

התוכן	מס' החלטה
4804/תא-507-0888040 - התחדשות מתחם עמידר - רמת אביב	26/07/2023
דיון בדיווח (3) החלטת ועדה מחוזית	4 - 0013-23'

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 10.7.2023 להפקיד את התכנית בתנאים:

א. בתאריך 21.12.2022 דווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תכנית (פרוט מטה).

ב. לאור החלטת הוועדה המחוזית לעת הפקדת התכנית שקבעה כי "התייחסות הוראות התכנית לדיוור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש... הנושא ישוב לדיון", החליטה הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 82 מיום 10.7.2023 כי:

1. בהתאם לבחינת הסוגיה ע"י יועמ"ש לוועדה המחוזית הוראות התכנית יתוקנו כך שייקבע התכנית דיוור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיוור המיוחד ייקבע כשימוש בתא שטח 100 ביחס ל-14 יח"ד בהיקף של 820 מ"ר שטחים עיקריים.
2. בתא שטח 100 יקבעו השימושים למבנים ומוסדות ציבור כדלקמן: קהילה רווחה ובריאות.
3. טבלאות איחוד וחלוקה תוקנו בהתאם להנחיות אילה ובתיאום עם שמאי הוועדה.

ג. בהמשך החלטה זו, וכיוון שטרם הופקדה התכנית להתנגדויות, מבוקש להסמיך את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לנושאים הבאים:

1. אבטחת שמירה על מלאי הדיוור הציבורי (52 יח"ד ציבורי קיימות) והכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימושי הייחודי של דיוור ציבורי בבעלות המדינה.
2. תוספת 14 יח"ד ציבוריות להגדלת מלאי הדיוור הציבורי.
3. בנוסף לאמור לעיל ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לקבוע מלאי דירות להשכרה ארוכת טווח לפי התוספת השישית, שלא יפחת מ-15% מסך יח"ד בתכנית (כ-35 יח"ד).
4. שימושים בשטח ציבורי בנוי בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' לצרכי העירייה, לרבות שימושי חינוך ולא להגבילם בתכנית זו.
5. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה לרישום יחידות הדיוור הציבוריות ע"ש המדינה. רישום שטח ציבורי בנוי ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
6. לאור מסמכי התכנית שיופקו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ובשיקול דעת מה"ע.

דיווח בדבר החלטת הוועדה המחוזית (ועדת משנה להתחדשות עירונית) מתאריך 21.11.2022 להפקיד את התכנית בתנאים:

א. בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שהתכנית אינה מבטיחה דיוור ציבורי לצמיתות, אינה מבטיחה שמירה על המאגר הקיים של הדיוור הציבורי או הגדלתו.

- ב. התכנון שאושר בוועדה המחוזית כולל:
- הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה לשימור עם תוספת 3 קומות בקונטור הבניין הקיים ותוספת גרעין הכולל מעליות וממ"קים לקבלת בניין בן סה"כ 9 קומות.
 - הריסה של המבנה הדרומי והקמת בניין חדש בן סה"כ 17 קומות.
 - סה"כ זכויות הבנייה בתכנית: למגורים 12,600 מ"ר, למסחר: 250 מ"ר, עבור שימושים ציבוריים 250 מ"ר (שטח ציבורי בנוי).
 - סה"כ יח"ד בתכנית = 237 יח"ד.

ג. בהתייחסותה לנושא הדיוור הציבורי קבעה בוועדה המחוזית כי "התייחסות הוראות התכנית לדיוור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון".

ראו בעמוד הבא החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-



תאריך: 23.11.2022
מספר: 507-0888040

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב
א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0888040 - שמעוני 27-29 תל אביב

הריני מתכבדת להודיעך כי ועדת המשנה להתחדשות עירונית בישיבתה מס' 67 מיום 21.11.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית בשטח של כ-5 דונם מצויה בחלקה המערבי של שכונת רמת אביב א', מצפון לרחוב שמעוני וממזרח לדרך נמיר. במצב הקיים, ישנם 2 מבנים בני 5 קומות הכוללים 76 יח"ד, במצב המאושר יעודי הקרקע בתחום התכנית: מגורים ושטח בנוי ציבורי. מתחם התכנית קרוי "מגורי עמידר", חברת עמידר מחזיקה ב-52 מיח"ד והיתר נמכרו ברבות השנים. התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית מציעה להכריז על המבנה הצפוני כמבנה לשימור, ולהוסיף על גביו 3 קומות בקונטור הבניין הקיים וגרעין הכולל מעלית וממ"ק. ביחס למבנה הדרומי התכנית מציעה את הריסתו ובניית בניין בן 16 קומות במקומו צפיפות מוצעת 49.5 יח"ד לדונם. לפי תכנית המתאר תא/ 5000: התכנית מצויה באזור מגורים בבניה עירונית" עד 15 קומות במרקם בנוי לשימור, באתר טבע עירוני ומתחם התחדשות עירונית. רח"ק מירבי: 4. המלצות מסמך המדיניות לשכונת רמת אביב (9006), ביחס למגרש הנדון:

- שימור טיפולוגית המגורים (בניין אחד מהשניים נספח - שימור נילווה).
- שימור אופי הדיור דיור ציבורי.
- בינוי לגובה בדופן הדרומית של המתחם.

