצ"פ המרכזי משמש עבור מגרשי כדורסל. בנוסף השכונה נהנית ממרחב פתוח נרחב ומרשת שבילי הולכי רגל במסגרת מגרשי המגורים הפרטיים.

#### המלצות:

מרחב פתוח וקישוריות: יש לשמור ולחזק את מערך שטחי הציבור, שבילי הולכי הרגל והשטחים הפתוחים המאפיינים את השכונה. השצ"פ המרכזי משמש כיום עבור מגרשי ספורט – מומלץ לשמור על השימוש ולתכנן גינה שכונתית במרכז השכונה (כ-2 דונם). כמו כן, יש לחזק את הקשר של השכונה לשכונות סמוכות ולמוקדי פעילות בסביבתה באמצעות צירים ירוקים (שבילי הולכי רגל ושצ"פ) ומעברים נוחים ונגישים על דרך הטייסים ודרך השלום.

שטחי ציבור: בתכניות חדשות יש להקצות שטחי ציבור עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת עבור מוסדות הציבור המפורטים בטבלה + עתודה לשימושים כלל עירוניים.

**מוסדות ציבור:**

**קהילה וספורט:**

מרכז קהילתי ומועדון קשישים: לא קיים בשכונה, וכן היקף האוכלוסייה הקיימת והעתידית לא מייצרים ביקוש למוסדות אלו (לפי נורמות ההקצאה המקובלות). בסמיכות לשכונה פועל מרכז ספורט – בית ברבור.

מכיוון שהשכונה ממוקמת בשולי העיר ומנותקת מסביבתה, מוצע בטווח הארוך להקים מרכז קהילתי ומועדון קשישים – ניתן גם במסגרת מגרש בית הספר צבי שפירא, או במגרש שיוקצה בתכנון חדש.

תנועת נוער, מועדון נוער: צופים ומרכז נוער שכונתי – מענה קיים בסמיכות לשכונה (לה גוארדיה 80).

**דת:** קיימים כיום 2 בתי כנסת. יתכן ובעתיד יעלה הצורך בבית כנסת נוסף.

**חינוך:**

המלצות		מחובבן	קיים		סוג מוסד		
טווח ארוך	טווח ביניים	טווח מיידי	נדרש לפי פרוגרמה	הערה	מצב קיים		
		מענה ניתן ברמת הרובע	13 (כיתות)	מענה עיקרי ניתן בכייס אורט סינגלובסקי ובעירוני ט'	3.5 כיתות	0	כייס על יסודי
		בית הספר הקיים + הרחבתו ל-18 כיתות יוכל לתת מענה לצורך העתידי במידה וישמש את תושבי השכונה.	14 כיתות	משרת ברובו תושבים מחוץ לשכונה	4 כיתות	12 כיתות-2 מיוחד	כייס יסודי
		צורך בתוספת של כ-6 כיתות מעבר ל-4 הקיימות. ניתן למקם בשביצ המתוכנן בתכנית המאבק על השלום וכמסגרת הקצאות של מגרשים ציבוריים בתכניות חדשות	10 כיתות (מתקנים) 2-3	חינוך מיוחד- משרת ברובו ילדים מחוץ לשכונה. חינוך ממלכתי מקבל בחלקו מענה מחוץ לשכונה	3 כיתות	3 כיתות חינוך מיוחד 1 כיתה גן ממלכתי	גן ילדים
		הסבת מבנה גן הילדים הקיים לכיתות גן ממלכתי במקום חינוך מיוחד, תוספת כיתות גן ילדים בשטח בית הספר הקיים?	9 כיתות (מתקנים) 2-3		2.5 כיתות	0	מעון לגיל הרך
		הקצאת מגרש ציבורי בתכניות חדשות					
		שביצ בתכנית המאבק על השלום					

**חוו"ד אגף תנועה:**

תהליך הכנת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים לווה על ידי מחלקת תנועה. המסמך מאמץ המלצות כלל עירוניות לפיתוח המרחב והדרכים, מציע פתרון לעומסים הצפויים עם תוספת וציפוף השכונה ושומר על רשת תנועתית איכותית להולכי רגל ואופניים. ההצעה התכנונית במסמך מאושרת ומתאמת עם מחלקת תנועה באופן מלא.

**חוו"ד אדריכל העיר:**

מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה ליוותה את תהליך ההכנה למסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים יחד עם אד' שחר צור. בנוסף להמלצות העולות במסמך המדיניות, המחלקה ממליצה על הטמעת כלי המדיניות הבאים לאורך תכנון השכונה:

- א. **תקינה לבנייה ירוקה** (5281) של שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
- ב. **תקינה ליעילות אנרגטית** (5282) ברמת B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C.

**ניהול מי נגר:**

- א. שטחים פנויים מתכסית תת קרקעית בהיקף של 15%-20% משטח המגרש.
- ב. התקנת אמצעים לחלחול ו/או השתייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.
- ג. חזית חמישית: גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- ג. **חיסכון במים:** התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. התקנת מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

**זיקות הנאה**

- א. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- ב. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
- ג. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

**עצים ובתי גידול**

- א. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, **בתי גידול, נפחם ועומקם**, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- ב. צל ונטיעות במרחב הציבורי:
1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה **אפקטיבית ורציפה** בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
  2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

**ח"ד אגף הכנסות מבניה ופיתוח:**

אגף הכנסות ליווה את תהליך ההכנה למסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים והיה שותף להמלצות היועצים לכדי הבטחת תהליך התחדשות כלכלי

**ח"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כפי שהוצג.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21ב' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון:**

**איסרא חיג'אזי:** מסמך המדיניות המוצעת בפניכם התחלנו לקדם לפני שנה. התחדשות שכונת רמת הטייסים והאופי שלה ראוי לתכנון כולל. הקדים למסמך המדיניות תהליכי תכנון שהגיעו חלקם לועדה

לדיונים ונדחו בה. היו שיתופי ציבור ומפגשים עם הציבור. היוזמות שנדחו הגיעו לוועדת ערר והעדה המקומית, לצורך יצירת התכנות תכנונית הגינו לועדה כדי לעדכן את מדינות תמ"א 38 בשכונה. עכשיו נציג את המסך עצמו שמראה את אופן קידום ההתחדשות בשכונה ושומר ומשמר את ערכי השכונה.

**אדריכל התוכנית אריאל גושן:** המסמך מגדיר חזון תכנוני עבור השכונה ואת האופי להתחדשות השכונה בראיה של כמה עשורים קדימה. המסמך מתווה עקרונות כללים עבור ההתחדשות הוא איננו תוכנית ואי אפשר לקדם עפ"י היתרי בניה. השכונה נמצאת במרכז רובע 9 בצמידות לגבעתיים ורמת גן דרום מזרח העיר וכזו היא נמצאת בשוליים של העיר היא שכונת קצה. העתיד הקרוב צופה חיבור נהדר עם כל העיר עם שתי תחנות רק"ל של הקו הסגול. תחנת פארק וולפסון ותחנת המאבק וזה ישפר את הקישורים לעיר. מצפון ישנם 3 תוכניות שמקודמות 2 של גבעתיים ואחת של ת"א שמייצגות אינטנסיביות מאד גדולה של בנינים של בין 25 ל-35 קומות. מדרום על דרך הטייסיים ישנה מדיניות דופן כפר שלם שכבר אישרתם ומדיניות מתחם המכללות בהכנה. השכונה גובלת עם פארק וולפסון עם כל האיכויות לכך. השכונה בנויה עם בנינים זהים אחד לשני עם נפחים שונים אחד מהשני. 2 קומות ו-4 יח"ד ועד 32 יח"ד עם 4 קומות סה"כ שטח השכונה הוא 130 דונם. יחידות קיימות 578 בערך 2000 תושבים. מה שיש בשכונה אלו מבנים טוריים זהו המצב הקיים. השכונה נשענת על שלד ירוק פארק מרכזי לינארי ממזרח למערב שמתחבר לפארק וולפסון יש גם רשת של שבילים ומשעולים שהם לא סטטוטוריים אבל הם קיימים בשכונה שמשמשים כניסות לבנינים אבל תושבים הולכים בהם והשכונה מרושתת להולכי רגל. זהו ערך שמסמך המדיניות ממליץ לשמור עליו. יש עצי מופת בכמות גדולה עם ריכוזים של עצי מופת. אם נסתכל על כיסוי הצמרות של השכונה המכסה כפול מהמוצע התל אביבי והדבר יוצר אופי מיוחד לשכונה שנרצה לשמר. בשנת 1983 אושרה תוכנית הרחבות לשכונה שאפשרה לכל דירה להרחיב את עצמה עד גבול מסוים. עשינו ניתוח ומראים פה מה התוצאה הסופית של הבנין. עשינו ניתוח כולל על כל השכונה והתגלה שהתוכנית הזו מומשה ב-50% מיח"ד הדיור של השכונה אבל רק ב-28% מתוך 50% ההרחבה בוצעה יחד עם מיגון דירתה. אחרי הניתוח הזה זיהנו שאין פה התכנות לעיבוי של הבנינים בגלל ההרחבות ובגלל שהם בלי ממדים המסכנה המתווה המומלץ הוא פינוי בינוי. לפי מתחמי מימוש וכמובן בהסכמת בעלי הקרקע וככל שהם ירצו. עם הסתכלות 20 שנה קדימה שאם המבנים נהרסים ונבנים מחדש כי אין דרך אחרת.

**מיטל להבי:** 20 שנה? אנחנו רוצים לאשר כמה שיותר מהר פרויקטים.

**אריאל גושן:** תלוי בדיירים.

**מיטל להבי:** אמרת שיש בנינים מתפוררים והעברנו חוק עזר עירוני למבנים מסוכנים

**אורלי אראל:** אנחנו נמצאים במסמך מדיניות ואישורו וע"פ תקודמנה תוכניות מפורטות להתחדשות השכונה. בלי אישור המסמך המדיניות לא ניתן להתקדם עם תוכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

**אסף הראל:** אתה טוען שבגלל שרק 50% בצעו תוכנית הרחבות ולמעשה רק 21% עשו ממ"דים אז אי אפשר לעשות עיבוי של הבנינים אל רק פינוי בינוי והדבר לא ברור. הרי חצי מהשכונה כן עשו ופחות מחצי לא עשו איך אפשר להסיק מכך שזה המסלול הנכון לשכונה.

**אריאל גושן:** ההרחבות בוצעו בצורה ספוראדית בכל הבנינים ובכל בנין חלק מהדירה.

**אסף הראל:** למה מסלול העיבוי נפסל?

**אריאל גושן:** (ממשיך במצגת) תוכנית המתאר סימנה את השכונה ברח"ק 3 ובדופן הדרומית אפשר להגיע רח"ק 4. בהתאמה 8 ו-15 קומות ובמקרים מסוימים אפשר לחרוג מהמספרים האלו. תוכנית המתאר זיהתה שיש ערכים מיוחדים וקבעה שיש צורך במסמך מדיניות. היה תהליך של שיתוף ציבור, שולחנות עגולים וראיונות אישיים שהציפו את הערכים שרואים במצגת אלו דברים שתושבי השכונה אמרו על השכונה שלהם אנחנו בתהליך הבנו שאנחנו מזדהים ונדרשנו לתרגם זאת לאמצעים תכנוניים. התושבים אהבו את הביניים הנמוכים והמרווחים. אנחנו יצרנו טיפולוגית בינוי של תכנית גבוהה בגובה נמוך, אנחנו רוצים לשמור על תבנית בשכונה של ירוק בחלון כלומר להחליף בנין בבנין כמעט באותו מקום ולשמור על מקסימום עצים. התושבים דיברו על מעט שכנים בכניסה ומעט דירות לקומה האמצעי התכנוני שלנו הוא לחלק למגרשים קטנים ואנחנו ממליצים על כך במסמך. דובר על חצרות משותפות זו אותה טיפולוגית בינוי ולתחום חצרות משותפות לאותו בלוק. התושבים דיברו על גישה רגלית ביום יום נמליץ על אותה רשת נימים להפוך אותה לסטטוטורית וליעל אותה. דובר על טבע עירוני ליד הבית התוכנית תמליץ להוסיף שטחים פתוחים. דובר על הנגישות התחבורתית החסרה כבר היום יש לחצים מרח' עודד שהוא היציאה לשכונה המדיניות באה לטפל בזה. מציג את המצב הקיים רח' עודד והשכונה נשענת על רח' עודד בשני ערוצים ויש פקק עוד לפני הציפוף העתידי. המדיניות תמליץ לאפשר 2 חיבורים חדשים אחד לרח' הטייסיים אחד לרח' השלום כרגע מוגדרים החיבורים כימינה ימינה בלבד בשביל שהחיבור הזה לא יזמין תנועה עוברת בין הטייסיים לשלום. אלא לשרת את תושבי השכונה. לאותה מערכת אנחנו יוצרים את מערכת השבילים ונמליץ לעשות סטטוטורית ופריסת השטחים הפתוחים שהם גדלו משמעותית. ממליצים להוסיף שטחים של מבני ציבור ולעבות את הקיימים. בניה מרקמית בתכנית גבוהה שיודעת לתחום את החצרות הפנימיות ויודעת לייצר מרחבים ציבוריים עם מגוון שימושים. בשביל לשמור ולא לאבד את אופי השכונה תוך כדי ההתחדשות אנחנו ממליצים את לב השכונה לשמור בגובה נמוך ולהפנות את הזכויות הנדרשות לדפנות שפוגשות את הרחובות האינטנסיביים השלם הטייסיים והפארק מציג סכמה. 9.5 בדפנות השכונה 6.5 כלפי פנים ובמרכז 5.5. כל השכונה היא ללא מגדלים רק בניה מרקמית וכך נשמור על האופי הקיים של השכונה. מציג את הדפנות – דופן כלפי דרך השלום 9.5 קומות וחזית פעילה כלפי השלום מתוך הבנה שדירות שיהיו על דרך השלום לא יהיו כל כך איכותיות ולכן הגדרנו חזית פעילה שזו הגדרה

אמורפית שימושי תעסוקה או מבנה ציבור או שטחים לדיירי הבניין. הבניינים החדשים מתקרבים לדופן הרח' ויוצרים דופן פעיל זו המלצה שלנו לתוכניות הבאות בדופן הדרומי בניוי קצת יותר גבוה כלפי רח' הטייסים בניוי נמוך כלפי השכונה. בצד הדרומי מכיל שורה של עצים מופת והיום הוא גינה לינארית אז שילבנו גם קיוסקים. במקרה הזה לא לוקחים את הברק הירוק משאירים אותו במקומו. בדופן שפונה לפארק השארנו בניוי שמשאירות אצבעות ירוקות קישור טוב בין הפארק ולשכונה ולהיפך. מצב קיים יש חלוקה לחלקות קטנות מ17 ל38 אנחנו מייעלים את הקרקע למגורים מ80 דונם מפחיתים 46 דונם ואת ההפרש מנצלים לשטחים פתוחים חדשים. מציג סכמה של השטחים הפתוחים במצב הקיים אל מול המצב שאנחנו ממליצים עליו. מציג את רשת השבילים ונמליץ שהיא תהיה סטטוטורית. אנחנו קושרים את הלב למעטפת ויצרנו מתחמי מימוש חילקנו את השכונה כאשר כל מתחם במעטפת לוקח חלק מהלב בשביל לייצר כלכליות כל מתחם יודע לצאת לביצוע גם פיזית וגם כלכלית. התוכנית מציגה סדר גודל מ180 אלף מטר כאשר נדרש רק 160 אלף מטר יש כאן דלתא של 20 אלף מטר כאשר אנחנו נמליץ שהם ישורשו לצרכים ציבוריים לדיור בר השגה וכו'. (מציג את החזון בשקפים.) כל אחד מהמתחמים יכול את כל הנתונים עבור היזמים והאדריכלים.

**אופירה יוחנן וולק:** לא ברור למה לקחת מצב שיש חיץ ירוק בינם לבין כביש ראשי ולשים אותם על הכביש? בסה"כ יש התייחסות יפה לשכונה אבל יש פה חיץ ירוק בין השכונה לכביש הראשי למה לשנות. מבני ציבור האם אתם מדברים על שב"צים? צריך לשמור את החיץ של הירוק.

**מיטל להבי:** אני מאמינה שצריך חזיתות מסחריות אבל לא כל דרך השלום צריך להיות אזור מסחרי. לא תהיה פריקה וטעינה בדרך השלום, כל נושא של כניסת מבקרים למסחר, פריקה וטעינה פניו זבל לא יהיו על הכביש הראשי הכל יהיו ברחובות הקטנים. בגלל השימושים בדפנות עומדים להעמיס ומטרד בתוך שכונה. יצרתם דופן בפארק, חזית פעילה בגודל של כיכר בין השכונה עד הרכבת ועשיתם חזית מסחרית עם רחבה מסחרית. אני נגד קיוסקים יש מקומות בעיר שלא מסתובבים עם ארנק תשאירו את זה ככה. פתחתם 2 פתחים של כבישים חדשים אחד מהם אפשר להפוך מציר לדרך והשני ששמים דרך במקום שאין סיכוי שהוא התפנה אז אתה תוקע את הפרויקט. אל תעשה שהדרך צריכה להיות תלויה בבנין. כי מ2010 עשינו מסמך מדיניות לרובע אז למה עושים מסמך מדיניות לשכונת הטייסים? החלוקות בלתי סבירות ביחס ליוזמות שנמצאות. כי נראה לי שהפרויקט הזה יתקע לפחות 20 שנה.

**אסף הראל:** דיון קודם דובר על ברוטליזם. זו בעיה שמגיעים לשכונה מוחקים אותה ובונים אחרת. אני חושב שחלק מההיסטוריה של העיר אלו המאפיינים שלה. קשה לי שבאופן גורף מוחקים את השכונה. יש מקומות שצריך לשלב ישן וחדש והשכונה מתפקדת ולכן קשה לי עם הנושא שהורסים הכל ובונים מחדש והתכנון יפה. אני מסכים עם ההגבה והסכמה התנועתית אולם למעט התכנון שהוא מאפס ואין ביטוי להיסטוריה.

**רוני אלקבץ:** נראה שהתוכנית מאוזנת, אולם ההיבטים החברתיים. זה כלל אצבע, כל משפט הוא גינרי על השכונה, לדוגמא מתן ודאות תכנונית לתושבים יצירת מלאי וכדי תמהיל אנושי מגוון האמרות האלו נכונות לכל העיר. כל החוכמה לעשות משהו גינרי ולכן היבטים חברתיים צריך לקבל דגש יותר דברים שמשפיעים על התכנון. כך גם ההיבטים הכלכליים כי יש שם אמירות כלליות.

**מלי פולישוק:** השארתם את המרכז המסחרי כמה קומות? איך זה משתלב?

**נציג תושבים-אודי ענפי:** הגענו לעזרה ובצרון וב2012 הבנו שזה לא כלכלי והלכנו לפינוי בניוי 3 פעמים היינו בפורום מה"ע התחלפו צוותים. ב2018 פנינו לעירייה ותיארנו את המצב בתים מתים ליפול וחיכינו לתוכנית של פינוי בניוי הגענו ליו"ר. הוחלט ללכת לשיתוף ציבור אמור לקחת שנה. הנה אנחנו עומדים 4 שנים אחרי וכשהחליטו להמשיך לקדם את התוכניות אחרי שיהיה מסמך העקרונות נמשיך לקדם עם היזמים את מה שעובד כל כך הרבה שנים. אנחנו נמצאים עם תוכנית שיש לה קשר גורדי בין המרכז למעטפת. בשנים הללו כתוצאה מהשיח בין הצדדים נוצרה לעומתיות ושיח נוראי בין המסכמים ולבין המתנגדים. בחודש וחצי האחרונים קבלנו תוכניות מוגמרות מה שאמורה היה להביא את התוצאה של שיתוף הציבור וזאת אחרי שאושר על ידי מה"ע ואחרי שבוע הגיע אלינו המצגת שמוצגת לכם היום. היו בדיונים עשרות תושבים מי היו בדיונים עשרות תושבים יוצאי שואה שבנו את השכונה. הרבה מאד אנשים בחלק הפנימי שהם לא ישנו את דעתם והם מתנגדים לכל שינוי חלק גדול הרחיבו. לקשור את המחויבות התוכנית למסמך המדיניות זה גורם לרה אינצ'ינריום אין ערך לכל התוכניות שלנו ולמה שאנחנו ממתיינים שתאשרו לנו וזה אומר שלא נוכל לקדם כלום זה אסון לשכונה.

**עו"ד קרן שוהם:** בעיה עם התוכניות הקיימות כי אנחנו קשורים עם יזמים שעברו פורום מה"ע עם תוכניות אחרות לגמרי ועכשיו 10 שנים אחרי צריך להתחיל מאפס. כי הבינוי הוא מאד ספציפי התושבים לא ביקשו לשמור על אופי הבינוי אלא על אופי השכונה. מסמך המדיניות מראה זה אותם מבנים רכבתיים עם יותר שטחים. זו לא שכבה עם מעטפת שהיא מגדלים ובפנים ככל שמסתכלים פנימה בניה מרקמית התכנון הוא מבנה רכבת מודרניים. מדוע יש שינוי מתא 5000 אשר מאפשרת בין 15-25 קומות והגדלת הרח"ק במצב שבו מוסיפים תועלת ציבורית. ומסמך המדיניות אומר לא יותר מ10 קומות אין שום סיבה שמסמך המדיניות ישנה את התוכנית הסטטוטורית ויוביל שתוכניות המפורטות ישונו. שיתוף הציבור לא היה שיתוף ציבור אלא יידוע דיברנו וככה זה הוצג. מסמך המדיניות קובע מה מס' קומות מה הסדרי התנועה ומה צורת הבינוי וחלוקת המתחמים ואין מרווח שיקול דעת לועדה המקומית כאשר נגיע עם תוכניות המפורטות. מסמך המדיניות למעשה זו תבע כוללנית שמכוחה צריך להוציא תוכניות מפורטות וזאת ללא הליך סטטוטורי סדור כי כשיש הליך סטטוטורי יש התנגדויות הפקדה ואפשרות שנדבר. היום

אנשים חתומים על הסכמים של פינוי בינוי עם יזמים ואין קשר למה שמוצג במסמך המדיניות. יש כאן כפיה להתאגד עם בניינים שאין לנו קשר איתם וזה ברור שזה יתקע את כל השכונה לשנים רבות קדימה וחבל. המטרה היא שתהיה התחדשות טובה ויעילה. הכל נשאר אותו דבר רק עם יותר זכויות בניה. אנחנו התושבים לא ראינו את המסמך הכלכלי ויש שמאים שמלווים אותנו כי אתם טוענים שיש רווח גבוה. ברור שהתמורות לא יהיו כמו שחתמו אתנו בהסכמים אבל אנחנו רוצים לראות שנוכל לקדם פרויקטים. לגבי שילוב המסחר- היום מאושר בשכונה 1000 מ"ר שטחי מסחר. בנוסף אושר עוד 1400 מ"רנוספים במרכז המסחרי. כבר היום המסחר משרת את השכונה וסביבתה. מדוע במסמך המדיניות ישנה תוספת של 11,400 מ"ר למסחר ותעסוקה איך זה מסתדר עם העיקרון הקהילתי זה מה שהם אמרו בשיתוף הציבור. מדוע יש העצמת שטחי מסחר עצומה ולא פרופורציונלית לשכונה ולצרכים שלה. **אודי ענפי** : בקשנו שתדחו את הדיון הזה ותאפשרו עוד סבב של מסמכים שחסרים. אי אפשר לאשר אותם כמו שהוא אם לא יאפשרו את הגמישות תחת הנחת יסוד שסוף סוף אחרי עשור לממש את התהליכים הללו ובל"ז קצר ושלא תאשרו את המדיניות כפי שהיא.

**אורלי אראל** : כאשר מכינים מסמך כוללני המטרה שלנו לשמור על הערכים המרכזיים שיש בתוך השכונה. לעמדתנו המרכיב המרכזי שראוי לשמור עליו זו השכונה הירוקה וההיררכיה בין שטחי הציבור והמערך בין שטחי הציבור הפתוחים והשטח הציבורי המבונה. במקרה הספציפי הזה לדעתנו למבנים אין ערך. ששמים על המאזנים את הערך של שטחי הציבור הפתוחים העציים מערך השבילים. הצורך בהתחדשות של השכונה לא ניתן להשאיר מבנים קיימים וגם ליצור את ההתחדשות העירונית, שנכתבה בתוכנית המתאר ונדרש לעשות בגלל המצב הפיזי של המבנים. חלק מהתחדשות העירונית היא גם הצפפה. השאלה איך וכמה מצפיפים. היוזמות שהגיעו היו ספורדיות שלא התייחסו לשכונה בכללותה ובעקרון היו הגבה של מבנים ספורדים כלאה ואחרים בהתאם להחלטות של יזמים. זה לא היה תכנון שלם וההצעה שמובאת כאן היא גם לשמור על הערך המרכזי שזה ערך הירוק של השכונה. לאפשר התחדשות של המבנים תוספת אוכלוסיה בגין אותה אוכלוסיה שמתווספת להוסיף שטחי ציבור לשכונה ולפתוח השכונה למערך כבישים שתתחבר למערך הכבישים הכולל. השכונה תשורת היטב בהסעת המונים שבילי אופנים וההצעה שלנו אומרת אנחנו לא עולים לגובה ומשמרים את שכונת הקיבוץ והבדיקה הכלכלית עשתה את זה, הקשר בין המעטפת לפני השכונה.

**איסרא חגי'אזי** : החיץ הירוק בדרך השלום הוא בזכות דרך הוא נשמר הוא לא בתחום הקו בכחול. גם לאורך הטייסיים יש את השדרה וממליצים עליה למרחב שוטטות ורצועה ירוקה, שתי השדרות ישמרו.. מבני הציבור - העיבוד על מסמך המדיניות הייתה בליווי של מבנה חינוך ויחידה לתכנון אסטרטגי ובחינה של פרוגרמות עתידיות גם מופיע בחו"ד מה שיש בדרפט וגם בחינות איך אפשר לעבות את השטחים הקיימים כדי לאפשר התרחבות וגם תוספת לשטח שיהיה יותר קהילתי ובהתחשבות לקחנו לאורך דרך השלום את הרצועה הצפונית שהיא גם לא מופיע ממסמך המדיניות אבל בתחשיבים כללנו אותם. מדובר בחזית פעילה ולא רק מסחרית, שהיא תאפשר בשלב קידום תוכניות שיבואו את השימוש. בתוכניות מפורטות נחליט איזה שימושים יהיו בלובאיים וכמה לובי כמה חזית של מסחר או תעסוקה עסקים קטנים שיהיו בדרך השלום והנקודות הללו יהיו מרחב פתוח לקהל.

**מיטל להבי** : איפה פריקה וטעינה? מאיפה תהיה הכניסה

**איסרא חגי'אזי** : בתת הקרקע של הבניינים.

**מיטל להבי** : אין פריקה וטעינה בדרך השלום ולכן זה מהרחבות הקטנים של אשרמן ועודד ולכן לא צריך 11,000 מ"ר.

**איסרא חגי'אזי** : ה-11,000 מ"ר יש את המרכז המסחרי הקיים שעליו היו שלטים שזה בהריסה ובניה בהליך של תמ"א. זו יוזמה שמקודמת מכח היתר והיא כוללת 90 יח"ד לשכונה אז מדובר על ציפוף של שכונה של עו"ד יח"ד. תהיה שדרה לטובת הציבור. החזית הפעילה תכלול את השטחים החומים שידרשו בבחינה של כל תוכנית. יש תהליכים של התחדשות שיבואו במדיניות תוכניות שיבחנו את השטחים החומים שיבנו במסגרת התוכנית. מדובר בתהליכים ובשלביות ביצוע לכל לפי הצרכים של השכונה בכלל גם זה יהיה חלק מהחזית הפעילה. במהלך העבודה על המסמך בחנו את מי שכבר התאגד בדופן והוא הולך עם היוזמה הוא יכול לבוא במי"מ והדיבור על החלק הפנימי. בשיתוף הציבור במרץ נפגשנו עם הציבור ליידע אותם על תחילת העבודה על מסמך המדיניות והצגת המצב הקיים ובאוגוסט היינו בפורום. אחרי אוגוסט היינו כבר במכתב והזמנה לשני מפגשים יעודיים עם כל הצוותים המקצועיים שליוו את המסמך. הסברנו שזהו מסמך מנחה שמאפשר ולא כופה את תהליכי התכנון כי לאורך כל הדרך שמענו התנגדות שלא רוצים התחדשות בכלל. בתהליך השיתוף שנעשה וכמות התושבים התווסף אליה יועצים ויזמים וגם אותם שמענו במפגשים אנחנו מסבירים את המסמך ולא נושאים הוא משפיע. נושא התמורות ומדיניות כלל עירונית איך מחשבים אותו כי הם התנגדות למס' 12 שמופיע במדיניות כי חלק מהם היו בתהליכים קודמים.

**רועי אלקבץ** : זה סל זכויות

**איסרא חגי'אזי** : הסברנו זאת שזה סל זכויות נתן לתושבים ולא ליזמים והם יכולים להגיע להסכמים אך שניתן לחלק את הסל הזה. בתהליך הקידום היו קווים כחולים שונים ועשינו מאמץ להגדיל את כמות קווים ולהקטין את כמות המשתתפים בכל מתחם ולבחון אפשרות לחיבור עם כמה קווים ביחד כך כל קו כחול תהיה שלביות ביצוע. החיץ הירוק הפנימי הוא בזכות הדרך ולא נכלל בתחום התוכנית. הבניינים יושבים ביעוד קרקע מגורים.

**אופירה יוחנן וולק:** יש מרחק יחסית מהכביש מהמדרכה יש חיץ ירוק ויש את השטח של הבנין ואז את הבנין. ההצעה לקחת את הבנין ולהדביק אותו על המדרכה כמו אבן גבירול זו טעות

**איסרא חיג'אזי:** אנחנו בשלב הצעה ומיקמנו בניינים זה לא מחייב זה מנחה  
**תמיר קהילה:** יש סיכוי שהחתך לא מדויק אבל עדיין יש עצים בוגרים שהם ביעוד דרך והיא נשארת אלא אם כן מישוהו יחליט לעשות שימושים של דרך עדין יש עצים וזה נשמר.  
**אופירה יוחנן וולק:** אני מסתכלת על דרך השלום הדרומי אין הליכתיות, בצומת הטייסים השלום אתה לא הולך למה צריך חזית מסחרי יש שם את הדיור המוגן למה צריך עוד חזית מסחרית?  
**תמיר קהילה:** מה שרואים היום לא יהיה עוד 10 שנים גם ממול. יש סיכוי שהמחבר הזה הזה יהפוך לרחוב כל המסחר אמרנו זה חזון של חזית פעילה. יהיו כל מיני דברים לא רק פריקה וטענה יכול להיות שיהיו משרדים ומספרות וכל תוכנית נבדוק לגופו של ענין. זו מדיניות שמדברת על רוח המקום.  
**מיטל להבי:** מה שמרתיע החלוקה של הדרכים לחלקות. אני מציעה שנתחשב יותר בהתארגנויות הקיימות שזה מתחמים בנין או שניים. ההיגיון של מי שהגיש יוזמה ג' או א' הם הגיוניים אני מבינה את החשש של חוסר כדאיות כלכלית. בואו נתן לתוכנית הזדמנות ולא נתקע את התכונות. אני מבקשת שתתחשבו בתוכניות שהוגשו ב20 שנה האחרונות ותייצרו כלי כלכלי שייצרו את המנוף. כל נושא עודף שטחי מסחר שהוא מתבסס על פריקה וטענה מתוך השכונה זה לא טוב. תצמצמו את נושא של המסחר כי כעירייה אנחנו צריכים להצדיק את הפדיון.

**עו"ד קרן שוהם:** ברור שתא/5000 מאפשר את הבינוי המקסימלי בנסיבות מסוימות אולם מסמך המדיניות שולל מאתנו את הנסיבות המסוימות וזכויות המקסימליות וזה מקשה ביחס בין מסמך מדיניות שהוא רק מסמך לבין תוכנית שהיא חיקוק. מסמך המדיניות ימנע את מיקסום הזכויות בנסיבות מסוימות.

**הראלה אברהם אוזן:** תוכנית 5000 היא תוכנית מסגרת והיא זו שקבעה ואפשרה לוועדה המקומית להכין מסמך מדיניות. המדיניות הזו היא חוקית ותואמת את 5000 וזה לא מונעה ממי שרוצה להתעלם מהמדיניות להגיש תוכנית שלא תואמת את המדיניות, שכנראה לא תאושר בוועדה המקומית ולתקוף את זה במוסדות תכנון אחרים. בוועדה המקומית המטרה של המדיניות שהתוכניות שתקודמנה אח"כ בהתאם ל5000 הן תהינה קוהרנטיות ותהינה ראייה תכנונית כוללת. ולכן אי אפשר להגיע לוועדה ולהגיד שאת קובעת מדיניות את חייבת לא לצמצם את כל סל הזכויות שנותנת תכנית 5000 יש כאן סתירה פנימית.  
**רועי אלקבץ:** מסמך מדיניות זו הנחיה פנימית מינהלית ובסמכותנו אפשר לשנות אותו. אם נחליט בעתיד לשנות את המדיניות ונרצה לעלות לגובה אז נחליט לעשות שינוי הוא כן יעשה שינוי ותיאום ציפיות זה ענין של איזונים אבל צריכים לשמור לעצמנו בהנחה שהמציאות משתנה אפשר להתאים את זה.  
**מיטל להבי:** לקדם את התוכניות במסגרת התארגנויות הקיימות הפוליגונים כל הטיעון הוא שצריך לתמוך בלב השכונה. לא צריך לקשור עם מי שמוכנים לנוע מחר. הוועדה צריכה להתחשב בתושבים אודי כרמלי: אנחנו מראים חשיבה והסתכלות על המרחב והוועדה רואה תמונה כוללת. ברגע שתבוא יוזמה והיא לא תואמת ב100 את הפוליגונים ויש פה תפיסה שאומרת בואו נאזן בין חוץ השכונה לפנים.  
**דורון ספיר:** מה שהצעת הוא לא קוהרנטי למסמך. מסמך המדיניות יוצר ודאות תכנונית לתקופה שהוא בתוקף ואם כתוצאה משינוי חשיבה נדון בו שוב.  
**מלי פולישוק:** לא נתקלתי בהרבה תוכניות ששמות כל כך הרבה שיקולים עם הרבה מרצון התושבים בצורה יפה והומוגנית.

#### הצבעה:

בעד: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק  
נמנעת: מיטל להבי.

**בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כפי שהוצג.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי.