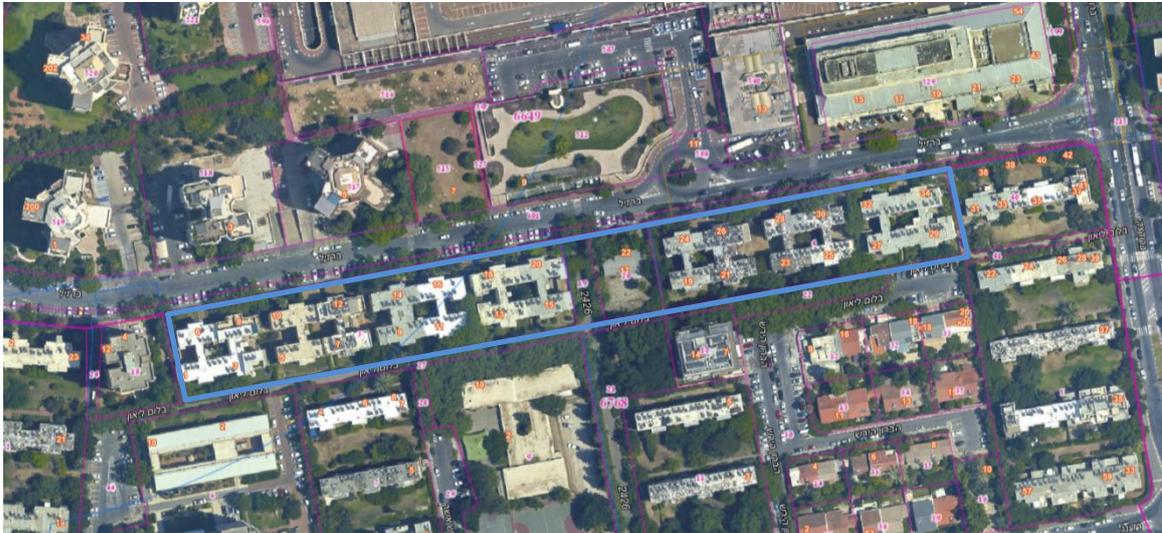


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



**מיקום:**

רמת אביב א'

גבולות: בצפון: רחוב ברזיל

בדרום: רחוב ליאון בלום

מזרח: גוש 6768 חלקה 40 ביעוד מגורים

מערב: גוש 6768 חלקה 18 ביעוד דרך

**כתובת:**

רחוב ברזיל 6-34 זוגיים

רחוב לאון בלום 1-29 אי-זוגיים

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקות בשלמותן
6768	3,4,19,20

**שטח התכנית: 13.3 דונם**

**מתכנן:**

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יועץ תנועה:**

מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

**יועץ תשתיות:**

צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ

**אגרונום:**

אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ

**יועץ נופי:**

יעל בר מאור- סטודיו לאדריכלות נוף

**יועץ סביבתי:**

לשם שפר

**מגישי התכנית:**

פרטיים – בעלי קרקע בתחום התכנית באמצעות בא כוח עו"ד גיא שטרם ממשרד

שיפמן, ספיר, שטרם ושות' עו"ד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

**יזם:**

אזורים בניין (1965) בע"מ,

אקרו התחדשות בתל אביב 16, שותפות מוגבלת, בניין עיר

ט.י.ג בע"מ,

תדהר התחדשות עירונית בע"מ,

תפ אראל יזמות בע"מ

**בעלות:**

פרטיים (פירוט לפי גוש חלקה מטה), עיריית ת"א-יפו.

### מצב השטח בפועל:

חלקה 3 – כ-6.8 ד' - שלושה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 84 יח"ד.  
חלקה 4 – כ-5.0 דונם - ארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 112 יח"ד.  
חלקה 20 – 1 ד' - שב"צ. מבנה ציבור בן קומה אחת.  
חלקה 19 – 0.5 ד' - שצ"פ.

### מדיניות קיימת:

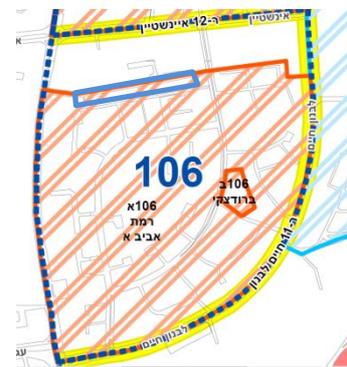
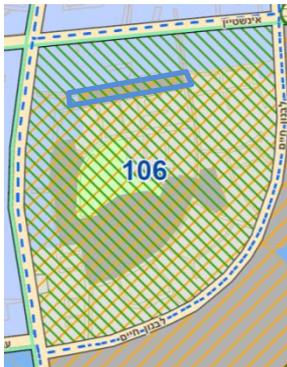
תכנית המתאר תא/5000 סימנה את שכונת רמת אביב א' כמרקם לשימור וכאזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה המליץ בדופן הדרומית של רחוב ברזיל על התחדשות באמצעות תכנית לפינוי-בינוי מתוקף תכנית תא/5000. בהתאם לתא/5000 רח"ק מקסימלי: 5.0 בבניה עד 15 קומות.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: ל', 406, 524, תכניות הרחבה ו-2173 ו-2173א, ג-1, ע-1, צ.  
יעוד קיים: מגורים, שפ"פ, שב"צ, שצ"פ.

תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: מתחם 106א' רמת אביב א' – מתחם להתחדשות עירונית
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות, מרקם בנוי לשימור
- רח"ק מירבי: 5



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000

תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

### מצב תכנוני מוצע:

#### **מטרת התכנית החדשה:**

התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים. ציפוף ותוספת יחידות מגורים. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים.

#### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת יעודי קרקע - מייעוד מגורים 2 משנה 4, לייעוד מגורים. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק 5.0.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבנייה במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בני עד 15 קומות עם בנייה מרקמית של עד 8 קומות. במגרש המערבי: בניית 3 בניינים בני עד 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין.
9. קביעת תקן חנייה- קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת תנאים להיתרי בנייה.
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

### תיאור התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. התכנית תואמת את מסמך המדיניות של רמת אביב הוותיקה. טיפולוגית הבינוי העתידי משלבת ברצועה לסירוגין בינוי לגובה 15 קומות לצד בינוי מרקמי עד 8 קומות. זאת תוך התייחסות למקצב המוכתב מרשת המעברים הציבוריים. הרח"ק 5.0 ומספר הקומות עד 15 קומות.

המגרש המזרחי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 101) הוא בשטח כ-4.5 דונם. כולל הריסת שלושה בנייני מגורים, ובמקומם בניית 2 מבנים בני עד 15 קומות, ומבנה בבנייה מרקמית עד 8 קומות. המגרש המערבי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 102), הוא בשטח כ-5.9 דונם, כולל הריסת ארבעה בנייני מגורים ובמקומם בניית 3 מבנים בני עד 15 קומות וארבעה מבנים בני עד 8 קומות.

התכנית מגדילה את השטח הציבורי שבתחומה (שב"צ ושצ"פ) משטח 1.5 דונם ל-2.75 דונם.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	6	15	70	205	23052	7000	(1) 15600	4520	101	מגורים	מגורים
(3)	6	15		270	29529	8050	(2) 21800	5970	102	מגורים	מגורים
	6	15		475	52581	3147	49303	10490		<סך הכל>	מגורים
						2252	6756	2252		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

הערות ברמת הטבלה:

בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העל-קרקעיים לשטחי שירות ולהפך, בעת הוצאת היתר בניה ובתנאי שלא יתווספו שטחים לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- (1) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- (2) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- (3) מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבנייה (התשכ"ז 1967). תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.



### בינוי:

- התכנית כוללת הוראות עיצוביות ונספח בינוי הכוללים:
1. גובה מבנים מקסימלי של עד 15 קומות.
  2. הנחיות עיצוב ביחס לגגות, פתחים ומרפסות.
- מיקום הבניינים (גבוה או מרקמי) בנספח הבינוי יהיה מחייב.

### מספר קומות:

עד 15 קומות ועד 8 קומות.

### קווי בניין:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- קדמי-צפון: 2.0 מ'.  
 צדדי: 3.0 מ' ו-1.0 מ' לכיוון השצ"פים.  
 אחורי-דרום: 6 מ'.

גובה: עד 70 מ'

### צפיפות:

22 יח"ד לדונם

### יח"ד:

475 יח"ד  
 שטח ממוצע ליח"ד: 77 מ"ר עיקרי

### תשריט מצב מוצע:



### תכנית בינוי:

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרשים.

תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח כל מגרש לצורך שמירה על שטח לחלחול.

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

#### **פיתוח המרחב הציבורי:**

בתכנית עיצוב ייקבעו זיקות הנאה חוצות לתנועת הולכי רגל צפון-דרום. במגרש המזרחי (תא שטח 101) תקבע זיקת הנאה אחת, במגרש המערבי (תא שטח 102) ייקבעו שתי זיקות הנאה.

#### **הקצאות לצרכי ציבור:**

הגדלת המגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ מכ-1.5 דונם לכ-2.75 דונם. השטח הציבורי יועבר לחזקת העירייה עם הריסת הבניין הראשון בכל אחד ממגרשי המגורים. זכויות בניה והוראות בינוי בשב"צ בהתאם לתכנית צ.

#### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

טרם הוצאת היתר בניה לזכויות הנוספות מכוח תכנית זו, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

#### **תנועה וחניה:**

תקן החניה למגורים יהיה 1 לדירה.

#### **איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:**

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מסי 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

#### **ניקוז**

תשמר תכסית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח כל מגרש.

#### **טבלת השוואה שטחי בניה:**

שטח התכנית – כ- 13.245 ד'

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגורים		מגורים א'			
52,450		17,108			סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
475		196			מספר יח"ד
עד 15		4			מספר קומות
475		0		מס' חניות	חניה
שטח מגרש 2253 מ"ר		שטח מגרש 1003 מ"ר			מבנים ומוסדות ציבור
שטח מגרש 501 מ"ר		שטח מגרש 462 מ"ר			שצ"פ



**נושא מס' 5 : התחדשות רחוב ברזיל ברמת אביב א'**

שכונת רמת אביב א' מוגדרת בתוכנית המתאר 5000 כשכונה לשימור מרקמי. התוכנית כוללת 7 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה ציבור ברחוב ברזיל בחלקה הצפוני של השכונה הפונים לקניון רמת אביב בחזית הצפונית, ובחזית הדרומית הם פונים לרח' ליאון בלום, שהינו סמטה להולכי רגל המאפיינת את ליבה של השכונה. בתוכנית המוצעת המבנים מיועדים להריסה ובניה מחדש, בצמדים של מבנים ארוכים בגובה של 7.5 מ' או 8.5 קומות ובסמוך מבנים גבוהים בגובה של 25 קומות. בהתאם למסמך המדיניות של רמת אביב הותיקה שהמליצה על התחדשות הדופן הדרומית באמצעות פינוי בינוי. מטרת התכנון: התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים ובבניה משולבת. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים, תוך שמירה על אופי ומאפייני השכונה כלפי רחוב ליאון בלום.

הנושא נדון בוועדת השימור 1904, שהתקיימה ב- 23.12.19 ובה סוכם: "חברי ועדת השימור ממליצים לקיים ישיבה פנימית לצורך חשיבה נוספת על שימור והתחדשות רמת אביב. אם יעלו שינויים הנושא יחזור לדיון בוועדת השימור, אם לא יוצעו שינויים הנושא יקודם לוועדה המקומית."

מטרת הדיון: הצגת עקרונות מדיניות השכונה, ודיון חוזר בתוכנית המוצעת.

**סוכם:**

לאור העובדה שלא הוצאו שינויים, אין צורך לדון שוב בתכנית, ניתן להמשיך לקדם את התכנית לוועדה המקומית.

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

תת הוועדה להתייעצות עם הציבור אשרה את מתווה ההתייעצות עם הציבור בתאריך 27.6.19. בתאריך 6.8.19 נערך במרכז אביבים (מרכז יום לקשיש) מפגש עדכון ציבור להצגת התכנית, שאורגן ע"י חברת דיאלוג מטעם היזם ובו השתתפו כ-100 תושבים. בהתייחסויות מטעם הציבור בלטו הנושאים של תנועה וחניה ובעיקר חשש מעומס ברחוב ברזיל – ניתן מענה שצפוי צמצום של תקני החניה ושקימת תכנית לתוספת מקומות חניה לאורך רצועת נמיר. מבחינת הבנוי המוצע עלתה שאלה לגבי היקף הזכויות ומדוע לא התחדשות באמצעות תמ"א 38? הוסבר שטיפוס מבני המגורים והמגרשים המצומצמים לא מאפשרים פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן הוחלט במדיניות על התחדשות במתכונת פינוי-בינוי.

**דיווח לגבי תסקיר חברתי:**

**נספח חברתי ברזיל – לאון בלום**

במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם הרחובות ברזיל וליאון בלום, שכונת רמת אביב, הוכן נספח חברתי ע"י מתכנתת ערים חברתית ענת ברקאי-נבו. מתחם התכנון מונה 194 יח"ד על פני 7 מבני מגורים, כאשר הוא נחלק לשני מגרשים: מגרש מערבי, המונה 112 יח"ד; מגרש מזרחי, המונה 84 יח"ד. בין שני המגרשים קיים מבנה ציבור אשר כיום משמש כקופת חולים "לאומית". אוכלוסיית המתחם נחלקת ל-54% בעלים ו-46% שוכרים. הפרויקט מקודם ע"י חברת אזורים+אקרו נדל"ן (מתחם מזרחי) וחברות תדהרה+אקרו נדל"ן (מתחם מערבי).

מתודולוגיית הכנת הנספח כללה: סיוור במתחם התכנון, סקר שטח בקרב בעלי דירות ושוכרים המתגוררים במתחם, סקר טלפוני בקרב בעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם, מפגש עם נציגויות הדיירים, מפגש עם עורכי הדין המייצגים מטעם הדיירים, מפגש עם גורמי רווחה במנהל שירותים חברתיים, מחלקת עבר הירקון, עיריית ת"א יפו. המתחם מאופיין במאגר חברתי מגוון - אוכי' ותיקה ומבוגרת לצד משפחות וצעירים. אוכלוסיית המדגם מהווה 36% מכלל בתי האב במתחם ונחלקת ל-3 קבוצות: בעלי דירות המתגוררים במתחם (39%), שוכרים המתגוררים במתחם (28%) ובעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם (33%). התפלגות הגילאים במתחם רחבה: 22% מהאוכי' בני 29-20 (בעיקר שוכרים), 10% מאוכי' המדגם בני 80+

(בעיקר בעלי דירות מתגוררים) ו- 43% מאוכ' המדגם בני 60+ (נחלקים בין בעלי דירות מתגוררים לבעלי דירות שאינם מתגוררים). 46% מדירות המתחם מושכרות, מרבית מהדיירים הינם אוכ' צעירה; מקרב בעלי הדירות המתגוררים 26% הינם זוגות צעירים ו-37% משפחות עם ילדים. חשוב לשמור על האוכ' הצעירה בשכונה (יחידנים ומשפחות), אשר בעתיד לא תוכל לאפשר לעצמה לשכור או לרכוש דירות במתחם. עפ"י נתוני הרווחה העירוניים, ישנם 22 תיקי רווחה פעילים – רוב התיקים עבור בעלי דירות מבוגרים מאוד (90+). לתהליכי התחדשות עירונית יש השפעה גדולה על אוכלוסיית הקשישים, זהו משבר חיים עבורם והם לא תמיד תופסים אותו כהזדמנות לצמיחה ושינוי. הסביבה המוכרת משתנה ובנקודת הזמן שבה הם רוצים להזדקן בפינה הידועה להם, הם צריכים לגייס משאבים חברתיים, כלכליים ואישיים להסתגלות למצב החדש. הקושי בהסתגלות לשינוי יכול להוביל למשבר. לפיכך, יש לשים זרקור על הטיפול באוכ' הקשישים ומומלץ למנות עו"ס קהילתית עירונית אשר תנחה ותפקח על הטיפול באוכ' הקשישים ומשפחותיהם בתהליך ההתחדשות. במקביל מומלץ למנות פונקציה קהילתית ע"י היזם אשר יסייע בעת הפיננסי והמעבר ובחירת דירת התמורה/ חלופה עפ"י בחירת הדייר המבוגר.

מתוך הסקר עולה שביעות רצון מהתחברה הציבורית בקרבת המתחם. יש להעצים את היתרונות שמציע האזור מבחינת תחב"צ ולא לעודד אוכלוסייה חדשה להתנייד ברכבים פרטיים, ע"י תקני חנייה מינימליים במתחם.

תהליך ההתארגנות: לאור הפגישות עם בעלי הדירות חברי הנציגויות ובאי כוחם עולה כי בשני המתחמים תהליך ההתחדשות קודם על ידי בעלי הדירות, תוך כדי נקיטת פעולות הממקסמות את מיצוי הזכויות של בעלי הדירות בתהליך ההתחדשות, כגון בחירת אנשי מקצוע כמו עו"ד ומפקח ובחירת יזם במכרז. בנוסף, בשני המתחמים פועלות נציגויות מאושרות המייצגות את הדיירים בשקיפות. תהליך שיתוף כלל הדיירים מתבצע במספר אופנים: כנסים, פגישות אישיות ובמספר ערוצי מדיה. ראוי לציון לשבח את תהליך שיתוף הציבור ומיצוי הזכויות במתחם המערבי אשר הובל ע"י ד"ר זוהר עילם, ויכול לשמש כדוגמה להתנהלות של נציגויות ברחבי הארץ.

להלן עיקרי ההמלצות של הנספח החברתי הנחלקות לשלושה תחומים:  
המלצות ברמת המדיניות העירונית: מינוי עו"ס קהילתי מטעם העירייה אשר תלווה את אוכ' הקשישים בתהליך ההתחדשות, בחינת פתרונות דיור להשכרה ארוכת טווח בשכונה עבור משפחות צעירות, בחינת אפשרות הפיכת המבנה הציבורי ל"מרכז צעירים רב תחומי", בחינת הצורך להגדיל את מס' מעונות הסטודנטים באזור, שיפור אכיפה ושילוט המתייחס לחנייה על מדרכות ברחוב ברזיל.

המלצות ברמת התב"ע: עד כמה שניתן לאפשר לבעלי הדירות המבוגרים להתגורר בבנייה המרקמית; גינון השטחים הציבוריים/ שפ"פים והתאמתם לילדים; בניית שטחי רווחה בבניינים אשר יספקו צרכים קהילתיים לדיירי המתחם; הקמת גגות ירוקים על המבנים, מומלץ ליצור זיקה בין שטחי הרווחה לגגות הירוקים; סקר עצים ושמירה על עצים נבחרים; יצירת בתי גידול מחלחלים לעצים; פיתוח שבילי הליכה נוחים ומוצלים אשר יעודדו הליכתיות בתוך המתחם ואל השכונה.

מנגנונים מומלצים לסיוע לאוכ' הקשישים בתהליך ההתחדשות: הקמת צוות נציגות ייעודי אשר ילווה את בני הגיל השלישי למשך כל הפרויקט; מינוי רכז/ת קהילתי ע"י היזם; במשך תקופת הבנייה התחייבות היזם להתקשר עם מתווך אשר ימצא לבני הגיל השלישי דירות שכורות בשכונה, מתן שכ"ד חלופי גם לבעלים המעוניינים להשתכן אצל בני משפחתם, בחירת חברת הובלה ע"י היזם המתמחה בעבודה עם בני הגיל השלישי, תינתן חבילת סיוע ע"י היזם אשר תכלול: הובלה, אריזה, פריקה, אחסון, ניקיון, סידור; מימון עלויות נוספות שיקבעו ע"י השמאי במידה והדירות הנדרשות הן בעלות יותר גבוהה; התחייבות היזם לסייע ברכישת ציוד, אביזרים וניתור מצב בריאות של אוכ' הגיל השלישי עקב המעבר לדירות השכורות; מתן עזרה במעבר והתאקלמות לדירות התמורה.

מנגנונים למניעת דחיקת בעלי הדירות מהמתחם בתהליך ההתחדשות (ליישום ע"י היזמים): הקמת קרן תחזוקה לסיוע בתשלום וועד בניין ותחזוקה, לתקופה של 10 שנים, עבור כלל בעלי הדירות המתגוררים במתחם ומעוניינים להמשיך לגור במתחם ובלבד שבבעלותם דירה אחת; החלת התיקון לחוק ב- 2018 של חוק פינוי בינוי (פיצויים), תשס"ו – 2006 על כלל בעלי הדירות בשני המתחמים.

**זמן ביצוע:**  
שוטף



תכנון: מתחם התחדשות עירונית	קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית קיים מסמך מדיניות	קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית קיים מסמך מדיניות
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, שצ"פ	לפי 3.1.1 סעיף (א) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (א) ראשי: מגורים תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	לפי סעיף 3.1.1 ו'	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (א) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי 3.2.4 (א) רח"ק מירבי 4 תוספת רח"ק נוסף לפי 5.3.2	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים (קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	הותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית 3.1.4 (ה) גזוטרואות למגורים	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם תוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
בכל שטח העיר	לפי תכניות תקפות	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
עלייה מעל מספר הקומות במספר העיצוב: בהתאם לחמשת התרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לטעימים בהוראות התובנית. 4.2.6 (א) לפי הוראות טבלה 5.4 4.2.2 ג'	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה קודרתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סדק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו' מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 - מבני ציבור/ כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). בהתאם לסעיף 2.5.3	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש, או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

<p>התכנית מגדילה את המגרש הציבורי מ- 1.5 ד' ל- 2.75 ד'</p>	<p>(ב) 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי ייעוד</p>		
<p>ש"פ שטח השצ"פ נשמר, מיצול לצורך מעבר בין צידי המגרש הציבורי באופן שאינו מוגע באיכות השצ"פ לעומת המצב הקיים</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי/ כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.1 א'</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת המגזר 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>תקן הנייה על פי התקן שיחית בתוקף במועד אישור התכנית</p>	<p>3.8.7 א'</p>		<p>הוראות למדיני תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן הנייה (3.8.7)</p>
<p>תואם החלטת ועדת השימור</p>	<p>4.3.2, 4.3.1</p>	<p>מיקום בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למיקום בניו לשימור (4.3.2)</p>
<p>תנאי להיתר תכנית עיצוב לכל אחד ממרחבי המגורים במסדר</p>	<p>בנייה ירוקה 4.43 הנחיות מרחביות 4.4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חיות ירוקת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תחנות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>מסמך המדיניות הטמיע את עקרונות תכנית האב לטבע עירוני</p>	<p>4.5.1</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או בהשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>יתרו 15% שטח חזיר למים</p>	<p>4.6.4 א' 4.6.5 א-ז 4.6.5 ג'</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש במונחים בסעיף חלק ב' בסט"ה בתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א(א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התמיכת היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מזהים הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		29.6.20
חתימת המשכיל/יועצה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		25.6.2020

תן בתום | 2017

העתקים  
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תאפשר את התחדשות הדופן הדרומית של רחוב ברזיל באופן רציף ובשפה שתואמת את השכונה. מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומריות צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד
- 3) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 4) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 5) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 6) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומריות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 7) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 8) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים ובתכנית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשתיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 9) יש להציג חניות אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 10) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 11) תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8.
- 12) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/06/2020  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/06/2020

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20'ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון :**

ערן וקסלר : התוכנית לפינוי בינוי בסמכות מקומית ותואמת את מסמך המדיניות לרמת אביב. במסגרת קידום התוכנית בוצע תסקיר חברתי. בנוסף לחוו"ד צוות, יש שני תנאים נוספים להפקדת התכנית בפועל : חתימת היזם על כתב שיפוי ועל הסכם הבטחת קרן הונית עבור כל אחד ממגרשי המגורים וסיום תאום של נספח התנועה מול אגף התנועה. מנדי ממשה צור : מציג את התוכנית. אופירה יוחנן וולק : מאחר ויש אוכלוסיה של בני הגיל השלישי עד כמה אנחנו יודעים שהאוכלוסיה הזו תקבל מענה כמו שצריך. שיהיה מינוי רכז קהילתי שיהיה מתווך שיעזרו להם למצוא דירות שכורות הם אכן מתחייבים להז. גידי מוזס (בשם החברות אקרו נדל"ן, אזורים ותדהר) : כן אנחנו מתחייבים וזה יוסדר.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פיננוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

ליאור שפירא : אני חושב שצריך לבנות יותר לגובה.  
מאושר פה אחד

## בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 13) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פיננוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פיננוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 14) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומרות צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד
- 15) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 16) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 17) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 18) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומרות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 19) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 20) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים ובתכנית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמיש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשתיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 21) יש להציג חניית אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 22) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 23) תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8.
- 24) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.
- 25) תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה על כתב שיפוי.
- 26) תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה על הסכם הבטחת קרן הונית עבור כל אחד ממגרשי המגורים.
- 27) יש להשלים תאום נספח התנועה מול אגף התנועה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל

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

### פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9739 בעמוד 7509 בתאריך 11/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
02/07/2021 מעריב הבוקר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/ - פיננוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה</b>	

מעריב  
מקומון ת"א

02/07/2021  
03/07/2021

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב בלוס ליאון 23 תל אביב - יפו 6946122	דוד בונן
רחוב רדינג 20 תל אביב - יפו 6902415	דן דרין
רחוב בלוס ליאון 21 תל אביב - יפו 6946121	חנה מימון
רחוב נחלת בנימין 100 תל אביב - יפו 6652519	יוסי חן עו"ד
יגאל אלון 65 תל אביב 6744316	עו"ד כהנא אשר
ת.ד. 102 גבעתיים 5310002	עו"ד פז יצחקי וינברגר
רחוב מצדה 5 בני ברק 5126111	עוזיאל מלמד מנטוביץ יצחק עו"ד
רחוב בלוס ליאון 27 תל אביב - יפו 6946124	שחר אלטמן

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

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

המלצה	מענה	עיקרי ההתנגדות	בא כוח	המתנגד	התנגדות
לדחות את ההתנגדות	בתכנית המתאר תא/5000 ובמסמך המדיניות נקבע כי בדפנות השכונה יתאפשר ציפוף משמעותי מבמרכזה. בנוסף, טיפוס בנייני המגורים הקיימים אינו מאפשר פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן נבחר מתווה פיננוי בינוי שהוא עמוס יותר, אך מיישם תועלות עירוניות כגון תשלום השבחה, והקצאת קרקע לצרכי ציבור.	א. התכנית יוצרת צפיפות יתר (45 יח"ד לדונם) שאינה תואמת לשכונה.		דוד בונן	1
לדחות את ההתנגדות	תקן החניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. כמות זו אינה	ב. התכנית תיצור עומס תנועה בלתי נסבל ברח' ברזיל שהוא רחוב ללא מוצא שמשרת גם את קניון רמת אביב.			

	בבחינת "שובר שיוויון" ברחוב.				
	ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	ג. אי שוויון בחלוקת התמורות לבעלים. דרישה להקמת קרן איזון ופיצוי מטעם היזם, שלטענת המתנגדים הובטחה להם בעבר ע"י אחד היזמים.			
לדחות את ההתנגדות	נכון לשלב זה אין כוונה לפרוץ את מגבלת 15 הקומות בתחום המוגדר בתכנית המתאר כמרקם בנוי לשימור. בנייני 15 קומות מתכתבים עם הבניינים הגבוהים ( 15-11 קומות) שפזורים בשכונה מאז הקמתה. דוקא מגדלים וביניהם שטחים פתוחים הינם זרים לקנה מידה של השכונה.	מציע תכנית חלופית של שלושה מגדלים בני 40 קומות וביניהם שטחים פתוחים שישתלבו במערך השכונתי. מבקש שהתכנית תוצג בדיון.		דן דרין	2
לדחות את ההתנגדות		התכנית תפגע באיכות החיים ובאופי השכונה. ראו התנגדות 7 בהמשך.		חנה מימון (בעלים בלאון בלום 21)	3
לדחות את ההתנגדות	תוקף המגבלות שפורסמו מתוקף סעיף 78 לחוק למדיניות רמת אביב הותיקה אכן פג, אך מסמך המדיניות נותר בתוקף והוא המסמך התכנוני המנחה שמפרט את תכנית המתאר תא/5000 ומנחה כללים להתחדשות השכונה.	א. תוקף מדיניות רמת אביב פג ומשכך תכנית תא/5000 היא המגדירה את המעטפת התכנונית בשכונה.	עו"ד יוסי חן	חברת פוזיילוב- ניצנים (יזם הפועל בברודצקי 41 הגובל בתכנית)	4
לדחות את ההתנגדות.	מקומה של טענה זו אינו בדיון להתנגדויות לתכנית תא/4895 התחדשות רחוב ברזיל. מסמך המדיניות הוא שהמליץ על פתרונות שונים עבור ברודצקי 41 ועבור תחום התכנית.	ב. טענות לאפליה – החברה המתנגדת הגישה היתר תואם תא/5000 שקבל המלצה שלילית ממח' תכנון צפון.			

לדחות את ההתנגדות	<p>אין הצדקה לשלב את המגרש בברודצקי 41 בתחום הקו הכחול של התב"ע רק על מנת לאפשר לו ירידה לחניה. שילוב במסגרת התכנית משמעותו היכללות באיחוד וחלוקה, איחוד תשתיות, הקצאה לצרכי ציבור ועוד. תיאורטית ניתן להגדיר במסגרת תכנית תא/4895 זיקת הנאה למעבר רכב ממרתפי המגרש המזרחי למגרש שבברודצקי 41. אך מכיוון שביצוע התב"ע לא בהכרח יתוזמן עם ביצוע ההיתר בברודצקי 41, עדיף שהמתנגדים יתכננו במסגרת ההיתר בברודצקי 41 מעלית חניה למרתף בקונטור הבניין או מתקן חניה בקונטור הבניין כפי שהמדיניות מאפשרת.</p>	<p>ג. דרישה להיכלל במסגרת הקו הכחול של תכנית תא/4895 התחדשות רחוב ברזיל כך שתאפשר לברודצקי 41 ירידה רכב ברמפה עצמאית למרתף החניה, או שתאפשר ירידה משותפת לזו של המגרש המזרחי בתכנית.</p>			
	<p>יצוין כי בהתאם למכתב מעת עו"ד כהנא התכנית פורסמה להפקדה מחדש בחודש יולי כתוצאה מכך שבפרסום המקורי מחדש מאי נפל פגם ולא הוזכרו בו הכתובות של חלק מהבניינים בתחום התכנית.</p>		עו"ד אשר כהנא	107 דיירים ברוב ברזיל 1,3,5	5
		<p>התכנית לא בסמכות הועדה המקומית:</p>			
לדחות את ההתנגדות	<p>בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה</p>	<p>א. לא הוצגה לועדה חו"ד יועמ"ש ומהנדס הועדה בעל עניין בקרקע.</p>			

	<p>להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי.</p> <p>כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>לטענה בדבר העדר חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק יושב כי בפרוטוקול הדיון להחלטת הפקדה צורפה חוות דעת זו חתומה על ידי היועמ"ש ומהנדס העיר מיום 25.6.2020 ו- 29.6.2020 בהתאמה.</p>				
--	---	--	--	--	--

לדחות את ההתנגדות	בניגוד לנטען בהתנגדות, מסמך המדיניות אשר כולל פירוט נרחב לגבי השכונה והיותה מרקם בנוי לשימור אושר על ידי הועדה המקומית בתאריך 22.1.2014 (הפרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק על הכנת תכנית שתקבע זכויות למגרשים המיועדים להתחדשות באמצעות תמ"א 38, אך הצורך בתכנית כזו התייטר עם אישור מדיניות תמ"א 38 העירונית).	ב. התכנית לא תואמת את תא/5000 והועדה הוטעתה לגביה. לועדה אין סמכות להפקידה. מסמך המדיניות לשכונה מעולם לא אושר.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהוראות תא/5000 אשר כללה את השכונה כמרקם לשימור ואף קיבלה את אישור ועדת השימור העירונית בתאריך 16.3.2020 כנדרש בתכנית תא/5000.	ג. פגיעה במרקם בנוי לשימור על פי תא/5000			
לדחות את ההתנגדות	התכנית ונספחי התנועה והתשתיות שלה נבדקו על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצאו כמספקים.	ד. לא בוצעה בדיקה השפעה על תשתיות – העמסה תחבורתית.			
לדחות את ההתנגדות	הפרויקט מיועד למגורים ואין בו מטרדיות, מלבד זו הצפויה בעת הבניה, כמו כל פרויקט בניה אחר. בסדר גודל תואם. לתכנית נספח חוות דעת סביבתית שבחן את המטרדיות שלה. בתכנית העיצוב יפורטו התנאים שיצמצמו את המטרדיות	ה. זיהום אויר ומטרדי רעש, אי חום עירוני, הצללה, הסתרת הנוף, כריתת עצים והרס השבילים.			

	ככל האפשר.				
לדחות את ההתנגדות	כריתת עצים צומצמה למינימום הכרחי לביצוע הפרויקט. כלפי שביל לאון בלום שמהווה שדרה ירוקה נקבע קו בניין 6.0 על מנת להבטיח צמחיה עבותה לאורכו כך שימשיך לתפקד בתור שדרה.	ו. כריתת כ-80 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה והרס מרחב שביל הולכי רגל לאון בלום.			
לדחות את ההתנגדות	חלופות העמדה נבחנו עוד בשלב מסמך המדיניות ראו עמ' 96-97 במסמך.	ז. לא הוצגו לועדה המקומית חלופות בינוי נוספות.			
לדחות את ההתנגדות	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחן הקודם (וגם בנוסחן הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי. כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת	ח. הדיון במקומית לא כלל חוות דעת בכתב של יועמ"ש הועדה לפי סעיף 61א לחוק הת"ב. כאשר הועדה המקומית איננה בין מגישי התכנית, למרות השטח הציבורי הכלול בתכנית.			

	<p>התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>לטענה בדבר העדר חוות דעת מהנדס העיר והיועץ המשפטי לעניין סמכות לפי סעיף 61א(ג)(1) לחוק יושב כי בפרוטוקול הדיון להחלטת הפקדה צורפה חוות דעת זו חתומה על ידי היועמ"ש ומהנדס העיר מיום 25.6.2020 ו- 29.6.2020 בהתאמה.</p> <p>יצוין כי העובדה שבתחום התכנית קיים שטח המיועד לציבור אינה מחייבת כי הועדה המקומית תהיה מגישת התכנית. הועדה המקומית רשאית להגיש כל תכנית אם היא מוצאת לנכון לעשות כן בין אם קיים בה שטח עירוני או לא.</p>				
לדחות את ההתנגדות	אין חובה לפרט את רשימת הבעלים.	ט. התכנית הוצגה לועדה ע"י באי כוח <b>מבלי לפרט את מי הם מייצגים</b>			
לדחות את ההתנגדות	<p>כאמור לעיל, מהנדס העיר חתום על חו"ד לעניין סמכות מקומית שכולל התייחסות לסעיף 4.1.1 בתכנית תא/5000 בכל הנוגע לתאור ההקצאה לצרכי ציבור והסבר לגביה.</p> <p>כמו כן פרוטוקול הדיון כולל בחובו את חוות דעת</p>	י. חסרה חוות דעת מהנדס הוועדה בכתב למילוי הצרכים הציבוריים הנובעים מהתכנית (מוסדות ושטחי ציבור)			

התוכן		מס' החלטה			
תא/מק/ - פיננסי בינוי רחוב ברזיל		דיון להפקדה			
	מהנדס העיר ומחלקת תכנון צפון אשר מפרטת את כל הנדרש לצורך החלטה בדבר התכנית על פי סעיף 62(ג).				
	אכן הנתון שהוצג נראה שגוי. להתייחסות עורך התכנית.	יא. נתונים מטעים : 22 יח"ד לדונם בעוד צריך להיות 45 יח"ד לדונם			
לדחות את ההתנגדות	בניגוד לטענת המתנגדים, התכנית תואמת את תא/5000 לרבות בכל הנוגע לגובה המבנים ולנפחי הבניה באשר שטח התכנית כלול באזור התחדשות עירונית בהתאם לתשריט אזורי תכנון של תא/5000 ועל פי סעיף 5.3.2 לתכנית ניתן באזור זה לאשר רח"ק 1 נוסף מעל המותר באזור היעוד וניתן לקבוע בניה חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעל המותר בנספח העיצוב. ראו חו"ד סמכות מקומית שהוצגה בעת הדיון בהפקדה.	יב. טענות לאי התאמה לתא/5000 כך שהתכנית לא בסמכות מקומית			
לדחות את ההתנגדות	כאמור, דפוס "חומה ומגדל" (שילוב של בניה מרקמית ובניה גבוהה) אינו זר לשכונה. בנוסף התכנית כוללת זיקות הנאה לציבור שחוצות את החצרות כעקרון תכנון שכוונתי וכן בינוי מרקמי טורי שגם הוא משתלב.	יג. טענה לאי השתלבות במרקם			
לדחות את ההתנגדות	נספח העיצוב העירוני מאפשר 8 קומות אך במקביל נספח אזורי תכנון	יד. נספח העיצוב העירוני של תא/5000 מאפשר רק 8 קומות בברזיל.			

התוכן		מס' החלטה			
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל		דיון להפקדה			
	קובע את השכונה מתחם להתחדשות עירונית שבו תא/5000 מאפשרת עליית מדרגה לכדי 15 קומות. בשלב המדיניות נמצא כי עליית מדרגה זו נחוצה.				
לדחות את ההתנגדות	תא/5000 ומסמך המדיניות קבעו את דפנות השכונה מצפון וממערב כאזורים פחות רגישים לשינוי שבהם מתאפשרת בניה יחסית אינטנסיבית.	טו. התכנית תגרום להרס בלתי הפיך של המרקם לשימור			
לדחות את ההתנגדות	כלפי שדרת לאון בלום התכנית קובעת קו בניין 6.0 ובמרווח זה מתוכננות שתילות בשילוב גדר חיה שתשמר את תחושת הדופן הירוקה ותרכך את המפגש עם הבינוי.	טז. שדרות לאון בלום אחד המרחבים הציבוריים הייחודיים לשכונה.			
לדחות את ההתנגדות	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה. תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי	א. לא הוצגו ע"י היזמים יפויי כוח או חתימות 80% מבעלי הקרקע.	עו"ד פז יצחקי וינברג	אבי וגדני (בעלים בלאון בלום 27)	6

	<p>הרוב הדרוש בהתאם לתקנות בנוסחון הקודם (וגם בנוסחון הנוכחי) לעניין תכנית פינוי בינוי.</p> <p>כמו כן ולמעלה מן הצורך מוצע כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.</p> <p>יצוין כי בכל מקרה לא היה צורך ב- 80% הסכמת דיירים שכן אין מדובר על שלב הוצאת היתר.</p>				
לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה נוגעת למסמכי התב"ע. מקומה לערכאות אחרות.	ב. תוקף ההסכמים של חלק מבעלי המקרקעין פגו ולכן אין להתחשב בהם.			
לדחות את ההתנגדות	תקן החניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. בדיקה תנועתית מטעם העירייה העלתה כי תוספת זו מידתית לרחוב.	ג. התכנית מעמיסה תנועתית ותחרף את פקקי תנועה.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית כוללת הקצאת קרקע לצרכי ציבור על פי הנורמות.	ד. התכנית לא מגדילה במקביל שירותים קהילתיים.			
לדחות את ההתנגדות	צפיפות זו תואמת למה שהוחלט במסגרת תא/5000 ומסמך המדיניות לרמת אביב לאורך הרחובות ברזיל ונמיר	ה. צפיפות 46 יח"ד לדונם ברוטו חריגה.			
לדחות את ההתנגדות	טענה קניינית שלא זו הערכאה לטיפול בה.	ו. בוצעו הרחבות בפועל של חלק מיחידות הדוור הקיימות שלא נלקחו בחשבון.			
לדחות את	גם במידה והועדה	ז. נדרש שהועדה			

ההתנגדות	המקומית תשתלב כמגישה, כללי האיחוד וחלוקה ישמרו. במידה ובאיחוד וחלוקה נפל פגם לא זאת הערכאה לדון בו.	המקומית (או מוסד ממשלתי אחר) תשתלב בתכנית כמגישה ותפקח על האיחוד וחלוקה.			
לדחות את ההתנגדות	דפוס "חומה ומגדל" כבר מומש בשכונה בשורת הבניינים הגובלים בגן ברודצקי מזרח לו. התכנית קובעת מעברים בין הבניינים ומשאירה מרווח ירוק (קו בניין 6 מ') כלפי שדרת לאון בלום.	א. הבניה המתוכננת בדפוס "חומה ומגדל" אינה משתלבת באופי השכונה.		שחר אלטמן (בעלים בלאון בלום 27)	7
לדחות את ההתנגדות	מימוש תמ"א 38 נבחן לבניינים ברח' ברזיל ונמצא כלא הולם את סוג טיפס הבניה.	ב. עדיף מימוש תמ"א 38, כמו ברח' פיכמן, שבו הבניינים בגובה 7.65 קומות בלבד.			
לדחות את ההתנגדות.	תקן חניה בפרויקט 0.8 מקומות חניה ליח"ד. משמע תוספת 380 מקומות חניה בשני חניונים. בדיקה תנועתית מטעם העירייה העלתה כי תוספת זו מידתית לרחוב.	ג. תגרם קטסטרופה תחבורתית ברחובות ללא מוצא שכבר היום עמוסים.			
לדחות את ההתנגדות	אין אפשרות להתעלם מהצורך הלאומי לצופף את הערים בארץ ובכלל זה גם את שכונת רמת אביב הירוקה. הבינוי המתוכנן עומד בדרישות החוק ובתקנים המקובלים. הציפוף יאפשר לעוד דיירים ליהנות מאיכויות השכונה.	ד. הבינוי המתוכנן מטרדי ואימתני.			
לדחות את ההתנגדות	החוק מגדיר מהו אחוז ההסכמות הנדרש לפרויקט פינוי-בינוי. ההנחה היא שבמבט כוללני	ה. אישור התכנית הוא פגיעה אנושה בזכויות הבעלים המתנגדים לפרויקט.			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה</b>	

	הפרוייקט ייטיב עם הבעלים וישרת את האינטרס הציבורי לתחדשות עירונית.				
לדחות את ההתנגדות	ראו להלן התייחסות שמאי התכנית	טענות שמאיות	עו"ד עוזיאל מלמד (יצחק נטוביץ ושות')	קרוליין אלבואר טאה אמלי פרטוש (בעלים מליאון בלוס 29)	8

### להלן מענה מטעם שמאי התכנית

(1) להתנגדות של עו"ד נטוביץ :

שמאי התכנית עבד לפי תקן 15 השמאי שמתייחס לתכניות איחוד וחלוקה בהם מתוכננים מתחמים עם חלקות ריקות וחלקות עם מבנים להריסה שבהן התקן מורה לקחת בחשבון את עלות תרומת המבנים לבניינים ששנבנו בהיתר וכוללים תרומה כלכלית מיטבית .

בעוד שבתכנית הנדונה הינה תכנית להתחדשות עירונית ולכן גם עפ"י סעיף 10 לתקן 15 נאמר שניתן לסטות מהוראות התקן בתנאי שתירשם מהות החרגה והסיבה לחרגה זו.

שמאי התכנית סבורים שבתכנית הנדונה אין משמעות לתרומת המבנים בגלל אופי התכנית ולו גם בגלל שאין הבדלים מהותיים בין הדירות בפרוייקט. כמו כן יש לציין שהתמורה בגין הדירות הקיימות מתקבלת עפ"י הסכמים בין הזים לבין בעלי הדירות ובהתאם לכללים המקובלים, והרישום הסופי מתבצע לא לפי טבלת ההקצאות אלא בעת רישום הבית המשותף.

גישה זו לתקן 15 בתכניות התחדשות עירונית התקבלה כבר בעבר ע"י ועדה מקומית זו וגם ע"י הועדות המחוזיות ומקובלת בתכניות מהסוג הזה.

(2) להתנגדות עו"ד פז יצחקי-וינברגר בס' 11 להתנגדותו, להלן התשובה :

שמאי התכנית הכין את טבלאות האיזון בצורה אובייקטיבית עפ"י הנתונים הקיימים התקן ועקרונות כפי שמפרט החוק, הטבלאות נבדקו ואושרו ע"י שמאי ועדה מקומית מתחום מקרקעין, הטענה בגין קיפוח בעלים בתכנית אינה ברורה ונשמטת על הסף.

### התייחסות אגף התנועה :

1. רקע: התכנית קודמה בהסתמך על מסמך מדיניות לשכונה ועל תמונת העתיד התחבורתית הכוללת שירות תחבורה ציבורית נרחב (אוטובוסים, קו רק"ל, מטרו עתידי), שבילי אופניים ומרחב ציבורי נעים והליכתו. אפשרויות המתניידות בסביבת התכנית הן עשירות ואיכותיות ביותר וצפויות להשתפר עוד.
2. טענות בדבר עומס על רחוב ברזיל: רחוב ברזיל מהווה גישה לרכב למגרשים שבתכנית ולבאי קניון רמת אביב ומוסדות נוספים. קיים בו מעגל תנועה הנדרש לפי הנחיות משרד התחבורה לצורך יציאה ממנו. יש בו פעילות של רכב תפעולי המשרת את קניון רמת אביב (הנושא נמצא בבחינה במסגרת קידום תב"ע חדשה לקניון) וכן את המסחר במגרש בפינת ברודצקי-ברזיל. תכנון רחוב ברזיל במסגרת התכנית כולל מדרכות רחבות ואופציה להקמת שביל אופניים. תכנית הפינוי-בינוי נקבעה עם תקן חנייה מופחת בהתאם למדיניות העירונית על מנת לצמצם את השימוש ברכב של חלק מדייריה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

- עומסי תנועה לרכב הפרטי בשעות מסוימות ברחוב ייתכנו, אך לא במידה שאינה סבירה במרחב עירוני, וממילא עיקר הדגש בתכנון מושם על אמצעי התחבורה ברי הקיימא (תח"צ, הליכה ברגל, אופניים) ולא על רמת השירות לרכב הפרטי.
3. חוסר בחנייה למבנה הציבור: מבנה הציבור יצא לתכנון בעתיד, שבמסגרתו יקבע השימושים בו מתוך רשימת השימושים שמאפשרת תכנית צ', ותקן החניה יקבע בהתאם לאלו.
  4. תכנון צומת ברזיל-ברודצקי: שלא כפי הנטען בהתנגדות, תכנון שביל האופניים ברחוב ברודצקי ובכללו תכנון מעגל התנועה החדש כלל התייחסות לתכנית והתבסס על ספירות עדכניות.
  5. סכנות בטיחותיות בתכנון רחוב ברזיל: תכנון ושיפור הרחוב יבוצע ללא קשר לתכנית הפינוי-בינוי ובהתאם להנחיות התכנון המקצועיות לתכנון רחובות לתכנון בטיחותי וממותן של הרחוב לרבות מעברי חצייה.
  6. חנייה: ככלל, שכונת רמת אביב לא זוהתה כשכונה עם מצוקת חנייה במסגרת עבודת הכנת מדיניות חנייה עירונית המקודמת בעירייה. תכנית פינוי-בינוי ברזיל מספקת חנייה לפי תקן לתושבי הבניינים החדשים שכיום מתגוררים בבניינים ללא חנייה ובכך תשפר את מצב בעלי הרכב לעומת המצב הקיים. להזכיר כי קיים הסדר מיוחד לתושבי הרחוב לחנייה בקניון רמת אביב והוא יישאר גם בעתיד. התכנון העתידי לרחוב יקטין את היצע החנייה בו לטובת הרחבת מדרכות ונטיעת עצים ויהפוך אותו לפחות אטרקטיבי למחפשי החנייה. זאת במקביל לשיפור הנוסף בנגישות לאיזור באמצעים חליפיים לרכב הפרטי שאמור לעודד מבקרים לא להגיע ברכב פרטי לאיזור.
  7. טענות בדבר חוסר אכיפה של עבירות חנייה ברחוב: לא לדיון זה.
  8. חיבור לתכנית פתרונית חנייה לרמת אביב הותיקה (תא/מק/4488) שבוטלה: תכנית ברזיל לא הסתמכה על תכנית זו בשום צורה.
  9. הסבר מדוע לא נקבעו גישות רכב מרחוב הברון הירש: בעיקר על מנת שלא לחצות ברכב את סמטת/שדרת לאון בלום.

#### סיכום חוו"ד צוות:

- מומלץ:  
 (1) לדחות את כל ההתנגדויות.  
 (2) מומלץ שהועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.  
 (3) לאשר את התכנית למתן תוקף.

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

מנדי: מציג את התוכנית בקצרה

#### מתנגדים:

**דן דרין:** אנחנו בפתח של מהפכה אורבנית ומדינת ישראל צריכה לקלוט 10-9 מיליון תושבים ואם זה לא יהיה בתוך הערים לא יהיו ראות ירוקות והמצב האקולוגי לא יהיה טוב לדורות הבאים. לכן תפקידה של עיריית ת"א הוא לצמוח לגובה. אני תושב השכונה אבל הבינוי שמוצע לנו הוא קטסטרופה. בינוי של חומה ומגדל משנות ה-30. אותם מספר דירות אפשר להקים 3 מגדלים גבוהים מאוד ובנחלת יצחק יש מבנים של 30 קומות. אם יהיו 3 מגדלים 2 יהיו מול ביי"ס והאחד מול מגרש החניה בברון הירש. הצעה שלי היא לטפל בכל המתחם שנקרא ברזיל ברודצקי ורידינג. יש מספר של 472 דירות אבל 20 בתים. אם נבנה את רמת אביב הירוקה 2 מפלסים למתחת לקרקע יהיו רק שירותים מאגרי מים חדרי מכוונות וכו'. למעלה פארק ירוק ובמקום ה-20 בניינים יהיו 9 מגדלים ויהיה פארק גדול והיזמים יבנו מעברים תת קרקעיים כך שנוכל לעבור ישר החורשה ולחצות את רח' ברודצקי. ברזיל הוא רח' עמוס עם הקניון וההצעה של היזמים אינה נותנת פתרונות. היזמים יהיו מרוצים עם 3 מגדלים וככה יהיה ירוק על השטח שבתוך הפארק יהיו מס' מגדלים.

**עו"ד יוסי חן:** אנחנו עומדים מאחורי ההתנגדות שלנו שהוגשה. לא מצאנו מסמך שמאריך את תוקף המדיניות אשר פג תוקפה ב-2017. יש צורך במסמך מדיניות שמקשר בין המדיניות העירונית לבין כלל תוכנית מפורטת אחרת שלא ניתן לעשות בלי מסמך מדיניות. מסמכי רמת אביב הותיקה חלים על כלל האזור. אני מייצג חברה שהיא יזמית שמקדמת פינוי-בינוי בפינת הרחובות ברודצקי וברזיל. מדובר במגרש של 2.5 דונם עם 4 מבנים, 4 כניסות. בקשנו בקשה להיתר בניה בהתאם למדיניות המותרת עם קומה בהקלה של 6.65 קומות ללא תוספת זכויות. אנחנו מבקשים תוספת זכויות על פי המדיניות ובנוסף שיתנו לנו חניה קונבנציונאלית עם רמפת ירידה. הכל בהתאם לתוכנית על שחלה על האזור הזה וגם לפי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

התוכנית הנוכחית שאנחנו מתנגדים כתוב בסעיף 6.3 לתוכנית שעל חלה במקרה הזה. למרות שלא בקשנו זכויות ותוכנית 5000 מאפשרת להגיע ל-8 קומות ובקשנו רק 6.65 וחניה קונבנציונלית החליטו בצוות התכנון צפון לא לאשר את הקומה בהקלה, ולא לאשר חניה קונבנציונלית אלא לחייב אותנו לעשות מתקני חניה באופן שפוגע במגרש וגם בצומת. להזכירכם צומת ברזיל פינת ברודצקי. למעשה באי הסכמה לבקשתנו אתם אומרים שגם המדיניות לא חלה וגם תוכנית על 1 ואם הם לא חלות אז לא נתן לאשר את התוכנית המבוקשת ועל כן אנחנו מבקשים שיכניסו אותנו לקו הכחול של התוכנית הנוכחית וע"י נוכל לקבל את האישור שאנחנו מבקשים לתוספת קומה בהקלה ולחניה קונבנציונלית שהכניסה אליה היא מרח' ברזיל. בקשתנו תאום את הדברים שקבלנו בתיק המידע. במידה ויאשרו חניה קונבנציונלית עם כניסה מברזיל זה יפתור את הבעיה של ברודצקי 39 ששם אין אפשרות להיכנס לחניה בכלל אם לא תהיה לנו החניה המבוקשת. למרות שצוות התכנון בקש חניות באמצעות מעלית ומתקני חניה גם באגף התנועה סירבו וטענו שזו חניה לא בטיחותית וגם צוות הרישוי אמרה שהירא לא תאשר חניה במתקן מסיבות בטיחותיות ותכנוניות. לא ניתן ליצור צומת בתוך צומת וזה מה שיקרה.

**עו"ד כהנא אשר :** אני מייצג 107 תושבים מרח' ברזיל 1, 3, 5 וכנראה את רוב תושבי רמ"א. העמדה שלנו שהמשמעות של התוכנית זה הרס של הצביון של השכונה והיא אנטיזה למה שתוכנית המתאר מדברת. התוכנית הזו היא לא בסמכות ועדה מקומית. הועדה הזו יכולה לדון אך ורק בתוכניות שתואמות את תוכנית המתאר הכוללנית. תוכנית המתאר קבעה שכל רמ"א הירוקה מסומנת בסימון מיוחד ששמו מרקם בנוי לשימור ויש הוראות למרקם בינוי לשימור. אחת מהם תנאי להפקדה שיש מסמך מדיניות מאושר. ומה צריך להיות שם. פנינו לצוות והפנו אותנו לאחד המסמכים מ-9/2014 והראו לנו בחו"ד מה"ע אומרים שמסמך המדיניות אושר ביולי 2014 ואושר ב-11/2017. בדקנו ואין אף דיון על מסמך מדיניות לרמ"א הירוקה במענה להתנגדויות פתאום צצה החלטה חדשה. החלטה לאשר את מסמך המדיניות היא מינואר 2014 כאשר ההחלטה מ-1/2014 לא אישרה את מסמך מדיניות ב-2014. לא היה מסמך מדיניות בינואר 2014. מה שיש ב-2014 זו החלטה על הכנת תוכנית לפי 77-78 לחוק עם מפה שמסמנת אזורים ובעיקר הגבלת היתרים ע"פ תוכניות תקפות מכח תמ"א 38. בהחלטה של הכנת יש סימון של מתחם ברזיל (מציג במסך את המסמך) כל מה כתוב על המתחם מה שמסומן B5 זה עיבוי והתחדשות ע"פ תבע זה מסמך המדיניות. לא 15 קומות לא מגדלים כלום. אין במסמך המדיניות מילה אחת על כל מה שיש בתוכנית הזו אח"כ יש פירוט כלי התכנון ואז יש טבלה ואין מילה אחת על המתחם הזה זו ההחלטה שאישרה את מסמך המדיניות שלפיה התוכנית הזו תואמת. לאורך כל הדיון בהפקדה בתוכנית מוצגים נתונים לא נכונים גם על מה שהתוכנית עושה וגם מה המתאר הכוללנית מאשרת למתחם הזה. בפרוטוקול להפקדה כתוב גובה מרבי 15 קומות רח"ק מרבי 5. אולם בנספח העירוני של תוכנית המתאר בצבע אפור בהיר החלק הדרומי של השכונה זה עד 4 קומות צבע אפור כהה מתחם ברזיל ולב השכונה נותן 8 קומות ובדופן השכונה רח' נמיר ואיינשטיין עד 15 קומות. אז אין במתחם שכתוב 8 קומות הגיעו ל-15 קומות מסבירים שיש סימון נוסף במתאר שזה מתחם להתחדשות עירונית ובו לפי הוראות התוכנית אפשר לעלות דרגה עד 15 קומות אבל זה לא מה שהוצג בתוכנית המתאר לוועדה שכאשר יש התחדשות עירונית עולים ל-15 קומות. גם בהוראות התוכנית זה לא כתוב רק כתוב שאכן במתחם התחדשות עירונית יכולה הועדה לאשר חריגה מהגובה 8 ולכן זה צריך להיות בינוי חריג לא כלל ושיש לו הצדקה והתנאי הראשון מה מכלול ההשפעות של 15 קומות. לגבי הרח"ק אותו דבר בתוכנית המתאר רח"ק מירבי עד 4 וכדי להגיע אליו צריך להצדיק בפני הועדה המקומית שהתקיימו תנאים מסוימים ותרומה לעיר ולסביבה כמו שימור ניוז זכויות לשימור. פה בקשו רח"ק 5 האם מישהו בחן את התנאים הללו. אין פה חו"ד מהנדס הועדה המקומית לפי סעיף 61. אג3 חו"ד שצריכה לכלול רשימה של נושאים לדוגמא תשתיות המענה בתשתיות בסביבה. חו"ד הצוות המקצועי זה המענה זו לא חו"ד מה"ע והיא לא כוללת את הפרטים כמה בתי ספר כמה ילדים שצ"פ זה חייב להיות בחו"ד. ההתייחסות למסמך המדיניות כאילו שהיא תואמת זה לא נכון. מה שיש בו חלופות בלי הכרעה ויש חלופה שיש עיבוי על פי תמ"א 38. הצגנו חו"ד של אדריכל תמ"א 38 הוא ישים דווקא במבנים הללו והוא נעשה בשכונה עם תוספת שעדיין שומרת על המרקם ונותנת את המענה לממ"ד וחזוק מבנים. הוצגו 3 חלופות בלי להכריע וחלופה אחת הציגה עם מבנה גבוה בקצה. הטענה שזה דופן השכונה ואפשר לעשות בינוי אחר זה לא נכון אותה תוכנית מתאר היא כבר קבעה בדופן השכונה זה החלק הדרומי של רח' ברזיל. קודם לוקחים את אינשטיין ואח"כ הבא בתור היא דופן השכונה ונבנה גם בה ובשלב הבא זה יהיה יותר דרומה. זה לא דופן השכונה. המשמעות על המרקם הבנוי מאוד גדולה. המקום הזה הוא ה-DNA של רמ"א הירוקה שמיועד לשימור. הן הסמטאות הירוקות המיוחדות והמבנים הפרופורציות שלהם לעומת השטחים הציבוריים הן נותנות אינטמיות והמרקם של המעונות של פעם. מציג בתמונה סמטת בלום ששופעת בירק וצמחיה המקום הזה הולך להרס לפי התוכנית. המענה שיהיה קו בנין אחורי של 6 מ' שירחיק את הבינוי אבל ברקע שיהיו מגדלים של 15 קומות מה שהיה פה לא יהיה.

**עו"ד סגל מעו"ד נטוביץ :** אני חוזר על התנגדות שהגשנו. עיקר ההתנגדות היא בנוגע לשמאי שלא פעל לפי תקן 15. לשמאי יש תשובות להתנגדות של עו"ד נטוביץ גם בתשובות אין הסבר למה השמאי סבור שלא צריך לפעול ע"פ תקן 15. אני מייצג 2 דיירים קרולינה ופרטוש, הבנין שהם מתגוררות בו גם שופץ ע"י עזרה ובצרון והדירות הורחבו בהיתר מ-52 ל-90 וההרחבה הזו והעובדה שהבינן שלהם בניגוד ליתר הבניינים שופץ וזה לא בא לידי ביטוי במסגרת השמאות שהשמאי הוציא. השמאי מסביר למה הוא לא

פעל לפי תקן 15 אבל גם בטענה הזו לפי סעיף 10 בצמצום ובוודאי לא לאפשר פגיעה תכנוניים בבעלי הדירות. השמאי נתלה על הסכמים וטוען שהוא לא צריך לפעול תקן 15, זה לא נכון אין 80% חתימות להסכמים. גם אם יהיו 100% חתימות מי אמר שהיזם יסיים את הפרויקט. בתשובה אין בה מענה לטענות. הטענה השניה זו תוכנית המתאר שם נקבע הרחק המירבי 4 אכן אפשר להגדיל את הרחק מ4 55 אבל הנגזרת היא צפיפות עומס על תשתיות מה שיפגע בדיירים. לדוגמא ברח' הברון הירש שבו בנין של 72 דירות יהפכו ל134 דירות המקדם הוא 1.86 אז שיהיה אותו דבר גם במקרה שלנו. אתם צריכים להסביר מדוע אפשר להגדיל את הרח"ק מ4 55 ומדוע בסביבה הזו לבנות 3 מגדלים של 15 זה לא מתאים. לפיכך אנחנו מבקשים לקבוע את שווי המחברים בהתאם לתקן 15. למחוק את החלק העוסק בעקרונות השומה ביתר פירוט ההסכמים לא נחתמו ולהפחית את גובה הקומות 8 קומות בהתאם ל5000 ולהשאיר את הרחק 4 ולקבוע את המקדם כמו שהיה בברון הירש במקום 475 יח"ד ל365.

### ערן וקסלר מקריא את ההתנגדויות של מי שלא נכח בדיון.

**נ:** רמת הטייסיים הראתה שאפשר לתכנן תוכנית מידתית אפילו בסתירה מתוכנית המתאר. גם כאן מדובר בשכונה פסטורלית. מה הצפיפות לדונם האם זה דונם ברוטו או נטו כולל שטחי הציבור? האם השטחים שנכנסו לפרוגרמה כוללים מדרכות וכבישים או נטו רק שטח מגרשים. אני מבקשת התייחסות לנושא המדיניות. איזה בדיקה בוצעה בנוגע להשפעה על תשתיות תחבורתיות? כמה אחוזי הסכמה הביא היזם בחתימות לטובת הפרויקט כמה תושבים מגבים אותו. רמת אביב מגיעים קניון מליסרון לא מזמן היה פרויקט שמעוני קרני, פה יש כל מיני פרויקטים שהשפעות המצטברות שלהם הם משמעותיות ואני לא רואה ראייה הוליסטית על כל המתחם שבחלקים ממנו מתפקד בקושי אבל שמעמיסים עוד פרויקטים לא נכון להתייחס לתוכנית נקודתית. איפה נמצאת ההתייחסות ההוליסטית לכל התוכניות? בסעיף 3.2 בתקנון לא ברור כניסת המגרשים בבסיס, מה בתוך הקו הכחול? מדוע צריך 58 גובה שהם 15 קומות. למה 6 מ' לקומת לובי. זה יוצר חללים לא אינטימיים שמסחר לא חי בהם נכון. למה 3.8 לדירה כאשר קבענו גובה לדירה 3.3 ולמה אתם נותנים יותר גובה לפנטהאוז איך הגעתם לגובה הזה? האם התכנית של 80% קרקע כולל את השטח הציבורי איפה נמצאת התכנית הזו. מהי מדיניות התמורה לדיירים? מדוע אין הסברה של תקן 15 211 וברמת הטייסיים כן הסברתם. מדוע הגענו למכפיל 4.3 לא כולל שטחים ציבוריים. **רועי אלקבץ:** אנחנו לא רואים את כל השכבות. יש כאן ענין של איזונים. למה יש פה חוסר איזון בערך המרכזי של השכונה שהוא ירוק. רח' ברזיל זה רח' ללא מוצא באורך 300 מ'. ברח' איינשטיין גם יש התחדשות עירונית על הפינה יש פרויקט של מליסרון ויש פרויקט בברזיל וקרני-שמעוני לא ברור איך כאשר היום ברזיל לא מתפקדת מבחינת תחבורתית מה יהיה כשיהיו הפרויקטים. רק מקודם אישרנו מדיניות של 15 קומות איפה האיזונים. מול הבית שלי בונים 15 קומות זה בסדר. זה לא מאוזן.

**אופירה יוחנן וולק:** האם יש חלופות?

**ליאור שפירא:** הציגו חלופות. בדרך כלל את המגדלים מציבים בפניה. מדוע כאן עשינו כמעט הכל אותו דבר.

**מלי פולישוק:** חברי הועדה התייחסו בדיון הקודם לנושא המדיניות והאם יש כאן מדיניות לשכונה?  
**דוד בונן (מתנגד):** מדובר על אצבעות ירוקות על ידי גינות וחורשות. השטח של רמ"א א' כולה 860 מ"ר יש שם 461 יח"ד. כלומר צפיפות 10 יח"ד לדונם מה שקורה בברזיל זה יותר על שטח של 11.74 דונם יש לנו 196 יח"ד הצפיפות נטו היא 16.5 יח"ד לדירה אזי 67% יותר. עם האחדה של חלקות פה על 11.7 דונם הולכים לבנות מגדלים עם 475 יח"ד וזה אומר שהצפיפות תהיה 45 יח"ד לדונם פי 4.5 ממה שקורה ברמת אביב. במקום אצבעות ירוקות נקבל בטון באמצע בניה מרקמית. אם רוצים לתת יחס של 2.5 לפינני בינוי אפשר לנייד זכויות. אני לא חושב שיזמים יתנגדו לנייד זכויות. דבר שני זה התחבורה. הרי אורך הרחוב 400 מ' וגם ככה אין בו מקומות חניה. מקור התנועה הוא המשאיות שמגיעות לסופר מרקט והאנשים שבאים לחניון ונכנסים דרך שער רזין לזה אין פתרון. תארו לכם שהצפיפות גדלה פי 4 או 3 ממה שהיא קיימת איפה היא תתקיים כי העומס על הסופר יגדל ויותר אנשים יבואו אז נכון עושים רכבת אבל איזה אנשים מגיעים עם רכבת לסופר? מה עם כל הרחובות האחרים מה עם ברון הירש 2,4 מה עם הדופן הדרומית של איינשטיין וכן הלאה. באופן אישי אני מעדיף להישאר בבניה הנמוכה. ברור לי שאין שטחים אבל אפשר לנייד זכויות אבל 5 מגדלים על שטח כל כך מצומצם הם הפתרון. בנוסף בתוכנית הזו אין שוויון מהותי וכלכלי כי שעוברים מהבתים הקיימים של קומת קרקע חלקית ומעליה 3 קומות לא נעשה מהיזמים לבוא להקים קרן איזון שיכולה לתקן עוולות כאלה ואחרות. אבל כן הועדה צריכה להתייחס לנקודה הזו כי אתם צריכים להגן על הציבור הכללי.

**ענת צ'רבסקי מטעם תדהר:** אנחנו בתוכנית המפורטת ולמעשה עמדנו על עקרונות מסמך המדיניות אחד לאחד. (מסמך זה מצריך בינוי של חומה ומגדל, כי גם כשתכננו את השכונה המקורית במתחם צמחי היהודים יש טיפולוגיה של חומה ומגדל שנמצאת מאחורי בית האבות. היה תהליך של שיתוף ציבור לגבי מסמך המדיניות שלא היה אף פעם בתהליכים של תכנון. עבדנו עם נציגות של תושבי רמת אביב ולא רק נציגות אלא נציגות של אדריכלים ומהנדסים והבנו שהשכונה יכולה לקלוט את הצפיפות ושלאפשר לעבות את השכונה בקצבות שלה.

**רועי אלבץ:** בשיתוף הציבור האם התושבים הביעו אהדה לתוכנית?

**ענת צ'רבסקי:** בשיתוף הציבור תמכו וזה המקום לשאול את איתן עקיבא. התוכנית המפורטת עולה בקנה אחד עם מסמך המדיניות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

**גידי מוזס מטעם אקרו** : במסמך המדיניות מופיע 15 קומות למתחם הזה ואני מסב את תשומת לב חברי הועדה. מציג את מסמך המדיניות דופן ברזיל 34-6 כתוב בינוי עד 15 קומות. **עו"ד וילצ'יק**: מה שהראה עו"ד כהנא חלקי פרטים של המדיניות ותוכנית המתאר. יש כאן מסמך מפורט ולבוא להציג את תוכנית המתאר שנתנה רק 8 זה לא מדויק. תוכנית המתאר נעשתה לאחר ולאור המדיניות ולכן כל הטענה שאין מדיניות היא לא נכונה. היה דיון מעמיק קבעו את העקרונות אז הדוגמא מהטייסים היא הפוכה. ואנחנו תואמים את מסמך המדיניות הדבר היחיד שלא תואם את המדיניות הוא שהמדיניות מאפשרת 490 יח"ד ואנחנו עומדים על 475 יח"ד. הפחתנו ממסמך המדיניות. זהו מתחם בעייתי, עם הרבה דיירים. בינינו רכבת בצפיפות גבוהה. לא מתאים שם עיבוי ולא תמ"א 38. הבניינים הישנים הם 12 קומות אז 15 קומות זו לא חריגה קריטית. גם המכפיל של 2.44 הוא מכפיל נמוך שמדובר על פינוי בינוי עם תמורות ציבוריות. לקחת דוגמא בפרויקט של ברוך הירש בלי תרומה ציבורית אין מה להשוות. כשמדובר על המסמך המדיניות אין כאן חריגה. בנוסף גובה קומות אנחנו עובדים לפי הנחיות מרחביות אחד לאחד 3.8 לקומה הדברים תואמים את ההנחיות שלכם. כן נבחנו חלופות ואתם בחנתם אותם. זה נכון שהחלופה לא מתאימה כל כך למסמך המדיניות אבל הדבר שכמתי ואנחנו עומדים במסמך המדיניות. לגבי הרוב הנדרש יש 71.4% במתחם המערבי 78% המתחם המזרחי אנחנו עומדים בהוראות החוק. בעת ההחלטה על ההפקדה לא היה את הרוב הדרוש ולכן הועדה נכנסה כמגישה לכן לא היה צריך חוות דעת כי הועדה יכולה להיות מגישת התוכנית, אין כאן פגיעה בצד שלישי. היו חו"ד של מה"ע והיועמ"ש לגבי עמידה בסמכות מקומית. היתה טעות בדפוס לגבי הצפיפות אבל חוץ מהאמירה של ה-22 כאשר זה היה 45 הנתונים הוצגו מס' יח"ד הוצגו מצב קודם ומצב חדש ולכן להגיד שיש טעות זה מרחיק לכת. התוכנית אושרה ע"י מחלקת השימור והיא נקבע שאינה קובעת כלא טעונת השר. הוקמה קרן תחזוקה, בדיקת הצללה ועוד בדיקות. לגבי הטענות התחברותיות זה לא כמות שמצריכה בה"ת. אנחנו נותנים את הפתרון לגבי החניה.

**רועי אלקבץ** : המכוניות תצאנה החוצה?

**גידי מוזס** : התוכנית היא במרחק 190 מ' מתחנת רכבת קלה. אנחנו על הקו הירוק ממש. **עו"ד וילצ'יק** : המצב קיים של השכונה אין חניות בכלל ולא צריך בה"ת. לגבי הנושא של העצים הכל נבדק ע"י האגרונום העירוני. מדובר על 80 עצים שהם הרבה פחות מהתוכנית המקורית. גובה והרח"ק הם תואמים את המדיניות. לעלות מהרחק ולעלות בגובה ולא כל מה שהופיע בוועדה נמצא במסמך. לגבי השכן שרוצה שיכללו אותו בתוכנית מדובר במתחם נפרד ואין דמיון בין התמ"א 38 שהוא עושה לפינוי ובינוי. הטענה שבגלל ההסכמים אפשר לחרוג מתקן 15 צריך להבין את הטענה השמאית שנאמרה. ראשית אפשר לסטות מתקן 15 ויש להתחשב במחוברים כאשר יש הצדקה לכך. אמירה אומרת כאשר יש מתחמים לפינוי בינוי הדיירים מקבלים את הזכויות שלהם לפי מה שהם סוגרים עם היזם לכן לשווי של המחוברים לא ניתן משמעות בגלל שאנשים יודעים שהשוק מתנהג אחרת. אפשר להכין טבלה אבל מצד שני השוק מתנהג אחרת. ולכן זה ענין שמאי ולא חוזי שאפשר להכניס לטבלאות האיזון.

**ערן וקסלר** : מסמך המדיניות אושר לאחר שיתוף ציבור שנעשה. 2 המגרשים שהראנו ולמרות שרצינו לעשות הרחבה בתמ"א 38 הבדיקות שלנו הראו שזה בלתי אפשרי ולכן נאלצנו לאפשר תב"ע מתוקף תא/5000 שהמשמעות נפחים יותר גדולים. בדקנו חלופות איך אפשר לפזר את הנפחים הללו וחלופה בצורת חומה ומגדל היתה הצורה הכי נכונה.

**רועי אלקבץ** : כמה חלופות הוצגו?

**ערן וקסלר** : לוועדה הגענו עם חלופה אחת נבחרת. המדיניות היא בתוקף מ-2014 ובמסגרתה נבחנו חלופות. לגבי החלופה של דן דרין 40 קומות זה מרחיק לכת. לגבי חב' פוזיילוב, המגרש שלהם בניגוד לתוכנית, מומלץ לתמ"א 38 לפי מסמך המדיניות. בנושא התנועה, לאחרונה אגף התנועה ערך בדיקה מטעמו לטובת התוכנית שמקודמת לקניון רמ"א, שכללה את רח' ברזיל. בדיקות נוספות בוצעו כחלק ממסמך המדיניות. כל הבדיקות מראות שתוספת 300 כלי רכב היא מידתית והרחוב ימשיך לתפקד. בנושא הגובה, היזם ביקש גובה של 70 מ', הועדה בהמלצתנו הנמיכה ל-58 מ' כולל תרנים מעקות וכל האבזור הטכני.

**ליאור שפירא** : נשאלנו על לובי מוגבה 6 מ'.

**מיטל להבי** : האם ההנחיות לגובה שונות בין הדרום לצפון

**מנדי רוטברד** : קומה ראשונה היא קומה של מגורים ויש לה גובה רגיל. יש לובי שיכול להיות עד 6 מ' ואין קשר לדירות. אין לזה השפעה על הבנין.

**רועי אלקבץ** : הבעיה היא רח' ברזיל וכל המכלול שם.

**דני ארצי** : התנגדות השמאית נושא תרומת המבנים. תקן 15 יש סעיף שמותר לסטות בהתאם. התוכנית הללו בסופו של דבר אלו ההסכמים שיש בין היזם לדיירים. יש חלקות שהם ריקות ונכנסות חלקות עם מבנים ואז מבקשים להתייחס לחלקות עם המבנים שכאן יש משמעות. התקן השמאי אומר ניתן למי שהורסים לו את המבנה שהוא בנה אם מבנה בהיתר. הרעיון של תקן 15 שנכנסות לתוך ערבוב של חלקות חלקות שהם ריקות ובנויות שהבנויות הורסים אותם ובגינים נותנים זיכוי בגין המבנה זה לא דומה לדירות של 50, 70 שהיזם יתן מה שהוא נותן להם. בבית המשותף הדבר יתבטא.

**גידי מוזס** : כל הבחינה של התוכנית מתחילת ועד הסוף ניתן לפי 12 מ"ר לכל יחידה.

**אירית לב הר גבאי** : התוכנית הזו קודמה תוך הסתמכות על הסעת המונים בעתיד וגם בהסתמך על שירות התחבורה הציבורית הקיים בשכונה. זה האזור העשיר ביותר בתחבורה ציבורית במצב הקיים וגם במצב

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

העתידי ולכן זהו אזור שמתאים לפתח אותו. רח' ברזיל בדקנו בבדיקה במסגרת קניון רמ"א גם במסגרות הללו תכנון של הרחוב יעשה ע"י העירייה ועשינו בחינות של שביל האופנים ובדקנו ולקחנו בחשבון את תוספות הבינוי וראינו רמות שירות סבירות לא ראינו קריסה. יש כאן חלופות טובות  
**ליאור שפירא**: אם המחשבה שכתוצאה מכך שלהסעת המונים יפתור את המצוקה אז למה נתתם 0.8 תקן חניה.

**אלחנן זבולון**: זה תקן 1.

**אירית לב הר גבאי**: אנחנו הולכים לפי מדיניות לתקן חנייה בתב"עות חדשות שקובעת 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור מחוץ למרכז העיר ו-0.5 מקומות חנייה ליחידת דיור במרכז העיר. זו המדיניות שאושרה בוועדה.

**ליאור שפירא**: אם הלכתם לפי המדיניות העירונית האם זה תואם את הצפיפות הגדולה. לדוגמא אם רוצים תקן חניה מחוץ למרכז העיר 0.8 אז יכול להיות שצריך להקטין את נפחי הבניה שיתאים לתקן החניה שמצפים, או אם רוצים צפיפות יותר גדולה יכול להיות צריך להוריד את תקן החניה.  
**רוני אלקבץ**: צריך לראות את נספח התנועה.

**אודי כרמלי**: הצוות בסופו של דבר ביקש 0.8. להפחית מ-0.8 זה היה דרסטי למרות שיש תחנת הסעת המונים. אם תספרו את כל החניות שרח' ברזיל מספק תמצאו שלא שונה מעוד מקומות בעיר. בגלל זה יש בדיקה של אגף התנועה וחתכי רחובות בראיה הוליסטית ואין כאן משהו שיגרום לכאוס תנועתי. לכן היה מסמך מדיניות ועם אמירה לחשיבות ברמ"א והמסמך דיבר על העומסים והתחבורתיות, הפשרה היתה כן לבנות את התוספות בקצות של השכונה כלל השכונה מבחינת הצפיפות ברוטו עם מימוש של כל הבניה עדיין הצפיפות נמוכה ביחסית למה שמכירים. הדברים נבדקו כולל חלופות ותפיסה במסמך מדיניות. מדיניות שערוכה היטב מתייחסת לכל הרבדים משימור ועד התחדשות ואמירה שמאזנת.

**מיטל להבי**: יש מצוקה של חניה

**אודי כרמלי**: תמיד כשעושים התחדשות הדילמות הללו עולות.

**מלי פולישוק**: יש כאן מקרה פרטי. אין הרבה רחובות בת"א שגובלים בקניון שבקושי אפשר למצוא בהם חניה כשהרח' ללא ממוצע. יש כאן אירוע חריג.

**אודי כרמלי**: לגישה הנקודתית אירית הסבירה ויש בחינה של יועצים מטעם היזם ובודקים את הדברים שלהם בראיה רחבה.

**אופירה יוחנן וולק**: ביולי 20 נאמר שיש פה תושבים של הגיל השלישי ושיהיה רכז חברתי שיעזור להם בכל התהליך האם אתם עדיין תעשו זאת?

**גידי מוזס**: כן חב' סיטי וויז תלווה את התהליך. דובר גם עם הנציגות וקידמנו את זה.

**תגובות:**

**עו"ד יוסי חן**: אני מבקש לראות את מסמך המדיניות שקבל הארכת תוקף. אני שוב חוזר להכניס אותנו לקו הכחול על מנת לאפשר לנו חניה קונבנציונלית.

**ערן וקסלר**: מסמך המדיניות אושר חד פעמית ומאז הוא בתוקף

**עו"ד כהנא**: יש כאן הטעיה כי אושרו כבר 15 קומות. מה שיש זה החלטה 22.1.14 והחלטה לא אושר מסמך המדיניות שהוצג. יש פרוטוקול חד משמע מינואר שכתוב לא 490 דירות לא 15 קומות לא פינוי בינוי רק עיבוי והתחדשות שום דבר. הדבר חמור מאד.

**ערן וקסלר**: מקריא מתוך מסמך המדיניות עמ' 7 החלטה מס' 9 0002-14 ב' 22.1.14 תשתית תוכנית הדיון מספטמבר שעליו מדברים הוא דיון נפרד שבו באנו עם תנאים מגבילים שבאנו על מנת לקבע את תמא 38 בשכונה. התנאים הללו הובאו ובתנאים אישרנו איך פרויקט שבא לעשות תמ"א 38 איך הוא אמור להיבנות. לא קשור לפרויקט בברזיל ונכון התנאים הוארכו בעוד 3 שנים והחליף אותם מסמך המדיניות העירונית. זה מסמך המדיניות הוא לכל השכונה יש מגרשים שיועדו לתמ"א 38 ויש מגרשים שיועדו לתב"ע מתוקף 5000.

**מיטל להבי**: ב-2014 אישרנו מסמך מדיניות שהם 8 קומות מסומנים בתשריט. הגיע מסמך של 78-77 ובמסגרתו שינינו את הגבהים.

**מסמך המדיניות מוצג לחברי הועדה**

**ערן וקסלר**: במפה רואים שהמגרש מיועד לתב"ע. במצגת שהוצגה לחברי הועדה בישיבה בה הציגו את מסמך המדיניות הראנו שהבינוי שם 15 קומות.

**עו"ד כהנא**: טענה נוספת שתא 5000 גוברת על מסמך מדיניות כי תוכנית מתאר כוללנית.

**ערן וקסלר**: היה דיון על 15 קומות במהלך הדיון.

**עו"ד כהנא**: יש חו"ד שמראה שיש שלילת אור שמש מעבר לקריטריונים על המבנים שנמצאים בצפון ולא עשו כלום עם חו"ד אז מה היא שווה אם לא משנים כלם בהתאם לחו"ד. הראנו שיש אפשרויות בינוי אחרות. אפשר את הבניה הגבוהה לקחת מזרחה ולא תהיה באזורים הרגישים. בחרו להתעלם מהחו"ד. התוכנית לוקחת את הלא מרחיבה היא בעצם מפצלת אותם לשני חלקים והופכת אותם לשבילים צרים בשביל זה לא צריך שצ"פ. אם כבר תעבירו את המיקום של השצ"פ למיקום שבו עושים את מבנה ה-15 קומות על המבנים בצד צפון. בנוסף לא ממציאים לנו את הבדיקה של התחבורתית ואם כבר שולחים אז אנחנו מקבלים טיוטת בה"ת 2010 לפרויקטים אחרים על צמתים אחרים. יש כאן בעיות בטיחות תציגו

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

לנו את הדו"ח זהו רחוב שהוא דרך ללא מוצא ויושב עליו קניון גדול וכל הזמן יש חניה. ויש תנועה של פריקה וטעינה שעוצרים באמצע הכיכר צריך להתייחס גם לזה.  
**ליאור שפירא**: אם במסגרת המדיניות לא רשום 15 קומות האם אנחנו מנועים לאשר גם אם זה תואם את תוכנית המתאר.

**עו"ד כהנא**: ת.א 5000 קובעת מה צריכה לכלול במסמך המדיניות והתייחסות ספציפית להשתלבות עם הסביבה במרקם לשימור ועוד הרבה דברים. המסמך שהצגתם מ.22.1 אומר עיבוי התחדשות לפי תב"ע זה נקרא לקרוא לזה מדיניות? צריך לאשר מסמך מדיניות ולא נתת להצביע על זה שאושר 15 קומות. לא יתכן שישתמו לי את הפה פעם שניה זהו לא דיון בהתנגדויות.

**שרה קריצמן**: אין בשכונה בנין של 15 קומות ויש 12 קומות  
**ערן וקסלר**: הבניינים ברזיל 12 קומות + גג חלקי על עמודים  
**שרה קריצמן**: אתם מדברים על רכבת קלה ואמצעי תחבורה מצויינים בשכונה. ראש העיר אמר שהרכבת הקלה תפעל בעוד 10 שנים אז אולי נדחה את הבניה בעוד 10 שנים ואז נראה מבחינה תחבורתית אבל כרגע אין רכבת וחניה גם אין בואו נדבר על עובדות בשטח. אתם הורסים את השכונה שלנו זו שכונה לשימור ומה שאתם מתכננים הרס מוחלט לא מרקם ולא שימור. אתם נבחרו הציבור שלנו ומתפקידכם לשימור עלינו ולדאוג לנו, מי שמצביע בעד בניית מגדלים בני 15 קומות רח' צדדי צר לא מוצא אתם מצביעים בעד הרס השכונה. הבניינים יהרוס את אופייה המיוחד של השכונה. הציפוף לא יוכל לפעול ברח' ברזיל, אני גרה בברזיל 1. החיים שלי ברח' הפכו להיות בלתי נסבלים. רח' ללא מוצא יש קניון מתכוונים להגדיל את הקניון בנוסף לעוד פרויקטים ברח' ולא השכירו בנייה של 15 קומות דירות להשכרה יהיו ממוקמות בברזיל 15 דירות להשכרה ועוד 32 של משרדים שיהיו בסמוך לרח' ולא ברור איפה יחנו משאיות שעוצרות לפריקה וטעינה באמצע הכיכר מכוניות שחונות באדום לבן. ממתניינים ברח' למציאת מקום חניה ותאונות שכמעט מתרחשות של ילדים שחוצים וקשישים שמתקשים במעבר ברחוב. מבליים זמן יקר בשהייה במכונית.

#### דיון פנימי:

**אודי כרמלי**: עוד דוגמא של התחדשות עירונית די מתונה כשעשינו התחדשות עירונית ברח' תקוע בנוה אליעזר עוד רח' קטן מאוד. יש עוד מקומות אחרים שאנחנו מעמיסים וקשה להם. יש כאן מעשה תכנון של הרבה שנים שמדיניות תומכת ותוכנית המתאר תומכת 77-78 לגבי המתאר מה היה לפני הועדה אמרה את דברה גם במדיניות תמ"א 38 המס' 15 חזר ועלה כאן. סמכות הועדה לפעול לפי תוכנית המתאר אשר מאפשרת 15 קומות. חלק מהמדיניות שאמרה לא להגיע ל-15 קומות בלב השכונה כדי לשימור על המרקם שבשכונה תוך זה שהשוליים יכולים לספוג את העודפים האלו. זו תוכנית טובה רמת אביב צריכה לקבל ציפוף צריכה לקבל תוספת של אנשים. להוסיף 200 יח"ד עם הכל זה הגיוני.

**רועי אלקבץ**: אני בעד התחדשות עירונית אבל חסרה פה חלופה אמיתית. כמו כן מאד חשוב נספח תחבורתי חייב להיות מלא. זו שכונה קטנטנה ויש לה פאן היסטורי ושימורי אני מרגיש לא נוח עם התוכנית הזו. אנשים מאד כועסים על תקופת הביניים הכל מצטבר שם. פה יש פינה שהיא לא מידתית לא קבלנו תשובה מספיק טובה על המכלול.

**להבי מיטל**: צריך לשקול את שוב והתוכנית הזו לא טובה ואני לא אצביע בעדה.  
**רועי אלקבץ**: לגבי רמת אביב ג' אין כאן בנין בנין והשכונה רגילה לגבהים הללו.

**ערן וקסלר**: אישור של המדיניות בא יחד עם המצגת. המצגת הראתה חד משמעית את נושא 15 הקומות. תיקון טעות סופר בחו"ד תנועתית צריך למחוק 2 שורות להזכיר את הבדיקה התחבורתית שעשינו לקניון והיא נעשתה אחרי הדיון להפקדה ואישור נספח התנועה לתוכנית ברזיל.

**מיטל להבי**: תוכנית האקלימית סביבתית לא הוטמעו בתוכנית הזו.  
**אודי כרמל**: אחרי שבאנו עם תוכנית מתאר והכל אל תגידו שלא הבאתם

#### הצבעה:

בעד: אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא ודורון ספיר  
נגד: מיטל להבי, רועי אלקבץ

**בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לדחות את כל ההתנגדויות.  
הועדה המקומית תצורף כמגישה לתכנית.  
לאשר את התכנית למתן תוקף.

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

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

## מהות הדיון: דיווח על החלטת ועדת ערר ודיון נוסף כהשלמה להליך ההתנגדויות

בתאריך 16.2.2023 התקיים דיון בעררים על החלטת הוועדה המקומית תל אביב – יפו מתאריך 15.12.2021 לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית תא/מק/4895- התחדשות רחוב ברזיל.

בתאריך 16.3.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר שקבעה:

- א. לקבל בחלקו את ערר בעלי הזכויות במקרקעין שמחוץ לתחום התכנית וקבעה כי "נדרש דיון נוסף של הוועדה המקומית בתכנית, בסוגיית עוצמות הבניה, וכנגזרת ממנה סוגיית התנועה, קווי הבניין לרבות של המרתפים, הדיור בהישג יד, וכל שיוחלט כי נגזר מכך". כמו כן, "תבחן האפשרות לכניסה משותפת לחניוני שני הפרויקטים הגובלים ומתן זיקת הנאה מתאימה".
- ב. לעניין הטענות השמאיות, "דירות שהורחבו כדין, גם אם טרם נרשמו בגודלן החדש בלשכת המקרקעין, יש להביא הרחבתן בחשבון האיזון, אם לא הובאו כך".
- ג. "הדיון הנוסף יתקיים בוועדה המקומית כהשלמה להליך ההתנגדויות... לא נדרשת שמיעה נוספת של טענות, אלא אם תמצא זאת הוועדה המקומית לנכון".

### השלמת מענים להתנגדויות שהוגשו לתכנית:

(בהתייחס להתנגדויות מס' 4, 5 של בעלי הזכויות שמחוץ לתחום התכנית)

#### 1. נפחים ועוצמות הבנייה:

נדגיש כי הצורך בעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 מעבר לו, בהתאמה לתכנית המתאר, עולה כתוצאה מהתכנון השכונתי, שנקבע כבר על ידי הוועדה המקומית כשאישרה את מסמך המדיניות לשכונה שעליו מתבססות כלל התכניות לרמת אביב א-ב. משכך, מה"ע סבור כי לא נפל פגם בהחלטתה של הוועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות וזאת משום שהתכנית מיישמת הלכה למעשה את מדיניות השכונה המאושרת. עם זאת וכדי לעמוד בהחלטת ועדת הערר יוצגו בהרחבה ההצדקות לעליה ברח"ק המתבקשת בתכנית.

התכנית נערכה כאמור במגבלות תכנית המתאר תא/5000 ועל בסיס מסמך מדיניות התכנון לשכונה תא/9006. תכנית המתאר ומסמך מדיניות התכנון לשכונה קבעו את השכונה כ"מרקם בנוי לשימור" ובנוסף לכך קבעו כי המגרשים בדופן השכונה, המגרשים הגובלים ברחוב ברזיל ודרך נמיר, הם האזורים המיועדים להעצמת בינוי ולתוספת משמעותית של יחידות דיור. נציין כי העיקרון התכנוני של העצמת בנייה בדפנות שכונה ותכנון מתון במרכזה חל בשכונות רבות ברחבי העיר.

המגרשים ברחוב ברזיל הוגדרו בתכנית המתאר ביעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית" (רח"ק 4) ובמדרגת גובה של עד 8 קומות. היות והשכונה מוגדרת "מרחב להתחדשות עירונית" בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאת לאשר רח"ק 1 נוסף מעבר לרח"ק המותר (ובכך לעלות לרח"ק 5) וכן לאשר מדרגת גובה נוספת (ובכך לעלות ל-15 קומות) כמו באזורי התחדשות עירונית אחרים ברחבי העיר.

הטעם לכך הינו כי לתכניות להתחדשות עירונית מטרות ברורות של חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה וציפוף עירוני במידה ראויה כדי לתת מענה לאוכלוסייה המתחדשת ומתרחבת. לשם הריסה ובניה מחדש או חיזוק ותוספת של המבנים נדרשים תמריצים נוספים שיהפכו את הפרויקט לבר ביצוע עבור היזמים ועבור הדיירים עצמם ומשום כך ניתנה האפשרות במסגרת תכנית המתאר לעלות ברח"ק אחד בלבד מעבר לרח"ק המירבי שנקבע באזור היעוד.

במקרה הנדון כבר במסמך המדיניות לשכונה נבחנו היקפי הבנייה (מבחינת ישימות תכנונית, תנועתית וכלכלית) והוחלט על עריכת תכנית התחדשות עירונית ברחוב ברזיל (מתחם 5B במדיניות) עם העצמת בינוי ותוספת של 294 יח"ד וסה"כ 490 יח"ד במתחם.

התכנית נערכה בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות ואושרה להפקדה בהיקף של רח"ק 5 עם בינוי של 8 ו-15 קומות עבור סה"כ 475 יחידות דיור. יובהר כי זכויות הבנייה (הרח"ק) הן נגזרת של הצרכים והדרישות התכנוניות. כך שכאשר מסמך המדיניות קבע תוספת של 294 יח"ד במתחם הרי שזכויות הבנייה וגובה המבנים צריכים להתאים לקביעה זו. כמו כן, שכונת רמת אביב הינה שכונה הכוללת מגוון רחב של גדלי יחידות דיור המתאימים לכלל האוכלוסייה ומטרתנו לשמור על

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פיננסי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

תמהיל מגוון של יחידות דיור עבור משפחות בגדלים ובמרכיבים שונים. לכן התכנית קובעת שטח ממוצע של 77 מ"ר עיקרי שמאפשר תמהיל מגוון וכן מחייבת לפחות 30% יח"ד קטנות (בשטח 45 מ"ר עיקרי).

בתכנית 475 יח"ד בשטח ממוצע של 77 מ"ר עיקרי. כלומר, רק עבור יחידות הדיור + ממ"ד נדרש רח"ק 4.05 והיתרה נדרשת לשטחי שירות ושטחים עיקריים משותפים נוספים לשירות כלל הדיירים. מכאן עולה כי היקפי הבנייה המוצעים בתכנית נגזרו מתוספת יחידות הדיור שנקבעה כרצויה במתחם כבר בשלב המדיניות וכתוצאה מתמהיל הדירות הנדרש. כל אילו מצדיקים הגעה לרח"ק מירבי 4 + רח"ק 1 נוסף המותר לפי תכנית המתאר.

ת"א-יפו הינה עיר מתחדשת. הוועדה המקומית לקחה על עצמה תוספת יחידות דיור רבות לעיר על מנת לתת מענה לאוכלוסיית מדינת ישראל הגדלה תוך מתן מענה לצרכים הציבוריים הנדרשים לתוספת אוכלוסייה זו, לרבות תמהיל יח"ד מגוון עברה.

להלן השוואה בין היקפי בנייה בתכניות התחדשות בשכונה ובקרבתה:

טבלת השוואה - רח"ק / צפיפות / מס' קומות (עוצמות בנייה)

קומות	רח"ק		צפיפות נטו (יח"ד לדונם מגורים)		יחידות דיור			תכנית
	מופקד/מאושר	תא/5000	יוצא	נכנס	מכפיל	יוצא	נכנס	
בנייה גבוהה/מרקמית								
8+15	5	4+1	45	16.7	2.4	475	196	התחדשות ברזיל
8+15	3.9	4+1	34.3	13	2.5	420	168	קרני-שמעוני*
8+15	4.3	4+1	57.5	18.2	3.1	237	76	שמעוני 27-29**
8+11	3	3+1	27.2	8.4	2.76	265	96	צפון מזרח מעוז אביב***

\* זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות + תמ"א 38  
 \*\* התכנית כוללת בניין לשימור. התכנית לא הומלצה להפקדה בוועדה המקומית לנושא דיור ציבורי  
 \*\*\* שכונת מעוז אביב, מרקם בנוי לשימור

עולה מהטבלה שכלל שמספר יחידות הדיור הן במצב הנכנס והן במצב היוצא גדול יותר נדרשים היקפי בניה גדולים יותר וזאת הן מהטעם הברור מאליו שנדרשת תוספת רח"ק עבור תוספת יחידות דיור והן מהטעם שכלל שקיימות יותר דירות המצב הנכנס יש להתחשב בתמורות שהדיירים יקבלו בהרחבת הדירות הקיימות. כמו כן וכאמור לעיל כאשר מדובר על דירות גדולות יחסית עבור משפחות, מובן ששטחי הבניה יגדלו.

חשוב לציין, תכנית המתאר ומדיניות התכנון של השכונה קבעו כי בהעצמת הבינוי בדופן השכונה (רח"ק וגובה במגרשים לאור הרחובות נמיר וברזיל) מתאפשרת ההתחדשות המידתיות יותר בלב השכונה. בכך מתקיים העיקרון הנוסף שקבעו תכנית המתאר ומדיניות התכנון - שמירה על "מרקם בנוי לשימור", זאת באמצעות התחדשות מידתית (תמ"א 38 ושמירה על טיפולוגיית הבנייה ואופן העמדת הבניינים), ששומרת על השלד העירוני ההיסטורי של השכונה ועל ערכי הטבע העירוני ומערך השטחים הפתוחים, כפי שנמצא לנכון בתכנית המתאר ובמסמך המדיניות לשכונה.

2. דיון בהישג יד:

לעת הדיון להפקדה (7/2020) לא הייתה לוועדה המקומית מדיניות דיור סדורה לנושא דב"י, וכזו אושרה באוגוסט 2022. מאחר ובפרק הזמן שחלף מאז אישור הוועדה להפקדת התכנית אישרה הוועדה מדיניות סדורה דב"י, ומאחר והנושא עלה במסגרת החלטת ועדת הערר, מומלץ לקבוע כי התכנית תכלול 15% דב"י בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, שתהווה תועלת חברתית משמעותית שהתכנית מעניקה לציבור.

נציין כי נערך דו"ח כלכלי עדכני ע"י היזם, שכלל את תוספת הדב"י. הדו"ח הכלכלי נבחן ע"י מחלקת תכנון כלכלי ונמצא כי הרווחיות מאפשרת את קידום התכנית מבחינה כלכלית והתכנית אינה מייצרת רווח יזמי עודף. בנוסף, נערך הסכם דב"י ונחתם ע"י היזמים.

3. תנועה וחניה:

במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה תא/9006 בשנת 2014 נבדק כושר הנשיאה התנועתי בשכונה, על בסיס התוספת הכוללת של יחידות הדיור שבחנה המדיניות ובהתאם להיקפי הבינוי

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

שקבעה תכנית המתאר. בבדיקה, שנערכה ע"י יועץ תנועה, נמצא כי התכנון מספק לרבות תפקוד צמתי היציאה מהשכונה.

- בנוסף, מאז שנת 2014 היו שינויים משמעותיים בתחום התנועה במספר מישורים:
- ביצוע בפועל של הקו הירוק והתחנות עבורו בצומת איינשטיין-נמיר ו-איינשטיין-ברודצקי. מרחק בין גבול התכנית לתחנת רק"ל ברודצקי- 180 מ'.
  - "היפוך הפרמידה"- שינוי מדיניות העירייה ותפיסת התחבורה בעיר והשקעה בפתרונות ניידות אלטרנטיביים לרכב פרטי כמו סלילת שבילי אופנים, עידוד הליכתיות ורכבים דו-גלגליים וכו'. הקמת שבילי אופניים ברחובות רדינג וברודצקי.
  - עדכון מדיניות הוועדה המקומית לתקני חניה למגורים בתב"עות חדשות (תא/מק/9130) הקובעת תקני חניה מופחתים. תקן החניה שקבעה התכנית המופקדת הוא 1 : 0.8 או עפ"י התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
  - תקנות החניה הארציות עודכנו בשנת 2016 לתקנים מופחתים.
  - המדינה החליטה על קידום תכנית מטרו. בגבול השכונה 2 תחנות מטרו מתוכננות. תכניות המטרו אושרו.

בהתאם לאמור לעיל, מומלץ שלא לשנות את הוראות התכנית לנושא תקני חניה, אולם, לאור הסמיכות למערכות מתע"ן מומלץ קבוע כי תקן החניה הינו תקן מקסימום.

#### 4. ברודצקי 41:

החלטת ועדת הערר קבעה כי במסגרת הדיון הנוסף שיתקיים בוועדה תיבחן האפשרות שהתבקשה במסגרת הערר לאפשרות כניסה משותפת לחניונים ומתן זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע עבור המגרש הגובל בכתובת ברודצקי 41 (ממזרח).  
הנושא נבחן תכנונית ונמצא כי ניתן לקבוע בתכנית אפשרות לכניסה משותפת לחניונים באמצעות מתן זיקת מעבר לרכב, לרבות בתת הקרקע, מתא שטח 101 עד לגבול המגרש המזרחי (גבול תא השטח עם המגרש הגובל, ברודצקי 41), שיאפשר גישה למרתף החניה ומומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם. למען הסר ספק, ההמלצה אינה מוסיפה את המגרש הגובל לתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת.

#### 5. קווי בניין:

התכנון נבחן שנית הן לעניין קו בניין קדמי והן לעניין שמירת מרחק מעצים בוגרים המיועדים לשימור.

- לנושא קו בניין כלפי סמטת לאון בלום נמצא כי נשמרו מרחקים מומלצים מעצים קיימים בהתאם להנחיות סקר העצים, הן על קרקעית והן בתת הקרקע.
- לנושא קו בניין קדמי לרחוב ברזיל של 2 מ', ממליצים כי התכנית לא תאפשר הקמת מרפסות בולטות מעבר לקו הבניין. כמו כן, תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' לכל הפחות לטובת נטיעות ומומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
- בנוסף, סקר העצים עודכן לאחרונה במשותף עם האגרונום העירוני והאגרונום מטעם היזם. העדכון מטיב עם מצב העצים הקיימים- 22 עצים נוספים ישומרו + עץ אחד יסומן להעתקה (עצים נוספים לאלו שכבר נקבעו לשימור בסקר העצים של התכנית המופקדת) ומומלץ לאשר את סקר העצים המעודכן ולעדכן את מסמכי התכנית.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פיננוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

## ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לשמור על עוצמות הבנייה (רח"ק ומספר קומות) כפי שנקבע בתכנית המופקדת, לקבוע היקף יחידות דיור דב"י בהתאם למדיניות הדיור של וועדה המקומית (מתוך סך יחידות הדיור בתכנית המופקדת), לתקן את המסמכים בהתאם לפרוט מטה בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה לעניין יחידות הדב"י.

תיקונים במסמכי התכנית:

1. ממליצים לקבוע היקף יחידות דיור דב"י בהתאם להוראות תכנית המתאר ולמדיניות הדיור (תא/9146) שאושרה באוגוסט 2022, שהתכנית תכלול הוראות לדיור להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת בשיעור של 15% מסך יחידות הדיור בתכנית (71 יחידות דיור סה"כ). יחידות אילו יהיו להשכרה לתקופה של 25 שנה ובמחיר מופחת של 40% ממחיר שוק. ממליצים לתקן את תקנון התכנית בהתאם:
  - א. להוסיף בדברי ההסבר לתכנית כי "התכנית כוללת סה"כ 475 יחידות דיור, מתוכן כ- 15% שמהווים 71 יחידות דיור יהיו יחידות דיור להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת".
  - ב. להוסיף בפרק 1.9 "הגדרות" הגדרה ל"דירות להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת (דב"י)": דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחודים לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה בה לא תותר מכירה ו/או העברת בעלות חלקית. כלל יחידות הדיור להשכרה יהיו במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בגין ייעוד יחידות הדיור כ"דיור להשכרה". לא יותר שימוש לאכסון מלונאי/תיירות.
  - ג. להוסיף בפרק 2.2 "עיקרי הוראות התכנית": קביעת סה"כ 475 יחידות דיור ומתוכן 71 יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת.
  - ד. להוסיף בפרק 4.1.1 "שימושים": יחידות דיור להשכרה לתקופה מוגבלת.
  - ה. לתקן פרק 5 "טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע" ולקבוע הערה ש"בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י) ובתא שטח 102 יקבעו לפחות 40 יח"ד להשכרה לתקופה מוגבלת (דב"י) והפחתה ממספר יחידות הדב"י בכל מגרש תהווה סטייה ניכרת". להוסיף הערה ברמת הטבלה: "תמהיל יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל בתחום התכנית".
  - ו. להוסיף בפרק 6 "עיצוב אדריכלי": קביעת מיקום דירות דב"י בבניינים בהעדפה בבנייה המרקמית.
  - ז. להוסיף לפרק 6.12 "תנאים בהליך הרישוי":
    - תנאי להגשת בקשה להיתר- הצגת הסכם דב"י חתום.
    - תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה – הבטחת הקמתן של יחידות דב"י, רישומן בבעלות אחודה וניהולן לפי הוראות התוספת השישית לתקופה של לפחות 25 שנים מיום האכלוס בפועל, לרבות התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
    - תנאי למתן אישור אכלוס וגמר – הקמה בפועל של יחידות הדיור להשכרה לתקופה מוגבלת ורישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב – 2011.
2. תוספת לסעיף 6.2(א): "תקן החניה יהיה תקן מקסימום"
3. מתן אפשרות לזיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לגישה לחניון במגרש הגובל ממזרח- להוסיף בפרק 6.2 בתקנון סעיף חדש (ז) "תתאפשר מתן זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, ממגרש 101 עבור כניסה למרתף חניה במגרש הגובל ממזרח".
4. עדכון סקר עצים ותוספת של 22 עצים נוספים לשימור ועץ 1 נוסף להעתקה. עדכון הוראות התכנית שסקר העצים הינו מסמך רקע. עדכון סעיף 6.1 הנחיות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי: תוספת סעיף "אישור סקר עצים מעודכן ובחינת הבינוי ביחס לעצים קיימים במגרש".
5. עדכון סעיף 4.1.2 (א) קווי בניין- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב ברזיל. עדכון סעיף 4.1.2 (ב) מרתפים- תישמר רצועה מגוננת ברוחב 2 מ' ובעומק 1.5 לפחות בחזית הבניין לרחוב ברזיל. עדכון סעיף 4.1.2 (ח) פיתוח סביבתי: להוסיף סעיף "תישמר רצועה קדמית לא מבונה של 2 מ' לטובת נטיעות.
6. תיקון טכני בהתאם להחלטת הוועדה המקומית להפקדה – תוספת לסעיף 6.12 "תנאים בהליך הרישוי": "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת כתב התחייבות לעניין קרן תחזוקה להבטחת תחזוקה שוטפת של דירות המגורים, שיבטיח סיוע לחלק מבעלי הזכויות הזכאים למשך 10 שנים".

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

7. תיקון טבלאות הקצאה ואיזון לאור החלטת ו. הערר ותוספת דב"י ואישור יחידת המקרקעין לטבלאות הקצאה מתוקנות.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 תיאור הדיון:

**אלון גולדמן:** תכנית התחדשות עירונית, שכ' רמת אביב הירוקה, דיון להפקדה בשנת 2020 דיון בהתנגדויות והחלטה למתן תוקף בדצמבר 2021, על החלטה זו הוגש ערר בשנת 2023 כעת אנו מדווחים על החלטת ועדת ערר ומבקשים לקיים דיון השלמה לדיון בהתנגדויות בהתאם להחלטת ועדת הערר. מפרט במצגת את עיקרי התוכנית והחלטת ועדת ערר.

**ליאור שפירא:** במסגרת הדיון בוועדת ערר נקבע שבמסגרת הדיון שלנו בוועדה לא דנו מספיק ולא נתנו מספיק משקל לענין רח"ק וגובה ולכן ועדת ערר החזירה את התב"ע לדיון מחדש בנושאים הללו. עם זאת כשקבלנו את ההחלטה לגבי התכנית מדיניות הדב"י לא היתה תקפה ולכן לא קבענו דב"י. היום באים גורמי המקצוע על מנת ליישר קו עם מדיניות הוועדה ולהכניס גם בפרויקט הזה מרכיב של דב"י. בהנחה ואתם בדעה שאכן לעשות דב"י בפרויקט הזה אזי אנחנו חרגנו מהתוכנית כפי שהיתה בהתחלה ולכן צריכים לפתוח מחדש את הפתח ולהגיש התנגדויות, כלומר צריך לפרסם 106 ב' אני מניח שחלק מההתנגדויות יעלה שוב נצטרך לדון שוב. אני מציע בואו נחליט כרגע אם אנחנו רוצים את הדב"י וכתוצאה מכך יהיה המשך לדיון. אם תגידו שאנחנו לא מעוניינים שיהיה בפרויקט הזה דב"י אז אנחנו מחוייבים לחזור ולדון כפי שצוותה עלינו וועדת הערר.

**אורנה ברביבאי:** הפיצול הזה הוא בעייתי. מצד אחד אתה אומר לא נחליט דב"י אבל אני נאלצת תחליטו מראש כדי להפריד את נושא זה החלטה מלאכותית. חלק מהשיקולים אם אנחנו רוצים להיטיב עם הציבור. האבחנה היא לא נכונה ומעוותת את אופן קבלת ההחלטות.

**ליאור שפירא:** צוותי המקצוע לא רוצים להגדיל את היקפי הבניה. צריך לדון עם ו/או בלי דב"י. ההיקפים לא יישתנו. אם נדרש לדון בנושא ההיקפים והרח"ק זה יהיה יותר יעיל אם לא נעשה דיון כפול. אפשר לדון בזה כרגע אם אנו רוצים בפרויקט דב"י

**אורנה ברביבאי:** הפירוק למשתנים לא עוזר לקבלת ההחלטות אלא משבש אותה.

**אברהם פורז:** דיוור בר השגה במקומות יקרים הוא בלוף. גם אם אתה נותן הנחה זה לא בר השגה. בר השגה בסוף צריך להיות מחיר סביר אפילו 40% זה לא בר השגה. לכן אני חושב שצריך להקטין את הקומות.

**ליאור שפירא:** רשות הדיוור העירוני אמרה שמקסימום התקרה לשכ"ד בדיוור בר השגה זה 6,000 שקל **אברהם פורז:** המחיר גבוה מידי ולכן אני לא לשנות את התכנון אלא להקטין את הבניינים האלו **ליאור שפירא:** אם כך אתה בדעה שללא קשר לדב"י היתה רוצה להנמיך את הבניינים?

**אברהם פורז:** נכון

**מיטל להבי:** לא ראינו את מסמך הכדאיות הכלכלית ולא ידענו אם הרווח ליזמים מוגזם או לא. שחררנו 15 קומות כמעט בלי מטלות כי שטח חום נכנס שם מראש, כתוצאה מערר של תושבים שהסב את תשומת ליבנו שאפשר לקחת מטלה של 15 אחוז אם זה היה תלוי במה שקורה פה לא היינו מקבלים, ומאחר שקבלנו את המתנה מבחוף אני מציעה לוותר עליה. במדיניות רמת אביב הערכנו את כל תוספת יח"ד הפוטנציאליות ב-1771 יח"ד רק לאחרונה הבאנו 1100 יח"ד נשאר לנו עוד 600 בשביל כל ההתחדשות עירונית והתמ"א 38 שעוד לא התחלנו לספור אותן.

נלחמנו על הגובה של רמת אביב זה לא מקום להכפיל, תשקלו קצת תביאו תוכנית כוללת, תראו לנו פתרונות תחבורה ונשאר נאמנים לשמור את האופי.

**אלון גולדמן:** ממשיך להציג את התוכנית.

**מיטל להבי:** למה אין פה מצב נכנס?

**אורלי אראל:** תקנון זה משהו שיש לנו ממנהל התכנון, לכן אנו באים עם הדרפט שבו כתוב מה המצב הנכס ומה המצב היוצא, מדיניות הוועדה בתקנון לא ניתן לכתוב זה חקיקה, זה הוראות מה ניתן לבנות חדש ללא ההיסטוריה.

**אורנה ברביבאי:** אם המצב הוא צפוף מלכתחילה הדרך להתמודד עם זה היא להגדיל את הצפיפות?

**אלון גולדמן:** לא ניתן לעשות תמ"א 38 כי המגרשים קטנים לכן תכנית להתחדשות עירונית היא האפשרות הנכונה. המדיניות התכנון לשכונה שאושרה בוועדה המקומית מצאה לנכון להעצים בניה בדפנות השכונה.

**אורנה ברביבאי:** מי אמר שרחוב ברזיל זה דפנות?

**אלון גולדמן:** מדיניות התכנון. השכונה המקורית הגיעה עד רחוב ברזיל. רחוב ברזיל נמצא בקצה השכונה ההיסטורית, בזמנו הבניינים שעל אינשטיין לא היו קיימים. בתכנית 5000 יש אפשרות לבנות 15 קומות בברזיל.

**הראלה אברהם אוזן:** וועדת הערר החזירה את זה לנימוקים אבל יש אישור.

**רבקה פרחי:** וועדת הערר אמרה במפורש גובה הבינוי בהוראות המתייחסות למתחם התכנון, לא נפל פגם בשיקול דעת הוועדה המקומית שאישרה חלק מהמבנים בגובה זה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

**אורנה ברביבאי:** בשביל זה היא שלחה שאנו ננמק  
**רבקה פרחי:** וועדת הערר מבקשת בגלל שבאזור התכנון מותר להגיע לרחק מירבי 4 ובגלל שזה גם אזור התחדשות עירונית אפשר להגיע לרחק 5 ועוד מדרגה של גובה מ-18 ל-15, הוועדה מבקשת שנמק זאת  
**מילי פולישוק:** הוא הסביר שאפשר אבל לא למה  
**אורנה ברביבאי:** הראציונל לא מקובל עלינו  
**רבקה פרחי:** הראציונל והמדיניות של השכונה אומרים שהעצמה תהיה בדפנות ולב השכונה יישאר **בבניה** נמוכה  
**אורנה ברביבאי:** את מסכימה שיש הטיה של המושג דופן?  
**רבקה פרחי:** ברזיל יש לו את המפגש עם הקניון ומכיוון שכך הוא מייצר גבול של השכונה. הגבול הזה היה כך במקור.  
**אלחנן זבולון:** אני חושב שזכויות הבניה נמוכות  
**אברהם פורז:** לא צריך מגדל שמאיים על כל השכונה  
**אורלי אראל:** 15 קומות זה לא מגדל  
**אורנה ברביבאי:** זה חסר פרופורציה לשכונה  
**אודי כרמלי:** להזכירם יש 4 מגדלים משנות ה-70 בקצה רחוב ברזיל  
**חיים גורן:** כמה תוכניות תמ"א קיימות במרכז השכונה? כמה נפחים מוסיפים באחוזים? תמהיל הדירות ותקן החניה, האם תקן החניה הוא 0.8 או מאפשר להגיע ל-0.8 ואם מוסיפים דירות דב"י ויוצרים תמהיל של דירות קטנות והמחיר יותר נמוך באופן יחסי, מה התמהיל והאם אפשר ליצור דירות קטנות? אברהם פורז: לא מבין איך הדופן של רמת אביב עבר כתובת  
**אורנה ברביבאי:** אני כופרת בלבדל את הדב"י, חלק מקבלת ההחלטות זה להבין את העצמת הבנייה, את כל הפרטים והמשמעויות. אני רוצה לראות את הפרטים והמשמעויות ואז לקבל החלטה בהתאמה. אתם יוצרים תחושה שנפצל את הדיון לחלקים אנחנו צריכים לבדוק ומכאן להגיד שאין לנו ברירה אלא להשיט על רח' ברזיל ולהגיד שהוא דופן השכונה ולהגיד יש ציבור שמוגן משינוי תמהיל שכונה, האם ההחלטה הלא מידתית הזו האם זה סביר שנקבל החלטה שהערר שלח אותנו לעשות שיעורי בית ולנמק  
**ליאור שפירא:** על העניין שנדון ברחק יקרה בכל מקרה השאלה שלי היתה על העיתוי  
**אורנה ברביבאי:** לדעתי בראייה הכוללת  
**ליאור שפירא:** לדעתי צריך להיות שם דיור בר השגה ולכן חשבתי להפריד. בעיני דב"י לא קשור לגובה או לרחק.  
**אורנה ברביבאי:** איך אתה מייתר מתוכנית כלכלית את הדב"י?  
**ליאור שפירא:** גורמי המקצוע המליצו ובדקו את התוכנית הכלכלית עם דב"י ובלי דב"י. תראי אותה אם נחליט על 106ב'  
**אלחנן זבולון:** יש לנו יעדים להגיע לרמת ועוצמות בניה, לא ייתכן שפרוייקט בדרום ת"א יידחסו בו מספרים לא נורמלים ובצפון ת"א זה לעצור את העוצמות בניה, זה יחס של 2.4, זה רחוב שהוא קו ראשון לקניון  
**ליאור שפירא:** לפני כמה זמן בניגוד לעמדת המקצוע אתם הגדלתם את הבניין הפינתי  
**מיטל להבי:** אנחנו נכנסים עם מבנה ציבור, שב"צ לא מובן מה המצב הנכס ומה המצב היוצא, לא ראינו את הדוח הכלכלי ומי שראה למה ועדת ערר דחפה תועלת ציבורית  
**הראלה אברהם אוזן:** ועדת ערר באה ואמרה שלא נעשה דיון על עוצמות הבניה  
**רבקה פרחי:** וועדת ערר לא קשרה את הדיון בין עוצמות בניה לדב"י  
**מיטל להבי:** היה צריך להסביר מה התועלות הציבוריות, מהצורה שבה הדרפט הוגש לנו לא מובן מצב נכנס ויוצא כדי להבין תועלות ציבוריות. הגדלנו את הרח"ק 55 ולגובה 15 והגענו לערר במחוז שהכניס את התועלת הציבורית, זה מחזיר אותי לאמירה שאני רוצה לראות את הכדאיות הכלכלית ומצב יוצא ונכנס. יש כמה כלים להעריך את ההתחדשות העירונית ואנו כחברי וועדה צריכים את הכלים האלה  
**ליאור שפירא:** יש יזם שהציגו בפניו את מדיניות הדב"י והפרוייקט כלכלי לו  
**מיטל להבי:** אני רוצה לראות את הכדאיות הכלכלית בכדי שאוכל לבדוק אם אני יכולה לדרוש יותר תועלות. אני מבקשת שזה יהיה חלק מהמסמכים שמוגשים לנו כוועדה. אנו חושבת שאנו טועים ומעמיסים יותר מידי ועושים עוול, צריך לרדת ל-8 קומות ומוותרת על הדב"י  
**אורלי אראל:** כשיש יוזמה פרטית, תושבים, עזרה ובצרון או העירייה כלשהיא במסגרת תב"ע שאגף תכנון מקבל ואתם מאשרים במסגרת התקציב.  
**בתוכנית הזו היזם הוא פרטי. דיירי שכונת רמת אביב, מי שגר שם.**  
**אורנה ברביבאי:** מי שגר שם רוצה בפרוייקט אפילו של 15 קומות?  
**אודי כרמלי:** וודאי  
**אורלי אראל:** מי שהתנגד לתוכנית זה דיירי המגדלים שנמצאים ליד לא התושבים.  
כשתוכנית מגיעה אלינו להתחלת תכנון אנו מבצעים מס' בדיקות, הבדיקה הראשונית שזה תואם את תוכנית המתאר, תוכנית המתאר זו המדיניות של הוועדה המקומית לתכנון חדש. אנו בודקים גם אם יש מסמכי מדיניות שהוגשו לוועדה והם אישורו. יש את המדרג של המתאר והמדרג של מסמכי המדיניות ככל שזה תואם את תוכנית המתאר ומסמכי המדיניות מתחילים לדבר תכנונית, מה בתכנית החדשה? איזה

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

הקצאות ציבוריות אנחנו חושבים שהיא צריכה לתת, אם בקרקע אם בשטח ציבורי בנוי בשצ"פ, בשטח פרטי פתוח, בדרכים וכדומה האם הבינוי תואם את תפיסת העולם התכנוני. התוכנית הזו תואמת את תוכנית המתאר תא 5000 ואת מסמך המדיניות של רמת אביב הירוקה, כפי שאושרה בוועדה המקומית לא זזנו מטר. נכון שאפשר לתת פחות זכויות מתוכנית המתאר. לעמדתנו בעיר ת"א צריך להגדיל את היצע יחידות הדיור בעתיד לבוא. באזור רמת אביב זה איזור עם צפיפות דיור בין הנמוכות בעיר. יש להצפיף את האזורים בעיר וגם באזור רמת אביב, גם בתוכנית המתאר זה בא לידי ביטוי, שבאזור התחדשות עירונית נותנים עוד רחוק כדי להצפיף ולקבל עוד שיטחי ציבור ולהגיע לגבהים שקבעה תוכנית המתאר, אין פה הקלות, בדיוק למה שקבעה תוכנית המתאר ומסמך המדיניות. כשהתכנית נדונה בוועדה המקומית לא היה נושא מדיניות הדיור לעניין הדב"י ולכן הוגש הערר.

היום בעקבות הערר ובעקבות זאת שאנחנו צריכים לחזור אליכם לדיון עשינו בדיקה נוספת עם היזם לנושא הכלכליות. אנו חושבים ככל שתוכנית יותר כלכלית, לא להפחית את היקף זכויות הבניה אלא לקבל תועלות הציבור עירוניות או בשטחי ציבור או דב"י המטרה היא להגדיל את מס' יח"ד בעיר ולא להפחית. התוכנית נקבעה כלכלית יחד עם היזם ולכן באים לוועדה המקומית ואומרים שאנחנו מבקשים להוסיף יח"ד דב"י במסגרת יחידות הדיור שהועדה קבעה כשהחליטה לתת תוקף לתוכנית, מתוך זה לגזור דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. זה מקובל על היזם מי שהגיש את ההתנגדות זה תושבי המגדלים ליד

**מיטל להבי:** אמרת שהתכנית הוכרזה כמתחם פינוי בינוי, זה על פי הכרזה ממשלתית

**אורלי אראל:** לא, עד כמה שידוע לי היזם לא הגיש בקשה

**מיטל להבי:** אבקש לראות את התוכנית הכלכלית

**מיטל להבי:** כשהגדלנו את הרחק מה תועלת הציבורית שקיבלנו?

**אורלי אראל:** אין תועלות ציבוריות בהתחדשות עירונית.

**אברהם פורז:** אנו יוצרים תקדים מאוד רע אם אנחנו משעבדים את התכנון לעניין דיור בר השגה **רבקה פרחי:** לפי תכנית המתאר כדי להגיע לרחק מרבי התכנית צריכה לענות לפחות על שני מרכיבים. שני המרכיבים שהשתמשנו בהם אחד יצירת תועלת משמעותי חברתית כגון תמהיל הדיור והשני תרומה למרחב הציבורי.

**אלון גולדמן:** אופי הבינוי זו גם תרומה

**מיטל להבי:** הפתעתם אותי, תועלת ציבורית תמהיל הדיור

**רבקה פרחי:** זה מה שקבעה תוכנית המתאר. לגבי מער בעיר תכנית המתאר קובעת תועלות ציבוריות שונות לגמרי באזור מגורים

**מיטל להבי:** קיבלנו דונם מבנה ציבור, יצאנו עם דונם מבנה ציבור?

**רבקה פרחי:** 2.3 דונם זה המבנה הציבורי, הגדלנו את השטחים. זה לא תועלת ציבורית זה פרוגרמה לצרכי ציבור- הקצאה. השטח החום הוגדל.

**אורנה ברביבאי:** אשמח לדעת מה התהליך מכאן ואילך

**אלון גולדמן:** לנושא העצמה במרכז השכונה בתמא 38 פה אנחנו מוגבלים במה שקבעה הוועדה המקומית אנו לא מוסיפים בתמ"א 38 יותר מ-50 יח"ד בחלקה ולנושא תמהיל ותקן החניה הוא 0.8 ובקשנו לאפשר את הגמישות ולקבוע שהתקן יהיה מקסימום.

**מלי פולישוק:** בתחילת הדיון נאמר שיש מדיניות לשכונה, שרוצים להגיע למספר מסויים של יח"ד.

השאלה היא כמה יחידות דיור צפויות? האם צריך את כולם או שיש בשכונה עוד?

**אורלי אראל:** צריך את כולם כי התפיסה היא שצריך תוספת של יח"ד ברמת אביב

**חיים גורן:** המכפיל פה הוא 2.4 בפרויקט תמ"א בתוך השכונה מה המכפיל הממוצע?

**אלון גולדמן:** זה יכול להגיע לפחות מ-1.7, 2

**ליאור שפירא:** פועל יוצא של ההחלטה שנקבל ההמשך יהיה אם נחליט להקטין את זכויות הבניה או שלא עושים שום דבר בעוצמות הבניה וצריך להחליט אם אנו רוצים דב"י או לא. אם נחליט שאנו לא רוצים דב"י ולא רוצים לעשות שינוי בכלל אין דיון ואין התנגדויות תם ונשלם.

**אורנה ברביבאי:** אני מלינה על הצפיפות, על הצפי שתהיה בעיה תחבורתית ושרחוב ברזיל הוא לא דופן, נתלנו בדב"י כאילו זה הפיתרון לבעיות שהציבור העלה

**ליאור שפירא:** דנו על פי בקשת וועדת הערר על עניין עוצמות הבניה בלבד. כעת, בהנחה שבדיון הזה היינו מחליטים לסטות מההחלטה הקודמת שלנו אז זה היה נפתח להתנגדויות כלפי כולם. באם החלטנו שאנו לא משנים, אז הזכות להתנגד נעלמה וההחלטה שלנו תקפה. יש נושא נוסף שהוא הדב"י, אם תחליטו שאנו לא רוצים דב"י אז תם ונשלם הפרוייקט הזה, אם תחליטו שאתם רוצים דב"י אז התוכנית שונתה ושוב צריך לאפשר לציבור שנפגע להתנגד ואז נפרסם 106 ב' ונחזור לוועדה

**אורנה ברביבאי:** לדעתך צריך 106 ב' נוסף?

**ליאור שפירא:** לדעתי גם אם היינו מקטינים את עוצמות הבניה גם אז הייתי רוצה דב"י, כי זה מה שעושים בכל העיר.

**אברהם פורז:** זה לא כלכלי, או שהיזם מרוויח רווחי עתק

**אורנה ברביבאי:** כשאנו מדברים על התנגדויות אתה מתייחס רק לבעלי הדירות?

**ליאור שפירא:** לא

**אורנה ברביבאי:** היו הרבה התנגדויות מתושבי השכונה

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

**ליאור שפירא:** נכון ושמענו אותם. דרך אגב נמצא פה יו"ר השכונה ואנו נאפשר לו לדבר **מלי פולישוק:** אין מחלוקת שצריך עוד דירות ושצריך לעשות התחדשות עירונית. השאלה אם יש ייתכנות כלכלית, לא היתה התייחסות למחירי הדירות, אם יש לפחות 10 פרויקטים בשכונה של התחדשות עירונית ייתכן ולא צריך את כל הדירות במתחם של רחוב ברזיל. חסרים נתונים של הייתכנות כלכלית ומספר יחידות הדירות?

**ליאור שפירא:** מה זה חשוב לקבל את הנתונים? האם יש עניין להפחית או להגדיל?  
**אודי כרמלי:** היזם ב-106' יתנגד ויגיד בעקבות הדרישה שלכם לדב"י אני מבקש להוסיף זכויות, מה נגיד לו?

**אלחנן זבולון:** מציע להעלות ל-3 ולקבל טיפת חלב, גן ילדים  
**מלי פולישוק:** נאמר שהיזם מסכים לדב"י אני טוענת שאין מספיק נתונים.

**אודי כרמלי:** את אומרת שהכלכלה הנקודתית של היום צריכה לסדר את הפרוגרמה התכנונית ל-100 השנים הבאות, במקום שערכי הקרקע גבוהים לבנות פחות ובמקום שערכי הקרקע נמוכים צריך לבנות יותר, אין תכנון, אין מתאר אין מדיניות אין תפיסת עולם.

**מלי פולישוק:** זה לא מה שאמרתי. מדברים על מקום שהוסיפו למקום עוצמות בניה גדולות גם וועדת הערר אמרה

**ליאור שפירא:** זה לא מה שוועדת הערר אמרה. במסגרת העררים יש נושא אחד שלא נתנו בו את הדיון המעמיק אבל היא לא אומרת ולא מרמזת, אחרת היתה מחליטה עבורנו. יש לה את הסמכות. המסקנה שלך אינה נכונה.

**מלי פולישוק:** למה לא לעשות את שלושת הבניינים הגבוהים מול הקניון? דוח התנועה מ-2014 הוא בתוקף?

**מיטל להבי:** בכדי לקיים דיון רציני על עוצמות הבניה אני מרגישה שחסר נתונים. יש להציג את התוכנית הכלכלית. נאמר שהתחדשות עירונית בפני עצמה היא תועלת ציבורית

**אודי כרמלי:** אל תוציאי דברים מהקשרם ונא לא לעוות את דברי הצוות המקצועי

**רבקה פרחי:** לא נאמר התחדשות עירונית, נאמר באזורי מגורים זו התועלת הציבורית לעומת אזורי מע"ר.

**אודי כרמלי:** מדובר ברחק 5 לא 8.

**מיטל להבי:** התחדשות עירונית זו תועלת ציבורית בפני עצמה.

**איתן עקיבא ועד השכונה:** השתתפתי בכתיבת מסמך המדיניות לשכונה. מעולם רחוב ברזיל לא היה רחוב בדופן השכונה, נאמר גם לגבי דופן נמיר שיח"ד שיבנו שם זה המקסימום ושאלנו איך יעשה המקסימום אם לא ישנו את התשתיות זה יגיע להתנגדויות וזה לא יאושר. אני רוצה להגיד שלא השתנה כלום בתשתיות והם רק קטנו ולא גדלו. אי אפשר לעשות זאת בלי תכנון ותוכנית וחשיבה. בתוכנית המדיניות השקיעו 4 שנים. הושקעו הרבה זמן ויש תוכנית מסודרת לכל השכונה ושוכחים שיש כאן שכונה שיוצאים ונכנסים בה. לא מעניין אותי החניות מעניין שבסוף יש יותר יחידות דיור אז נכנסים ויוצאים, מגדילים את מס' השירותים מאיפה ייכנסו ומאיפה יצאו. אם צריך לקפוץ מדרגה מ 7 ל 15 זה יותר מהכפלה במידה מסוימת אנחנו מרגישים מרומים. נכון, זה לא האנשים שיושבים פה היום אבל היו אנשים אחרים וזה שם את כל תכנית המרקם התוכני לשימור לא יכול להיות. זה מה שגורם להתנגשות בין התושבים לרשות, שמים את התושבים והרשות העירונית ביחסים מסוכנים. אין וודאות תכנונית ואין ביטחון. אני מבקש שתעשה חשיבה ותכנון והיא נעשתה ולבסוף כל בניין ינותק מהתוכנית.

**ענת שרבינסקי אדר':** אני חתומה על מסמך המדיניות של רמת אביב שהוא היום בבסיס הדיון.

**אודי כרמלי:** ענת היא אדריכלית פרטית שכרנו את שירותיה הרבה לפני שהיתה בשדה היזמי, היא זו שכתבה עם הדיירים ונכחה בשיתופי הציבורי והיא הגורם שערך יחד איתנו את המסמך המדיניות. זה שהיום כובע היזם על ראשה - אני סומך על יושרתה.

**ענת שרבינסקי:** ישבנו שעות עם תושבי רמת אביב והמסמך הפך לדגם. היה תהליך שיתוף ציבור מאוד משמעותי. המתחם עובד לפי המדיניות והתמונה שאיתן הציג שלא מכיר ולא ידוע זה לא נכון. רמ"א היא שכונה שנקראת שכונה לדוגמא בגלל שתוכננה יחד עם שטחי הציבור ומבני הציבור כמקשה אחת.

השכונה שנבנתה מההתחלה כללה טיפולוגיות שונות. טיפולוגיה טוריות שיש לה מקום להתרחב וכאן רואים שני בדידים שהוגדרו כשכונה. שאספנו שימור בדיוק לקחנו את אותם ערכים והיו קולות בעיריית ת"א שאמרו לרמת אביב אין הצדקה בת"א, השטחים הפתוחים הם אין להם אחד ורע בתל אביב, אפשר לצופף את הבדידים על פי מה שקבענו ולהגביה ולצופף את דופן השכונה, הוא מרקם מגורים והדופן שהוגדרה כדופן של רח' לבנון. היה תהליך ארוך בעיריית ת"א והוגדר כדופן ולגבי ה 15 קומות זה צויין אלו מקומות לכתחילה שידעו שאנחנו הולכים להגדיל את הצפיפות. האמירות של התושבים כיום מגיעות מהמגדלים שנמצאים בשכונה, התשתית הכי חשובה היא של הרכבת הקלה שעוברת שמה, לא תשתית של עוד הרחבה ולא כזו או האחרת. אנחנו עומדים בדיוק בהנחיות שהועדה קבעה לפני עשור.

**אודי כרמלי:** אחד הדברים החזקים של הועדה המקומית היא קוהרנטיות וקונסטטיות. הטענות שאנו משנים נקודתית אינן נכונות, אני ישבתי בישיבות כסגן מנהל אגף תכנון עיר ונוכחתי בישיבות שיתוף ציבור. יש מדיניות ברורה הדפנות הוגדרו, אין שום דבר חדש. ועדת ערר אמרה אולי לא דנתם מספיק בעוצמות הבניה. גם מבחינה תכנונית וגם מבחינה תפקודית ואורבנית זה יעשה טוב לשכונה ולתושבי

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

השכונה הצפיפיות ברמת אביב. אנחנו חושבים שהיא כן יכולה לשאת אותה. התכנית מטיבה עם תושבי השכונה מעניקה שטחים ציבוריים, מעברים, מייצרת את מרחב מרכז השכונה כמקום יותר עירוני בקצה אחד אוניברסיטה, בקצה השני ים, זה ציר משמעותי שלא קיבל עד היום את ההתייחסות הזו, תכנית המתאר שמה זאת על המוקד. יש כאן חשיבה רציפה וקוהרנטית. ברורה לנו התנגדות תושבי המגדלים אבל עדיין צריך להסתכל על רמת אביב כיחידה אחודה, מה שהוצג לכם נותן מענה לכל מה שוועדת הערר ביקשה לשקול.

לנושא של דב"י יש מקום להוסיף את הדב"י. אנחנו מתכננים עיר באידיאולוגיה ותפיסה ארוכת טווח. לא מתכננים עיר לפי מדד מחירי הברזל.

**ליאור שפירא:** יתקיימו שתי הצבעות, החלק הראשון לעניין מה שוועדת ערר ביקשה מאתנו לנושא עוצמות הבניה והחלק השני ניתן החלטה אם אנו רוצים דב"י בתכנית.

**אורנה ברביבאי:** אם אני מצביעה בעד דב"י בפרוייקט הזה זה אומר שהגדלתי את העצמות של הפרוייקט הזה, אתה גורם לי להצביע נגד דב"י למרות שאני בעדו

**אלון גולדמן:** וועדת ערר ביקשה שנדון בעוד מס' נושאים, קו הבניין לא השתנה, התוכנית אפשרה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, לנושא עצים בתיאום עם האדריכלים הוחלט שלא נאפשר את הבלטת המרפסות מקו לקו קדמי בשני מטר כך שנוכל לשמר את העצים.

**רבקה פרחי:** זה שינוי בהוראות התוכנית

**ליאור שפירא:** הצבעה ראשונה לעניין עוצמות הבנייה, לאחר שהועדה קיימה דיון חוזר בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 16.3.23 הועדה מחליטה כי יש הצדקה תכנונית לעוצמות הבניה, לעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 נוסף מעבר, כפי שמאפשרת תכנית תא/5000, וזאת לאור הנימוקים שהוצגו בפניה בחו"ד הצוות ובדיון החוזר שערכה לענין זה הוועדה. לאור החלטה זו הועדה מחליטה להטמיע את התיקונים בסוגיית קווי הבנין והתנועה, כפי שהובאו בפניה בדיון החוזר ופורטו בחו"ד הצוות, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

#### הצבעה:

**נגד:** מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אברהם פורז

**מיטל להבי:** לא השתכנעתי שעוצמות הבניה דרושה, חסר תכנית כלכלית וחסרה תכנית תחבורתית  
**אורנה ברביבאי:** אני חושבת שהוועדה נתנה פרשנות לא נכונה לוועדת הערר. לא ראיתי תוכנית כלכלית לא הבנתי מה המשמעויות של דב"י.

**בעד:** ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, חן אריאלי,

#### הצבעה לעניין תוספת מרכיב הדב"י:

**נגד:** מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אברהם פורז

**מיטל להבי:** מאחר ואני נגד העוצמות וטרם הוצג המאזן הכלכלי לא אוכל להצביע בעד הדב"י  
**אורנה ברביבאי:** גם אני מאותם נימוקים של מיטל מתנגדת

**בעד:** ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, חן אריאלי,

### בישיבתה מספר 0018-24' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאחר שהועדה קיימה דיון חוזר בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 16.3.23 הועדה מחליטה כי יש הצדקה תכנונית לעוצמות הבניה, לעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 נוסף מעבר, כפי שמאפשרת תכנית תא/5000, וזאת לאור הנימוקים שהוצגו בפניה בחו"ד הצוות ובדיון החוזר שערכה לענין זה. לאור החלטה זו הועדה מחליטה להטמיע את התיקונים בסוגיית קווי הבנין והתנועה, כפי שהובאו בפניה בדיון החוזר ופורטו בחו"ד הצוות, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

2. הועדה שוקלת להחיל על התכנית את מדיניות הדב"י ולקבוע 71 יח"ד, המהוות 15% מכלל יח"ד בתכנית, וזאת בכפוף לפרסום 106 לחוק לאחר תיקון טבלאות האיזון בהתאם. הפרסום יעשה בעיתונים, בלוחות מודעות ובמשלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית ותינתן זכות להתנגדות בתוך 30 ימים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חיים גורן, אברהם פורז, אורנה ברביבאי, מיטל להבי.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
	<b>תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה</b>

### דיון בהתנגדויות לפרסום מכוח סעיף 106(ב)

הודעה על פי סעיף 106 לחוק התכנון והבניה נשלחה בהודעה אישית לבעלי הזכויות בתחום התכנית, פורסמה בלוחות מודעות וכן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב מגזין	30.01.2025
מעריב	30.01.2025
מקומון ת"א	31.01.2025

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום מכוח סעיף 106 ב' הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	מתנגדים	בא כוח
1 (מחוץ לתחום התכנית)	בעלי דירות ותושבים בכתובות ברזיל 1,3,5	עו"ד כהנא אשר יגאל אלון 65 תל אביב 6744316
2 (בעלי הזכויות ויזמי התכנית)	בעלי הזכויות ויזמי התכנית: אקרו התחדשות עירונית בתל אביב 16 בע"מ בניין בעיר ט.י.ג בע"מ תדהר התחדשות עירונית בע"מ ת.פ. אראל יזמות בע"מ	עו"ד אלי וילצ'ק, נשיץ ברנדס אמיר ושות' תובל 5 תל אביב 678717

התנגדות 1 (מחוץ לתחום התכנית)

טענה	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1	כעיקרון, המתנגדים תומכים בתכנון של דיור להשכרה בהישג יד במקומות המתאימים לכך בלבד, שאין הדבר כרוך בהגדלה בלתי סבירה ובלתי מידתית של היקפי הבניה והצפיפות באופן שיגרום לפגיעה בשימור המרקמי של השכונה ובאופייה, לכשלים תחבורתיים ומפגעים בטיחותיים ומשלילת אור מדירות קיימות.	נושא היקפי הבניה בתכנית (זכויות בנייה ומספר קומות) נידון בוועדה המקומית לעת הדיון בהפקדה ושוב מסגרת דיון השלמה לדיון בהתנגדויות אליו נדרשה הוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדת הערר בעררים תא/1007/0122, תא/1011/0122, תא/1024/0222, תא/10160222, תא/1040/0322 והוועדה המקומית החליטה (החלטה ראשונה מתוך 2 בדיון בתכנית מתאריך 25.9.2025) כי "יש הצדקה תכנונית לעוצמות הבניה, לעליה לרח"ק מירבי ולרח"ק 1 נוסף מעבר, כפי שמאפשרת תכנית תא/5000, וזאת לאור הנימוקים שהוצגו בפניה בחו"ד הצוות ובדיון החוזר שערכה לענין זה הוועדה".	ממליצים לדחות את ההתנגדות
		החלטת הוועדה המקומית לשקול להחיל על התכנית את מדיניות הדיור העירונית, כלומר, לקבוע ש-15% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור בהישג יד (החלטה שנייה מתוך 2 בדיון בתכנית), אינה מוסיפה שטחי בנייה או קומות מעבר לנקבע בתכנית המופקדת. משכך, ככל ולא תתקבל החלטה להוסיף את מרכיב הדב"י, אין משמעות	

	<p>הדבר שיצומצמו היקפי הבנייה כפי שנקבעו ואושרו בתכנית המופקדת.</p> <p>נציין כי היקפי הבינוי במגרשים בתחום התכנית נבחנו ואושרו בתכנית המתאר העירונית תא/5000 (רח"ק, גובה, הגדרת השכונה כמרקם בנוי לשימור), במסגרת מדיניות התכנון לשכונה תא/9006 (הגדרת מתחם להתחדשות עירונית, מספר יחידות דיור מקסימלי בהתחדשות במתחם, הגדרת העצמה במגרשים בשולי השכונה) וכן בשלבי עריכת התכנית הנדונה (היבטי תנועה ותחבורה, השפעה על מבנים גובלים, בדיקות הצללה).</p> <p>נושאים אלה עלו ונידונו במסגרת הדיון בהפקדה, בהתנגדויות ובמסגרת ועדת הערר אשר אישרה בכפוף לדיון חוזר בוועדה המקומית.</p>	
<p><b>ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה :</b> לוועדה המקומית מסמך מדיניות דיור הקובע קריטריונים עבור דיור בהישג יד ונכתבו הנחיות תכנון לאורה ("ממיר", הוראות גנריות לתכניות בניין עיר). בהתאם לכך, ממליצים להשלים את ההוראות הבאות בתקנון התכנית:</p> <p>א. קביעת סעיף קטן "תמהיל" בהנחיות הבינוי, סעיף 4.1.2, שיכלול את סעיפים (ד) (ה) (ז) בטבלה 5 שמהווים את סעיפי תמהיל יחידות הדיור בתכנית. כמו כן, תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ב. קביעת סעיף קטן "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" (במסגרת הוראות בינוי סעיף 4.1.2): תמהיל יחידות דיור שיהיה זהה לתמהיל יחידות הכולל בתכנית, למעט יחידות גדולות מ-100 מ"ר ברוטו" וכן - "יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, עיצוב הפתחים, חלוקת החדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, שטחי המרפסות וכדומה".</p> <p>ג. עדכון סעיף (ו) בטבלה 5: "15% מכלל יחידות הדיור בתכנית יוגדרו כדירות להשכרה ארוכת טווח. בתא שטח 101 יקבעו לפחות 31 יחידות דיור, בתא שטח 102</p>	<p>התכנית המופקדת קבעה 2 עקרונות לקביעת תמהיל יחידות הדיור, סעיפים (ד) (ה) בטבלה 5: (ד) שטח ממוצע ליחידת דיור: 77 מ"ר עיקרי. (ה) לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח קטן מ-45 מ"ר עיקרי.</p> <p>בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 25.9.2024, התכנית פורסמה וכללה:</p> <p>א. תוספת בדברי ההסבר לתכנית לדירות דב"י.</p> <p>ב. הגדרה מלאה של "דירות להשכרה בהישג יד לתקופה מוגבלת" בסעיף 1.9 להוראות התכנית, כולל תקופת השכרתן ובמחיר מופחת.</p> <p>ג. תוספת סעיף בעיקרי הוראות התכנית (2.2).</p> <p>ד. אזכור במסגרת השימושים המותרים (4.1.1)</p> <p>ה. טבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) מציינת את מספר יחידות דב"י בכל תא שטח (ו) ואת תמהיל יחידות דב"י שיהיה זהה לתמהיל יחידות הכולל בתכנית (ז).</p> <p>ו. הוראות לתכנית עיצוב (ג.1) קובעות כי מיקום דירות דב"י יהיה בהעדפה לבנייה מרקמית.</p> <p>ז. תנאים בהליך הרישוי ותנאים לאכלוס.</p>	<p>2</p> <p>מסמכי התכנית המתוקנים אינם מפורטים כיצד יקבעו אילו דירות יהיו דירות להשכרה בהישג יד - מה יהיה שטחם, שטח המרפסת שלהם, באילו מבנים יהיו ובאילו קומות.</p>

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

<p>יקבעו לפחות 40 יח"ד כאמור. הפחתה ממספר יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח בכל מגרש תהווה סטייה ניכרת".</p>		
<p><b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>תוספת מרכיב דב"י בתכנית אינו מעבר למספר יחידות הדיור שאושר בתכנית המופקדת אלא מתוך סך יחידות הדיור שאושרו ועל כן השינוי לא יגרום עומס נוסף ברחוב. טענה זו אינה עוסקת בסוגיה שבגינה פורסמה הודעה לפי סעיף 106ב לחוק.</p>	<p>3 רחוב ברזיל סובל כיום מקשיים תחבורתיים (חנייות, חסימת תנועה, רחוב ללא מוצא) לרבות במצב המתוכנן, כולל תכנית קניון רמת אביב והרחוב אינו מסוגל לשאת את תוספת יחידות הדיור והתכנית תפגע במתנגדים.</p>
<p><b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>הטענה אינה עוסקת בתוספת דירות הדב"י אלא בסוגיית נפחי הבנייה, שאינה מהווה שינוי לתכנית המופקדת ושלא פורסמה בגינה הודעה לפי סעיף 106ב'.</p> <p>למעלה מן הצורך, יובהר כי נפחי הבנייה, גובה הבניינים והשפעתם על הסביבה נבחנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית במסגרת אישור התכנית להפקדה שכללה תועלות ציבוריות בהתאם לתכנית המתאר.</p> <p>לאחר דיון נוסף שהתקיים ב- 25.9.2024 בהתאם להחלטת ועדת הערר בסוגיית נפחי הבנייה, הוועדה המקומית נתנה תוקף לתכנון האמור.</p> <p>תוספת מרכיב דב"י כפי שפורסם במסגרת סך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית המופקדת, נועד על מנת להתאים את התכנית למגמות התכנון - מדיניות הוועדה לדיור שאושרה באוגוסט 2022, כשנתיים לאחר אישור התכנית להפקדה (יולי 2020).</p> <p>לנושא הצללות, התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שנערכה בהתאם להנחיות ואינה חורגת מהמקובל בתכניות התחדשות עירונית בסביבה אורבנית.</p>	<p>4 התועלת הציבורית הנדרשת אינה דירות דב"י, אלא צמצום יחידות דיור, גובה הבניינים ושטחי בנייה על מנת לצמצם את הפגיעה במתנגדים- הצללות וחסימת אור שמש.</p>
<p><b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>טענה זו שאין צורך בדיור להשכרה בהישג יד בשכונה אינה ברורה. מדיניות הדיור של הוועדה המקומית קבעה כי יש צורך בדיור בהישג יד בכל תכנית שמקודמת בעיר במסגרת זכויות הבנייה שקבעה תכנית המתאר, וללא קשר לסמיכות למתע"ן והוועדה המקומית מצאה לנכון לשקול להחיל את מדיניותה זו בתכנית שבנדון.</p> <p>כמו כן, אין כל הבדל בין דירות להשכרה בהישג יד לבין דירות</p>	<p>5 האזור רווי בדיור מיוחד ובדיור בהישג יד במצב הקיים ובמצב המתוכנן ולא קיים צורך אמיתי. ככול ויש רצון להוסיף דב"י, מן הראוי לעשות כן בסמיכות לתחנות מתע"ן ולא ברחוב פנימי שאינו קרוב לתחנות מתע"ן.</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה</b>	

	<p>למכירה בשוק החופשי ואין כל מקום להבדיל את מיקום דירות הדב"י מדירות אחרות.</p> <p>מכל מקום, נציין כי התכנית נמצאת במרחק של כ- 250 מ' מתחנת קו ירוק אינשטיין-ברודצקי, במרחק של כ- 320 מ' מתחנת אינשטיין-נמיר וסמוכה לדרך נמיר, בה עוברת תחבורה ציבורית עם נתיבים ייעודיים.</p>		
<b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b>	<p>הגדלת מלאי יחידות דיור בהישג יד בעיר תל אביב-יפו הוא אינטרס ציבורי מובהק. מדובר ביחידות דיור להשכרה ארוכת טווח (עד-25 שנה) ובהנחה משמעותית ממחיר שוק (40%) שיתנו מענה לאוכלוסיות בעשירונים 4-7 לרבות זוגות צעירים, משפחות יחידניות, אוכלוסייה החיונית לתפקודה של העיר.</p>	<p>תוספת יח"ד דב"י מהווה מטלה כספית על היזם ואינה מהווה תועלת ממשית לאינטרס הציבורי.</p>	6
<b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b>	<p>הטענה אינה עוסקת בסוגיה שבגינה פורסמה הודעה לפי סעיף 106ב לחוק.</p>	<p>יש לאזן בין האינטרסים ולצמצם את נפחי הבינוי, מספר יחידות הדיור ומספר הקומות (עד 8 קומות) ולאפשר תוספת רח"ק וקומות בהתאם חו"ד שמאי לעניין כלכליות.</p>	7
<b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b>	<p>מרכיב דירות הדב"י בתכנית כפי שפורסמה תואם להגדרות מסמך מדיניות הדיור של הוועדה המקומית שאושרה בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 8.8.22, כנדרש מכוח התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>ככול ותחליט הוועדה על תוספת דב"י, יש לקבוע את היחידות בהתאם לתוספת השישית לא לתקופה מוגבלת אלא לצמיתות, כיוון שמדובר בצורך תמידי שלא צפוי להשתנות או להיעלם בעוד 25 שנים.</p>	8

**התנגדות 2** (בעלי הזכויות ויזמי התכנית)

המלצה	מענה	עיקרי ההתנגדות	טענה
<b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b>	<p>מבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות נמצא כי התכנית המוצעת בתוספת רכיב הדב"י עומדת בסף הרווחיות הכלכלית הנדרשת. יוער כי התחשיב כלל, כמקובל, בין היתר התייחסות ל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- עלויות בניה נהוגות בפרויקטים,</li> <li>- עלויות התאמה לדירות הדב"י כמו:</li> <li>עלויות שיפוץ, עלויות שיווק, שיעורי תפוסה, סבסוד דמי וועד בית ועוד.</li> <li>- שיעור מימון בפרויקטים מסוג זה.</li> <li>- מבנה ציבורי (עלויות בניה, שכ"ד בתקופת הפינוי)</li> <li>- תקופת בניה של 42 חודשים.</li> </ul>	<p>להצעת הוועדה לתוספת דב"י השלכות מהותיות על כלכליות התכנית ומימושה נוכח שינויים ותמורות במשק בכלל ושוק הדיור בפרט.</p> <p>דו"ח כלכלי מתאריך 27.2.2025 צורף להתנגדות. הדו"ח מצביע על רווחיות גבולית וחשש שהפרויקט לא יהיה ישים מהסיבות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. עליה גדולה בשיעור הריבית במשק ובעלויות מימון הפרויקט.</li> <li>ב. עליית מחירי חומרי הבנייה וכוח העבודה.</li> <li>ג. תוספת מרכיב שיפוץ דירות הדב"י בתום 25 שנה ולפני מכירתן יש משמעות כלכלית.</li> <li>ד. אכלוסן, היקף התפוסה, קבלת דמי שכירות, תחלופת דיירים וזמן השיווק של דירות הדב"י משפיעים על הכלכליות.</li> <li>ה. לחוות דעת שמאית-כלכלית לפי תקן 21 יש משקל רב הן לאישור התכנית והן ליישומה. בעדכון האחרון לתקן מיוני 2022 נקבע כי בתל אביב, שיעור הרווח היזמי המזערי, המהווה תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית פינני בינוי, יעמוד על שיעור</li> </ul>	1

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל</b>	
<b>דיון להפקדה</b>	

		מינימאלי של 14% וממצאי חו"ד עומדים על רווח לעלות של 12.39%.	
<b>ממליצים לדחות את ההתנגדות</b>	כאמור לעיל, בהתאם לדו"ח הכלכלי שנערך ע"י הוועדה ישנה אפשרות להגדיר את סך יח"ד הדב"י ל- 15% מסך יחידות הדיור בתכנית ובכך להחיל דה פאקטו את מדיניות הדיור העירונית.	מדיניות הדיור קובעת רף מקסימלי ולוועדה נשמור שיקול הדעת לקבוע היקף נמוך יותר של יח"ד דב"י והיא אף עושה שימוש בשיקול דעתה בתכניות אחרות (מפנים להחלטת ועדת הערר בעניין תכנית מרחב האטד). היות והתכנית אושרה להפקדה קודם לכניסת המדיניות לתוקף, נוכח החשיבות שבמימוש התכנית בהתאם לדוח כלכלי, מבקשים לצמצם את היקף יח"ד דב"י ל- 10% מסך יח"ד בתכנית (סה"כ 48 יחידות).	<b>3</b>

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

1. לקבוע בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית תת סעיף "תמהיל" ותת סעיף "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" וכמפורט בטבלה לעיל, שעיקרן ריכוז הוראות בדבר תמהיל יחידות הדיור בתכנית ותמהיל יחידות דב"י, שטח ממוצע וגודל מינימאלי של יחידות דיור דב"י ושטחי מרפסות עבורן- שיהיו בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית ושטחי המרפסות עבורן.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

**בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 תיאור הדיון :**

#### דיון להתנגדויות:

**אלון גולדמן:** תכנית התחדשות ברזיל אושרה בשנת 2020, דיון בהתנגדויות התקיים ב2021 דיון בוועדת ערר ב2023 ולפני כחצי שנה היינו כאן בדיון השלמה לדיון בהתנגדויות בעקבות החלטת ועדת ערר. בדיון האחרון הוועדה קיבלה שתי החלטות ופרסמנו ב106 ב (ס' 2 בהחלטה) והיום אנחנו בעצם בדיון להתנגדויות לבחינת שינויים בתכנית. רח' ברזיל ברמת אביב הירוקה בעורף של קניון רמת אביב. מציג את התוכנית בקצרה במצגת.

**ליאור שפירא:** רק מי שהשתתף בדיון הראשון של שמיעת ההתנגדויות יוכל להשתתף, ראובן לא תוכל להשתתף.

**ראובן לדיאנסקי:** מאז שהתוכנית הזאת עלתה התנגדתי לעוצמות לגדלים לגבהים. השכונה לא יכולה להכיל את זה ואני מקווה שמי שיכול להצביע לא ייתן יד לעוצמות הכל כך משמעותיות של בנייה.

**עו"ד אשר כהנא:** אני מייצג את מתנגדים מברזיל 1, 3, 51. התוכנית הזאת הוחזרה ע"י ועדת הערר לדיון חוזר בוועדה המקומית. כלומר צריך לדון "דה נובו" על ידי הוועדה המקומית בין היתר בעוצמות הבנייה וגם נדרש לדון בסוגיות של התנועה. הייתה חוות דעת כלכלית לפי תקן 21 שלא הוצגה בפני חברי הוועדה והמתנגדים. בניגוד לסעיף 96א' לחוק התכנון והבנייה. כל חוות דעת שמוגשת לוועדה המקומית חייבת להיות מוצגת ובאתר האינטרנט של מינהל התכנון. זה כבר אומר שההליך הזה פגום מיסודו גם הדיון הקודם וגם הדיון הזה מאחר וזה רלוונטי לשאלת עוצמות הבנייה. חייבים לדעת את המצב הכלכלי ולמה בכלל התחדשות עירונית דורשת תוספת תוספות בנייה. לגבי 106ב' כוועדה מקומית צריכים לדון באינטרס הציבור איזה שינויים צריכים להיעשות בתוכנית? הטענה שלנו שבמקום הזה התועלת הציבורית העיקרית

שאפשר להשיג זה על ידי צמצום היקפי הבנייה כפי שהייתה בתוכנית המתאר המקורית, שתיארה את המקום שמכילה 8 קומות ועד רח"ק של 4 לא 15 קומות. במקרה הזה הרעיון של להוסיף דיוור בר השגה שהוא באופן כללי אינטרס הציבור פה הוא לא מתקיים מכיוון שרמת אביו זה בירת הדיוור המיוחד בתל אביב יש שם מעונות סטודנטים יש דיוור מוגן יש בתי אבות יש גם דיוור ציבורי של עמידר שרק עכשיו אושרה תכנית להרחבה שלו זו לא הסוגיה. יש הרבה מקומות בשדה דב למשל עם דיוור בר השגה. בכל התחדשות עירונית התווספו דירות, אבל ההצגה כאילו זה רחוב דופן השכונה פשוט לא נכון. לא ככה קבעה תוכנית המתאר הכוללנית ולא הוועדה המחוזית. בזמן שהיא דנה בתוכנית המתאר הכוללנית נאמר כי לא תהיה בנייה מעל 15 קומות אלא בדופן נמיר. זו דופן השכונה ומגרשים הגובלים באיינשטיין שזה דופן השכונה. רחוב ברזיל מצד דרום הוא לא דופן השכונה.

**ליאור שפירא:** האם כתוצאה מהדב"י היקפי הבנייה גדלו?

**עו"ד כהנא אשר:** בסופו של דבר אם צריך לבחור באינטרס הציבורי ולאפשר התחדשות עירונית, זה כנראה מחייב לא מאפשר הפחתת עוצמות הבנייה. אם יתווספו אינטרסים ציבוריים אחרים שיפחיתו מהכדאיות הכלכלית. לא ראיתי חוות דעת כלכלית.

**ליאור שפירא:** האם עמדתך היא כתוצאה מכך שהוועדה סברה שהיא רוצה לעשות דב"י באזור האם גדלו עוצמות הבנייה?

**עו"ד כהנא אשר:** יש קשר ישיר בין המטלות הציבוריות לבין עוצמות הבנייה. אחת הסיבות שיש אפשרות להגדלת עוצמות הבנייה זה בגלל בין היתר המטלות הציבוריות. אם מגדילים את המטלות הציבוריות זה על חשבון הפחתת עוצמות הבנייה כן יש קשר ישיר בין הדברים והיה צריך לדון בזה ביחד. 106 הוא רק על הדב"י יש קשר בין הדברים. ההחלטה שלא לשנות את עוצמות הבנייה שהיא מנוגדת להחלטת ועדת ערר ולתוכנית המתאר הכוללנית. לא למטרה הזאת אפשרו את הגדלת עוצמות הבנייה אלא כדי לאפשר התחדשות עירונית. מאפשרים התחדשות עירונית כאשר יש כדאיות כלכלית. כי יש מקרים שבהם אין כדאיות כלכלית וכתוצאה מזה אי אפשר לאשר התחדשות עירונית, זו הייתה המטרה של הגדלת עוצמות הבנייה. יש קשר ישיר בין ההחלטה את הוצאות הבנייה לבין הסוגיה הזאת ואני אומר שהאינטרס הציבורי הוא לא זה אלא להקטין את עוצמות הבנייה.

**ליאור שפירא:** לו לא היינו מאשרים בדיון הקודם את הדב"י

**עו"ד כהנא אשר:** אז היה מקום להקטין את עוצמות הבנייה וההחלטה שלא להקטין את תוצאות הבנייה היא החלטה מוטעית בניגוד לתוכנית המתאר ובניגוד להחלטת ועדת ערר.

סוגיית האינטרס הציבורי, ומדוע צריך להעדיף את הקטנת עוצמות הבנייה על פני דב"י. נושא התנועה היה בהחלטת ועדת ערר שחייבה לדון ולבחון אותו. זהו רחוב פנימי ללא מוצא שאין דרך לצאת ממנו. ברחוב הזה זה יש תוספת של 300 דירות ברחוב ברזיל, וגם תוכניות נוספות בקצה ברחוב פייכמן, וגם בסוף ברזיל גם שם מקודמת התחדשות עירונית. כולם בסוף יזרמו לרחוב ברזיל יש תוכניות מקודמות ובשלבם כבר די מתקדמים לתוספת זכויות בקניון רמת אביב מגדלים כל התנועה הזאת זורמת בסוף ברחוב ברזיל והנושא התנועתי לא נבחן ע"י חו"ד מקצועית שמוצגת לחברי הוועדה ולמתנגדים, אין חוות דעת כזאת. על בסיס מה מחליטים חברי הוועדה?

הוועדה המקומית מוסמכת לקבל החלטה שהיא לא רק כן דב"י או לא דבי, אלא לא דבי או דב"י חלקי והפחתת עוצמות הבנייה. אם כבר הולכים לדב"י וזה האינטרס הציבורי שהוועדה חושבת שהוא חשוב למה להגביל את זה לתקופה של 25 שנה ולא יותר. אם יש צרכים לדיוור בר השגה שיעשו זאת לצמיתות. ירצו לשנות אפשר לשנות את התב"ע.

**עו"ד אלי וילצ'יק** (מייצג את בעלי הזכויות בתכנית והיזמים): אנחנו מבקשים להפחית את הדב"י מ-15% ל-10%. אומנם המדיניות שלכם היא 15% אבל זו תוכנית שהופקדה לפני המדיניות כך אין חובה להחיל את המדיניות. אנחנו חושבים שבגלל התנאים הכלכליים המיוחדים כיום בארץ העובדה שהתוכנית הזו והתחשיבים שלה יצאו מתחילת הדרך ללא הדב"י והיום הדב"י יביא להפחתה של הרווח בפרויקט וספק מאוד אם הוא יהיה רווחי ולכן יש להפחית את אחוזי הדיוור לדב"י. יש לזכור שהפרויקט בסופו של דבר נתן מטלות ציבוריות לא מעטות וקבע מספר יחידות דיוור נמוך יותר מאשר המדיניות שלכם וגם שטחים נמוכים יותר. מלכתחילה הפרויקט הזה לא לקח את המקסימום שהיה צריך מבחינת המדיניות. הצפיפות בתוכנית היא לא יוצאת דופן ההפך מדובר על 40 יחידות לדונם נטו, אחרי הפרשה 46 וידוע בתוכנית למשל בשדה דב שמגיעים 54ל כאשר מדובר בפינוי בינוי יש תוכניות אחרות עם היקפים כאלה שלא מדובר בתוכנית פינוי-בינוי ולכן אין פה איזו בעיה של צפיפות יתר ועומס יתר. מצד שני ההשכרה ארוכת טווח יש לה כל מיני עלויות תחזוקה.

גם העובדה היא שאי אפשר לאכלס מיד את כל היחידות ולא תמיד היחידות עומדות בתפוסה מלאה כי היום יש בעיה של הריבית. מאז שנעשו התחשיבים הכלכליים של התוכנית הזו בתחילת הדרך להיום כאשר מאפס ריבית אנחנו מגיעים למעל 4% ריבית. כמו כן ידוע שמכרזים של מינהל מקרקעי ישראל להשכרה ארוכת טווח הם משתתפים בהם. לכן כל האמור מביא לכך ש הפרויקט שלנו יהיה גבולי לפי החישוב שאנחנו עשינו 15% מביאים 12.39 כאשר 14% המינימום וזאת המשמעות. אם תרדו ל 10% אנחנו נגיע 6.6ל ולכן אנחנו חושבים שזה מאד חשוב להוריד 5%. לכן אנחנו מבקשים שאכן תקבלו את ההחלטה לדב"י שיישאר אנחנו לא מתנגדים אבל מבוקש להפחית ל-10%.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה	

**מיטל להבי:** בדיון הקודם ביקשתי לראות את התוכנית הכלכלית זה מסמך שאנחנו אמורים לראות אותו. לא ייתכן שאני מגיעה לדיון ואין לי אותו. נאמרו דברים ע"י עו"ד וילצייק ואין לי יכולת להגיב. הדב"י הוא חלק מהכמות הכללית. אנחנו 475 יח"ד. הדב"י היא נגזרת מהיחידות הדיור ומה שניסינו לעשות, זה כנראה להפחית את הכלכליות של הפרויקט ולהצדיק אותו באמצעות מטלה ותועלת ציבורית. אמרתי בפרוטוקול דברים על תחבורה שלא ראיתי תוכנית התחבורתית. גם ועדת ערר נדרשה לשאלות על תוכנית תחבורתית, ואין פה שום תשובה על תוכנית תחבורתית. יש פה תשובות על תקן חניה, שביל אופניים, הרחבת מדרכה, הפיכת שפ"פ לדרך. התוכנית התחבורתית שמדברים היא משנת 2014 ועל זה מתבססים אז היו תקנים אחרים ועוצמות אחרות ולכן זה בלתי תקין בעליל. אני כחברת מועצה העליתי בדיון הקודם, את הצורך לראות תוכנית כלכלית, ותחבורתית, ולא ראיתי. אנחנו מדברים על תוכנית מתאר שמסמנת את האזור כמרקם לשימור, ובדקתי אתמול את תוכנית המתאר ואני שואלת אותך איך זה עומד בקורלציה במטעם עם מרקם לשימור? זה הפרה של המרקם לשימור זה לא מרקם לשימור זה בנייה מסוג אחר לגמרי. דבר נוסף הייתה תוכנית מדיניות לרמת אביב והגדירה שניתן להוסיף 1771 יחידות אתם עשיתם הערכה במסגרת מסמך המדיניות לכל התמ"אות ולכל ההתחדשות העירוניות ואמרתם 1771 יח"ד, זה מה שניתן להוסיף. שאני הערתי פעם ראשונה את תשומת הלב להיקף הבנייה המתווספת מתוקף ה-1771 יחידות היינו 1100. האם אנחנו עומדים במסגרת מסמך המדיניות או הכפלנו את המספרים. אתם צריכים להביא לנו את תמונת המצב אני מעריכה שרמת אביב מזמן חצתה את 1771 יח"ד. אני חושבת שזה חלק ממה שצריך להציג כי גם את זה העליתי במסגרת הדיונים הקודמים וגם את התשובות לזה ביקשתי במסגרת הדיונים קודמים. אני מבקשת לקבל את הנתונים

**ליאור שפירא:** הייתה הצבעה במסגרת הדיון הקודם ודעתך ושל אחרים לא התקבלה. במסגרת הדיון קודם הנושא שלא הוכרע היה רצון הוועדה להגדיל את דב"י במסגרת עוצמות הבנייה הקיימות. לא להגדיל את עוצמות הבנייה כמו ששמענו מקודם, אלא במסגרת עוצמות הבנייה. מאחר והדבר הזה לא הובא בפני המתנגדים והיזמים היינו צריכים לעשות 106 ב. פרסמנו 106 ב' והוגשו התנגדויות לענין הדב"י. **מיטל להבי:** לא יכול להיות שהדיון יתמקד בנושא הזה בלבד. ועדת הערר קבעה שתוצג לפנינו תוכנית תחבורתית ולא עשו את זה. אין תשובה לתוכנית תחבורתית יש תשובה לתקנים לחניה למטרו ולרקל אין תשובה לתוכנית תחבורתית. אחד הטיועונים הכבדים בתוכנית זה העומס על רחוב ברזיל כתוצאה מהבנייה הזו גם מפיקמן גם מקניון רמת אביב וכל התוספות יבואו דרך רחוב ברזיל לא ניתנה תשובה לנושא. מאחר ואני יושבת על תיק התחבורה ובגלל שיש פקקים ברמת אביב באים אליי תושבים עם רעיונות ואומרים אולי נפתח את נקר גרונר או אחי מאיר או ברקאי או עוד יציאה למיר באזור של פינקלשטיין כל הרעיונות האלה הוסרו ע"י רשות לתנועה באמירה שמשרד התחבורה לא יאשר או שאי אפשר בגלל שבמקום יש תב"עות. אני אומרת אי אפשר להציג תוכניות שאולי יפתרו את הבעיה תיאורטית בשעה שבמציאות אפילו תוכניות שהיו על השולחן לא קורות. רמת אביב פקוקה והמצב יחמיר. נכון שתהיה תחבורה של רק"ל ויאפשר למבקרים לבוא עם רכבת אבל עדיין זו שכונה שמתניידת באמצעות רכב. לכן צריך לתת מענה לנושא התחבורתי. התשובות שקיבלתי לא סבירות לסוגיות האלה. מה גם שוועדת ערר המחוזית מחזקת את השאלות ששאלתי.

**מלי פולישוק:** בישיבה הקודמת פיצלת את ההחלטות. אחת מה שוועדת ערר ביקשה מאיתנו עוצמה והחלק השני לגבי דב"י. חברי מועצה אמרו שיש קשר בין הדברים. גם עכשיו כששאלת את עו"ד כהנא, מה הקשר אז יש קשר. משום שאם אתה מוסיף דב"י ברור שלא תפחית את העצימות הבנייה, גם אם יש בעיה כלכלית גם אם יש בעיה תחבורתית אתה לא תפחית כי אתה צריך את התועלת הציבורית בדב"י. לכן יתכן והפרדה של ההחלטות היא הבעיה.

**ליאור שפירא:** נתעלם לרגע מהדב"י אז בדיון הקודם היינו מצביעים על עוצמות הבנייה וכך זה היה מסתיים. לכן אין שום קשר כי קבענו כבר בדיון הקודם מה יהיו עוצמות הבנייה באותו פרויקט. בהמשך הדיון הקודם חלק רצו דב"י אבל עוצמות הבנייה יישארו אותו דבר 10 קומות. עכשיו אמרנו ליזם להכניס את הדב"י ובמקום שיהיה לו 90% דירות אז יש לו פחות אחוזים מדירות הדב"י לכן כל מה שניסית לטעון לגבי תחבורה יותר גדולה וצפיפות יותר גדולה אין לזה שום משמעות כי זה לא משתנה, כי העוצמות נקבעו. כעת אנחנו מחליטים איך ייראה לדוגמה, 4 או 3 חודרים וזה לא משנה את עוצמות הבנייה. פתאום הופיע ענין מדיניות העירונית של הדב"י שהתפספה כאן ורובנו חושבים שהדב"י חשוב בעיר לעיר ולפרויקט. זה הנושא היחיד החשוב.

**מלי פולישוק:** אני חושבת שהמלכתיות בהחלטה גרמה לזה שלא הפחיתו עצימות בנייה בנוסף שאין דוח כלכלי ודוח תחבורתי.

**ליאור שפירא:** למה דוח כלכלי חשוב זה לא ישנה את עוצמות.

**אלון גולדמן:** חוות דעת תחבורתית קיימת בדרפט. נכתבה כפרק נוסף במסגרת המענים להתנגדויות. **מיטל להבי:** בדקת את כושר הנסיעה והיו שינויים משמעותיים בכמות יחידות הדיור שהתחייבתם עליהם בתוכנית של 2014, לעומת מה שנבנה בפועל כלומר כל מה שהצגתם זה לפני החלטת ועדת ערר שאמרה שזו לא תוכנית תחבורתית, ושתכינו תוכנית תחבורתית. אתם עונים שאין תוכנית משנת 2014.

**אלון גולדמן:** לגבי מספר יחידות הדיור שחזתה המדיניות, בכל התב"עות שאנחנו עורכים בדופן השכונה הן בנמיר והן בברזיל כמות יחידות הדיור היא פחותה ממה שחזתה המדיניות. כמות לא משמעותי אבל

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

פחותה. התחזית של המדיניות כללה גם את ההתחדשות בלב השכונה מכוח תמ"א בגרסתיה הראשונה. יש לזכור בשכונה הזו חיים 2% מתושבי העיר. שכונה מאוד מרווחת 860 דונם ו11,000 תושבים 2% מתושבי העיר גרים בשכונה. כיום בשכונה 3756 יחידות דיור. אנחנו עומדים מאחורי הצורך בהצפה ותוספת יחידות הדיור היותר מסיבית בדופן השכונה היא זו שמאפשרת לנו לשמור על לב השכונה כמרקם בינוי לשימור כהגדרת תוכנית המתאר.

המבנן של ברזיל ושל צמחי היהודים אלה המבנים הצפוניים ביותר שהוקמו בשכונה עד שקם קניון ומשען וכד'. יש שם טיפוסים בינוי אחרים, וצפיפות גבוהה יותר.

**ליאור שפירא:** שימי לב שאף אחד לא בא מהדיירים להתנגדות. היחידים שכאן מתנגדים הם אנשים שגרים בבניינים בעוצמת הבנייה הזו. אני מבין שהם שלא רוצים שיסתירו להם את הנוף אבל כל רמת אביב אף אחד שם לא מתנגד. בדיון הקודם היו כאן אותם אנשים שגרים שם שהסבירו שאין להם מקלטים ואין להם שום דבר.

**אלון גולדמן:** אז זה היה לנושא מרקם בנוי לשימור, נושא מדיניות רמת אביב, נושא כמות יחידות הדיור התוספתיות בשכונה.

**אירית לב הר גבאי:** אכן התבססנו על בדיקת מסמך המדיניות 2014 שחזה היקפים שהם באמת כמו שעדיין אנחנו עומדים בהם. אומנם דברים השתנו בסביבה מאז ודווקא הבדיקה הזאת אנחנו עומדים מאחוריה גם היום מפני שהיא מחזקת את הדרישה בהורדת השימוש ברכב הפרטי, וחיוק האמצעים האחרים. הבדיקה היא בצד הפסיבי מבחינת רמות שירות לרכב הפרטי. יש את הקו הירוק שנבנה הוא כבר לקראת פתיחה בשנים הקרובות. נכנס פרויקט המטרו שלא היה קיים את בתקופת מסמך המדיניות. הוא יותר עתידי אבל מדובר על הקיבולת של השכונה. בנוסף תקני החניה היו שונים אז מאשר היום הוועדה החליטה על הפחתה של תקני חניה כולל באזור הזה, ככה שהעומס התחבורתי הוא אמור לרדת כתוצאה מזה שמספר החניות קטן, והאנשים מתנהגים בהתאם. בנוסף יש שבילי אופניים הליכתיות וכד' מסתמן שינוי בהרגלי נסיעה. יש מעגל תנועה שנבנה בברודצקי ברזיל שנעשה עקב השינויים במטרו והשינויים ברחוב איינשטיין שגם משרת ועובד בצורה טובה בשביל אופניים שהוסף ברחוב ברודצקי.

**מיטל להבי:** איך זה עומד מול העובדה שכל הכניסות לקניון יהיו מרחוב ברזיל וכל פיכמן, יהיה מכיוון ברזיל.

**אירית לב הר גבאי:** בנוסף לבדיקה שנעשתה עבור ברזיל ומסמך המדיניות בחנו במסגרת קידום תכנית הקניון עשינו גם בדיקת תנועתית לקניון ובחנו גם את התוספת של תנועה, והממצאים של הבדיקה הראו שרחוב ברזיל יכול לשאת בעומס של התנועה. מבחינה תפעולית בחנו את הנושא ומבחינת העומסים התכנית יכולה לשאת בזה.

**אלי וילצ'יק מענה היזם:** אנחנו מצטרפים להמלצות של הצוות בדרפט. הדיון היום הוא רק ב106ב'. ועדת ערר החזירה לדון בנושאים שהגדירה עוצמות הבנייה והתנועה. וקיימתם דיון כזה שהיה מקיף ודנתם בנושא התחבורה וכל הנושאים האחרים והחלטתם להישאר בהחלטה של ועדת הערר בהחלטה המקורית שקיבלתם אותה. לאחר מכן קיבלתם החלטה נוספת ב106ב' ועדת ערר אמרה שלא צריך שמיעה נוספת של מתנגדים, ועל התנועה נאמר שממילא זה חוזר אז היא לא תדון בשאלות האלה ושהועדה תבדוק את עצמה שוב. הנושא של הדב"י וכן נכון לייצר אותו במקום כי יש כאן קו מטרו ותחבורה ציבורית והאוניברסיטה וסמינר הקיבוצים ולכן לא עמדנו על הטענה שלנו. הנושא הזה חשוב וצריך להרוס את הבתים הללו ויש לדחות את ההתנגדות.

**אודי כרמלי:** המשמעות כאן של הדיון הוא לא לגבי עוצמות הפרויקט אלא הפחתה של הדב"י **רוני קינסברונר:** אנחנו מבצעים בעצם הערכה לפני תשלום היטל השבחה. אנחנו מחפשים רווח שהוא בסביבות ה-20% מתוך הנחה שאם משולם היטל השבחה 50%. כלומר, מעשרים אחוז 15% אז זאת המטרה שלנו זה 20%.

**עו"ד אשר כהנא:** אני רוצה להתייחס לאמירות פה שבעצם הדיון בנושא העצימות הוכרע. ראשית כאשר נודע לנו על ההחלטה הקודמת בנושא עצימות הבנייה, שלא נשלחה למתנגדים. מיד הגשנו בקשת רשות ערר על ההחלטה ואמרנו שההחלטה לא נכונה ומנוגדת להחלטת ועדת ערר. תשובת העיריה הייתה שזו לא החלטה הסופית וכאשר תתקבל החלטה לעניין 106ב' תהיה ההחלטה הסופית ואז תוכלו להגיש בקשת רשות ערר. לכן כל עוד זו החלטת ביניים רשאים חברי הוועדה לשנותה. בנוסף, נאמר ע"י סגנית ראש העיריה שיש 1700 יחידות בשכונה והצוות המקצועי ענה שיש כבר יותר גם בעקבות תמ"א 38 אך לא נוקב במספר יחידות הדיור שהתווספו. מה שמלמד שהמדיניות מ 2014 לא עדכנית ולא יכולים לפעול מכוחה והיא מצריכה עדכון לתוכנית האב אבל כרגע אתם לא עומדים בתוכנית האב. לכן זה גם רלוונטי לנושא התחבורתי כי כל הבדיקה התחבורתית ב2014 התבססה על 1700 יח"ד. בדקתי את הבדיקה התחבורתית ב 2014 והיא לא התייחסה לרחוב ברזיל אלא התייחסה לכמה צמתים בקצה ברודצקי ואינשטיין לא הייתה התייחסות ספציפית לרחוב ברזיל. רחוב ברזיל הוא רחוב ללא מוצא. כל הזמן יש תנועה של חיפוש חניה, כניסה לקניון, רכב תפעולי, פריקה וטעינה של משאיות וסחורות לקניון. על זה מוסיפים מאות יחידות דיור ועוד דירות שיתווספו בקצה הרחוב. כל זאת גורם לפקק אחד גדול ואין לכך התייחסות. להגיד בדקנו בלי נתונים זו לא בדיקה. בדיקה היא כשבדקים מס' רכבים כמה דרגת שירות H דרגת שירות A לא אומרים סביר. אותו דבר לגבי חוות דעת כלכלית שהייתה צריכה להופיע בפני חברי הוועדה. יש קשר ישיר בין העצימות לבין הדבי לבין מספר יחידות הדיור. יכול להיות שבמסגרת הדיון הקודם אם היה מתגלה

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינני בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

שהרווח לדוגמא בלי דב"י יהיה 30%, אולי היו חברי ועדה משתכנעים שאפשר לצמצם את עצימות הבנייה ואת מספר יחידות הדיור. עדיין יש רווח וגם יפתור קצת את בעיית רחוב ברזיל או להגדיל את המטלות הציבוריות. הנתונים חייבים להיות בפני חברי הוועדה שבביל לקבל את ההחלטה הזו.

**עו"ד אלי וילצ'יק:** אנחנו באמת רוצים בקידומה של התוכנית אבל אם לא תקבלו את ההתנגדות שלנו הפרויקט יהיה גבולי מאוד אבל אנחנו רוצים להריץ את התוכנית כי המצוקה מאוד גדולה.

**שרה בועז גריצמן:** אני תושבת רחוב ברזיל ושאלתי לכל חברי הוועדה הנכבדים מי מכם היה פיזית ברחוב ברזיל בשעות הבוקר, בשעות אחרי הצהריים, ויודע להגיד מה ראה בעיניו. אני יכולה להסביר מה קורה שם ברחוב אני נתתי לך, את בוחרת לעשות דברים אחרים. אני גרה ברחוב ברזיל 1 ובבוקר קשה מאוד לצאת מרחוב ברזיל. הכיכר אומנם נחמדה אבל עומדים ברחוב ברזיל לפחות עשר דקות בבוקר עד שאפשר יהיה להשתלב בכיכר, כי אנשים מסיעים את הילדים לבתי הספר לתיכון, כי באות משאיות וקשה מאוד להשתלב שם בתנועה וכולי. בנוסף במשך כל שעות היום מגיעות למשאיות, אין שם פיקוח ברחוב חונים שם במסלול ומשאיר מסלול אחד לכניסה חזרה לרחוב ואי אפשר לחזור הביתה. בוא נגיד בזמן סביר כשנכנסים מקצה הרחוב עומדות שם מוניות שמחכות לקריאה אז גם הן חוסמות נתיב, עומדות מכוניות שמחכות למקום חניה, כי אנשים רוצים לשלם פחות חניה. החניון של הקניון או שהוא מלא ואין מקום לחנות שם. הנסיעה ברחוב קשה מאוד הולכת להיות הרבה יותר קשה כמו שאתם מבינים עם התווספות של כל כך הרבה יח"ד. אנחנו לא מתנגדים להתחדשות עירונית, אבל הבנייה ברחוב שלנו במיוחד צריכה להיות מידתית. הדגם המוצלח מאוד שקיים כבר בשכונה הוא רחוב פיכמן בחלקו שנבנו בו תוספת של שלוש קומות. אני מציעה שתהיה תוספת לא יותר משמונה קומות.

**ליאור שפירא:** איפה שאת גרה זה לא מידתי ?

**שרה בועז גריצמן:** איפה שאני גרה זאת דופן השכונה. אני לא מכירה בשום מקום שיש דופן כפולה ומה שאתם מתכוונים לעשות זאת דופן כפולה, על נמיר זה לא יהיה דופן כפולה, כי יהיו רק בניינים גבוהים. מי שנתן כאן קודם דוגמה לגבי שדה דב זה סיפור אחר לגמרי זאת שכונה חדשה לגמרי שתיבנה בהתאם לתוכנית. הייתי אצלך בפגישה אישית והצגתי לך את התוכנית שאני יודעת על קיומה והיא גם מופיעה כתשקיף והתכנון בתוכנית הזו שתהיה בנייה של 15 או אפילו 20 על דרך נמיר, כי זאת הדופן לשיטתכם ומשם תהיה כל היציאה שתתנקז גם היא לרחוב ברזיל. אתם הרי מתכננים תוכנית ארוכת טווח. אני מדברת על פיכמן אתה ניסית אז להכחיש את זה כשהייתי אצלך,

**ליאור שפירא:** אמרתי שאני לא מכיר. אם אני מכירה אז איך אתה לא מכיר בתור יושב ראש הוועדה אבל היום אנחנו כבר לא יכולים להכחיש את קיומה של התוכנית הזאת כי היא כבר מפורסמת ויש עליה כבר ראיות זהב. לכן אני חושבת שגם את זה צריך לקחת בחשבון כשמדברים על הבנייה ברחוב ברזיל, ולא לחשוב שאת הרחוב הזה אפשר להקריב.

**תושב ארז צוק:** שמעתי פה כמה פעמים את המילה עוצמות בניה אני רוצה לתאר לכם מה זה להיות עם משפחה עם ילדים קטנים, עם אנשים מבוגרים, שלא יכולים לרדת במקלט ונתקעים איתנו במדרגות. אגב המקלט אצלנו זה לא המקלטים שאתם מכירים מפרנקל והמקלטים בפיכמן שהם ארוכים ומתחת לאדמה רוב המקלט הוא מעל האדמה ומתחת יש חדרון קטן שהוא סוג של ממ"ד הוא שאנחנו מנסים לתחזק אותו כבר רואים שם את הברזלים מזמן כי הבניין לא מתוחזק ואנחנו מהכניסות המתוחזקות. אז אני מבקש מכם, דבר אחד יש אנשים שמבועתים מהעוצמות של האזעקות ואני לא מדבר עוד על רעידות אדמה הגיע הזמן לעשות סדר בנושא ולקבל את ההחלטה. תראו בעיניים שלכם את האנשים שצריכים כל פעם לרדת באזעקה אנחנו מבועתים במיוחד אחרי מה שקרה בקצה השני של השכונה

### דיון פינני

**ליאור שפירא:** אנחנו לא צריכים להוריד את אחוזי הדב"י. גם אם לקבל את עמדת היזם באחוזי הרווח שלו. הדיון היום הוא אך ורק אם להגביל את הדב"י רוב הדברים הוכרעו בדיונים קודמים ונכון שיהיה הדב"י. לאור המצוקה של אותם דיירים יש לאשר את התוכנית עוד היום וזה עינוי מה שקורה לדיירים.

**ראובן לדיאנסקי:** האם אוכל להשתתף במידה ויהיה דיון נוסף לאור ערר

**רוני קינגסברנר:** הפרויקט כלכלי גם עם 15% דב"י ואין שום סיבה כלכלית להפחית. הפער ביננו לבין היזם הוא לא כלכלי. הדו"ח של היזם כמעט תואם את הדו"ח שלנו. היזם מניח שהוא ישלם מס מטר של 72% והיות והתוכנית הופקדה לפי 1.1.23 לא יחול מס מטר ולכן יש רווח כלכלי גם עם 15% דב"י.

**הראלה אברהם אוזן:** לעניין תחולת מס מטר התשובה היא שלילית

### הערה לגבי נושא תמא 70

**הראלה אברהם אוזן:** התוכנית הופקדה בשנת 2020 ותמ"א 70 אושרה לאחריה במאי 2025 וצריך לבחון האם התוכנית שהופקדה עומדת בהוראות התמ"א. לכן צריך לקיים דיון בוועדה המקומית בסוגיה הזו. אנחנו במצב משפטי שהתכנית בתחום ההשפעה של המטר.

**אודי כרמלי:** בהמשך לשיחתי עם סגנית ראש העיר מיטל להבי אנחנו רוצים להבהיר בהחלטה לגבי ברזיל כי התוכנית הזו עומדת בתנאי תמ"א 70 לעניין מתן תוקף לתקופת המעבר בין אישור תוכנית המתאר החדשה לאישור תמ"א 70. מבחינתנו זהו נושא טכני, העמדה מקובלת על מיטל שלא נוכחת כרגע ולא היה בהצבעה המקורית אז רק שהנושא הטכני הזה יופיע בהחלטה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פיננסי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

**הצבעה:**

בעד: ליאור שפירא, חיים גורן  
נגד: מיטל להבי.

**בישיבתה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאחר שמיעת ההתנגדויות לפי סעיף 106 ב לחוק תו"ב לעניין מדיניות הדב"י, לדחות את התנגדות מספר 2, לקבל באופן חלקי את טענה מס' 2 של התנגדות 1 ולדחות את יתר הטענות, מהטעמים המפורטים בחוו"ד מה"ע ולאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. לקבוע בסעיף 4.1.2 להוראות התכנית תת סעיף "תמהיל" ותת סעיף "יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח" וכמפורט בטבלה לעיל, שעיקרן ריכוז הוראות בדבר תמהיל יחידות הדיור בתכנית ותמהיל יחידות דב"י, שטח ממוצע וגודל מינימאלי של יחידות דיור דב"י ושטחי מרפסות עבורן- שיהיו בהתאם לתמהיל כלל יחידות הדיור בתכנית ושטחי המרפסות עבורן.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

למען הסר ספק ע"פ עמדת גורמי המקצוע תכנית זו עומדת בתנאי תמ"א 70 לעניין מתן תוקף בתקופת המעבר בין אישור תכנית המתאר החדשה לאישור תמ"א 70.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חיים גורן