

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מיקום:** מדרום לרחי הדר יוסף, ממזרח לרחי בני אפרים, צפונית לרחי שטרית בכור, ממערב לגינת לודג.

**כתובת:** רחוב קהילת לודג 1, 29, 31, 33, 35, 37, שכונת הדר יוסף, תל אביב-יפו.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
209, 200, 174, 87-88	459, 421-454, 203	חלק	מוסדר	6636
517, 509-510, 409	665, 486-492			
666, 644				

**שטח התכנית:** 31.68 דונם.

**עורך ראשי:** י.א. ישר אדריכלים.

**מתכננים:** תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: בלוקא אדריכלות נוף בע"מ.

תשתיות: גלבוט מהנדסים יועצים בע"מ.

סביבה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ.

אנרגיה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.

אגרונום: אלומות.

שמאות: צביקה שפיגל חברה כלכלית בע"מ.

מודד: מדבא מדידות והנדסה.

נספח חברתי – ד"ר עמליה רימלט  
ייעוץ חברתי: מודוס  
אשחר ארגון שרותי חברה ורווחה בע"מ.

**יזם:** מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ.

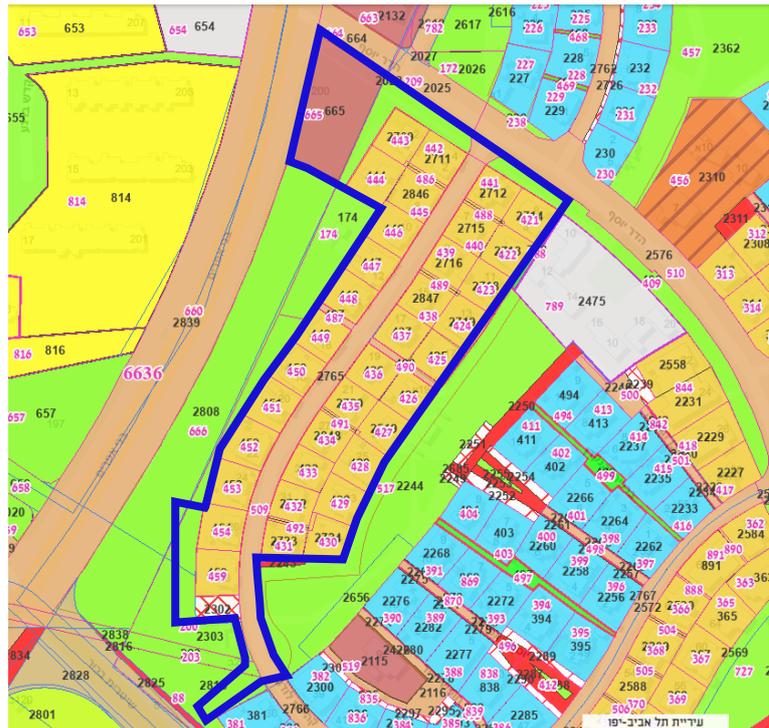
**מגישי התכנית:** מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

**בעלות:** פרטיים שונים ועיריית תל אביב-יפו.

### מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית 35 בתים משותפים בני שתי קומות מעל הקרקע, בהם 258 יח"ד שנבנו באמצע שנות ה-50, מתוכם 6 יחידות דיור ציבורי: 1 בבעלות עיריית ת"א, 4 בבעלות חלמיש, 1 בבעלות הגיוינט. המצב התחזוקתי של המבנים ירוד. השטח הממוצע ליח"ד קיימת כ-31 מ"ר (שטח הדירות בפועל נע בין 26 מ"ר עד 78 מ"ר). בחלק מהדירות בוצעו הרחבות דיור על פי היתר בניה ובחלק בוצעו הרחבות ללא היתר, כולל פלישות לשטחים ציבוריים. בנוסף, בתחום התכנית בפינת הרחובות הדר יוסף ובני אפרים קיים מגרש בייעוד שב"צ בגודל 2.6 דונם, בתחמו קיימת חורשת עצים בוגרים המונעת את מימושו. צפיפות יח"ד לדונם קיימת- 8.14 ברוטו, 12.2 נטו.

### תשריט מצב מאושר:



### מצב תכנוני קיים:

**תב"ע תקפה:** תב"ע 2204 א - תוספת בניה - הדר יוסף - שינוי לתכנית 254, מתן תוקף: 1985  
קובעת שינוי תנאי הדיור בשכונה, תוך מציאת פתרון בלעדי המתאים לאזורי הדיור השונים, בהתייחס למרקם הקיים והמרקם המתוכנן בעתיד. התכנית מייעדת את החלקות הסחירות למגורים וקובעת 175% זכויות בניה, סך שטחים לבניה 37,075 מ"ר ברוטו וגובה מבנים של עד 5 קומות.

**תב"ע מקורית:** תכנית מתאר "ל", תב"ע 254 אשר הגדירו את שלד וייעודי השכונה המקוריים וחלוקת החלקות לצורך שיכון עולים, מתן תוקף: 1953.

**תכניות תקפות:** ל, ל/2, ל/3, ב/2204, ג, ג/1, 1740, 1043, א, 2550, 4862, 254, 4676, 2204, ב/2204, תא/צ, תא/4053, ע/1, ח, תממ/5, תתל/71.ג.

**תכנית המתאר העירונית תא/5000 (2016)**

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מירבי 4 במגרש שמעל 1.5 דונם נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות, מתחם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית 204א' קהילת לודג': יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רח"ק 1.

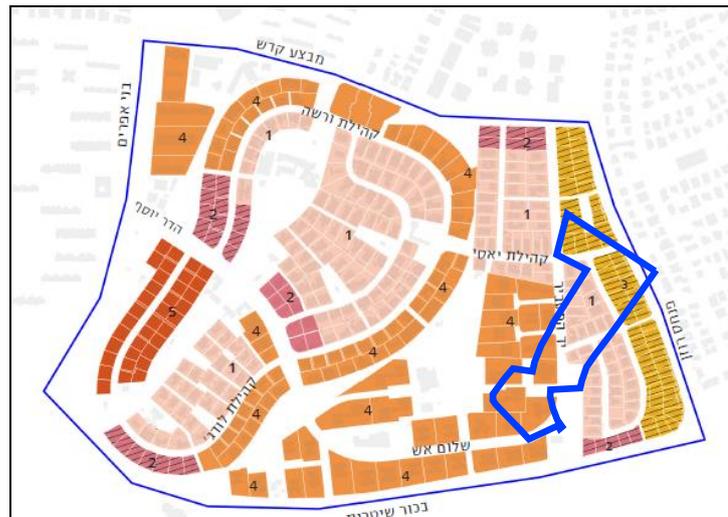
הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 204 הדר יוסף- 204א' קהילת לודג' - יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 – גובה הבניה: עד 15 קומות.



**מדיניות קיימת:**

**מסמך מדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף - תא/מק/ 9141**

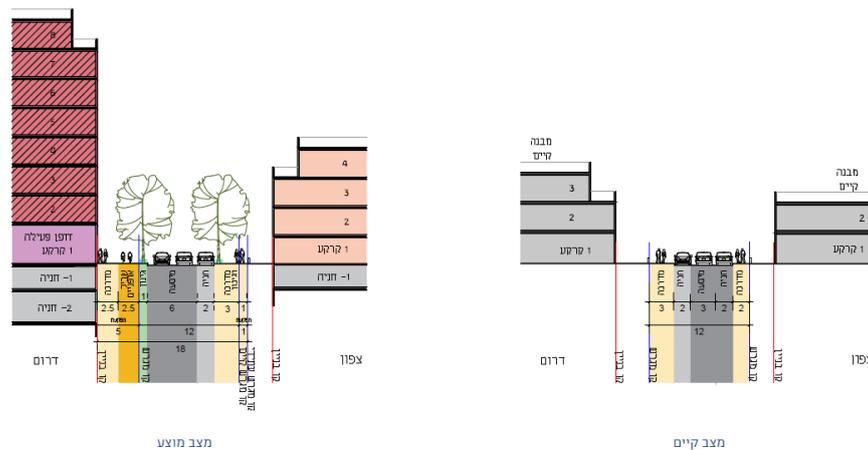
אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-23.3.2022 נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה. חזון המדיניות הוא התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים בה וחיזוק הקשרים ביניהם, העצמת המגוון הבנוי המאפיין את השכונה, ושמירה על המגוון האנושי והחוסן החברתי של השכונה.



הוראות מסמך המדיניות לתכנית התחדשות עירונית בקהילת לודג' 1-37:

התכנית המקודמת מציעה הריסה ובניה מחדש בבניה מרקמית מלוות רחוב בעיקר, תוך עליה נקודתית לגובה של עד 19 קומות בדופן של רחוב הדר יוסף ובגבול הדרומי בסמוך לרחוב שטרית בכור. התכנית מקצה שטחים לטובת מוסדות ומבני ציבור, תורמת לחיזוק השלד הציבורי בצורת אצבעות ירוקות מזרח-מערב שמחזקות את הקשר בין גינת לודג' וחורשת האשלים, מייצרת מגוון טיפוסי דיור בתכנון מקיים הכולל התייחסות להיבטי ניהול מי נגר, נטיעות ושמירה על עצים, בניה ירוקה ועקרונות נוספים. באזור זה קיימות כיום כ- 258 יח"ד, וכ-700 יח"ד צפויות לאחר ההתחדשות לפי הנחת מימוש מלאה 100% תוספת של כ- 442 יח"ד.

**חתך מוצע לרחוב קהילת לודג' לפי המדיניות:**



**מדיניות לתכניות התחדשות עירונית תא/מק/9112**

נועדה לגבש מדיניות כוללת של הוועדה המקומית לקידום תכניות להתחדשות עירונית, תוך הגברת הוודאות התכנונית ויצירת תהליך עבודה שקוף וברור לכל הגורמים המעורבים. המדיניות קבעה את התוספת לשטח הדירות הקיימות בתחום התכנון לצורך הרכבת סל שטחי הבנייה ובחינת התחשיב הכלכלי. בהתאם למדיניות לשטחה של כל דירה קיימת בהיתר בתחום התכנית יתווספו 12 מ"ר המבטאים תוספת חדר לשיפור רווחת הדיור, ובלבד שהשטח המינימלי של דירת התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר שטח כולל (פלדלת).

**מצב תכנוני מוצע:**

**היסטוריה תכנונית:**

בשנת 2014 התקיים דיון מקדים בוועדה המקומית. מטרת הדיון היתה קביעת יחס המרה מקסימלי בין יח"ד קיימות לחדשות של 2.6 ובחירת חלופה מועדפת להמשך תכנון וקידום להמלצת הוועדה המקומית בדיון נוסף בהמשך. התכנית נידונה במתכונת זו בפורום מהנדס העיר בתאריך 12/08/2018. התכנית הציעה בינוי בשישה מגדלים בגובה של 25 קומות, תוך כריתת עצים רבים בתחום החורשה. בתאריך 9.1.2019 דנה הוועדה המקומית בפרסום סעיפים 77-78 לשטח התכנית אשר קבעו כי לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום המרחב אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתיד. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש כפי שיוצגו במסמכי התכנית. בעקבות שינויים והתאמות שבוצעו בתכנית בליווי צוותי העיריה בכדי להתאים את התכנון להוראות תכנית המתאר העירונית ולטובת צמצום היקף הבינוי המגדלי וגובהו וצמצום הפגיעה בעצים בוגרים, התכנית נדונה מחדש בפורום מהנדס העיר בתאריך 25/02/2024.

**מטרות התכנון:**

התחדשות עירונית בחלק הצפון מערבי של רחוב קהילת לודג' בין הרחובות הדר יוסף ובכור שטרית, וזאת באמצעות הריסת מבני המגורים הקיימים והקמת מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית ומגדלית בשימושי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. התכנית משמרת את עקרונות מסמך המדיניות של שכונת הדר יוסף ומייצרת חיבורים חדשים בין הרשת הירוקה של השכונה לחורשת האשלים ומקצה קרקע לטובת מבנים ומוסדות ציבור והרחבת שטחי הציבור הפתוחים בשכונה. בנוסף, התכנית מקצה שטחים בזיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכות ברחוב קהילת לודג' והתאמתו לתכנון המוצע לאורך כלל הרחוב של כביש דו-נתיבי ומסדירה חיבור חדש לשכונה מרח' בכור שטרית. התכנית מציעה תמהיל דירות מגוון וטיפוסי בניו שונים, וכן דירות בנות השגה, על מנת לשמר את המגוון האנושי והבנוי המאפיין את שכונת הדר יוסף.

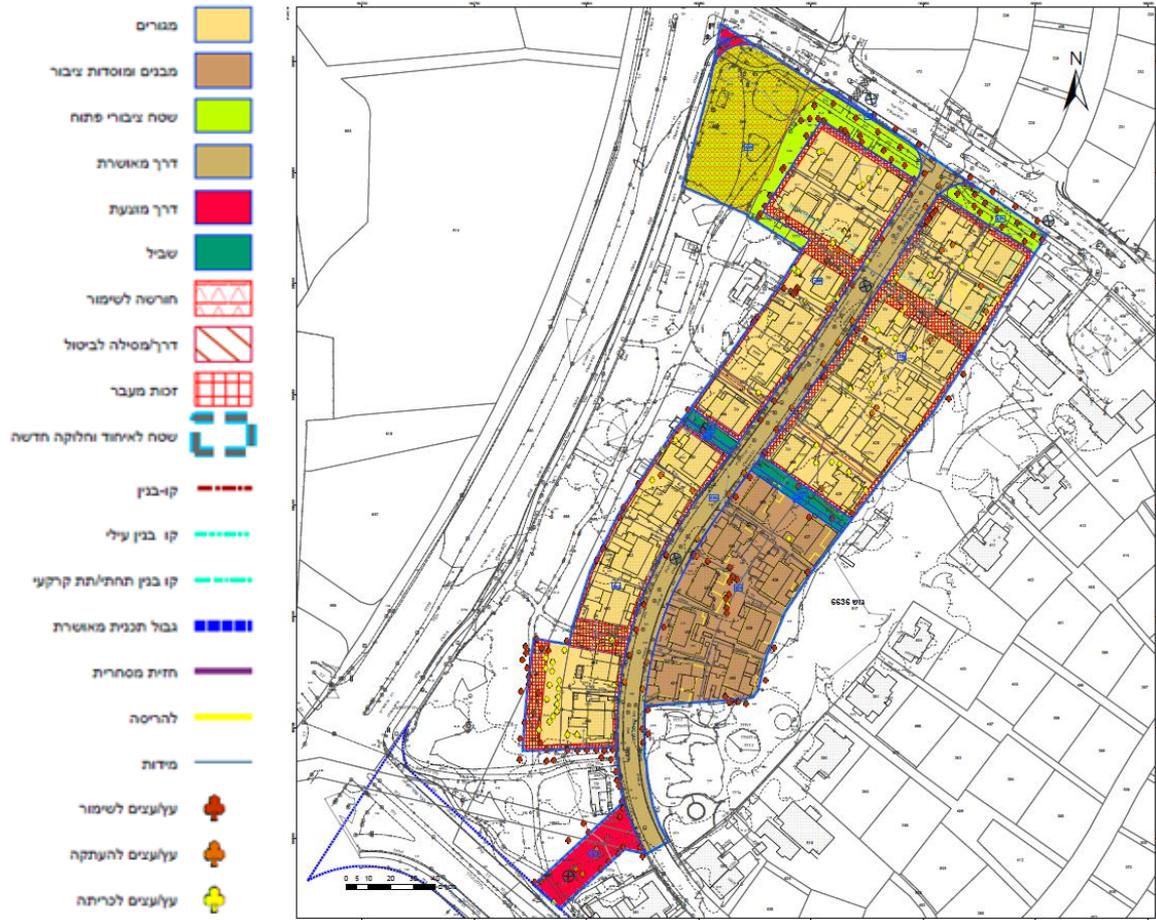
**נספח חברתי**

לתכנית נערך נספח חברתי בספטמבר-אוקטובר 2020 על ידי ד"ר עמליה רימלט, להלן מסקנותיו העיקריות:

סוגיה	עיקרי ההמלצות	סטטוס הטמעה בתכנית
סיפוח חצר משותפת לדירות הקרקע פלישות – בניה ללא היתר	חלופות תכנוניות: א. התחדשות בדגם של עיבוי ב. התחדשות בדגם של פינוי בינוי	+
דגם יח"ד קיים	א. הגדלת היצע דירות קטנות מאוד ב. הבטחה כי לפחות חלק מהדירות הקטנות מאוד יהיו בנות עד 2 חדרים ג. הבטחת איכות התכנון של הדירות הקטנות	+
שוכרים במתחם	א. תכנון יח"ד יעודיות קטנות מאוד, באיכות תכנונית גבוהה, להשכרה ארוכת טווח ב. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות בתוך מבני המגורים ג. מחירים מפוקחים ועלויות תחזוקה מופחתות ד. שטחים משותפים התומכים ביצירת קהילה	+
מרחב ציבורי – שטחים ציבוריים פתוחים, מעברי הולכי רגל, מדרכות	א. שימור השצ"פים ב. הבטחת מעברים רציפים להולכי רגל בין גינת לודג' וחורשת האשלים	+
מסחר ועסקים בייתיים	א. שדרוג והרחבה של המרכז המסחרי תוך שימור הרציפות עם גינת לודג' ב. שילוב מסחר ועסקים מקומיים קטנים בקומת הקרקע של המגורים – הבטחת כניסות נפרדות, מניעת מטרדים והנחיות איכ"ס	+
שלביות	א. מוצעת חלוקת המתחם למספר מקסימלי של תת מתחמים נפרדים למימוש ב. התחדשות המתחם תיעשה בשלבים בהתאם להיקף ההסכמות שהיום ישיג בכל תת מתחם	-
חיי קהילה	א. שטחים משותפים ברמת הבניין התומכים ביצירת חיי קהילה ב. הבטחת תמהיל גדלי דירות ברמת הבניין ג. מקבצי דירות להשכרה בבניין יעודי ו/או בקומות יעודיות ד. בחינת אפשרות להקמת מוקד קהילתי נוסף ה. בחינת אפשרות לכלול מוסד ציבורי קהילתי	+
אוכלוסיות רגישות	מתן מענה לאוכלוסיות ספציפיות: א. בני 75+ ב. אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים	+

		ג. ליווי קהילתי ד. קרן תחזוקה	
העירייה מבצעת באופן שוטף אכיפה כנגד מבני מגורים לא בטיחותיים	+	א. תכנית תחזוקה למרחב הציבורי בתחום התכנית (כולל עידוד מיחזור) ולשצ"פים הגובלים – לתקופה שעד מימוש פרויקט ההתחדשות ב. אכיפה נגד מבני מגורים לא בטיחותיים.	איכות החיים במתחם עד מימוש התחדשות
נערכו מפגשים שותפים עם בעלי הזכויות ונערכו מספר מפגשים של שיתוף ויידוע הציבור לאורך השנים (כמפורט בהמשך)	+	מוצע יידוע במספר אמצעים: א. עדכון תקופתי אודות סטטוס הפרויקט באתר האינטרנט של מרחב קהילתי צפון – מזרח ב. מפגשים ציבוריים פתוחים לבעלי הדירות ותושבי השכונה	יידוע בעלי הדירות ותושבי השכונה
		עפ"י הנחיות הרשות, יש לבחור נציגות תושבים לכל בית משותף הכלול בתכנית, וכן נציגות כללית של כל תושבי המתחם. תפקידי הנציגות ואופן בחירתה מפורטים בהנחיות הרשות להתחדשות עירונית יש צורך לרענן את הרכב הנציגות בהתאם להנחיות	נציגות

**תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע:**



**טבלאות השוואה :**

השוואת שטח קרקע:

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
52.32	16.579	מגורים	←	66.85	21.179	מגורים
15.61	4.946	מבנים ומוסדות ציבור		8.29	2.625	מבנים ומוסדות ציבור
16.4	5.218	דרכים		14.47	4.585	דרכים
13.75	4.355	שטח ציבורי פתוח		10.4	3.2941	שטח ציבורי פתוח
1.85	0.587	שביל		0	0	שביל
<b>100%</b>	<b>31.683</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100%</b>	<b>31.683</b>	<b>סה"כ</b>

**נפחי בניה מוצעים :**

התכנית כוללת הוראות להקמת שלושה מבנים בני 19 קומות, שניים בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' ובניין נוסף בדרום-מערב התכנית בין חורשת האשלים והרחובות בני אפרים וקהילת לודג' והוראות להקמת 7 מבנים מרקמיים עד לגובה של 10 קומות על דופן רחוב קהילת לודג'. מיקום הבנייה הגבוהה תואם את המדיניות שאושרה לשכונה כמפורט מעלה.  
סה"כ כוללת התכנית 258 יח"ד קיימות ועוד 482 יח"ד חדשות (מכפיל 2.9 ביח"ד) ומתוכן 111 יח"ד (15%) בהישג יד להשכרה ב-40% הנחה ממחיר השוק, למשך 25 שנה ובבעלות פרטית ואחודה.

**ייעודים ושימושים :**

ייעוד הקרקע הראשי המוצע בתכנית הינו 'מגורים' לרבות דיור בר השגה. במבנים הגבוהים ולצד השבילים המובילים אל חורשת האשלים יכללו בקומת הקרקע שימושים מסחריים/פעילים הכוללים מסחר, שירותים ציבוריים ומשרדים מושכי קהל, בהתאם להמלצות מסמך המדיניות לשכונה. מוצע תוספת שימוש עיקרי בהתאם לאמור בסעיף 3.2.4(א)(3) בהתאם להנחיית אגף נכסים; עסקינן בשצ"פ מרושת שבילים המאפשרים כבר כעת תנועה עוברת של הולכי רגל ורוכבי אופניים מרח' בני אפרים לתחום התכנית. הכניסה לתחום המשרדים תיעשה משבילים קיימים בשצ"פ והמשכם בתחום התכנית כך שאלו יתחברו לכניסות המתוכננות בשבילים החוצים. העירייה כבעלת הקרקע הציבורית מצאה כי תוספת שימוש זו ראויה, סבירה ונכונה מבחינה תכנונית. המבנה המערבי בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' יכלול שטחים ציבוריים בנויים. בדרום-מזרח התכנית מוקצה שטח של כ-4.9 דונם לטובת מוסדות ושימושי ציבור.

**הקצאות ותועלות ציבוריות :**

- א. הצרחת שטח למבנים ומוסדות ציבור שאיננו מאפשר בניה בשל ריבוי עצים בוגרים למיקום חדש בסמוך לגינת לודג' והגדלתו ב-2.3 דונם.
- ב. הקצאת 3,020 מ"ר לשטחי ציבור בנויים.
- ג. שיפור רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור.
- ד. שיפור השלד הציבורי השכונתי על ידי הוספת חיבורים וחיזוק הקישוריות בין גינת לודג' וחורשת האשלים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3794/תא/מק/507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	30/10/2024 5 - - '24-0019

**שטחי בניה מוצעים :**

- א. לשימושים הסחירים בתכנית:  
**יח"ד: 740** (258 יחידות תמורה, 111 יחידות דב"י המהוות 15%).  
**שטחי מגורים (עיקרי+שירות):** 78,390 מ"ר (שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד 86 מ"ר, שטח ממוצע ברוטו ליח"ד כ-106 מ"ר).  
**שטחי מסחר:** 1,475 מ"ר.  
**שטח ציבורי בנוי:** 3,020 מ"ר.  
**סה"כ שטחי בניה על קרקעיים בתכנית:** 82,885 מ"ר (רח"ק 4 + תוספת 1 להתחדשות עירונית), צפיפות מוצעת 44.6 יח"ד לדונם נטו, 23.4 יח"ד לדונם ברוטו.
- לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 8,880 מ"ר) ושטחי מצללות עבור השטחים הציבוריים הבנויים.  
**שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים:** 38,460 מ"ר.
- ב. לשימושים הציבוריים בתכנית (תא שטח 300):  
**לפי תכנית תא/מק/צ (400% 19,784 מ"ר, בתכנית 80% וגובה של עד 10 קומות. יתר ההוראות על פי תכנית תא/מק/צ'.**

**תמהיל יח"ד:**

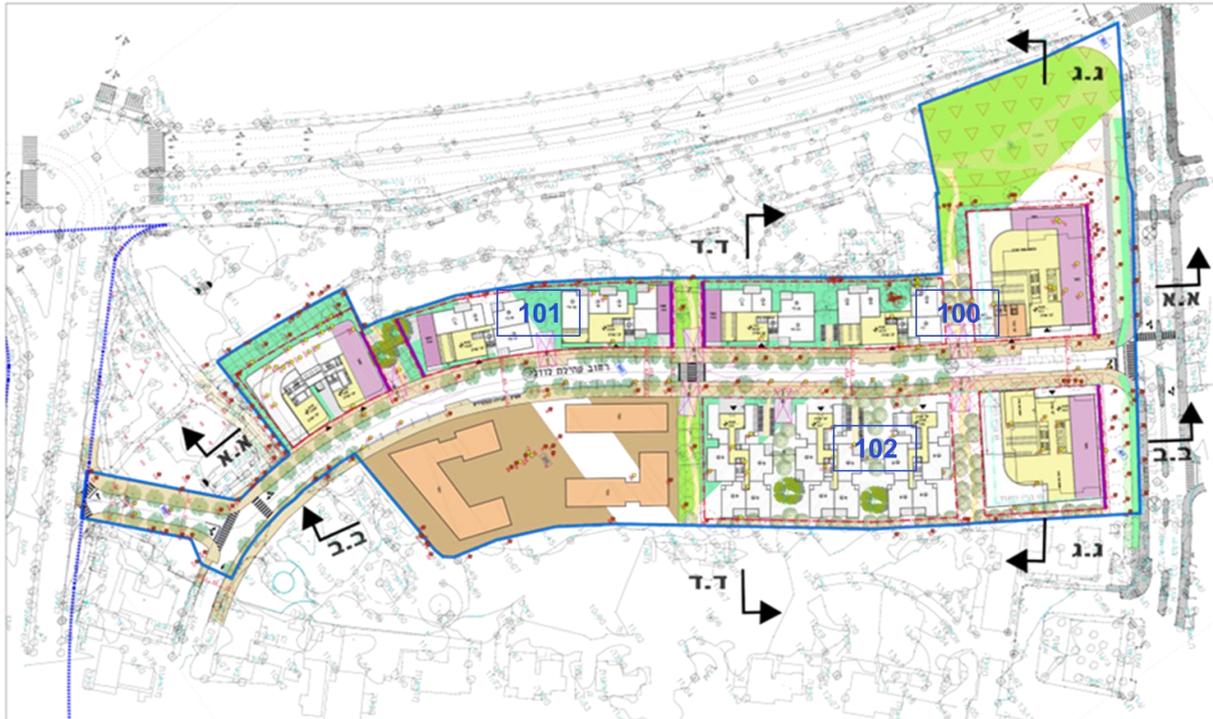
- תמהיל יחידות הדיור נקבע בהתאם למסקנות הנספח החברתי והמדיניות המאושרת לשכונת הדר יוסף והוא כולל מגוון יחידות דיור ואחוז גבוה יחסית של יחידות דיור קטנות וקטנות מאד בהתאם למצב הקיים בפועל.
- א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר.  
 ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.  
 ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.  
 ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.  
 ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.  
 ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית באישור הוועדה מקומית לעת הדיון בתכנית העיצוב.  
 ז. שטח יח"ד ממוצעת הינו כ-86 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שטח מיגון).  
 ח. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה דומה באופן יחסי לכלל יחידות הדיור בתכנית אולם לא יכלול יחידות דיור מעל 100 מ"ר שטח כולל.

**השוואת שטחי בניה :**

נתונים	מצב קיים (בנוי לפי היתר)	מצב מאושר (תב"ע 2204, מתן תוקף: 1985)	מצב מוצע
יחידות דיור	258		740
שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)	31.6 מ"ר ברוטו		86 מ"ר עיקרי+שטח מיגון 106 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למגורים (מ"ר)	8,171 ברוטו*	37,075 ברוטו	78,390 ברוטו
שטחי בניה למסחר (מ"ר)	-	-	1,475 ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור (מ"ר)	-	-	3,020 ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	75%	175%	500%
גובה	מ"ר	קומות	קומות
	8,171 ברוטו	37,075 ברוטו	82,855 ברוטו
	2	5	עד 19 קומות
	7	20	עד 80 מ'
תכסיות	-	-	תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות

מרפסות, פירים וכיו"ב). 0.8 ליח"ד מסחר 1: 50 ציבורי 1: 100 או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	חניה בתחום הדרך	מקומות חניה
---	--	-----------------	-------------

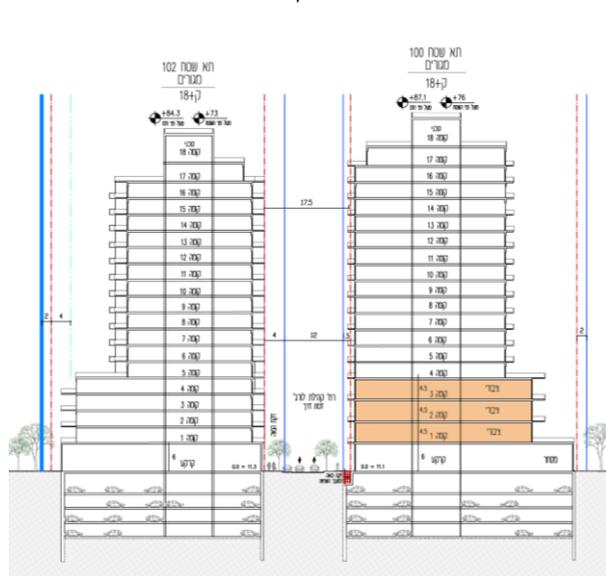
\* על פי בדיקת יזם



**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**  
**הוראות בינוי:**

- א. בתא שטח 100 :
- (1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.
  - (2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ב. בתא שטח 101 :
- (1) בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מגדל עד לגובה של 19 קומות.
  - (2) בחלקו הצפוני של תא השטח יבנו 2 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ג. בתא שטח 102 :
- (1) בחלקו הצפוני של תא השטח בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' תותר הקמת מבנה מסד ומגדל עד לגובה של 19 קומות.
  - (2) בחלקו הדרומי של תא השטח יבנו 3 מבנים מרקמיים מלווי רחוב עד לגובה של 10 קומות, יש לשמור על מרחק צידי של 8 מ' בין המבנים.
- ד. גובה קומות:
- (1) גובה קומת הקרקע הכוללת מסחר לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 5 מ' ברוטו. יתאפשר יציע בקומה זו.

- (2) גובה קומת קרקע למגורים ללא חזית פעילה לא יעלה על 4.5 מ'.
  - (3) גובה קומה טיפוסית למגורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
  - (4) גובה קומה טיפוסית לשימוש מוסדות ציבור לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו.
  - (5) גובה קומת גג טכנית בבניה המגדלית לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
  - (6) תותר הקמתן של עד שתי קומות מיוחדות שגובהן עולה על גובה קומה טיפוסית (לא כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות) בכל אחד מהמגדלים ובלבד שלא יחרוג מ-4 מ' ברוטו. גובהן הסופי של הקומות המיוחדות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
  - (7) גובהן הסופי של כלל הקומות במבנה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ה. תכנית קומת מסד בבינוי מגדלי (4-5 קומות תחתונות) לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכנית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב).



- ו. לא תתאפשרנה דירות גן.
- ז. מרפסות בקומת הקרקע יבנו בנפח הבינוי.

**שלביות:**

התכנית מבטיחה קבלת השטח למוסדות ציבור (תא שטח 300) בשלב הראשון - תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון לרבות היתרי הריסה, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, בתא שטח 300 ויתר תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל כמפורט לעיל, ומסירתם לידי העירייה.

**פיתוח:**

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב מיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות למעט גישור על טופוגרפיה, הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל המתחם.

**איחוד וחלוקה:**

א. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה.

**הסכמות בתחום התכנית:**

שיעור חתימות לבניין	סה"כ חתומים	סה"כ דיירים	בניין
63%	5	8	לודג' 2
75%	6	8	לודג' 4
88%	7	8	לודג' 6
88%	7	8	לודג' 8
63%	5	8	לודג' 10
75%	6	8	לודג' 12
100%	8	8	לודג' 14
100%	8	8	לודג' 16
13%	1	8	לודג' 18
25%	2	8	לודג' 20
88%	7	8	לודג' 22
75%	6	8	לודג' 24
88%	7	8	לודג' 26
63%	5	8	לודג' 28
17%	1	6	לודג' 29
50%	3	6	לודג' 31
63%	5	8	לודג' 33
50%	4	8	לודג' 35
83%	5	6	לודג' 37
50%	3	6	לודג' 19
88%	7	8	לודג' 19א'
83%	5	6	לודג' 21
88%	7	8	לודג' 23
50%	4	8	לודג' 25
67%	4	6	לודג' 27
50%	3	6	לודג' 17
63%	5	8	לודג' 17א'
33%	2	6	לודג' 9
75%	6	8	לודג' 11
88%	7	8	לודג' 13
50%	3	6	לודג' 15
17%	1	6	לודג' 1
88%	7	8	לודג' 3
75%	6	8	לודג' 5
83%	5	6	לודג' 7
67.1%	173	258	סה"כ

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

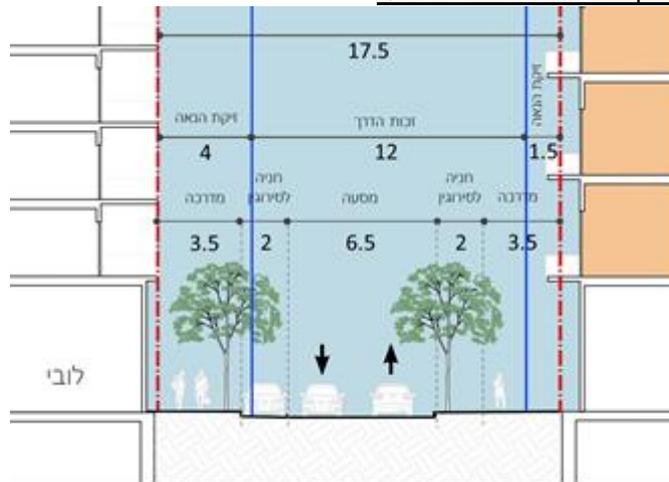
התכנית משפרת את רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועת חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה בין רחוב קהילת לודג' ושטרית בכור והרחבת רחוב קהילת לודג'. התכנית קובעת זיקות הנאה רחבות למעבר ושהיית הציבור 24/7 לאורך רחוב קהילת לודג' ובין גינת לודג' וחורשת האשלים לטובת יצירת מדרכות רחבות ומרחב מוטה הולכי רגל. לכל מקבץ מבנים יוקם מרתף משותף ותירשם זיקת הנאה הדדית בתת הקרקע בין תאי השטח במקבץ המבנים.

פתרון האשפה יהיה תת קרקעי ויקבע במסגרת תכנית העיצוב. התכנית מאפשרת הקמת תשתית פניאומטית לאצירת ופינוי פסולת כולל מעבר תחת דרכים ושטחי חיבור בהיקף של עד 2% מסך השטח.

**תנועה וחניה:**

א. התכנית מתאימה את חתך רחוב קהילת לודג' למצב המוצע וקובעת זיקות הנאה משני צידי הרחוב ברוחב כולל של 5.5 מ' לצורך הרחבתו מ-12 מ' (זכות דרך) ל-17.5 מ'. חתך הרחוב החדש כולל הרחבה משמעותית של המדרכות (רוחב מינימלי 3.5 מ' מכל צד), הפיכת מקטע הרחוב לדו סיטרי ושמירה על חניות רחוב לסירוגין משני צידי.

חתך הרחוב במצב המוצע:



- ב. התכנית קובעת ומסדירה חיבור חדש לשכונת הדר יוסף בין רח' קהילת לודג' לרח' בכור שטרית.
- ג. החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות.
- ד. הכניסה לחניונים תתבצע מרח' קהילת לודג', לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ה. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 680 מקומות חניה.
- ו. תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
  - (1) למגורים: 0.8 ליח"ד.
  - (2) למסחר: 1:50.
  - (3) לשטחים מבונים לצרכי ציבור: 1:100 (או לפי תקן שיקבע לעת היתר לפי השימוש ועל פי התקן התקף).
  - (4) תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- ז. תקן החניה לאופניים: 1:2 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/מק/9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר (הגבוה מבניהם).
- ח. תקן החניה לאופנועים: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.
- ט. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.

#### שמירה על עצים בוגרים:

היסטוריה תכנונית: בסקר העצים של התכנית נבדקו כ-600 עצים, מתוכם מצויים בתחום הקו הכחול של התכנית 468 עצים בוגרים. לטובת שמירה על מספר עצים גבוה ככל הניתן נערכו סיורים וישיבות תיאום התכנון בהתאם לעצים במקום:

אוקטובר 2021 - סיור עם חיים גבריאל וקביעת קבוצת ברושים בצפון מערב התכנית לשימור.

פברואר 2022 - סיור שני, קביעת 65 עצים נוספים לשימור.

מרץ 2022 - הצגת תכנון מחודש לתא שטח 105 לצורך שמירה על עצים נוספים.

דצמבר 2022 - איחוד השטחים החומים לשטח חום אחד גדול, הצגת חלופות בינוי לתא שטח 105 הגובל בחורשת האשלים - שימור של עוד 25 עצים - סה"כ כריתה של 91 עצים.

ינואר 2023 - הצגת חלופות בינוי נוספות לתא שטח 105 על מנת לשמור על עצים נוספים בחורשת האשלים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	30/10/2024 5 - - '24-0019

נובמבר 2023 – אוגוסט 2024 – סיור עיריית תל אביב בשטח וקבלת הוראות לשינוי ייעודי העצים בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת עצים נוספים לשימור ולהעתקה במסגרת תיאומים מול אדריכל העיר וסבב מחלקות.

- א. בתכנית המוצעת כיום סומנו: **375 עצים בוגרים לשימור (80%)**, **30 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה להעתקה (7%)** ו-**63 עצים לכריתה (13%)**.
- ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

#### **זיקת הנאה:**

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- ב. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ללא הפחתת שטחים.

#### **בניה בת קיימא:**

- א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
- ב. בכל שטחי התכנית ביעוד מגורים תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים, ובתנאי שבכל מגרש יוותרו לכל הפחות 10% שטחים פנויים מבינוי.
- ג. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
- ד. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

**איכות הסביבה:** נדרשת חוות דעת סביבתית מאחר והתכנית הנדונה ממוקמת בסמוך לציר תנועה מרכזי (בני אפרים-שטרית בכור), נפחי התנועה ברחובות אלו הינם בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש. בנוסף, כוללת התכנית מוקדים עם בניה גבוהה המצריכה בדיקות אקלימיות (רוחות והצללה).  
**אסבסט:** מאחר ובהתאם לנספח האסבסט קיימת צנרת אסבסט גם בפנים המבנה, תנאי לתחילת עבודות בשטח התכנית (גם אם יעשה בשלבים) יהיה הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט מלא.

#### **חו"ד כלכלית:**

לאור החשיבות ביצירת שקיפות בכלל וביחס לשיקולים הכלכליים בפרט העומדים בבסיס התכנית חוות הדעת הכלכלית שמאית שעל פיה מופקדת התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית אשר עדכנית לחודש ספטמבר לשנת 2024. חוות הדעת קובעת כי הרווח היזמי המתקבל הינו בטווח הנדרש על מנת לאפשר את מימושה. חוות דעת זו נבחנת על ידי אגף הכנסות מבניה ואישור חוות הדעת על ידם מהווה תנאי להפקדת התכנית.

#### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

- א. לתחום התכנית נערך תסקיר חברתי אשר קודם ובוצע על ידי ד"ר עמליה רימלט עבור עיריית תל אביב-יפו ומסקנותיו פורטו מעלה.

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 5 - 0019-24	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)

ב. תכנית קהילת לודג' עברה שני סבבי שיתוף ציבור בקיץ 2019 ובקיץ 2021 בהנחיית חברת מודוס:

(1) בקיץ 2024 התקיים מפגש עדכון ציבור נוסף. המפגשים נערכו פרונטלית בהשתתפות נציגות ועד שכונת הדר יוסף ובעלי הזכויות במתחם בתאריכים 29.07.2019, 31.07.2019 בהתאמה. **מסקנות מרכזיות מההליך:** בקשה של בעלי הדירות לקידום מהיר של התכנית, מצד תושבי השכונה הועברו הצעות לחלופות בינוי נמוך יותר, שמירה על החורשה והעצים בתכנית.

(2) בעקבות מפגשים אלו, בוצע עדכון לתכנון המוצע שלאחריו בוצעו מפגשים נוספים לתושבי השכונה ולבעלי הזכויות במתחם בתאריכים 24.08.2021, 25.08.2021 בהתאמה. המפגשים התבצעו באופן מקוון. במפגש התושבים השתתפו כמאה איש ובמפגש בעלי הזכויות כ- 60 איש.

במהלך המפגשים עודכנו הועד ותושבי השכונה בסטטוס קידום התכנית, הוצגו השינויים וההתאמות שבוצעו בתכנון שכללו: בנייה נמוכה יותר, עצים נוספים לשימור והקטנת שטח ברוטו ממוצע ליח"ד, וניתן מענה לשאלות המשתתפים לגבי התכנית והההליכים התכנוניים.

ג. מפגשי יידוע הציבור ביוזמת יזם הפרויקט ובשיתוף עם עיריית תל אביב-יפו יולי 2024:

(1) מתווה להתייעצות עם הציבור אושר בתת הועדה בתאריך 18.6.2024, בראשות עו"ד ליאור שפירא- יו"ר הועדה.

(2) נערכו מפגשים לידוע הציבור באופן מקוון ובהשתתפות תושבי השכונה, בעלי הזכויות, יזם התכנית, המתכננים והצוות העירוני בתאריכים 08.07.2024, 17.07.2024. במפגש הראשון השתתפו מאה איש, ובמפגש השני כ- 45 איש.

(3) מטרת המפגשים הייתה להציג את התכנית המעודכנת לתושבים, להציג את השינויים שבוצעו בתכנית שכללו שינוי במיקום הבניה המגדלית, איחוד תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, פריסת שימושי המסחר בתכנית, שינוי חתך הרחוב המוצע, עדכון תמהיל יח"ד בתכנית בדגש על דירות קטנות ולתת במה למשתתפים לשאול ולהאיר/להעיר הערות לצוות התכנון טרם עליית התכנית לדיון בוועדה המקומית.

(4) במפגשים עלו שאלות לגבי השינוי בגובה המבנים מהבינוי הקודם, גדלי הדירות המוצעים, שיתוף הציבור במהלך קידום הבניה בשטחי הציבור בתכנית, שמירה על ההליכיות ורציפות הגינות, ועיצוב בניינים ירוק ומקיים בהתאם לאופי השכונה, שטחי המסחר ושלביות הבינוי. כמו כן הועלו נושאי חניה ותנועה – חניות למבני הציבור המתוכננים, מיעוט חניות בתכנית, הרחבת רחוב קהילת לודג' לכל אורכו, שינויים צפויים בתחבורה הציבורית.

ד. מפגשים עם בעלי הדירות במרחב וכנסי חתימות נערכים באופן שוטף על ידי היזם.

ה. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכומי המפגשים הופצו באמצעות האמצעים המקובלים לתושבי השכונה.

### על פי תא/ 5000 סעיף 3.8.1, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב התכנון:

בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 600 מקומות חניה.

1. תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	30/10/2024 5 - - '24-0019

א. מגורים 1:08

ב. מסחר 1:50

ג. מבנה ציבור 1:100

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על איחוד חיבורים (רמפות) עד כמה שניתן וכולן מרחוב קהילת לודג' .  
מערכי פינוי האשפה מוצגים ומוצעים בתת ברקע .  
מערך התכנון מתבסס על עד 5 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זיקת מעבר לרכב לגישה לחניונים שכנים המשתמשים באותה הרפמה.  
תקן החניה לאופניים כאמור יהיה 1:2 ליחיד בהתאם למדיניות תא/ 9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.  
מקומות חניה לאופניים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם במרתף מתחת לגרעינים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים.

2. הולכי רגל ואופניים :

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התוכנית מוצגים על רקע המצב הקיים תוך שילוב התכנון המוצע של חתך רחוב קהילת לודג' לאחר תואם מול צוותי התכנון העירוניים (תנועה, תכנון, אדר' העיר).  
חתך זה כולל מערך תנועה דו סטרי, מפרצי חניה משני צידי הדרך לסירוגין, ומרדכות ברחוב מינימאלי של 3.50 מטר משני צידי הרחוב .  
מערך הנגישות באופניים למתחם כולל שירות מכל החזיתות באמצעות שביל הקיים מצפון ברחוב הדר יוסף, השביל הקיים ממערב ברחוב בני אפרים והשביל הקיים מדרום ברחוב שטרית שהושלם לאחרונה במסגרת העבודות של הקו הירוק העובר ברחוב .  
מערך הגישה הרגלי גם כן מתאפשר מכל החזיתות, מרחוב הדר יוסף מצפון מכיוון הרצועה הירוקה המלווה את רחוב בני אפרים באמצעות צירים ירוקים המתחברים לרחוב קהילת לודג' (ומהרחוב הצירים הירוקים הנ"ל ממשיכים מזרחה) ומכיוון דרום מרחוב שטרית ע"י הסדרת החיבור החדש של הרחוב לקהילת לודג' בכדי לאפשר נגישות מיטבית נוחה וישירה לתחנת הרכבת (הקו הירוק) שברחוב שטרית.  
הפרויקט מציע ומציג הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן שמתקבל מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו כך שמתאפשרים מעברים רחבים ופתוחים לציבור לקישור השכונה בשבילים מגוננים בין רחוב בני אפרים במערב ורחוב שטרית בדרום.

3. תחבורה ציבורית :

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכוללת נגישות מיידית לתחנות אוטובוסים קיימות הן ברחוב בני אפרים והן רחוב שטרית והן רחוב הדר יוסף .  
תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק (בביצוע מתקדם) בצמוד לפרויקט ברחוב שטרית מדרום למתחם במרחק של כ- 400 מטרים (תחנת האצטדיון).

### **בדיקה תכנונית מוקדמת (בהתאם לתא/5000 סעיף 3.2.1(א)(2) - )**

1. מלאי דירות קיימות ומאושרות בתחום התכנית וסביבתה :

בשכונת הדר יוסף קיימות כיום כ- 2,950 יח"ד. בנוסף על כך ישנו מלאי תכנוני לא ממומש (מצב מאושר) של כ- 750 יח"ד. הפוטנציאל התכנוני (מצב עתידי) של השכונה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עומד על כ- 1,000-1,500 יח"ד.

שכונת הדר יוסף ממוקמת ברובע 2 בעיר. בין שנת 2011 לשנת 2019, נוספו לרובע 1,641 יח"ד, המהוות 8% ממלאי הדיור ברובע. 61% מהדירות החדשות שנוספו הן בשטח של מעל 120 מ"ר. שטח דירה ממוצע ברובע הוא כיום 118 מ"ר. בשנים האחרונות ישנה ירידה משמעותית בכמות הדירות הקטנות והקטנות מאוד ברובע, ועלייה בהיקף מלאי הדירות הגדולות.

## 2. היקף וגודל יח"ד

ייחודה של הדר יוסף יחסית לכלל הרובע הוא במגוון גדלי הדירות הקיים וכן בהיקף הגבוה של דירות קטנות וקטנות מאוד, וכן הדירות בגודל בינוני.

### יחס למדיניות מינהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד :

הדר יוסף ינתונים מתוך כרטסת שכונות	רובע 2		גדלי דירות
	תוספת יח"ד 2011-2019	תמונת מצב 2019	
			שטח דירה
24%	-7%	4%	0-34 מ"ר
	-18%	8%	35-50 מ"ר
39%	-9%	12%	51-70 מ"ר
	-7%	12%	71-85 מ"ר
11%	29%	14%	86-100 מ"ר
26%	50%	17%	101-120 מ"ר
	61%	33%	+121 מ"ר

3. **דיון במחיר מוזל** - בשכונה קיימות 103 יחידות דיור ציבורי מתוך 2,250 יח"ד קיימות בשכונה, המהוות כ-4.5% ממלאי הדיור הקיים. יחידות הדיור מפוזרות בצורה מאוזנת על פני מרבית השכונה.
4. **דיון לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דיור בר השגה (דב"י), דיון מוגן או מעונות סטודנטים.

**התאמת התכנית לאוכלוסייה מגוונת:** התכנית מציעה 111 דירות בנות השגה, בנוסף לשמירה על דירות הדיור הציבורי, תמהיל יחידות דיור מגוון בדגש על דירות קטנות וקטנות מאד כדי לשמור על המלאי הקיים בשכונה, וכן דירות.

5. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**  
התכנית כוללת 111 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק.

בצפון מזרח העיר (רובע 2) מתוכננות 50 יח"ד דב"י בתכנית ק.פוזן למשך 20 שנה, 39 יח"ד בתכנית אלמגור למשך 25 שנה ובתכנית מוסך דן מתוכננות 113 יח"ד דב"י למשך 25 שנה. בפניקס דבורה הנביאה מתוכננות 49 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית המשתלה דרום מערב 25 יח"ד דב"י למשך 20 שנה וכן המשתלה תא/4868 עם 25 יח' 20- שנים, בתכנית רמה-פילדלפיה מתוכננות 41 יח"ד דב"י למשך 25 שנה, בתכנית קליבלנד תא/5062 – 82 יח' ל-25 שנים. פרויקט המשתלה של אשטרום דרך דירה להשכיר – 44 יח' במחיר מופחת ב-20% הנחה ל-20 שנה. בתכנית מרחב הארד – 90 יח' דב"י ל-20 שנים.

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	30/10/2024 5 - 0019-24'

בצפון מערב (רובע 1) : בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכניות שדה דב מתוכננות 3,654 יח' דב"י, מתוכן 2100 עירוני לצמיתות ועוד 300 ציבורי לקשישים, בתכנית יהודה הנשיא 14-22 מתוכננות 20 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית ברקאי מתוכננות 45 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בדניאל מוריץ 14-28 מתוכננות 21 יח"ד דב"י למשך 20 שנה, בתכנית סמבורסקי מתוכננות 16 יח"ד למשך 20 שנה ובתכנית כוכב הצפון מתוכננות 12 יח"ד דב"י למשך 20 שנה.

**חוו"ד סביבתית:** נדרשו לעשות חיזוי רעש מתחבורה, וסקר אסבסט. נדרשת השלמת מסמכים לשלב ההפקדה.

#### חוו"ד יח' אסטרטגית:

מאושרת תוספת שטח ביעוד בנייני ציבור של כ 4900 מ"ר (מתוכה כ 4500 מ"ר נטו תפקודי ללא השטח הדרוש למדרכה) שיתווסף למגרש בשטח כ 2,600 מ"ר קיים ותתוכנן איתו כמגרש אחד שיוכל לשמש לבית ספר במידת הצורך.  
מאושרת תוספת שטח בנוי של כ 3000 מ"ר משולב במבנה המגורים עפ"י הנחיות שניתנו ע"י אגף מבני ציבור.

#### לנושא התמהיל:

- א. 20% מיח"ד בגודל 35-55 מ"ר (עיקרי כולל ממי"ד) ובממוצע של 45 מ"ר .
- ב. 20% מיח"ד בגודל 55-85 ובממוצע של 70 מ"ר.
- ג. 35% מיח"ד בגודל 86-100 ובממוצע של 93 מ"ר.
- ד. 15% מיח"ד בגודל 101-125 ובממוצע של 115 מ"ר.
- ה. 10% מיח"ד בגודל מעל 125 מ"ר ובממוצע של 132 מ"ר.
- ו. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח תותר גמישות בתמהיל בעד 20% מסך יחידות הדיור בתכנית. שטח יח"ד ממוצע : 86 מ"ר פלדלת.

#### לנושא הדב"י:

15% יחידות הדיור בתכנית יוקצו ליחידות דב"י, בהפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים. תמהיל שטח יחידות הדיור בר השגה יהייה זהה לתמהיל כלל יחידות הדיור, אולם לא יכלול יח"ד מעל 100 מ"ר פלדלת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג	30/10/2024
דיון בהפקדה (2)	5 - - 0019-24

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית <b>507-0733741</b>	שם התכנית <b>תא/מק/3794</b> <b>התחדשות</b> <b>עירונית</b> <b>קהילת לודג'</b>	מגיש התכנית 1. מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ 2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר י.א. ישר אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> י"רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מונאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).	62 א. 62 (ג) חוק התויב התשכ"ה + 62א(ד)	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 37.78 דונם - החוכות כוללת הריסת מבני מגורים קיימים ובניית 10 מבני מגורים חדשים הכוללים שימוש מגורים, מסחר ומבני ציבור. מנוף, מקצה התכנית קרקע למבנים ומסודות ציבור.	
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	החילו הוראות מתחם התחדשות לעיל, 5.3.2 בסעיף נוכח הבניה: עד 15 קומות.	204 א' - קהילת לודג'	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטת התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	5.3.2 (א) 1-ו (ב) מסמך מדיניות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית
+	5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית - מתאפשר רחיק 5 רחיק 1 מעל הרחיק המירבי 4.	נספח עיצוב עירוני: מרקם וכו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.	
+	דרגת נוכח אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב מסמך להוראות טבלה 5 - הגבלת לעד 15 קומות.		
+	3.2 אזור מגורים	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנרש.
+	סעיף 3.2.1 (א) (2)  3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית		
+	3.2.4 (א) [1] מסבך שימושים ראשי - מגורים	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים עיקריים - 3.2.3 (ג) הנדרת השימושים המתורים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד.  [פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]
+	3.2.4 (א) [3] -		
+	משרדים בקומות הקרקע בחזית		

<p>לרחוב בני אפרים בלבד.</p> <p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת העברת מגרש ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית והגדלתו במסגרת איחוד וחלוקה בנוסף לשטחי ציבור בעיניים</p>	<p>שימושים נוספים: 3.2.4 (א) (4) מקבצי שימושים נוספים - בקומות הקרקע - מסחר 1</p> <p>שימושים כללים: 3.1.1 (נ) יעוד למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כללים, תשתיות וכלים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנאים המפורטים.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+ אפיקות מוגזות - 44.64 יחיד לדונם</p>	<p>3.2.4 (ב) שטחי בניה מירביים - במגרש מעל 1.5 דונם רחיק בסיסי: 2.5, מירבי: 4.</p> <p>3.2.4 (ג) - עפיות לא תמורת מ-18 יחיד לדונם</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעות שטחי בניה בסיסיים וקביעות תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+ תוספת שטחי מרכסות למגורים</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+ תוספת שטחים עבור מצללות</p>	<p>3.1.4 (ב) - התחדשות עירונית</p> <p>3.2 (ג) - תוספת 1 רחיק מעל לרחיק המרבי במתחם להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ומואו מלונאות</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי מאגורמי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי 3.1.4 - מרוב 8 התרחישים למום הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p align="center">+</p>	<p>3.1.5 (א) - עד 50% משטח הבניה שמעל הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת הרחבות לבניה בגובה של עד 19 קומות - 15 קומות ובנוסף עד עוד 4 קומות נוספות מכוח סי 62א(א9) לחוק על דופן רחי הדרי יוסף וסמך לפינת הרחבות בני אפרים ובכור שטחית נגבת של עד 10 קומות לאורך רחי קהילת לודג.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בתוראות התוכנית.</p> <p>4.2.5 (א)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי נספח עיצוב עירוני.</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית תריגת לסיבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ושתתם התחדשות עירונית לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון.</p> <p>אך - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים</p>	<p>קביעת גובה הבניה והרחאות בדבר 'בניה נקודתית תריגת לסיבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+ גישור על מער הגנחים מתבצע באמצעות קומות מסד רחבות.</p>	<p>4.2.2(ג) (1) גובה מירבי וגובה קומה טיפוסיית</p>	<p>בסעיף 4.2.6 (ל.ר) 5.4 - 204 אגובה הבניה: עד 35 קומות.</p>		<p>התכנית</p>	
<p>+ מסמכי התכנית כוללים תוראות בדבר קווי בניין וזיקות הטאה.</p>	<p>4.2.2(ג) (3) קומה אחרונה בנטיגה</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>		<p>התכנית</p>
<p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור</p>		
<p>+ תואם חוות דעת היתידה לתכנון אסטרטגי</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>3.5 סעיף - תוראות למבני ציבור - תוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>	<p>התכנית</p>	
<p>+ הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>3.5.1(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור</p>	<p>3.5 סעיף -</p>	<p>3.5.1(ב) רחיק</p>		<p>התכנית</p>
<p>+ רחיק 4 במגרש 300- ייעוד מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>3.5.1(ג) תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב</p>	<p>3.5.1(ג) תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב</p>	<p>3.5.1(ג) רחיק</p>		
<p>+ העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטחו</p>	<p>3.5.1(ד) הגבלת שינוי ייעוד</p>	<p>3.5.1(ד) הגבלת שינוי ייעוד</p>	<p>3.5.1(ד) הגבלת שינוי ייעוד</p>	<p>התכנית</p>	
<p>+ התכנית כוללת בתחומה שציפ חדש</p>	<p>3.6 סעיף - 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות (ג), כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p>	<p>3.6.18 סעיפים - קביעת תוראות למרחב הציבורי</p>		<p>התכנית</p>
<p>+ בתחומה שציפ חדש</p>	<p>3.6.1 (ג)</p>	<p>תוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>3.6.18 סעיפים - קביעת תוראות למרחב הציבורי</p>		
			<p>3.6.18 סעיפים - קביעת תוראות למרחב הציבורי</p>	<p>התכנית</p>	

<p>+ התכנית כוללת חוות דעת ותחבורתית לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>+ תחום דרך מוצעת לדרך מקומית חדשה בין רח' קהילת לודג לדרך עורקית עירונית - רח' בכור שטרית.</p> <p>+ ונקן החנית בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית לנושאי תקני חניה.</p>	<p>3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ד/5) דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.7</p>	<p align="center"><b>נספח תחבורה</b></p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ונקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ מסמכי התכנית כוללים נספח מיקרו אקלים, רוחות והצללה, נספח אנרגיה, סקר אקוסיטי ונספח ניהול מי גור.</p> <p>+ חוות דעת סביבתית</p> <p>+ 4.4.3</p> <p>+ 4.4.4 הנחיות מרוחניות</p>	<p>4.4.1 (ד) תכנית בעלת השפעה סביבתית.</p> <p>4.4.2</p> <p>4.4.3</p> <p>4.4.4</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b>  הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)  חוות דעת סביבתית (4.4.2)  בניית ירוקה (4.4.3)  תנחיות מרתביות (4.4.4)  תנאים להפקדה (4.4.5)  <b>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</b></p>
<p>+ 15% מכלל מגרש יהיה פנוי מבניה על ונתת קרקעית לצורך חלחול</p> <p>+ 4.6.5</p>	<p>ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים.  (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי נשמים אל מערכות הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז</p> <p>4.6.5</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>4.6 תשתיות - סעיף 4.6</b>  פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)  הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)  בריכות אגירה ורדיוסי כוץ (4.6.3)  ניקוז (4.6.4)  ביוב (4.6.5)  חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוקק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)																	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והוא ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (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.																
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(1)</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(2)</td> <td>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(3)</td> <td>הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(9)</td> <td>כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	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 בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מהות הסעיף																
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד																
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף																
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 בניין או עיצוב אדריכליים																
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')																
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 וחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	06533271		30.9.2024
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2728976-9		29.9.2024

2017 | ברם | ת

**העתיקים**  
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

4\1242\2021

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741-תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	30/10/2024 5 - 0019-24'

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
5. כתב התחייבות לחתימה על הסכם פינני בינוי עם העירייה בנוסח המקובל בעירייה להקמת יחידת דיור בתחום התכנית.
6. תיאום ואישור מול חח"י/נת"ע לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
7. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
8. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
9. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
10. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית
11. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
12. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחוות דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח

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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

**זיו לייבו :** התכנית מקודמת במשך זמן רב, ונעשו בה שינויים משמעותיים בעקבות התייחסות תושבי השכונה שיוצג כאן. העירייה מצטרפת כמגישת התוכנית היות ויש כמה מגרשים שלא הגיעו לאחוז הסכמה הנדרשים.

**יוני גרוסווסר :** מציג את התוכנית

**זיו לייבו :** יש להוסיף סעיפים להחלטה

חתימה על כתב התחייבות בנוגע למימוש יחידת הדיור בבעלות העירייה  
תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית למסמכי התכנית וטבלאות האיזון.  
תיאום ואישור סופי של נספח התנועה על ידי אגף התנועה  
בחינת הצוות המקצועי והיחידה האסטרטגי להיבטי תחזוקה  
תקני החניה בתוכנית יהיו תקנים מקסימליים.

**ראובן לדיאנסקי :** דובר על 3 בנינים של 19 קומות ויתר הבניינים 10 קומות. האם זה לפני הקלה או אחרי.  
**יוני גרוסווסר :** אין הקלה.

**ראובן לדיאנסקי :** אין הקלה זה בסדר. לא נכנסים למן מסגרת שמינואר נגמרות ההקלות ואין היתר בניה ואין הקלה. אני יודע שזו תבע אבל התבע לא יוצרת הגנה לקראת הוצאת היתר.

**אודי כרמלי :** על התבע הזו יחול התיקון לחוק שאין הקלה.

**ראובן לדיאנסקי :** ירדתם 250 כריתות עצים ל-60 כריתת עצים, זה מצוין שאנשים הביעו את עמדותיהם. אבל אפשר היה בתכנון נכון להגיע להחלטה בהתחלה.  
יש מספר שאלות :

יציאה לרח' שטרית, בסמכות מי לאשר או לפתוח את היציאה מקהילת לודג' לשטרית. האם זה מופיע בתקנון התב"ע?

חורשת האשלים האם יש פגיעה בחורשה? מה הממשק בין קו בנין אחורי של הבניינים לבין החורשה עצמה וגם לגבי הגינה שמאחורי המרכז המסחרי של הדר יוסף. חבל שלא הכנסתם אותו לקו הכחול.

**ליאור שפירא :** מה המדיניות של הצוות המקצועי ליציאה לשטרית יש מחשבה שלא מאפשרים יציאה לנתיבים ראשיים האם זה פוגע בתנועה?

**ראובן לדיאנסקי :** השאלה אם זה בסמכות עירונית?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג</b>	<b>30/10/2024</b>
<b>דיון בהפקדה (2)</b>	<b>5 - - '24-0019</b>

**מלי פולישוק :** במצגת התמונה האחרונה הייתה עם המון ירוק, האם זה באמת ירוק שישאר?  
**יוני גרוסווסר :** זה ירוק קיים היום.

**מלי פולישוק :** האם 19 קומות קיים בעוד מקומות בשכונה הזו או זה המקום היחידי?  
**ליאור שפירא :** מה יחס ההמרה?

**זיו לייבו :** לגבי הדרך שיוצאת לבכור שטרית היא מופיעה במסמכי התוכנית. התוכנית פורצת את הדרך בין לודג לבכור שטרית והופכת אותה לסטוטורית. תואם עם אגף התנועה .

אודי כרמלי: הועדה היא הגורם המבצע מעצם אישור התבע המשנה את יעוד הדרך ואפשר לבצע זאת, אח"כ יקבעו כמה נתיבים ויוצ"ב.

**ראובן לדיאנסקי :** זה הכל בסמכות מקומית  
**אודי כרמלי :** כן

**יוני גרוסווסר :** לגבי חורשת אשלים כל שורת הבניינים הקיימים זהו התחום של התוכנית. היא לא פורצת לחורשת האשלים מלבד המגרש הדרומי ביותר ששם יש הרחבה לכיוון החורשה. היקף המגורים פוחת בכמעט 5 דונם בתוכנית הזו ומרחיבים שטחים חומים וירוקים. כאן היינו צריכים בשביל להכניס גודל של

קומת טיפוסית של מגדל לצאת, וזה נעשה (מציג נקודות אדומות במצגת). במסגרת התשריט יש עצים לשימור ומכניסים זאת תוך שמירה על עצים לשימור במתחם הזה.

**ראובן לדיאנסקי :** כאשר אתה אומר ששומרים על קו בנין אחורי לכיוון חורשת האשלים אתה מתכוון קו הבניין המקורי ולא לפלישות.

**יוני גרוסווסר :** לא התייחסנו לפלישות, אנחנו מתייחסים לייעודי קרקע ולמצב הקיים.

**ראובן לדיאנסקי :** כל מה שהיה בפלישה חוזר לחורשה?  
**זיו לייבו :** כן, בתשריט אתה יכול לראות ביעוד בקווים את הבינוי הקיים שנהרס ובמקומות מגיע בינוי חדש

**ראובן לדיאנסקי :** כל מה שהיה פלישה חוזר לציבור לתוך החורשה.  
**זיו לייבו :** כן.

תשובה לגבי הבינוי 19 קומות היחידי בשכונה - בדופן הדרומית יש בניינים גבוהים חדשים שעברו התחדשות. בדופן של בכור בן שטרית אני לא חושב שמגיעים ל19 קומות. רח' בני אפרים שלאורכו

מייעדים אותו לבינוי יותר גבוה.

**מלי פולישוק :** בכל האזור הזה אין 19 וזה יהיה חריג באזור הזה.

**אורלי אראל :** זה בהתאם למתאר במתאר יש 15 + 4 עם הקלה. בכל התוכנית בעיר זה מה שעושים בעיר **יוני גרוסווסר :** אפשר לעשות את כל שורת המבנים 15 קומות בלי הקלה ובחרנו לעשות 9 קומות לא 15 ולרכז 3 של 19. גם אם לוקחים את ההנחיות המחמירות של המתאר.

**זיו לייבו :** יחס ההמרה 2.86.  
**ראובן לדיאנסקי :** זה מאוד גבוה.

**ליאור שפירא :** במסגרת ההחלטה הקודמת ירדנו ל 2.6 ולכן נצטרך לתקן במסגרת ההחלטה **ראובן לדיאנסקי :** או נשאר עם ההחלטה הקודמת.

**אודי כרמלי :** יש לזכור כי יש כאן המון דירות קטנטנות, ומדיניות התמורות של הועדה שנקבעה אחרי ההחלטה (שדיברה על תמורות של 12 מ' לכל דירה) גם הוסיפה את התמורות המינימליות שדירות לא

יפחתו 60 מ' בתמורות, ולכן נוצר מצב של דירות קצת יותר גדולות ולכן המספר גדל. יחד עם זאת, יש לעדכן את החלטה שהיא תקפה לכל אזורי העיר.

היה דיון בפרה רולינג. החלטה תהיה לא מעבר ל2.86 וצריך לציין זאת.  
**ליאור שפירא :** אני רוצה הצבעה

#### **הצבעה :**

החלטה - שינוי עמדת הועדה מיום 22.10.2014 שיחס ההמרה לא יעבור את 2.6 והוא לא יעבור את 2.86

נגד : ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

בעד : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, חן אריאלי  
התיקון התקבל.

**ליאור שפירא :** הצבעה על התוכנית עצמה להפקדה  
פה אחד בעד התוכנית.

### **בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

א. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהפקדה (2)	30/10/2024 5 - 0019-24ב'

- ב. לשנות את ההחלטה שהתקבלה ביום 22.10.2014 בקשר עם יחס ההמרה ליחידות דיור במצב הנכנס אל המצב היוצא בתוכנית זו בלבד כך שיעמוד על 2.86.
- ג. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
16. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
17. חתימה על כתב התחייבות בנוגע למימוש יחידת הדיור בבעלות העירייה
18. תיאום ואישור לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
19. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
20. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
21. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
22. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית למסמכי התכנית וטבלאות האיזון.
23. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
24. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית וחווות דעת כלכלית מול מחלקת הכנסות מבניה ופיתוח
25. תיאום ואישור סופי של נספח התנועה על ידי אגף התנועה
26. בחינת הצוות המקצועי והיחידה האסטרטגי להיבטי תחזוקה
27. תקני החניה בתוכנית יהיו תקנים מקסימלים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דיבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286ד' לחוק**