שילוב מבנה ציבור בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

הוועדה סבורה כי התכנון המוצע מביא להתחדשות המבנים תוך שמירה על מאפייני הבינוי כפי שנקבעו במדיניות לשכונת רמת אביב, תוך כדי הכרזה על המבנה הצפוני כמבנה ראוי לשימור לאור מאפייניו התכנוניים וההיסטוריים. התכנית חורגת מתוכנית המתאר תא/ 5000 לפי סעיף 4.1.1 (א) בדבר הקצאת שטחי ציבור, היות וזו מוסיפה שטחי ציבור מצומצמים באופן יחסי למצב המאושר, כל זאת נוכח העובדה כי מדובר בתוכנית אשר משמרת מבנה ברוטליסטי וכן מאפשרת הגדלת יח"ד.

1. שטחי בניה מירביים, שימושים ומס' יח"ד:

סך שטחים מירביים עיקריים:

א. מגורים

1) זכויות בניה: 12,600 מ"ר

2) מס' יח"ד: 237 יח"ד

ב. מסחר: 250 מ"ר

ג. מבני ציבור: 250 מ"ר, לשימוש של קהילה רווחה וחינוך. במידת וייקבע בהיתר הבנייה

שימוש לנן ילדים, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.

2. בינוי:

- א. **במבנה הצפוני** יותרו 7 קומות+ קומת קרקע וקומת גג טכנית.
- ב. **במבנה הדרומי** יותרו 14 קומות + קומת קרקע + קומת גג וקומת גג טכני.
- ג. גובה קומה טיפוסית במבנה הצפוני יהיה כ-2.8 מ' ברוטו בהתאמה למצב הקיים, ובמבנה הצפוני – 3.30 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת הקרקע במבנה הדרומי יהיה עד 6 מ'.
- ה. יישמר מרווח של 20 מ' לכל הפחות בין המבנים.
- ו. תוספת הביטוי על גבי המבנה הצפוני לשימור יהיה בקונטור המבנה ולא במערך העמודים והקורות החיצוניות, למעט לנושא מרחבים מוגנים.
- ז. ביחס למבנה הדרומי יקבעו בתוכנית העיצוב הנחיות לעיצוב המבנה.
- ח. בתשריט התכנית יסומן קו בניין תנ"ק וקו בניין על קרקעי- בנפרד.
- ט. השטח הלא מבונה במפלס הקרקע יסומן בויקת הנאה למעבר הציבור ושהייה של הולכי רגל.
- י. המבנה הצפוני יקבע כמבנה לשימור המאפשר תוספות בנייה, לאור מאפייניו האורבניים התואמים את עקרונות מרקם שכונת רמת אביב, ומאפייניו ההיסטוריים כמבנה לזוגות צעירים, עפ"י ערכי תקופת תכנונו, ובהתאם לרעיון "שיכון לדוגמא".

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. בחלקה הצפוני של התכנית מצמון למבנה לשימור יקבע שצ"פ בגודל של 700 מ"ר הפנוי מכל בינוי למעט ריהוט גן מצללות וכדומה, במטרה לשמור על היקף שטחי הציבור הפתוחים ועל העצים הבוגרים.
- ב. לפחות 15% משטח התכנית יהיו שטחים חדירי מים(לא כולל רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף), במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי התכנית.
- ג. מעל המרתפים ישמר עומק אדמה גנטית של 1.50 מ' לטובת נטיעות.
- ד. המיגון אקוסטי יקבע בהתאם למסקנות הדוח האקוסטי.

4. תנועה וחניה:

- א. לאורך רחוב שמעוני יקבע קו בניין של 4 מ' במפלס הקרקע, על מנת לאפשר מעבר רחב לחולכי רגל.
- ב. תקן חניה לרכב יהיה לפי תקן החניה התקף או 1:0.8, הנמוך מביניהם.

5. תיאומים ואישורים:

- א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות.
- ב. אישור ולק"וי לנושא הקלה מקו בניין מדרך ראשית לפי סעיף 4.2.1 לתמ"א/1 - פרקי תחבורה-דרכים, ככל הנדרש. הוועדה ממליצה לאשר את קו הבניין נוכח העובדה כי מדובר בקו בניין קיים, והתוספת אינה חורגת מקו הבניין המערבי שפונה לדרך נמיר.
- ג. השלמת תיאום עם המשרד להגני"ס בתוך 30 יום מקבלת המסמכים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית



6. כללי:

- א. התייחסות הוראות התכנית לדיור ציבורי יוסרו בתיאום עם היועמ"ש. יבחן היחס לנושא זה בחו"ד לפי תקן 21 ולפי הצורך, הנושא ישוב לדיון.
- ב. יוסרו סעיפים המתייחסים להפקעות סעיפים הכוללים הפניות למחלקות בעירייה או בעלי מקצוע בעירייה או יועצים אחרים סעיפי עיצוב וסקרים יועברו לבחנה בתכנית העיצוב האדריכלי יוסרו סעיפים המוסדרים בתקנות הרישוי, בתיאום עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,
ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2022-547

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:
רמת אביב א'

ממערב: שצ"פ לאורך דרך נמיר
מצפון: מגרש מגורים
ממזרח: שביל להולכי רגל
מדרום: רחוב שמעוני

כתובת:
תל אביב- יפו
שכונת רמת אביב א'
רחוב שמעוני 27,29

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר		35,36	

שטח התכנית: 4.789

מתכנן: גדעון בר אוריין

יזם: עמידר – החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

בעלות: מגרש מגורים (שטח 4.17 ד') - מדינה ובעלים פרטיים
מגרש שב"צ (שטח 0.62 ד') - עירייה

מצב השטח בפועל:

במגרש המגורים (חלקה 36) קיימים 2 בניינים בני 5 קומות ובהם 76 יחידות דיור, כל אחת בשטח 38 מ"ר. רוב הדירות (כ-50) משמשות כדיור ציבורי בבעלות עמידר. היתר נמכרו ונמצאות בבעלות פרטית. מגרש השב"צ ריק ומשמש כחלק מחצר המגורים.

מדיניות קיימת:

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה מזהה את המתחם כבעל ערכים פיזיים וחברתיים לשימור. המסמך מציב יעד של שימור הטיפולוגיה והשימוש וממליץ לשמר את אחד משני הבניינים, לשמר את מרכיב הדיור הציבורי ולאפשר בניה לגובה. בנוסף המסמך ממליץ על שילוב מבנה/שטחי ציבור בפרויקט. בבדיקות הנפחיות שבוצעו במסגרת מסמך המדיניות מוצע בניין גבוה עד 15 קומות כתחליף לבניין הדרומי.

תכנית המתאר הכוללת תא/5000 קובעת את רמת אביב א' (אזור 106 א) כאזור מגורים בבניה עירונית, וכן כמרקם לשימור וכמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מותר 4.0, רחק המרבי 5.0, בניה עד 15 קומות.

נספח עיצוב

תשריט אזורי ייעוד



עד 15 קומות
מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לטביבתה
מרקם בנוי לשימור

אזור מגורים בבניה עירונית

רקע היסטורי:

המתחם בשטח של כ- 4.8 דונם הוקם בשנת 1963 כמתחם "בית זוגות צעירים" ע"י משרד השיכון כמתחם דיור ציבורי בסגנון ברוטליסטי אשר היה נפוץ בשנים אלו. תוכנן ע"י אדר' רוברט בנט, שהיה גם מתכנן השכונה, יחד עם אדר' יצחק פרלשטיין. המבנה תוכנן בתקופת השיכון לדוגמא ומהווה מעין מיקרוקוסמוס הממחיש את המושג על עקרונותיו בתוך מרקם של שיכון מימי ראשית המדינה. המבנים הקיימים בני ארבע קומות בסגנון ברוטליסטי (חזיתות מבטון חשוף), וכוללים פרוזדור פתוח וגרמי מדרגות מונומנטליים בעלי ערכי שימור.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): ל, 2, , 2310, 1740, ג'1, 524, 406, תמ"א 38, צ' יעוד קיים: מגרש שבי"צ ומגרש מגורים שטח התכנון: 4,789 מ"ר.

זכויות בניה למגרש המגורים: בהתאם למצב השטח בפועל (כ-4500 מ"ר ברוטו) קומות: 4+ק

תמ"א 38 מתאפשרת בכפוף למדיניות רמת אביב הוותיקה.

זכויות למגרש השבי"צ (בשטח 620 מ"ר): בהתאם לתכנית צ' למבני ציבור - זכויות בהיקף 270%.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

התחדשות המבנים על ידי הריסת המבנה הדרומי (שמעוני 27) ובמקומו בנייה של בניין בן 16 קומות ושימור המבנה הצפוני (שמעוני 29) בתוספת קומה חלקית ו-2 קומות מלאות הכולל הפרשה מבונה לשני גני ילדים וחצר צמודה. כל זאת תוך שימור יחידות הדיור הציבורי ותוספת שטחים ויחידות דיור לדיור ציבורי נוסף כתועלת ציבורית.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

עיקרי התכנית:

1. הריסת מבנה דרומי בן 5 קומות על רחוב שמעוני 27.
2. איחוד חלקות שלא בהסכמה.
3. קביעת ייעוד קרקע למגורים בלבד
4. קביעת הוראות לבניה חדשה ברחוב שמעוני לבניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת הקרקע הכוללת שימוש מסחרי, וקומת גג חלקית.
5. קביעת 237 יח"ד
6. קביעת הוראות לשימור המבנה בשמעוני 29 ותוספת של קומה בנסיגה ו-2 קומות מלאות.
7. קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר ציבורי בכיוון מזרח מערב.
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת צפיפות
10. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעיים.
11. קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח.
12. קביעת הוראות לאיכות סביבה.
13. הקצאת שטח בנוי ציבורי (שב"צ) בקומת הקרקע בבניין לשימור בשילוב חצרות צמודות לשימוש זה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הפרויקט מציע שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט לצד הגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר ת"א. זאת על ידי שימור יחידות הדיור הציבורי הקיימות, תוספת שטחים לדירות ושיפורן ותוספת של 14 יחידות דיור ציבורי לתושבי העיר תל אביב.

התכנית משלבת שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע במבנה הצפוני ומסחר בקומת הקרקע במבנה הדרומי.

התוכנית קובעת את קו המבנה הדרומי כקו אפס לרחוב שמעוני. מיקומו של השימוש המסחרי בפנינת רחוב שמעוני, ושילוב השטחים הציבוריים המבונים, ייצר ברמה התפקודית מרכז שכונתי של פעילות למגוון גילאים ולאורך כל שעות היום. באופן פיזי, המבנה הדרומי יגשר על הפרשי המפלסים שבין רחוב שמעוני לבין מפלס החצר, קומת הקרקע תהיה מפולשת בחלקה ותאפשר חיבור בין הרחוב לחצר. קומת הקרקע המפולשת מתחברת לחצר שבין המבנים, מאפשרת מעבר הולכי רגל דרך המגרש, ממשיכה אותה מחזקת ושומרת על ציר הרוחב השכונתי בכיווני מזרח מערב. בנוסף, התכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע בכל השטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל. וכן התחברות עתידית מערבה לרכבים.

פירוט יעודים/ שימושים:

בתא שטח 100: ייעוד מגורים ד', שימושים: מגורים, מב"צ ומסחר

קווי בניין:

- קו בניין קדמי לרחוב שמעוני: 0 מ'
- קו בניין צידי (מזרח): 3 מ'
- קו בניין צידי (מערב): 5 מ'
- קו בניין אחורי (צפון): 5 מ'

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

שימור:

שימור המבנה הקיים יהיה עפ"י תיק התיעוד המאושר של המבנה.
קביעת המבנה הצפוני ברח' שמעוני 29 כמבנה לשימור

זיקת הנאה:

תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע בשטחים הלא מבונים במגרש למעבר ושהיית הולכי רגל.
בחלקת המגורים השוכנת ממערב לרחוב שמעוני תקבע בנוסף זיקת הנאה לכלי רכב כמופיע בתשריט המוצע.

מרתפים:

1. בהתאם לתכנית ע1
2. חלחול 15% מהמגרש.

תמהיל הדזור:

דירות קטנות 32-50 מ"ר : 60%

דירות בינוניות 51-85 מ"ר : 37%

דירות גדולות 86-110 מ"ר : 3%

סה"כ יח"ד : 237

נתונים נפחיים:

מבנה לשימור :

מספר קומות : סה"כ 6.65 (כולל קומת קרקע וקומת גג).

גובה המבנה : 26 מ'

תכסית : לפי קיים

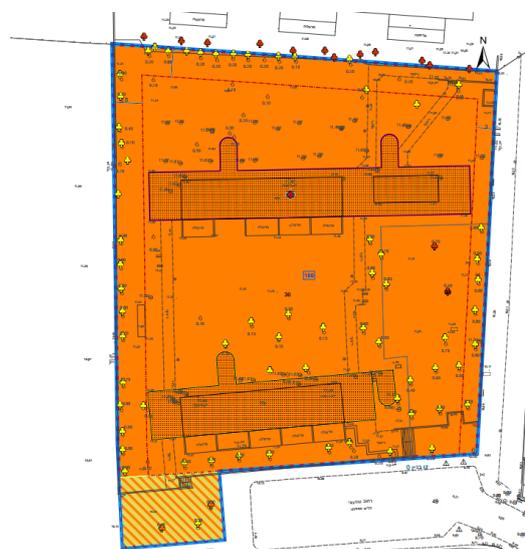
מבנה חדש (מגדל) :

מספר קומות : סה"כ 16 (כולל קומת קרקע וקומת גג).

גובה המבנה : 60 מ'

תכסית : 21%

תשריט מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

(1) סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
310%	83%	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
17,625	כ- 4500	גובה	מ"ר
6.65 , 16	4	תכסית	קומות
26 ,60	12	מקומות חניה	מטר
32%	18%		
199	0		

הוראות לתנועה וחניה:

- הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1.
- עבור שאר השימושים ייקבע על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
- יותקנו חניות אופנועים ואופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה והוא יהיה תקן מינימלי.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.
- יותר פתרון החנייה באמצעות מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר התקנת חניות נכים בקומת הקרקע בתחום זיקת ההנאה לרכבים ברחוב שמעוני בפינה הדרום מערבית של המגרש.

הוראות לעצים בוגרים:

- על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
- תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

הוראות לאיחוד וחלוקה:

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965 ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת תוכנית לצורכי רישום.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית לתו"ב ללא השלמת התיאום עם מנהל ההנדסה. בהתאם לכך, הנתונים בדריפת הם מטעם יזם התכנית בלבד.

במתווה בו מקודמת התכנית קיים חשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט (דירות התמורה) עלולות, לאחר האכלוס, להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.

עד כה היזם לא סיפק מענה מניח את הדעת לסוגיית הבטחת כמות יחידות הדיור הציבורי בפרויקט.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

רקע:

מדובר במתחם הדיור הציבורי היחיד של חברת עמידר בצפון תל אביב, כאשר המבנים הקיימים בעלי ערכים היסטוריים ותוכנו על-ידי מתכנני שכונת רמת אביב: אדר' יצחק פרלשטיין בשיתוף עם אדר' רוברט בנט.

מתוך הכרה בחשיבות קיומו של הדיור הציבורי ליצירת קהילה מגוונת וכאמצעי לחוסן עירוני ולמניעת קיטוב חברתי, הפרויקט בא לשמר ואף להגדיל את מאגר הדיור הציבורי ברמת אביב. זאת, לאחר שבשנים האחרונות כשליש מיחידות הדיור הציבורי במגרש נמכרו לדיירי עמידר בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה).

התכנית מוסיפה יחידות דיור ציבורי באמצעות הסבת ההקצאה של שטחי הציבור ליחידות דיור ציבורי נוספות.

על מנת לקבוע שימוש ציבורי ליחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) התכנית הוגדרה כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

התכנית מציעה שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי בפרויקט. יחידות הדיור הציבורי יוטמעו במסגרת הבינוי החדש לצד יחידות הדיור הפרטיות. התכנית תתרום לרווחת משתכני הדיור הציבורי בחידוש והרחבת יחידות הדיור הקיימות, וכן בשדרוגן הפיזי באמצעות חיזוק, הנגשה ומיגון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : בשמעוני 27 29, מתחם של עמידר ברמ"א הירוקה, קודמה תוכנית מטעם עמידר כשהמטרה לשמר ולעבות את הדיור הציבורי בצפון העיר. אבל היתה נקודת כשל שבגינה אנחנו לא ממליצים על התוכנית והיא חוסר היכולת של עמידר להבטיח לנו שיח"ד של הדיור הציבורי ישמרו ולא ימכרו לאחר אישור התוכנית לדיירים ובכך הן יגרעו מהמאגר.

אודי כרמלי : אין מחלוקת תכנונית עם המשרד המתכנן. יש מחלוקת אידאולוגית על מעמדן של יחידות הדיור הציבורי והיכולת של הפרויקט להבטיח כמות מספקת של דיור ציבורי לאחר מימוש התכנית.

אורלי אראל : הנושא היה דיון מספר פעמים וניסינו להבטיח שיח"ד של הדיור הציבורי יהיו ועמידר לא הסכימו ולכן בדיוני תכנון נאמר שלא נקדם תוכנית שלא יובטח לאורך זמן לצמיחת דירות של עמידר והם יעמדו למכירה לציבור. אתה מוכר את הדירות ולא יהיה דיור ציבורי.

נציג עמידר : כרגע יש חוק ואנחנו נעשה ככל שאפשר לטפל בנושא. עמידר הקצתה בין 14 ל-18 יח"ד שיהיו דיור סוציאלי ונאמר שהם לא ימכרו בשוק הפרטי ויהיו חלק מהמטלות. אנחנו לא יכולים להכריח דיירים לא למכור את הדירה. יש חוק זכויות הדיור הציבורי לעמידר אין עמדה בנושא. עמידר הקצתה ביחד עם הצוות יח"ד שיהיו דיור סוציאלי והם באמת לא יוכלו להימכר והיה רציונל לשים הערת אזהרה על הדירות הללו כדי שלא ימכרו בשוק הפרטי.

ליאור שפירא : וכל יתר הדירות יהיו דירות ציבוריות?

גם אתם ואנחנו רוצים שיהיה דיור ציבורי ואני מציע שלא תמכרו את יתר הדירות ותשמרו אותם ונגמר הסיפור של התחדשות עירונית ויש מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייטנים : מדובר בתוכנית עם רוב דיור ציבורי. אתם בקשתם להבטיח את ה-50 דירות הקיימות. ליאור שפירא : יש חוק וברגע שיש התחדשות עירונית כתוצאה מהבניה יוצרו 50 דירות חדשות אחרי ההתחדשות תהפכו אותם לדירות פרטיות ואז לא יהיה מלאי דירות ציבוריות.

אורן אלייטנים : התחדשות עירונית היא למעשה נותנת תוספת לדירות הקיימות ופעם שניה כל המיזם צריך להרוס והדלתא הוא רווח יזמי. סוכס שנלך עד הקצה עם הרווחיות ונקצה יותר יח"ד לדיור ציבורי והגענו ל-20% רווח כלכלי יזמי. האינטרס שלנו הוא שיהיו כמה שיותר יחידות דיור ציבורי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

ליאור שפירא : למה עמידר צריכה רווח יזמי?
אורן אלייתים : צריך כדאיות כלכלית כדי שהבנקים יממנו והם דורשים לפחות 15% כרווח יזמי. הכספים האלה חוזרים אלינו חזרה לשיפוץ ותחזוקת של דירות קימות, קרן פריפריה. הקופה הזו הולכת ליעוד ציבורי.

ליאור שפירא : מי קונה את הדירות הללו? אנשים מבחוץ ואז נוצרת ג'נטריפיקציה.
אורן אלייתים : אנחנו אפילו לא מגיעים לרח"ק המקסימלי. אי אפשר לקחת את הכל או כלום. יש כאן 50 דיירים קשישים 241 נכים בלי נגישות בלי ממ"דים והסכמנו להוסיף קרוב ל-20 יח"ד דיור. כמנהל הפרויקט יש כאן דרך של 5 שנים ואני מתואם עם הצוות.
אסף הראל : אפשר לחשוב על מנגנון שאתה שומר אצלך דירות ולא מוכר אלא משכיר אותן. ואז דירות עמידר שנמכרות, אתה יכול לתת דירה חליפית במקומן.
ליאור שפירא : אם עושים התחדשות עירונית הדייר רשאי לקנות. אומרת העיריה זה אכן החוק, אבל הוצאת את הדירות האלה מהמאגר. הבעיה שהוא רוצה רווח יזמי.
אורן אלייתים : בכל מקרה ברגע שהפרויקט יבוצע, שווי הדירות יעלה ועם כל ההנחות דייר עמידר לא יוכל לקנות אותן. אלו דיירים מיעוטי יכולת.

דיון פנימי
ליאור שפירא : לא להמליץ על התוכנית.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 34) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאור כל האמור לעיל, הוועדה המקומית מחליטה שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו. משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מתוך הכרה בחשיבותו של הדיור הציבורי ועל מנת לקבוע שימוש ציבורי של יחידות דיור ציבורי (שימוש שאינו נכלל בשימושים הציבוריים שמאפשר סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה) הוועדה המקומית המליצה כי התכנית תוגדר כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, שתכלול שדרוג ואינטגרציה לדיירי הדיור הציבורי, שילוב יחידות דיור ציבוריות במסגרת הבינוי החדש, לצד יחידות דיור פרטיות, וכן הרחבה ושדרוג פיזי של יחידות הדיור הציבורי הקיימות בבניין לשימור.

בתאריך 27.7.2022 החליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, שכן במתווה בו קודמה התכנית ע"י חברת עמידר, עלה החשש ש-52 יחידות הדיור הציבורי שבפרויקט עלולות להימכר ולהיגרע ממאגר הדיור הציבורי.
התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית, הוועדה המחוזית דנה בתכנית והחליטה להפקידה תוך הסרה של ההוראות בתכנית הנוגעות לדיור ציבורי.
מצ"ב החלטת הוועדה המחוזית.

אנו ממליצים כי תוגש התנגדות מה"ע, בין היתר לנושא שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי וללא מכירתן והבטחה ורישום יחידות הדיור הציבורי החדשות.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : דווח על החלטת וועדה מחוזית להפקדת תכנית התחדשות מתחם עמידר ברמת אביב.
רקע : הוועדה המקומית החליטה ביולי האחרון שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית היות ואינה מבטיחה דיור ציבורי לצמיתות, לא על שמירת המאגר הקיים ולא על הגדלתו. התכנון כפי שאושר בוועדה המחוזית כולל הכרזת מבנה לשימור והקמת בנין בן 17 קומות עם שטח ציבורי של 250 מטר בקומת הקרקע וסה"כ 237 יח"ד. בהתייחסות לנושא הדיור הציבורי קבעה הוועדה המחוזית כי התייחסות הוראות הדיור הציבורי יוסרו בתיאום עם היועצת המשפטית. בשלב זה אין עדיין מסמכי תכנית שהופקדו. המלצתנו היא להגיש התנגדות מהנדס העיר, בין היתר לנושא של שמירה על מלאי יחידות הדיור הציבורי ללא מכירתן והבטחה ורישום של יחידות הדיור הציבורי.

התוכן	מס' החלטה
	-
	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

דורון ספיר: לא השתכנעתי שצריך לאשר את הפרויקט, כשיש 70 יחידות של עמידר ולא ברור מה מעמדן. אין בעיה סטטורית יש פה עניין מהותי. קיים דיור ציבורי במקום. לא ייתכן שמדברים על דיור ציבורי וכעת כשיש הזדמנות מתעלמים, לא מאשרים ומתנגדים לתכנית.

עמית גולשטיין: לא הייתה התנגדות לדיור ציבורי. האמירה היא שבתכנית לא צריך לקבוע דברים כאלו. זה דבר קנייני.

אודי כרמלי: ממתי דיור ציבורי הוא דבר קנייני?

עמית גולשטיין: כל עוד הוא לא מוגדר ומוסדר בחוק התכנון והבניה לא ניתן לעגן את זה בתוכנית.

אודי כרמלי: אנחנו יודעים לעשות את זה כשיש תכנית של עמיגור לדיור ציבורי, עשינו זאת בשנות ה-70 וה-80 אין איבדנו את היכולת לעשות את זה היום?

דורון ספיר: אנו מבקשים מהוועדה המחוזית לעשות דיון חוזר. צריך למצוא פתרון משפטי. אם יבטיחו מס' דירות לדיור הציבורי תנוח דעתנו לא משנה חדשות או ישנות.

רועי אלקבץ: צריך לתת דיור ציבורי עם כל יוקר המחיה וכעת שזה לא ממומש ציבורית זה לא בסדר. עמי אלמוג: אין התנגדות לדיור הציבורי. אבל זה צריך לעשות עפ"י חוק. לנו כמדינה אפשר רק 20%, זה בסדר לדרוש אבל צריך שההחלטות יגיעו מלמעלה. התיקון של 120 החרג את המדינה. הדרגים המקצועיים תומכים בהחלטה כזו אבל ההחלטות צריכות להיות מלמעלה.

דורון ספיר: אם נחליט החלטה ביחד שאם לפחות 50 דירות מתוך 270 דירות יהיו לדיור הציבורי נוכל לעשות זאת ביחד, אין אף אחד שיתנגד לזה.

עמי אלמוג: צריך לעבוד על הדברים האלה אחרת. צריך לקדם את זה גם מלמעלה.

ליאור שפירא: בפרויקט הזה גם 20% אין. מה שבסמכות המדינה תתנו.

עמי אלמוג: יכול להיות שכן, לא מכיר את הפרויקט לעומק

אודי כרמלי: זה עניין של שעת רצון בכל הדרגים המקצועיים. לא יכול להיות שכל אנשי התכנון מסכימים עם זה אבל בגלל פלפול משפטי זה לא מבוצע, דבר שידענו לעשות זאת כל הזמן.

ליאור שפירא: אנו מדברים על דיור ציבורי לא דיור בהישג יד.

עמי אלמוג: אני לא יודע מה ההנחה שעמידר נותנת להם אבל יש הנחה.

דורון ספיר: הפרויקט היה מלכתחילה 70 דירות של עמידר.

ליאור שפירא: כל מה שצריך זה הסכמה שיהיה תיקון בתקנון.

דורון ספיר: עמידר הסכימו להוסיף 14 דירות + הקיימות שאפשר למכור אותן. לא ביקשנו חצי דירות דיור עמידר.

אודי כרמלי: יש להם הגבלה של כמה שנים אבל אח"כ הם יכולים למכור וזה כבר לא יהיה דיור ציבורי.

אנו ממליצים לוועדה המקומית שכאשר התוכנית תופקד אנו נגיש התנגדות למחוזית.

אביגדור: אי אפשר להגיע איתם להסכמה?

אודי כרמלי: עמידר הגישו את התוכנית ישירות למחוזית, יש התדיינות כבר שנתיים. לא ייתכן שמתוך 270 יחידות דיור יהיו 14 יחידות לדיור ציבורי?

ליאור שפירא: אנו כעירייה יכולים לרכוש את זה?

אודי כרמלי: רעיון מעניין.

דורון ספיר: עמידר היא חברה לטיפול בדיור ציבורי למה שהעירייה תרכוש?

אורלי אראל: בתוכנית הזו גם ביטלו 620 מ"ר מגרש ציבורי שהסכמנו שיהפוך לדיור ציבורי. לא רק שזה לא קרה אלא גם השטח הציבורי "נעלם".

בישיבתה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קבלה דיווח משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
-	תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ובמטרה לשמור על מגוון טיפוזי דיור בשכונת רמת אביב לרבות דיור ציבורי, במקרקעי המדינה והעירייה, ממליצים להגיש התנגדות לתכנית, לכשתופקד, שתכלול את הסעיפים הבאים :

- א. שמירה על מלאי הדיור הציבורי ורישומו ע"ש המדינה. הכנסת הוראות וסעיפי הסבר בדבר השימוש של דיור ציבורי.
- ב. הגדלת מלאי הדיור הציבורי ב-14 יח"ד נוספות בשטח של 820 מ"ר עיקרי ורישומן ע"ש המדינה.
- ג. בנוסף לאמור לעיל, הכנסת הוראות בדבר דיור להשכרה בהתאם לתוספת השישית בשיעור של 15% מסך יח"ד התכנית.
- ד. ביטול ההגבלות על השימושים הציבוריים לרבות ביטול המגבלה לשימושי חינוך, השטחי הציבורי הבנוי ישמש לכלל השימושים המותרים בתכנית צ' ובהתאם לצרכי העירייה.
- ה. תיקון טבלאות איחוד וחלוקה שהשטחים הציבוריים הבנויים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
- ו. על סעיף אחר שאינו תואם לרוח החלטות הוועדה המקומית בתכנית.
- ז. לאור מסמכי התכנית שיופקדו, סעיפי התנגדות נוספים להתאמת התכנית למדיניות העירונית, מדיניות הוועדה המקומית, ולשיקול דעת מה"ע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אורלי אראל : תוכנית שנדונה בוועדה המחוזית לא הומלצה ע"י הוועדה המקומית. התוכנית עברה דיונים בוועדה מחוזית אשר המליצה להפקיד את התוכנית היא עדיין לא הופקדה. מבוקש מהוועדה המקומית להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות כי התוכנית תופקד בעת הפגרה של הוועדה המקומית בשל הבחירות. ביקשנו שהתוכנית תדגיש את נושא הדיור הציבורי ותגדיל אותו. היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית ביקשה (ציתות מתוך ההחלטה) " בהתאם לבחינת הסוגיה הוראות התוכנית יתוקנו כך שיקבע דיור מיוחד לשכירות בבעלות אחודה. הדיור המיוחד יקבע שימוש בתא שטח מסוים בהיקף של 820 מטר מרובע בשטח עיקרי". לא תהיה תוספת של דיור ציבורי כפי שהוועדה המקומית בקשה והדיור הזה לא יקרה דיור ציבורי. בנוסף במגרש הציבורי הוגבלו השימושים רק לשימושי לפי קהילה רווחה ובריאות הוגבלו שימושים עפ"י צ'. אנו חושבים שיש לחשוב על כך מחדש ולכן מבקשים להסמיך את מהנדס העיר להגיש התנגדות לאחר שנראה את התוכנית המופקדת.

מלי פולישוק : לא הוגשה התנגדות?

אורלי אראל : התוכנית לא הופקדה עדיין.

מלי פולישוק : אז מה זה יעזור עכשיו?

אורלי אראל : יש 6 נושאים שאנו רוצים להעלות בהתנגדות.

דורון ספיר : היו 52 יח"ד בדיור ציבורי, והמדינה רוצה לבטל אותם במחית יד, ולא מבטיחה את הקיום שלהם זו תעודת עניות כאשר מוסיפים 270 יח"ד ולא דואגים לתוספת יחידה אחת לדיור ציבורי.

אורלי אראל : זו ההחלטה של היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית.

עמית גולדשטיין : התוכנית החדשה באה לבקש לקבע את הדיור הציבורי, זה לא משהו שמעוגן בחוק התכנון והבניה.

דורון ספיר : אז איך עמידר בונה דיור ציבורי?

עמית גולדשטיין : הם מוגדרות בחוק בדרכים אחרות.

אודי כרמלי : תתקן אותי אין כאן כוונה שלא יהיה בכלל דיור ציבורי, אלא לאפשר מצב סטטוטורי לאפשר ברמה של הסכמים.

עמית גולדשטיין : הפתרון שמצאנו הוא להגדיר את זה בשכירות אחודה מדינת ישראל תחליט איך היא תעשה זאת.

מלי פולישוק : אין חוק שמגדיר דיור ציבורי במדינת ישראל?

עמית גולדשטיין : אין חוק.

דורון ספיר : אולי אפשר לקבוע שהדירות יהיו בדיור ציבורי על פי החוק של הדיור הציבורי.

מלי פולישוק : אולי העירייה צריכה ליזום הצעת חוק בנושא.

דורון ספיר : נאשר למהנדס העיר להגיש התנגדות.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.

התוכן	מס' החלטה
תא/ 4804 שמעוני 27-29 וועדה מקומית	-

הוועדה מסמיכה את מה"ע להגיש התנגדות לתכנית לכשתופקד.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס