

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג	23/07/2025
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0016-25ב'

**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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3794/מק/תא-507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - - '25-0016

ייעוץ חברתי: מדוס  
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.

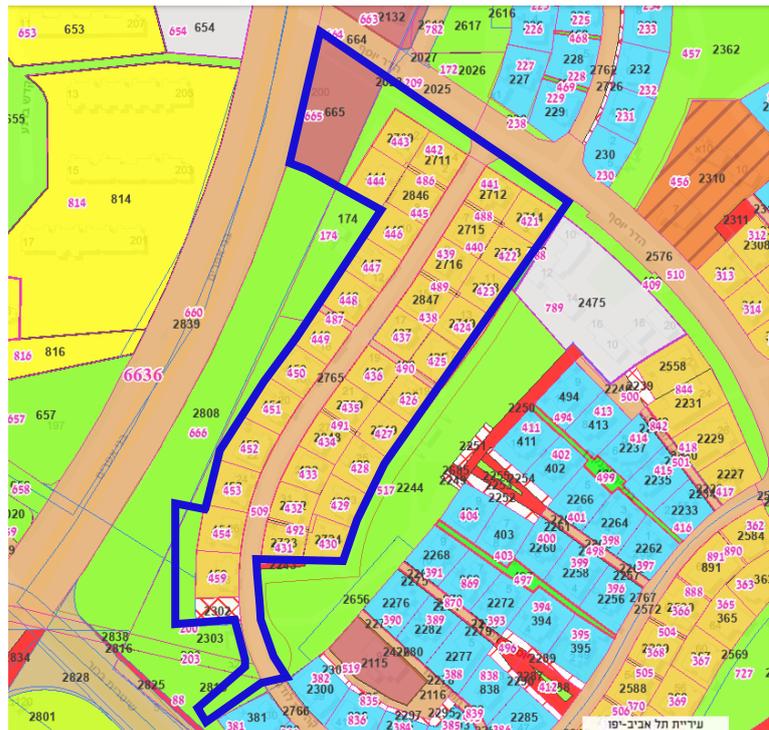
**בעלות:** פרטיים שונים ועיריית תל אביב-יפו.

**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 הגיונט. 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3794/מק/תא/507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - 1 - 25-0016

**תכניות תקפות:** ל, ל/2, ל/3, 2204/ב, ג, ג/1, 1740, 1043, 2550, 4862, 254, 4676, 2204, 2204/ב, 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 204 א' קהילת לודג': יחולו הוראות מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רח"ק 1. הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 204 הדר יוסף-204 א' קהילת לודג' - יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 – גובה הבניה: עד 15 קומות.

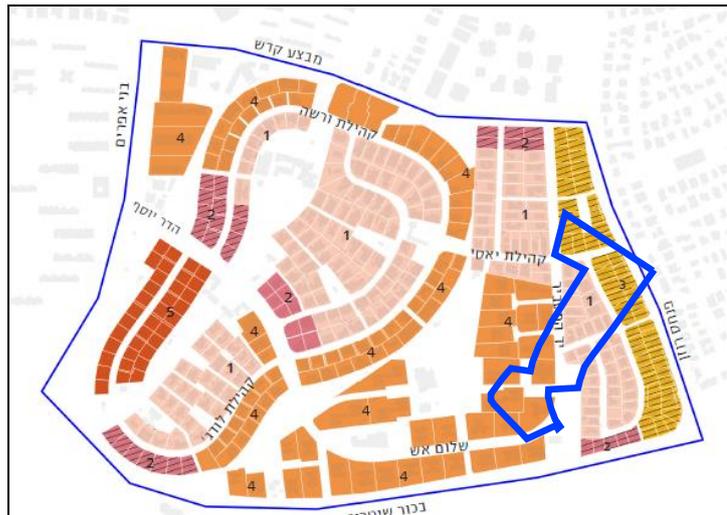


**מדיניות קיימת:**

**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.

מדיניות כיתוח לכי אזורים	
1	התחדשות צמודי קרקע
2	התחדשות תוך איחוד מגרשים
3	התחדשות פנחס רוזן
4	התחדשות לכי תכניות תקפות או עתידיות
5	התחדשות עירונית קהילת לודג' 1-37
	אכשרות להעצמה עתידית

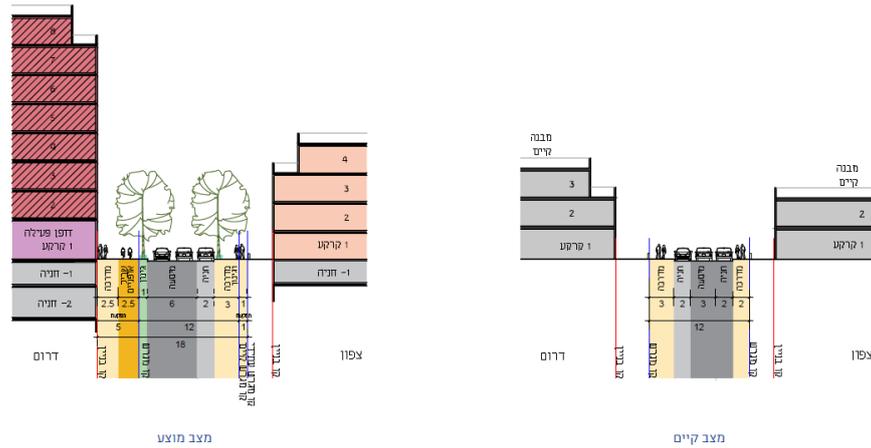


**הוראות מסמך המדיניות לתכנית התחדשות עירונית בקהילת לודג' 1-37:**

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.

**חנת 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 הייתה 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 העתידי. 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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג</b>	<b>23/07/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>1 - 0016-25ב'</b>

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.

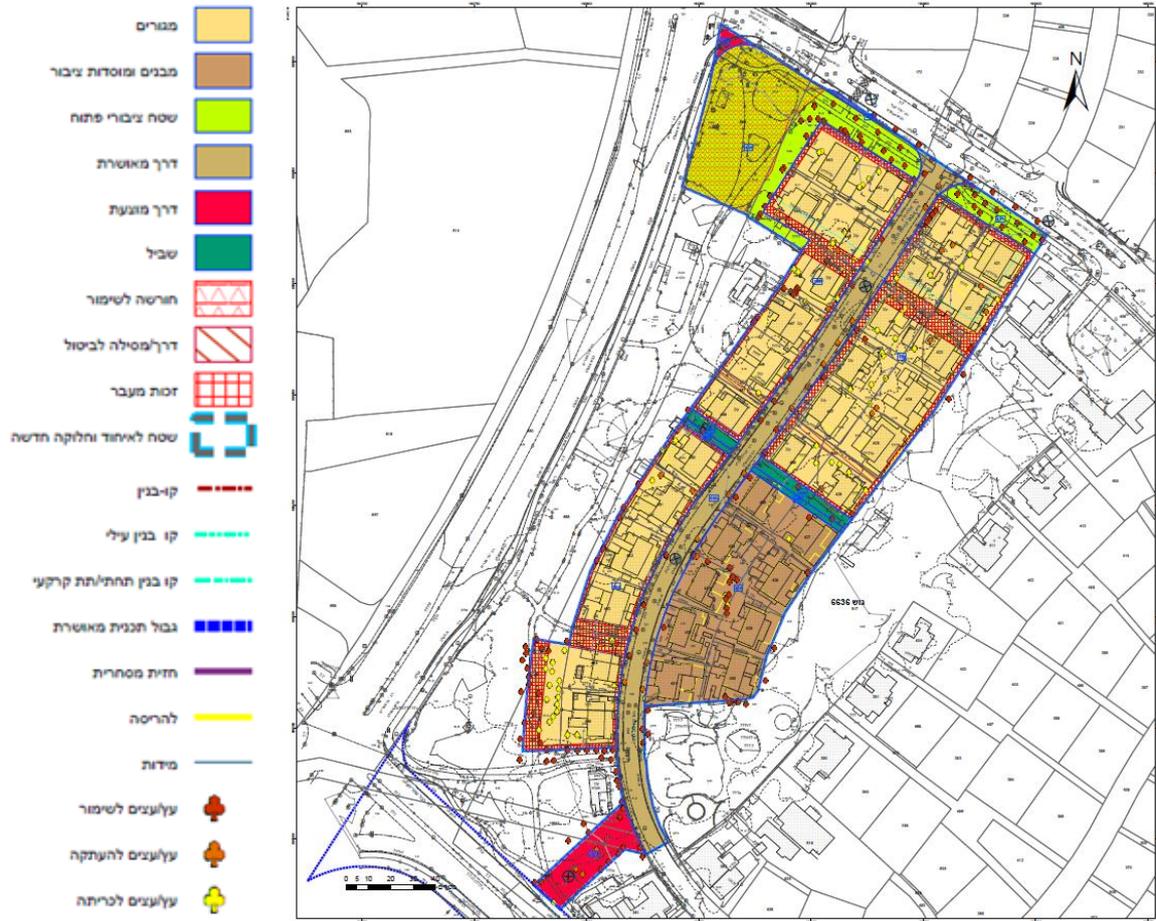
נספח חברתי

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	+
איכות החיים במתחם	א. תכנית תחזוקה למרחב הציבורי בתחום	+

מבני מגורים לא בטיחותיים		<p>התכנית (כולל עידוד מיחזור) ולשצ"פים הגובלים – לתקופה שעד מימוש פרויקט ההתחדשות</p> <p>ב. אכיפה נגד מבני מגורים לא בטיחותיים.</p>	עד מימוש התחדשות
נערכו מפגשים שותפים עם בעלי הזכויות ונערכו מספר מפגשים של שיתוף וידוע הציבור לאורך השנים (כמפורט בהמשך)	+	<p>מוצע יידוע במספר אמצעים:</p> <p>א. עדכון תקופתי אודות סטטוס הפרויקט באתר האינטרנט של מרחב קהילתי צפון – מזרח</p> <p>ב. מפגשים ציבוריים פתוחים לבעלי הדירות ותושבי השכונה</p>	יידוע בעלי הדירות ותושבי השכונה
		<p>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</p> <p>יש צורך לרענן את הרכב הנציגות בהתאם להנחיות</p>	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 תנועת 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.

**שטחי בניה מוצעים :**

- א. לשימושים הסחירים בתכנית:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0733741-תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג</b>	<b>23/07/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>1 - - 0016-25ב'</b>

**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, בתכסית 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.

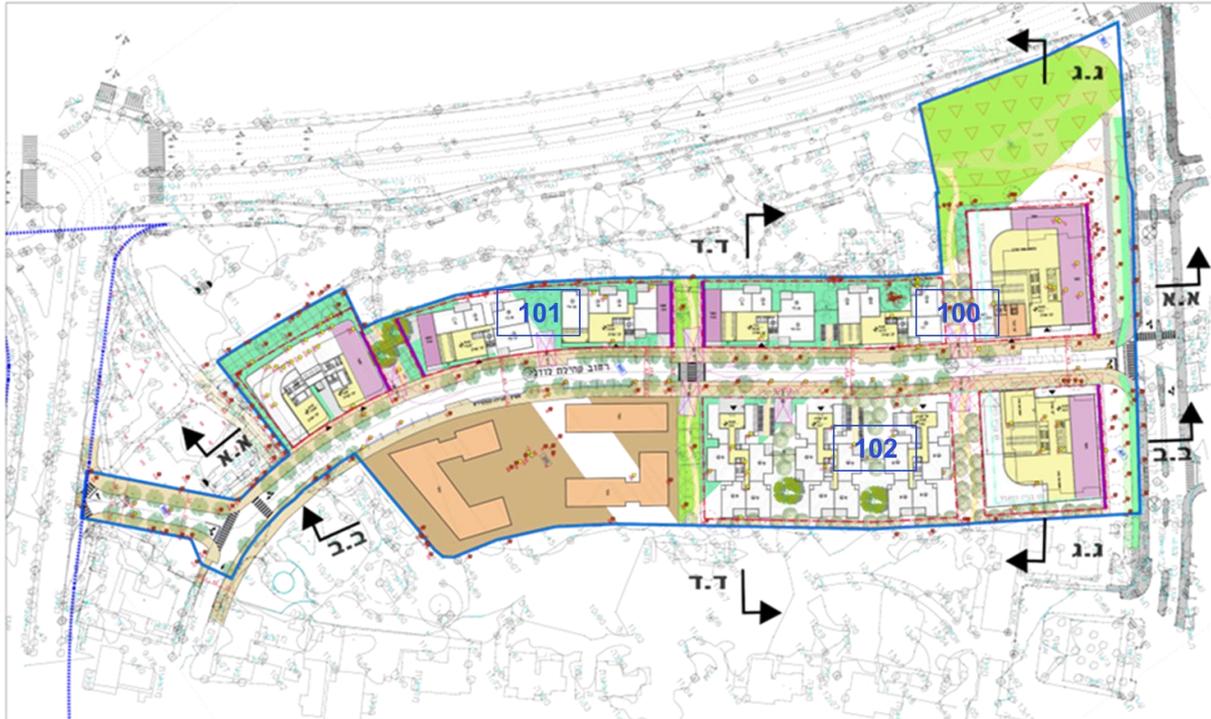
#### **השוואת שטחי בניה:**

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	מטר
	8,171 ברוטו	37,075 ברוטו	82,855 ברוטו
	2 קומות	5 קומות	עד 19 קומות
	7 מטר	20 מטר	עד 80 מ'
תכסיות	-	-	תכסית קומת מסד בנינוי 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).
מקומות חניה	חניה בתחום הדרך	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה	0.8 ליח"ד מסחר 1:50

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - 0016-25'

ציבורי 1:100 או בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבין השניים			
---	--	--	--

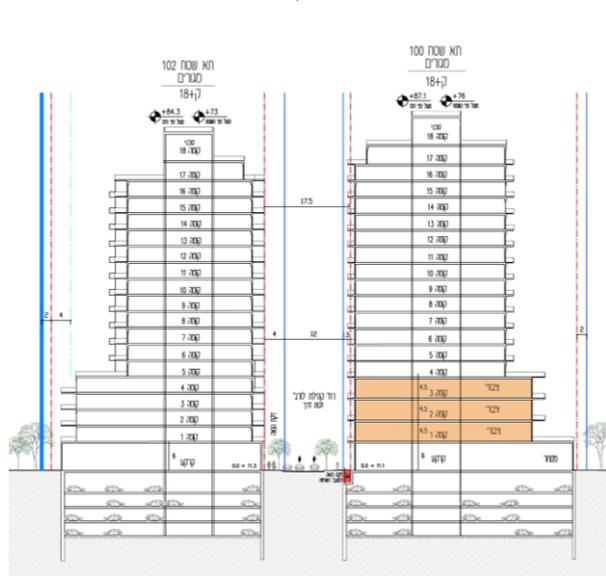
\* על פי בדיקת יזם



**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.

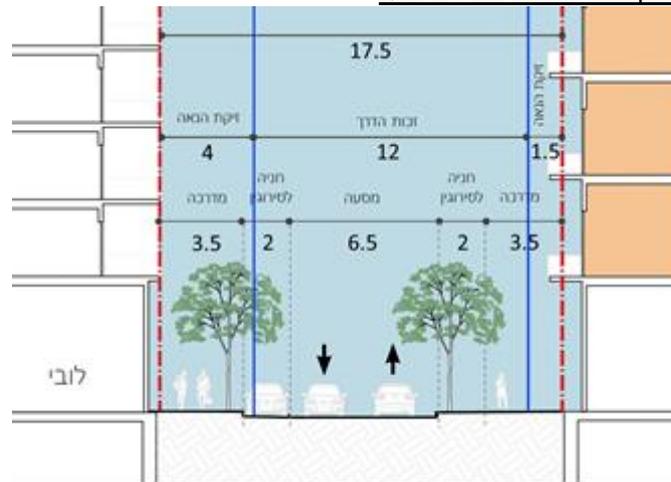
פתרון האשפה יהיה תת קרקעי ויקבע במסגרת תכנית העיצוב. התכנית מאפשרת הקמת תשתית פניאומטית לאצירת ופינוי פסולת כולל מעבר תחת דרכים ושטחי חיבור בהיקף של עד 2% מסך השטח.

**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.

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - - '25-0016

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/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 ושיבות תיאום התכנון בהתאם לעצים במקום:

אוקטובר 2021 - סיור עם חיים גבריאלי 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>
<b>507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג</b>	<b>23/07/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>1 - 0016-25'</b>

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 תכנית 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
23/07/2025 1 - 0016-25ב'	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

- 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 הוועדה בתאריך 18.6.2024, בראשות עו"ד ליאור שפירא- יו"ר הוועדה.
- (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 בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - 0016-25'

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. **דיוור 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. **דיוור לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דיור בר השגה (דב"י), דיוור 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 דיווריות.

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 בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - 0016-25ב'

בצפון מערב (רובע 1) : בתכנית 3700 מתוכננות 2160 יח"ד דב"י (1800 למשך 20 שנה ו-360 לצמיתות), בתכנית 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 דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - - '0016-25

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 התחדשות עירונית 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. בנוסף, מקצה התכנית קרקע למבנים ומוסדות ציבור.	
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
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.  [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]
+	3.2.4 (א) [3] -		
+	משרדים בקומות הקרקע בחזית		

<p>לרחוב בני אפרים בלבד.</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת העברת מגרש בייעוד 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>+</p> <p>אפיקות מוגזזות - 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) - אפיקות 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>+</p> <p>תוספת שטחי מרכסות למגורים</p> <p>+</p> <p>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 למהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</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>+</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. 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. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+ גישור על מער הגבהים מתבצע באמצעות קומות מסד רחבות.</p>	<p>4.2.2(ג)3</p>	<p>בסעיף 4.2.6 (ל.ר) 5.4 - 204 אגובה הבניה: עד 35 קומות.</p>		
<p>+ מסמכי התכנית כוללים תוכנית קווי בניין וזיקות הטאה.</p>	<p>4.2.2(ג)1 גובה מירבי וגובה קומה טיפוסית</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.</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>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>	
<p>+ תואם חוות דעת אסטרונומי</p> <p>+ התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומסודות ציבור</p> <p>+ רחיק 4 במגרש 300- ייעוד מבנים ומסודות ציבור</p> <p>+ התכנית כוללת העברת שטח ביעוד מבני ציבור לשטח אחר בתחום התכנית ומגדילה את שטחו</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה) - סעיף 3.5</p> <p>3.5.1(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למסודות ציבור</p> <p>3.5.1(ב) רחיק</p> <p>3.5.1(ג) - תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב</p> <p>3.5.1(ד) הגבלת שינוי ייעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>	
<p>+ התכנית כוללת בתחומה שציפ חדש</p> <p>+ בתחומה שציפ חדש</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>3.6.1 (ג)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>התכנית</p>

<p>+ התכנית כוללת חוות דעת ותחבורתית לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>+ התכנית קובעת 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>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרתביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</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 תכנית 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 מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז</p> <p>4.6.5</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 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 כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (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.
	סעיף מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
סעיף קטן (א19)	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.			
מחננת הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	06533271		30.9.2024
חיוצי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2728976-9		29.9.2024

2017 | ברם | 2

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

4\1242\2021

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 1 - 0016-25	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

## 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 פינוי 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 וחווות 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/ב' 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 שמינאר 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?

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 10016-25' - 1

**ראובן לדיאנסקי:** השאלה אם זה בסמכות עירונית?  
**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 לסטטוטורית. 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 מ60 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.  
**יהיה 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 דיסטניק, 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:**

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג	23/07/2025
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0016-25

- א. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה.
- ב. לשנות את ההחלטה שהתקבלה ביום 22.10.2014 בקשר עם יחס ההמרה ליחידות דיוור 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 הדיוור 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 הדיוור 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 86'ד לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24'ב' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:**

זיו לייבו: נבקש תיקון טעות סופר בחו"ד המחלקה האסטרטגית מאושרת תוספת שטח ביעוד בעניני ציבור של 4900 מ"ר נבקש לתקן 2300 מ"ר.

**בישיבתה מספר 0021-24'ב' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תיקון טעות הסופר במסגרת אישור פרוטוקול 24-019 מס' החלטה 5 מיום 30.10.2024: תיקון בחו"ד אסטרטגית במקום התוספת בסך 4900 מ"ר להחליף ל-2300 מ"ר

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, רועי אלקבץ

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13189 בעמוד 3508 בתאריך 13/02/2025.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	23/07/2025 1 - - 0016-25

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:  
 מעריב הבוקר 20/02/2025  
 מעריב 20/02/2025  
 מקומון ת"א 21/02/2025

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

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית:

מס"ד	מתנגד	כתובת
1.	התנגדות גיל גריבי ואח' מטעם 76 מתנגדים מחוץ לקו הכחול	ברכיהו הנקדן 4, ת"א יפו 6970713
2.	דורית נוימן	קהילת לודג' 44 ת"א יפו 6970646
3.	רונו הראל	קהילת לודג' 44 ת"א יפו 6970646
4.	יעל ויצחק יעקובוביץ	קהילת לודג' 41 ת"א יפו
5.	התנגדות איילת בכר ואח' מטעם 22 מתנגדים	משה זכות 10, ת"א יפו 6970729
6.	התנגדות באמצעות עו"ד יקותיאל וייס בשם דיירי קהילת לודג' בתחום הקו הכחול	יוסף ויינר 23, רחובות
7.	התנגדות באמצעות עו"ד אוריאל בשם בעלי דירות לתכנית קהילת לודג שבתחום הקו הכחול	ברקוביץ' 4 ת"א יפו 6423806

להלן תמצית הטענות בכל אחת מההתנגדויות, המענה לטענה וההמלצה בהתייחס לקבלת ההתנגדות במלואה, בחלקה או דחייתה:

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1.	<b>התנגדות גיל גריבי ואח'</b> המתנגדים הם תושבי השכונה והאזור, אשר מבקשים להבטיח שמירה על מגרש כדורעף שכוונתי בחורשת האשלים בצמידות לגבול התכנית.	התכנית אינה פוגעת במגרש הכדורעף הקיים ואינה חלה בתחומו.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
2.	<b>דורית נוימן ורונו הראל</b> המתנגדים הם תושבי קהילת לודג' 44 הסמוך לתכנית (מחוץ לקו הכחול).		<b>לדחות את ההתנגדות</b>
2.1	<b>כללי: תוספת שטחים משמעותית ללא תמיכה בתשתיות:</b> התכנית מוסיפה 78,390 מ"ר שטחי מגורים, 3,020 מ"ר שטחי ציבור ו- 1,475 מ"ר מסחר ללא תמיכה בתשתיות	התכנית נערכה בהתבסס על בחינה מקיפה של התשתיות בתחומה ובסביבתה, בחינה שנעשתה בהתאם לחוות דעת מקצועיות ואשר ניתן להן מענה כדלקמן: - <b>תנועה</b> – הרחבת רחוב קהילת לודג' מרוחב של 12 מ' לרוחב של 17.5 מ' עבור הולכי הרגל והרכבים, יצירת חיבור חדש לשטרית בכור ויצירת שבילים להולכי רגל למעבר בין חורשת האשלים לגינת לודג' בהתאם למפורט בהרחבה בסעיפים הבאים - סעיפים 2.2 ו- 2.3 להתנגדות. בנוסף, בהתאם לסעיף 3.8.1 בתא/5000, הוצגה בפני	<b>לדחות את ההתנגדות</b>

המלצה	מענה לטענה	תמצית הטענה	מס'ד
	<p>הועדה המקומית (המופיעה בד"רפט בסעיף תחבורה, תנועה וחניה) חו"ד תחבורתית אשר התייחסה בין היתר, לעידוד תחבורה ציבורית, שיפור תשתיות להולכי רגל וכד'. כמו כן, התכנית מלווה ביועץ תנועה ונבחנה על ידי גורמי המקצוע העירוניים באגף התנועה. התכנית כוללת נספח תנועה שהינו חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>- <u>ניקוז וניהול מי נגר עילי</u> – מסמכי התוכנית כוללים נספח תשתיות מים וביוב שתואם עם תאגיד המים ועם מחלקת התשתיות בעירייה. התכנית מוסיפה שני קווי ניקוז חדשים, התאמת הפיתוח לזרימת מי נגר עילי, העתקת מערכת תיעול עירונית המנקזת את אזור השקע המקומי (תכנון ומיקום המערכת ייקבע לעת תכנית העיצוב), תכנון גגות כחולים משהי נגר, יצירת מאגרי השהיה לקליטת מי נגר כמפורט בנספח ניקוז וניהול מי נגר.</p> <p>- <u>מים וביוב</u> – התוכנית אינה נשענת על המצב הקיים, אלא מוסיפה תשתיות מעודכנות מעבר לאלו הקיימות ובהתאם לנדרש. התכנית כוללת החלפה ושדרוג של קווי המים והביוב הקיימים.</p> <p><u>שטחי ציבור</u> – בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שנערכה על ידי המחלקה האסטרטגית המופיעה בד"רפט, התכנית מוסיפה כדונם לטובת שטחים ציבוריים פתוחים ו- 2.3 דונם לטובת שטחים למוסדות ציבור.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>עיריית תל אביב מקדמת בשנים האחרונות חזון תנועתית אשר במרכזו עקרון "היפוך הפירמידה", קרי, מתן העדפה להולכי רגל, משתמשי התח"צ ורוכבי אופניים על פני הרכב הפרטי. כחלק מקידום החזון פועלת העירייה לצמצום תקני החניה לרכב פרטי (במגרשים) בעיר, להקמת רשת שבילי אופניים, פיתוח רשת נת"צים ונתיבי העדפה, פיתוח מוגבר באזורים מוטי מתע"ן ופעולות נוספות שמטרתן צמצום הקונפליקטים השונים בין הולכי הרגל והרכב הפרטי והגברת השימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים לרכב הפרטי. התכנון המוצע במסגרת תא/3794 עולה בקנה אחד עם החזון התחבורתי של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>תקני החניה למגורים תואמים את המדיניות העירונית המאושרת תא/9130 – מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות. המדיניות קבעה כי ברובעי צפון העיר תקן החניה יהיה 1:0.8. התכנית מקדמת התניידות אלטרנטיבית לרכב על ידי שיפור התשתיות להולכי רגל</p>	<p><b>חניה:</b> תקן חניה של 0.8 לדירה לא מתאים לשכונות עבר הירקון, לא כולל חניות אורחים ומפחית חניות רחוב.</p>	<p>2.2.</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ורוכבי אופניים ובכלל זה :</li> <li>• הרחבת זכות הדרך מ- 12 מ' ל 17.5 מ' ע"י זיקת הנאה.</li> <li>• הרחבת המדרכות לאורך המקטע ובשני צידי הרחוב מ- 1-2.5 מ' כיום ל 3.5-5.5 מ'.</li> <li>• הרחבת המיסעה הפנויה מ 3 מ' חד סטרי ל 6.5 מ' דו סטרי.</li> <li>• החתך כולל חניה רחוב לסירוגין משני צידי הרחוב.</li> <li>• החתך כולל מפרץ העלאה והורדה מנוהל עבור תלמידי בית הספר העתידי.</li> <li>• אמצעים להאטת תנועה מול בית הספר</li> <li>• התכנית ממוקמת במרחק הליכה מתחנת הקו הירוק הממוקמת ברח' בכור שיטרית.</li> <li>• התכנית ממוקמת בצמוד לצירי אוטובוסים ראשיים במרחב ברח' שיטרית ובני אפרים.</li> <li>• התכנית כוללת תקן חניה לאופנים בהתאם למדיניות העירונית.</li> </ul>	
.2.3	<p><b>תחבורה:</b> הוספת כניסה ויציאה לא מייצרת מענה מספק לעומסי התנועה הצפויים בצומת הכניסה מבני אפרים ורחוב קהילת לודג.</p>	<p>התכנית מרחיבה את רח' קהילת לודג' (מרוחב של 12 מ' לרוחב של 17.5 מ') והופכת אותו מחד סטרי לדו סטרי תוך שמירה על חניות לסירוגין משני צידי. בכך התכנית מתאימה את חתך רחוב קהילת לודג' למצב המוצע במסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף תא/9141 שאושר בשנת 2022.</p> <p>בנוסף, התכנית משפרת את רשת הדרכים הפנים שכונתית הקיימת באמצעות פתיחת חיבור תנועתי חדש המהווה כניסה ויציאה נוספת לשכונה לרח' שטרית בכור. בהתאם לבדיקה התנועתית שנעשתה לשכונת הדר יוסף בשנת 2009, נעשה מיפוי של התכניות העתידיות המקודמות בשכונה ובכלל זה תכנית קהילת לודג' 1-37. בבדיקה זו נבחנו שני תסריטי מימוש בשכונה: "העמסה בסיסית" – תוספת של 1650 יח"ד ו "העמסה מורחבת" – תוספת של 2,500 יח"ד. בשני התסריטים נדרשו חיבורים נוספים מהשכונה לרח' שטרית כאשר אחד מהם מוצע במסגרת תכנית קהילת לודג' 1-37. החיבור החדש לבכור שטרית יעשה במתכונת "ימינה ימינה". חיבור זה יפחית כ- 10-15 אחוז מסך התנועות בחיבורים מחוץ ולתוך השכונה, ויקל מאוד על העומס במערכת הקיימת. כמו כן, הבדיקה העלתה כי בשני התסריטים רוב רשת הדרכים בשכונה תתפקד ברמת שירות טובה C.</p>	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
.2.4	<b>שטחים ירוקים:</b>	<p>במסגרת מסמך המדיניות שנערך לשכונת</p>	<b>לדחות את</b>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	יישום התכנית יצור עומס לא סביר על השטחים הירוקים ובפרט הגינה הצמודה למרכז המסחרי והיא תהפוך למקום צפוף, הומה, מלוכלך ולא נעים, בצל גורדי שחקים	הדר יוסף ואושר בשנת 2022, נערך מאזן שטחי ציבור, על בסיס תדריך הקצאות של מינהל התכנון, המראה כי שטחי הציבור הפתוחים המאושרים כיום בשכונה מספקים את צרכי תושבי השכונה הקיימים והעתידיים. בפרט, קיים עודף של 58.2 דונם שטחי ציבור פתוחים במצב הקיים, ועודף של 34.9 דונם בתרחיש מימוש מלא לשכונה הכולל את מימוש תכנית קהילת לודג' 1-37. לגבי תוספת שטחי ציבור ר' סעיף 2.1. נעשתה בדיקת הצללה צפויה של שטחי הציבור לאור הבינוי החדש ונמצא כי כלל השטחים הפתוחים בסביבת התכנית עומדים בהנחיות ההצללה הנדרשות במצב המוצע.	<b>ההתנגדות</b>
2.5	<b>חזות השכונה:</b> התכנון יצור חומת בטון בליבה של השכונה. המבנים יחסמו לחלוטין את האויר והמראה ויתנו לאזור אופי של חומת ברלין.	התכנית כוללת הוראות להקמת שלושה מבנים בני 19 קומות (שניים בפינת הרחובות הדר יוסף וקהילת לודג' ובניין נוסף בדרום-מערב התכנית) ושבעה מבנים מרקמים עד לגובה של 10 קומות על דופן רחוב קהילת לודג'. התכנון תואם את תא/5000 המגדירה במתחם להתחדשות עירונית בינוי בגובה של עד 15 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה המאפשרת עלייה במדרגת גובה אחת מעל לקבוע בנספח העיצוב העירוני. התכנון תואם גם את מסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף (תא/9141) תוך שהוא ממקד בניה גבוהה יותר בצירים הראשיים ובקצוות השכונה ובניה מרקמית כלפי הגינה והבתים השכנים.  בנוסף, כפי שצינו המתנגדים, ישנו מרחק מינימלי של 8 מטרים בין מבנים בגובה של עד 10 קומות, ומרחק של לפחות 10 מטרים בין מבנים אלו למגדלים. מרחקים אלה נהוגים ברחבי העיר ומטרתם לרווח בין המבנים לצורך זרימת אוויר, פרטיות הדיירים וכן חווית הולך הרגל בבחינת תחושת צפיפות נתפסת והחוויה החזותית.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
<b>3.</b>	<b>יעל ויצחק יעקובוביץ'</b>		
	המתנגדים גרים בקהילת לודג' 41 הסמוכה לשטח התכנית		<b>לדחות את ההתנגדות</b>
3.1	<b>הצללה:</b> הבינוי הגבוה יטיל צל על הגינה, יחסום אוויר ואור	ר' מענה להתנגדות 2.4 ו- 2.5.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
3.2	<b>תנועה ותחבורה:</b> הרחוב צפוף, לא ניתן יהיה לחנות ולא יוכל לעבור רכב חירום. המדרכות ברחוב משובשות וצרות ואי אפשר להרחיבן	ר' מענה להתנגדות 2.2	<b>לדחות את ההתנגדות</b>
3.3	<b>חורשת האשלים:</b> החורשה היפה בין לודג' לרחוב שטרית חיונית	מוצע לתקן את תשריט התכנית כך שרצועה ברוחב 5 מ' לכל אורך גבול המגדל בתא שטח	<b>לקבל חלקית את</b>

מס"ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>לחיים של רווחה. אסור לגעת בה. השטחים הירוקים יצטמצמו וייפגעו וממש אין הרבה מהם ליד הרחוב.</p>	<p>101 הגובל בחורשת האשלים תשנה יעוד לשצ"פ. קו הבניין בתחום זה יעודכן ל-2 מ'. תאי שטח 100 ו-102 יורחבו ב-1.2 מ' לכל אורך דופן המגדלים הפונה לכיוון רחוב הדר יוסף על חשבון תאי שטח 400 ו-401, זאת ללא שינוי בקווי הבניין למרתף והרחבת רוחב זיקת ההנאה ל-2.2 מ' סה"כ. חלקה 444 תיקבע ביעוד מגורים ובזיקת הנאה במצב היוצא כחלק מתא שטח 100.</p> <p>בהתאם, חורשת האשלים נשמרת כמעט במלואה מלבד הרחבת הבינוי בשטח של כ-500 מ"ר בחלקה הדרומי של התכנית, בו נעשו מאמצים לשמור על עצים רבים ככל הניתן. סך הכל התכנית שומרת על 376 עצים ומאפשרת כריתה של 61 עצים בכלל תחום התכנית, המהווים 13% מסך העצים. התכנית הרחיבה את השטחים הירוקים בסביבה ב-1,140 מ"ר, ושיפרה את מערך התנועה בין השטחים הירוקים המקיפים אותה.</p>	<p><b>ההתנגדות</b></p>
<b>4.</b>	<p>המתנגדים הם 22 תושבי שכונת הדר יוסף (מחוץ לתחום התכנית);</p>		
<b>4.1</b>	<p><b>חזית מסחרית פעילה לכיוון רחוב בני אפרים:</b></p> <p>אנו מבקשים שההוראות לגבי הדרישה לחזית מסחרית שתתקיים לכל אורך הדופן הפונה לכיוון רחוב בני אפרים, יהיו ברורות, עקביות וקוהרנטיות ושהוראות התוכנית יאסרו על קיום דירות מגורים בקומת הקרקע בדופן זו של התוכנית. סעיף 4.1.2(7)(א') קובע כי "בכל המגרשים שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש תהיה חזית מסחרית/פעילה". הוראה זו מחייבת למעשה חזית פעילה לאורך כלל החזיתות בתוכנית. יצירת חזית מסחרית שכלואה בין הבניינים לבין עצמם כפי שמוצג בתשריט לא משרתת את התכלית של קומת קרקע פעילה ולא מגלמת את הפוטנציאל הגלום בממשק ייחודי זה עם מרחב ציבורי איכותי ועירוני.</p> <p>קביעת יחידות דיור בקומת הקרקע כלפי החורשה יצור קונפליקט בין הציבור השוהה במרחב הציבורי ובין הדיירים.</p> <p>נבקש לתקן את מסמכי התוכנית כך שכלל המסמכים והוראות התוכנית יורו באופן קוהרנטי וברור על קביעת חזית פעילה לאורך רחוב בני אפרים, יוקצו שטחי המסחר הנדרשים לכך בטבלה 5 ויאסרו יחידות דיור בקומת הקרקע כלפי חזית זו.</p>	<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	
	<p><b>חזית מסחרית פעילה לכיוון רחוב בני אפרים:</b></p> <p>במענה לטענת המתנגדים בעניין מיקום החזיתות המסחריות במעברים בין הבניינים, יובהר כי תכנון זה נועד לחזק את החיבורים בין רח' בני אפרים, חורשת האשלים והשכונה. מבחינה תכנונית באופן זה, המסחר מהווה מוקד משיכה מחורשת האשלים לכיוון רח' לודג' ובהמשך השביל גם לגינת לודג', וכך נוצר חיבור ממשי בין פנים השכונה לרח' בני אפרים. לעניין זה יואר כי אחד מהנושאים העיקריים בהם עוסק מסמך המדיניות לשכונה (תא/9144), היה זיהוי הקהילתיות החזקה בשכונה בזכות ריבוי מקומות מפגש. בהתאם לכך המסמך מציג תפיסה של יצירת "אתנחתאות" המפוזרות ברחבי השכונה ומייצרות מרחבי שהיה, מסחר ותעסוקה בקנה מידה מקומי. בסעיף 6.4 במדינות השכונה (תמונת עתיד) מוצגת חזית מסחרית בשביל בהתאם למיקום המוצע בתכנית.</p> <p>במענה לטענת המתנגדים לעניין סעיף 4.1.2(7)(א'), יתוקן הסעיף ויקבע כי: "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה." בנוסף, תשריט מצב מוצע יתוקן כך שישומנו חזיתות מסחריות חלקיות במעברים לכיוון בני אפרים במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו חלקיות במעט חזיתות מסחריות רק לכיוון המעבר.</p> <p>נציין כי הוראות התכנית יתוקנו כך שתאפשר גמישות למיקום המסחר</p>	<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p> <p>יש לתקן את הוראות סעיף 4.1.2(7)(א') כך שיקבע כי "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה". הוראה זו מחייבת למעשה חזית פעילה לאורך כלל החזיתות בתוכנית. יצירת חזית מסחרית שכלואה בין הבניינים לבין עצמם כפי שמוצג בתשריט לא משרתת את התכלית של קומת קרקע פעילה ולא מגלמת את הפוטנציאל הגלום בממשק ייחודי זה עם מרחב ציבורי איכותי ועירוני.</p> <p>קביעת יחידות דיור בקומת הקרקע כלפי החורשה יצור קונפליקט בין הציבור השוהה במרחב הציבורי ובין הדיירים.</p> <p>נבקש לתקן את מסמכי התוכנית כך שכלל המסמכים והוראות התוכנית יורו באופן קוהרנטי וברור על קביעת חזית פעילה לאורך רחוב בני אפרים, יוקצו שטחי המסחר הנדרשים לכך בטבלה 5 ויאסרו יחידות דיור בקומת הקרקע כלפי חזית זו.</p>	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		<p>בתכנית העיצוב בין דופן בני אפרים והמעברים. גמישות זו באה לידי ביטוי בהערה ד לטבלה 5 בהוראות התכנית לפיה ניתן לנייד עד 20% מהשטחים המיועדים למסחר בין תאי השטח.</p> <p>לעניין הטענה בדבר קונפליקט פוטנציאלי בין דיירים ושוהים במרחב הציבורי, מוצע להוסיף הוראה בסעיף 1.4.1 ג בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב". בנוסף, כבר כיום נספח הבינוי מציג פתרון משולב של השלמת השבילים בחורשה באופן שמרחיק את הולכי הרגל מחזיתות הדירות בקומת הקרקע, ומייצר שורת עצים המפרידה ביניהם. מבחינה תכנונית דווקא מיקום דירות קרקע לכיוון השבילים כמוצע על ידי המתנגדים, מייצר פוטנציאל לקונפליקט מורכב יותר לפתרון.</p>	<p>2.1.6 (1):  "מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב".  הוספת הוראה בסעיף 1.4.1 בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב".</p>
<p>4.2</p> <p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות:</b>  לתקן את הוראות סעיף 1.2.4א(7) כך שיחייבו חזית פעילה רק היכן שמסומנת בתשריט.  לתקן את הוראות סעיף 1.2.4ב(15):  "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים</p>	<p>לנושא מיקום שטחי המסחר, המתנגדים מצביעים על סתירה בהוראות התכנית אשר יתוקנו כך שיחייבו מסחר רק במיקומו בתשריט. התכנית אינה כוללת חזית מסחרית לכיוון גינת לודג'. למען הסר ספק, יתוקן סעיף 1.2.4א(7) כאמור במענה להתנגדות 4.1.</p> <p>לנושא מיקום שטחי הציבור הבנויים, השיקולים התכנוניים בבחירת המיקום נובעים ממספר שיקולים, ביניהם שלביות ביצוע ואופי הבינוי כך שיאפשר שטחי ציבור בנויים מיטביים; מיקום שטחי הציבור הבנויים בבניה המרקמית אשר מלווה את גינת לודג' יצור שטחים פחות אפקטיביים הנחלקים בין מספר מבנים ואף יביא להפחתה ביחידות הדיור בבניה מרקמית מלוות רחוב. זאת לעומת מיקום השטחים הציבוריים הבנויים המופיע בקומות המסד של המגדלים באופן שמאפשר יצירת שלוש קומות מלאות בתכסית רחבה המאפשרת גם יצירת שטחי חוץ במרפסות לטובת שטחי הציבור.</p> <p>לנושא ההפרדה בין דירות המגורים לבין השטח הציבורי- יינתן מענה תכנוני לנושא זה כמפורט בסעיף 4.1.</p> <p>לנושא המערכות התפעוליות- מענה לסוגייה ניתן במסגרת הוראות התכנית</p>	<p><b>התייחסות לממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע:</b>  אין לקבוע לאורך דופן גינת לודג' מסחר, שיסיט את הפעילות ממאפיינים קהילתיים למאפיינים מסחריים.  אנחנו סבורים שנדרש לקבוע בקומת הקרקע כלפי הגינה את שטחי הציבור הבנויים כך שהמרחב הציבורי הבנוי והמרחב הציבורי הפתוח יעבדו בקורלציה ויתמכו זה בזה. כך, במקום שיווצרו קונפליקטים ייווצר מרחב ציבורי עשיר.</p> <p>במידה ולמרות התנגדותנו הנחרצת לכך, יוחלט לקבוע מגורים בקומת הקרקע ישנן כמה דרכים ליצור את ההפרדה החיונית לדעתנו בין דירות המגורים לבין השטח הציבורי. למשל, להפנות לצד הגינה בקומת הקרקע שטחים משותפים בבניין (כגון לובאים, חדרי אופניים, חדרי עגלות ומועדוני דיירים) ולא דירות מגורים.  לחילופין, ליצור הפרדה חזותית באמצעות פיתוח כמו צמחיה או ריצוף או הפרדת מפלסים. עוד אפשרות היא לקבוע גדר חיה או נמוכה, ובמקרה זה, לבטל את הדרישה לזיקת הגנה עד קיר המבנים. אנו דורשים גם שלא יופנו מערכות תפעוליות מטרדיות כלפי הגינה כגון חדרי אשפה או צוברי גז.  צעדים אלו הכרחיים לדעתנו כדי לאפשר את המשך השימוש הציבורי הראוי בגינה באופן חופשי וכנגד, לאפשר את האינטימיות</p>	

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	והפרטיות המתבקשת בדירות המגורים וכדי למנוע קונפליקטים מיותרים, חיכוך וניגוד אינטרסים עבור כולם.	בסעיפים 4.1.2ב(14) ו-15). הוראות סעיף 4.1.2ב(15) יחודדו למען הסר ספק בהתאם לנוסח הבא: "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית." מיקומן של מערכות אלו יקבע בתכנית העיצוב.	המקיפים את התכנית."
4.3	<b>חניה ציבורית:</b> לאור היקף הפרויקט ותקני החניה בו, ותוספת הפעילות המסחרית, ולאור מצוקת החניה הקשה שכבר קיימת בשכונה במצב הנוכחי, אנו מבקשים, למען הסדר הציבורי, לאפשר לציבור חנייה בתשלום בחניון ציבורי בתת הקרקע בניהול אחוזות החוף. יש לאפשר למבקרים ולעובדים במבני הציבור, במגדלים ובשטחים המסחריים ולכלל תושבי האזור חנייה קצובה בזמן בתשלום בבעלות עירונית.	תקני החניה למגורים תואמים את מדיניות החניה העירונית המאושרת תא/9130 – שקבעה כי ברובעי צפון העיר תקן החניה יהיה 1:0.8. בהתאם למדיניות להתחדשות השכונה, בפרויקט מתוכננים מרתפי חניה בתת הקרקע, אשר ייתנו מענה לחניה עבור דיירי הפרויקט ועבור שימושי המסחר ומוסדות הציבור. תקן חניה למבני ציבור נקבע לפי תקן ארצי ונותן מענה מספק. עבור שימושי המסחר, התכנית קובעת תקן נפרד בהתאם לתקן התקף לעת הגשת היתר בניה.  מבחינה תכנונית, הקמת חניון ציבורי (כמבוקש בהתנגדות) ימשוך תנועות רכב פרטי ויעמיס על רשת התחבורה בשכונה. בהקשר זה ייאמר כי עסקינן במסחר ומוסדות ציבור ברמה שכונתית, שמטרתם לשרת את התושבים בסביבה המיידית. יצוין כי הקמת חניה ציבורית תתאפשר מתחת למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.  לנושא חניה קצובה בזמן, הסדרי חניה בתשלום אינם נכללים במסגרת התכנית מאחר ואינם סטטוטוריים – מדובר בהסדרי תנועה.	לדחות את ההתנגדות
4.4	<b>תכסית המבנים המרקמיים:</b> התוכנית מגדירה מגרשי ענק (4.6 דונם, 4.8 דונם, 7.1 דונם) אך היא אינה קובעת תכסית מרבית לבניה המרקמית אלא קווי בניין היקפיים בלבד. אנו מבקשים לקבוע בהוראות התוכנית תכסיות מרביות לבניינים המרקמיים, את מספר המבנים שיש לבנות בכל מגרש ואת המרחק המינימלי בין בניינים באותו מגרש בהתאם לרוח נספח הבינוי.	התכנית קובעת את מספר המבנים שיש לבנות בכל מגרש ואת המרחק המינימלי בין בניינים באותו מגרש בהתאם לרוח נספח הבינוי. לא נקבעה תכסית מרבית על מנת לאפשר גמישות בתוך מגבלות המרחקים וקווי הבניין.	לדחות את ההתנגדות
4.5	<b>פתיחת רחוב קהילת לודג' לכיוון רחוב בכור שטרית, כתנאי להיתר:</b> מבוקש לקבוע הוראת שלביות ביצוע, כי תנאי להיתר בניה ראשון (הריסה או בניה) יהיה פתיחה לתנועה של הדרך המוצעת בתא שטח 502 לרחוב שיטרית. כמו כן, מבוקש לבדוק אפשרות לכניסה ייעודית לצרכי פרויקט הבנייה, שצפוי להמשך שנים רבות, מרחוב הדר יוסף למגרשים עצמם.	נושא פתיחת הדרך לרחוב שטרית בכור יבחן בהתאם לתכנית עבודה עירונית, ולאור תכנון תנועת מפורט לביצוע. לעניין הבקשה לאפשרות לכניסה ייעודית לצורך שלב הבנייה – במסגרת קידום היתר הבניה, יתוכננו הסדרי התנועה לאתר העבודות ולכלל השכונה בתיאום ואישור של אגף התנועה.	לדחות את ההתנגדות

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
4.6	<p><b>פתרון ניקוז בהתאם לתא/5000:</b></p> <p>בחורפים האחרונים ולאור אירועי גשם קיצוניים, שכונת הדר יוסף סובלת מבעיות ניקוז. אזור חורשת האשלים מועד לפורענות והיה מוקד להצפות חוזרות כבר בשנות החמישים. על התוכנית המופקדת לתת פתרון לניקוז למרחב המוצע והסובב. סעיף 6.2.1 סעיף קטן ז' בתוכנית המופקדת אינו מפורט. מבוקש לקבוע כתנאי להיתר בניה עמידה בהנחיות מרחביות לניקוז ולשמירה על מי נגר ובכלל זה התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• איגום, השהייה וויסות הנגר בשטחים פתוחים, למשל בחורשת האשלים.</li> <li>• מזעור השטח שהוא בעל תכסית אטומה.</li> <li>• הקמת מתקני החדרה למי נגר.</li> <li>• וויסות או צמצום הנגר ע"י איגום ו/או אגירה זמניים בלבד.</li> <li>• מניעת הצפות דרכים.</li> </ul>	<p>סעיף 6.2.1 ז' בתכנית המופקדת מפנה להנחיות המדיניות העירונית לתכנון ובנייה בר קיימא (תא/9144), ולהוראות תמ"א 1 בנושא ניהול מי נגר אשר קובעות חובת עמידה ביעדי ניהול מי נגר וצמצום נזקי הצפה. עמידה ביעדים אלו יש להוכיח באמצעות עריכת נספח ניהול מי נגר, אשר מוגש לאישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים בשלב קידום התב"ע, תע"א ושלב הוצאת ההיתר.</p> <p>במסגרת התכנית דנן, נספח ניהול מי הנגר (שהינו חלק ממסמכיה) אשר הוגש בשלב קידום התב"ע, אושר ע"י הגורמים המקצועיים מכיוון שהוכחה בו יכולת עמידה ביעדי ניהול הנגר העירוניים והארציים, תוך שימוש במגוון אמצעים הכוללים: גגות סופחי נגר, מאגרי השהייה, השהייה באמצעות שכבת אגרגט תחת שטחי הגינון המחלחל ותחת הגינון מעל המרתף. בנוסף, ניתן התייחסות לאמצעים לצמצום נזקי הצפות בשטחי הדרך. יואר כי בעוד שהמדיניות העירונית קובעת מינימום 15% שטח פנוי מבנייה על ותת קרקעית, התכנית כוללת כ-17% שטחים פנויים מבינוי על ותת קרקעיים לטובת שטחי גינון, נטיעות וחלחול.</p>	<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות:</b></p> <p>סעיף 6.2.1 סעיף קטן ז' יוסר שכן ישנה התייחסות מפורטת לנושא הניקוז בהוראות התכנית.</p>
5	<p><b>עו"ד יקותיאל וייס בשם דיירי קהילת לודג'</b></p> <p>עו"ד וייס, טברסקי וברכה בשם עשרות תושבים, חלקם תושבי תחום התכנית וחלק מסביבתה</p>		<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>
5.1	<p><b>היקף מינימלי של חתימות דיירים:</b></p> <p>אין ולא היה בידי מטרופוליס היקף המינימום של חתימות דיירים. יש לבטל ולדחות על הסף את ההפקדה.</p>	<p>מדובר בתכנית המוגשת גם על ידי הוועדה המקומית, אשר הצטרפה כמגישה לצד חברת מטרופוליס בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק, בין היתר מאחר והתכנית בעלת חשיבות בהתחדשות הבינוי, וכן להתחדשות השכונה בהתאם למסמך המדיניות המאושר לה. סוגיית ההסכמות הוצגה בבירור בדיון להפקדה בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 30/10/24 כפי שבא לידי ביטוי בפרוטוקול הוועדה אשר אישרה בהחלטתה את הצטרפותה כמגישת התכנית. בהתאם לכך, ניתן לקדם את התכנית ללא הסף הדרוש לחתימות דיירים עבור היזם.</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>
5.2	<p><b>מטרופוליס העלימה בטבלת התמורה לדיירים את שווי ערכן הכספי של זכויות הקניין</b></p>	<p>המתנגדים טוענים כי בטבלת התמורות שהוצגה לדיירים לא מופיע שווי הכספי של זכויות הקניין/הבנייה שלהם. הזכויות מכוח תא/2204 הוצגו בדרפט כשהן עומדות על סך 37,075 מ"ר. התכנית המוצעת כוללת זכויות בנייה בהיקף כולל של 78,390 מ"ר כמוצג באותה הטבלה.</p> <p>בטבלאות ההקצאה והאיזון שנבדקו ואושרו על ידי יחידת המקרקעין לפני הדיון בוועדה כל אחד מהבעלים קיבל את התמורה לפי שווי היחסי. שווי הקרקע</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3794/מק/תא/507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג	23/07/2025
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - 0016-25ב' - 1

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		במצב הנכנס לכל בעל דירה לקח בחשבון את שווי הזכויות המוקנות.	
5.3	חתימתם של הדיירים התבצעה לפני 4 שנים ויותר ובהתאם לכך היא בטלה ומבוטלת	הועדה המקומית מקדמת תכנון ובמסגרת זו אינה עוסקת בחוזים שנחתמו בין בעלי הזכויות בקרקע לבין היזם. סוגיות מסוג זה דינן להתברר בערכאות המתאימות.	לדחות את ההתנגדות
5.4	המציעה עצמה כיזם הפרויקט (מטרופוליס 2023) אינה אלא "חברת קש"	הטענה אינה ברורה. מכל מקום, לטענות חוזיות ר' מענה בסעיף 5.3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5.5	מטרופוליס אינה מתחייבת למסור לדיירים "ערבות בנקאית כספית" בשווי דירתם הנוכחית	לטענות חוזיות ר' מענה בסעיף 5.3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5.6	מטרופוליס איננה מתחייבת לבצע עבודותיה הקבלניות על פי המפרט הטכני הבין משרדי שבהוצאת משרד הבינוי והשיכון	לטענות חוזיות ר' מענה בסעיף 5.3 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5.7	הקמת מגדלים רבי קומות תסתיר מדיירי הסביבה את אור השמש המגיע לדירתם. אין בהצעת מטרופוליס כל התחייבות ותנאי להפקדת ערבות בנקאית מצופה להבטחת האמור לעיל.	לעניין הטענה בדבר ערבות בנקאית, בדומה לטענות החוזיות ר' מענה בסעיף 5.3. יצוין כי היזם חתם על כתב שיפוי לתכנית מול עיריית תל אביב- יפו. לעניין ההצללה- התכנון תואם את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית לנושא הציפוף, וההצללה נמצאה מידתית. נפרט- בינוי גבוה לצד בינוי נמוך יוצר הצללה המובנית כחלק מתהליך התחדשות העיר. אף על פי שדוח מיקרו אקלים נדרש עבור תכנון מבנים בני 15 קומות ומעלה או 45 מ' ומעלה, בתכנית זו נעשה סקר מיקרו- אקלים לכלל הבינוי. תוצאות הסקר הראו שיש הפחתה בשעות השמש הממוצעות בין המצב הקיים למוצע בגגות של שלושה מבנים בלבד הממוקמים מצפון לתכנית. כאמור ההצללה היא מידתית ותואמת את המדיניות להתחדשות עירונית.	לדחות את ההתנגדות
5.8	התכנית נעדרת כל פתרון לריבוי הרכבים שיתווספו ועיכוב ממושך. כך גם הרעיון ההזוי לחבר כביש בין רח' קהילת לודג' לצומת רח' שטרית.	ר' מענה בסעיף 2.3.	לדחות את ההתנגדות
5.9	התכנית כוללת עקירת חורשות עצים שמשמעותה פגיעה בריאותית משמעותית ופגיעה בערכי הגנת הסביבה.	ר' מענה בסעיף 3.3.	לדחות את ההתנגדות
6	עו"ד אוריאל בשם בעלי דירות לתכנית קהילת לודג		
	המתנגדים הם בעלי זכויות בתחום התכנית		
6.1	קביעת שלביות בעניין הבטחת פינוי השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ופינויים בפועל: בהתאם להוראות התכנית המופקדת לא ניתן יהיה לממש כל בניה מכוחה מבלי לפנות לפני כן את כל השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, לרבות את תא שטח 300 במלואו. בהתאם להוראות התכנית המצוטטות לעיל, עוד לפני תחילת מימוש כלשהו בתחומי התכנית מחויב יזם הרוצה לממש חלק כלשהו בתכנית, לפנות את כל בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים התפוסים בפועל, ללא כל קשר	כמענה לטענה שעל יזם הרוצה לממש חלק כלשהו בתכנית לפנות את כל בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים התפוסים בפועל הדבר אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית, הקובעות במפורש בסעיף 2.2(2) כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט של תאי השטח הציבוריים התפוסים בפועל ולא פינוי שלהם. בסעיף 2.3(9) מוחרגים השטחים התפוסים בפועל מתנאי להגשת היתר בניה, ובסעיף 2.4(1)א מצוין כי: "פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ,	לקבל חלקית את ההתנגדות: לתקן את הוראות סעיף 4.2(1)6.4 בנוסף לאמור, הוועדה המקומית ו/או העירייה תוכל לפנות את השטחים הציבוריים

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
	<p>לשאלה מתי יוקמו הבניינים בהם בעלי הזכויות אמורים לקבל את זכויותיהם העתידיות.</p> <p>ראשית נציין כי אין כל ודאות שליוזם של פרויקט באחד מתאי השטח המיועדים למגורים תהיה עילה משפטית לפינוי מי מבעלי הזכויות בשטחים הציבוריים. שנית נדגיש כי אין זה סביר להטיל על יזם שבונה באחד מתאי השטח למגורים את החובה לפנות את כל הדיירים המצויים בשטחי הציבור התפוסים בפועל, כולל אלה שכלל לא יקבלו דירות תמורה באותו תא שטח. מדובר בנטל כלכלי אדיר שישמיט את ההיתכנות הכלכלית לביצוע הפרויקט ויהפוך אותה ל"אות מתה".</p> <p>יש צורך להוסיף לתכנית סעיף שלביות לפיו תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח למגורים יהיה הבטחת פינוי הבניינים בשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים אשר בעלי הזכויות בהם מקבלים את דירת התמורה באותו תא שטח למגורים. זאת, מבלי לקבוע מראש את סדר המימושים בין תאי השטח למגורים.</p>	<p>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" מהווה תנאי לתחילת עבודות בלבד.</p> <p>כמענה לנושא העילה המשפטית לפינוי בעלי הזכויות בשטחים הציבוריים, הטענה מקובלת ובהתאם לכך יתוקנו הוראות התכנית בסעיף 6.4.2(1): "בנוסף לאמור, הוועדה המקומית ו/או העירייה תוכל לפנות את השטחים הציבוריים שבתכנית ביוזמתה. במקרה זה, הוועדה המקומית ו/או העירייה תהיה זכאית לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי הזכויות במגרשים שלא ביצעו את הפינויים בעצמם ותוכל להתנות הוצאת היתרים ו/או תחילת עבודות בנייה מבעלי אותם זכויות במגרשים כתנאי להשבת עלות הפינוי."</p>	<p>שבתכנית ביוזמתה. במקרה זה, הוועדה המקומית ו/או העירייה תהיה זכאית לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי הזכויות במגרשים שלא ביצעו את הפינויים בעצמם ותוכל להתנות הוצאת היתרים ו/או תחילת עבודות בנייה מבעלי אותם זכויות במגרשים כתנאי להשבת עלות הפינוי</p>
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>לנושא מיקום שטחי המסחר ר' מענה בסעיף 4.1.</p> <p>היקף שטחי המסחר נקבע בכדי לשרת מסחר שכונתי בקנה מידה מקומי. התכנון הנו ישים ובממדים ראויים תכנונית התואמים את תכליתו.</p> <p>לאור העובדה כי מדובר בהיקף מסחרי מצומצם כפי שטעונים המתנגדים עצמם, לא ברורה הטענה כי הוא יגרום לפגיעה בערכי הטבע. כפי שהוסבר בסעיף 4.1 לעיל, מטרת התכנון האמור הייתה לתכנן את המסחר כשימוש המחבר ויוצר קישוריות בין החורשה, השכונה והמרחב.</p> <p>לעניין הטענה בדבר הפרדת מערכות-מדובר בדרישה החוזרת על עצמה בכל תכנית לערוב שימושים, וזאת על מנת להמנע ממטרדיות לדירי הבניין.</p> <p>לעניין טענת המטרדיות של שטחי במסחר מסמך המדיניות לשכונה שאושר בועדה המקומית בתאריך 23.3.2022 קובע עקרונות תכנון לשכונה וביניהם: עירוב שימושים ויצירת מקומות שהיה ומפגש "אתנחתאות".</p> <p>כמפורט מעלה המדיניות ממפה את המרחבים אשר בהם יש ליצר עירוב שימושים, וביניהם השביל המחבר את רחוב קהילת לודג' וחורשת האשלים.</p> <p>כמו כן, מסמך המדיניות מפריד בין הרחוב המסחרי הראשי של השכונה, הדר יוסף,</p>	<p><b>ביטול שטחי המסחר בשבילים:</b></p> <p>מדובר בהיקף מסחרי מצומצם, חסר כדאיות כלכלית ושימושיות נמוכה. תנאים אלה אינם מאפשרים יצירת שטחי מסחר איכותיים ופעילים וגמישות תכנונית ומסחרית ליצירת מסה משמעותית של מסחר איכותי.</p> <p>הפעילות המסחרית בקומת הקרקע עלולה לגרום למטרדי רעש ולפגוע באיכות החיים של דיירי הקומות העליונות. כמו כן, הדרישות להפרדת מערכות יכבידו על עלויות ותפעול מבני המגורים, בניגוד לשאיפה בפרויקט פינוי-בינוי שעלויות הבניה ותפעול הבניין תהיינה נמוכות ככל הניתן.</p> <p>שטחי מסחר בחזיתות הפונות לשבילים עלולים לפגוע בקהילתיות ובחיי השכונה שהינם מרכיב מרכזי ומהותי בשכונת הדר יוסף, כפי שהדבר בא לידי ביטוי מפורש גם במסמך המדיניות להתחדשות שכונת הדר יוסף - תא/מק/9141. הקמת שטחי המסחר הנ"ל עומדת בסתירה לאחת ממטרות המדיניות, שהינה חיזוק שלושת המרכזים המסחריים הוותיקים הקיימים בשכונה. עירוב שימושים בבנייני המגורים בצד המערבי של רחוב קהילת לודג' עלול להפר את האיזון העדין בין הטבע לשכונה, לפגוע משמעותית בחץ הירוק בין נתיב התנועה הסואן ברחוב בני אפרים לבין אזור המגורים ברחוב קהילת לודג' ולגרום לאורך זמן לנגיסה מתמשכת בערכי הטבע שבחורשה.</p>	<p>6.2</p>

מס'ד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
		<p>לבין מסחר מקומי. השביל בו מוצעים שטחי המסחר בתוכנית תואמים להגדרת מסחר מקומי מבחינת החתך, היקף המסחר, והפריסה שלו כמסחר המיועד לשרת שימושים מקומיים שכונתיים.</p> <p>בנוסף, התכנית קובעת הוראות להתאמת מבנים מעורבי שימושים הכוללות אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לגישה, ריחות, רעש, טיפול באשפה, פריקה וטעינה.</p>	
6.3	<p><b>תיקון הוראות התכנית בענין רמפות הכניסה לבניינים בתכנית:</b></p> <p>בהתאם להוראות התכנית המופקדת, " הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בכל תא שטח" ו"מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח".</p> <p>כתוצאה מהוראות אלה עלול להיווצר מצב בו פרויקט להתחדשות של בנין מסוים לא יוכל להתממש בשל היעדר הסכמות חוזיות של בעלי דירות בבנין בו אמורות להיבנות רמפות הכניסה והיציאה מהחניונים.</p> <p>על מנת למנוע מצב זה מתבקשת הוועדה הנכבדה להוסיף לתכנית הוראות המקנות למהנדס הוועדה סמכות לשנות את מיקום הרמפה או לאפשר הקמת רמפה זמנית, כפי שמקובל בתכניות ממין זה.</p>	<p>איחוד רמפות נועד לצמצם קונפליקט בין רכבים והולכי הרגל במרחב המדרכה ולצמצם לכדי מינימום את פגיעת הרחוב. רמפה זמנית לא אפשרית הנדסית ואין אפשרות לוודא את הזמניות שלה. החשש הוא שתתקבלנה שתי רמפות במקום רמפה זמנית ורמפה סופית ועל כן אין לאפשר זאת.</p> <p>מיקום הרמפה יקבע במסגרת תכנית העיצוב כאשר הוודאות התכנונית גבוהה. למעשה תכנית העיצוב כבר מייצרת בסיס לתכנית הגשה להיתר, ומתוך הרצון לקצר לוחות זמנים למימוש התכנית עבור התושבים הקיימים לא ניתן לשנות את מיקום הרמפה לאחר אישור תכנית העיצוב.</p>	<b>לדחות את ההתנגדות</b>

#### הערות המחוז:

בנוסף, לתכנית מס' 507-0733741 תא/מק/ 3794 התחדשות עירונית קהילת לודג' התקבלו הערות לשכת התכנון המחוזית תל אביב לפי סעיף 109(א) לתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

הוער על ידי לשכת התכנון המחוזית כי יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לסעיף 63ג(א)(2) " התכנית תקבע כי הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור שהוספו בה, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושביינתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית; מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לענין זה, "מימוש" – הגשת בקשה להיתר";

נבקש להבהיר כי לעמדתנו, הסעיף לא חל על התכנית שבנדון שכן היא הוכנה מתוקף תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 שאושרה טרם אישור תיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

החל מאישורה של תא/5000 הועדה המקומית מכינה תכניות מכח סעיף 62א(ג) ו- (ד) לחוק וכפועל יוצא מכח התכנית המתאר הכוללנית. תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 כוללת הוראות מפורשות המאפשרות לוועדה המקומית לקבוע דב" בתכניות מפורטות והוראה זו מיושמת בכל תכנית בעלת רכיב מגורים משמעותי בעיר.

סעיף 63ג(א) חל על דיור בהישג יד שנקבע מכח סעיפים ספציפיים שצוינו במפורש בסעיף אך ביניהם לא נמצא סעיף 62א(ג) או (ד). לפיכך אין הקביעה של דיור בהישג יד בתכניות מכח תכנית כוללנית שאושרה על ידי הוועדה המחוזית לפני תיקון 120 מחוייבת במגבלות הקבועות בסעיף זה.

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 1 - 0016-25	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

נציין כי בשנים שמאז אישורה של תכנית המתאר תא/5000, הועדה המקומית הפקידה ואישרה עשרות רבות של תכניות הכוללות הוראות להקמת דיור בהישג יד מכס סעיף 3.1.3 (ג) לתכנית המתאר ואילו הוראות סעיף 63(א) לא הוחלו מעולם עבור תכניות אלו.

כמו כן וכידוע לכם כל תכנית שמופקדת על ידי הועדה המקומית עוברת לוועדה המחוזית לבדיקה לפי סעיף 109(א) לחוק כאשר עד היום ולמעט לעניין שתי תכניות, זו שבנדון ותכנית התחדשות דרך השלום 93-101 לגביה יומצא מכתב נפרד, לא ניתנה הערת המחוז בעניין החלת הסעיף על אף לא אחת מעשרות התכניות שהופקדו והועברו לבדיקת המחוז.

יצוין גם כי רבות מהתכניות שאושרו על ידי הועדה המקומית וכוללות הוראות לדיור בהישג יד עברו הליכי ועדת ערר ואושרו על ידה בתיקונים כאלה ואחרים, ללא כל דרישה לעמוד בהוראות סעיף 63(ג)(א) האמור.

לדוגמא ניתן את תכניות שיכון פועלי הנמל דרום, תכנית קהילת פוזנן, תכנית סינרמה, תכנית מרחב אלון, תכנית מרחב ברקאי, תכנית המשתלה והארגזים צפון.

נוכח הדברים ברור כי הוראות סעיף 63(א) אינן רלוונטיות בתכניות שהוכנו לפי תא/5000 ולכן גם מעולם לא הוחלו.

משכך, נבהיר כי לעמדתנו אין מקום לתקן את תקנון התכניות שבנדון.

מכתב בנוסח זה הועבר לועדה המחוזית.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדויות בחלקן ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

- א. לתקן את תשריט התכנית כך שרצועה ברוחב 5 מ' לכל אורך גבול המגדל בתא שטח 101 הגובל בחורשת האשלים תשנה יעוד לשצ"פ. קו הבניין בתחום זה יעודכן ל-2 מ'. תאי שטח 100 ו-102 יורחבו ב-1.2 מ' לכל אורך דופן המגדלים הפונה לכיוון רחוב הדר יוסף על חשבון תאי שטח 400 ו-401, זאת ללא שינוי בקווי הבניין למרתף והרחבת רוחב זיקת ההנאה ל-2.2 מ' סה"כ. חלקה 444 תיקבע ביעוד מגורים ובזיקת הנאה במצב היוצא כחלק מתא שטח 100.
  - ב. לתקן את הוראות סעיף 4.1.2(7) כך שיחייבו חזית פעילה רק היכן שמסומנת בתשריט. בהתאם לכך מבוקש לתקן את ההוראות כך: "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה."
  - ג. תיקון תשריט מצב מוצע: סימון חזית מסחרית חלקית לכיוון בני אפרים למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר.
  - ד. הוספת הוראה לסעיף 6.2.1(1): "מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב".
  - ה. הוספת הוראה בסעיף 4.1.2.1 ג. בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב".
  - ו. לתקן את הוראות סעיף 4.1.2(15)ב: "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית."
  - ז. סעיף 6.2.1 סעיף קטן ז יוסר שכן ישנה התייחסות מפורטת לנושא הניקוז בהוראות התכנית.
  - ח. להוסיף להוראות סעיף 6.4.2(1): "בנוסף לאמור, הועדה המקומית ו/או העירייה תוכל לפנות את השטחים הציבוריים שבתכנית ביוזמתה. במקרה זה, הועדה המקומית ו/או העירייה תהיה זכאית לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי הזכויות במגרשים שלא ביצעו את הפינויים בעצמם ותוכל להתנות הוצאת היתרים ו/או תחילת עבודות בנייה מבעלי אותם זכויות במגרשים כתנאי להשבת עלות הפינוי"
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. תנאי לאישור התכנית - אישור השר

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג</b>	<b>23/07/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>1 - - 0016-25'</b>

**עתליה רזניק: מציגה את התוכנית בקצרה**

**דיון בהתנגדויות:**

**ענת בן שמואל** אשתו של גיל גריבי: מגרש הכדורעף נמצא בחורשת אשלים על גבול המגרש, חשוב לנו שתהיה איזו הנחיה שישמר המפעל השכונתי

**ליאור שפירא:** אנו נדאג שהוא ישמר

**דורית נוימן:** (יחד עם התנגדות רונן הראל): אנחנו גרים בקהילת לודג' 44. אנו לא נגד התחדשות עירונית, הווליום פה הוא עצום, כרגע יש 258 דירות קטנות, חלקם אנשים מבוגרים בלי רכב, חלקם סטודנטים, כמות המכוניות לא גדולה וכבר פקוק אנו עוברים לכמות דירות יותר גדולה אנשים במצב סוציו אקונומי יותר גבוה יגיעו, נוסף את בית הספר ונוסיף את דיירי שטרית, זה גדול על הרחוב. יש פקק ברחוב כשירצו לעבור ליציאה משטרית 7400 איש ירצו לצאת לעבודה, כרגע יש 2 מכוניות למשפחה עם רכבת קלה שלא עובדת בשבת. תוכנית תחבורתית אין. צריך לבדוק מבחינת התכנות האם הרחוב יכול להכיל הכל, אבקש בדיקת התכנות תחבורתית ושנוכל לראות אותה. לגבי פתיחה לרח' שטרית אבקש שזה יהיה התניה לאישור הפרויקט. לגבי בית הספר, יש בשכונה אשכול גנים נטוש ויש בית ספר של דויד ילין, אפשר לקחת את הבית ספר למקום אחר, זה מאוד כבד על הרחוב. בזמן הבניה שיימשך 3,4 שנים של בניה האם יש תוכנית תעבורה זמנית של מתי יכנסו משאיות. כרגע מתאשרת תכנית להרמת 5 קומות בחלק הפנימי של רח' קהילת לודג' בחלק שחשבנו שישארו בתים בני 2 קומות זה יעמיס עוד יותר על הרחוב, בצד שלנו התממש פינוי בינוי, איך הרחוב הזה יכיל את כל זה.

**יעל ויצחק יעקובוביץ:** אנחנו גרים בקהילת לודג' 41. הרחוב הזה הוא כבר עכשיו הוא שביל עיזים, קשה לחיות בו, בחלקים ממנו מוזנח מאוד כשיש לו את מס' הדיירים הזה. זו שכונה נהדרת שהולכת לאבד את כל האופי והטוב שבה. מדברים על עובדות, בנינים מאוד גבוהים וצפיפות גבוהה תהרוס את השכונה לחלוטין. הם יעפילו על הגינה, יש שם גינה שתיהרס בגלל שאין שמש. אין בתכנית תכנון. יש הפרזה מטורפת בגובה הבינוי. איש לא מתנגד לפינוי בינוי. בנייתם מופרז ולא הגיוני, אי אפשר עומס כל כך גדול. אתם הולכים לעשות משהו שלא ניתן יהיה לחזור בו, צפיפות מטורפת, איכות חיים רעה

**ליאור שפירא:** איזה צפיפות חשבת שתהיה?

**יעל ויצחק יעקובוביץ:** חשבנו 6-8 קומות שזה סביר

**ליאור שפירא:** אם נניד שכדאיות הפרויקט לא תצא לפועל לו עוצמות הבניה היו קטנות יותר?

**יעל ויצחק יעקובוביץ:** איך זה נכון לגבי שאר הרחובות הסובבים אותנו? אתם בונים איפה שנח לכם. כדאיות היום אלו נהפכו למילים קדושות איכות הדיירים ברחוב לא מעניינת.

**ליאור שפירא:** לו היזם והדיירים וכעת נמצאה נוסחה לאחר אינספור בדיקות להוצאת הפרוייקט לפועל ולאפשר לתושבים רבים שנמצאים במצוקה, האם במחיר של עוד 2-3 קומות עדיין את חושבת שזה לא מידתי?

**יעל ויצחק יעקובוביץ:** כן אני עדיין חושבת שזה לא כדאי. קהילת לודג' ישפיע

**ליאור שפירא:** לודג' 41 זה קוטג' ?

**יעל ויצחק יעקובוביץ:** בית ישן 2 קומות שמיניות, אני מבינה שצריך לבנות לגובה אבל לא כך.

**חיים גורן:** אני עובר לזום

**ערן מאירסון ואיילת בכר:** אנו מציעים הצעה לתוכנית מקבוצה של 20 תושבים. היה שיתוף ציבור אמיתי ממושך מוקדם וחשוב לשכונה שעוברת שינוי מהותי. שיתוף עם מסמך מדיניות. נקודה שלא טופלה אנחנו לא מצפים לחניה תקן חניה 0.8 אנחנו מבקשים חניה ציבורית לפי אחוזת החוף 20 30 חניות. כדוגמת חניון ליבר, והחניון בכיתן גולף. זה כתוב גם בת"ע שלהם. להוסיף 10 20 חניות מתחת למסחר.

**ראובן לדיאנסקי:** ההצעה לחנות בחניון עירוני מעבר לרח' שטרית אינו טוב מכיוון שאינו יעודד מסחר. אפשר גם לחפור עוד קומת מרתף

**איילת בכר:** אבקש שתיקחו זאת בחשבון

**ליאור שפירא:** שתעשי חניון תקראי לתושבים מן החוץ להגיע, הפרויקט תוכנן שהמסחר שהוצע הוא שכונתי מקומי ולא לאנשים מבחוץ. אני לא בטוח שזה מה שאתם רוצים

**איילת בכר:** באופן אישי אני חושבת שאנו לא שכונה שמסתכלת פנימה, בין אם נרצה ולא נרצה יש לנו מרכז חי שמשרת את מעוז אביב, אפקה ותל ברוך. אנשים מגיעים אלינו עם מכונית. צריך לאפשר לאנשים האלה לחנות

**ערן מאירסון:** הבקשה שלנו לפתיחת רחוב קהילת לודג' לפני תחילת העבודות, זה באחריות עירונית, ונאמר לנו שזה ייבחן לאור תכניות עבודה עירוניות. יש לפתוח את הרחוב לשטרית כתנאי להיתר. הרחוב קהילת לודג' הוא רח' של 700 מ' שצריך לנסוע בו מההתחלה ועד הסוף. זה 300 מ' של אתר בניה. כל 450 יח"ד יצטרכו לעבור בתוך האתר בניה במשך כמה שנים כשהרחוב הזה לא יתפקד, לכן לפני תחילת העבודות תאפשרו להתנהל עצמאית כשהרח' הזה יחסם. אנחנו מבקשים ששטרית יפתח כתנאי להיתר בניה

**ראובן לדיאנסקי:** הרח' חד סטרי עם 12 מ'

**ערן מאירסון:** אם לא תחליטו היום על כך זה יתפוצץ לכולם בפנים.

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 10016-25' - 1	3794/מק/תא/507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

**בנימין ברכה מטעם עו"ד וייס:** במקצועי אני הנדסאי, הטענה המשפטית שכל הדיון שהתנהל כאן הוא פסול ובא לידי עבירה היות והוצג מצג שווא על ידי היזם מטרופוליס והוא שכביכול יש להם 75 אחוז חתימות. התנאי המינימלי על פי חוק הוא 66 אחוז לפחות.

**ליאור שפירא:** יש משמעות אם העירייה היא המגישה?

**בנימין ברכה מטעם עו"ד וייס:** ההצטרפות של העירייה היא טריק. גם אם ניקח את הטבלה והמצגת שהוצגה על ידי מטרופוליס, אין להם יותר מ-62 אחוזים. זה עלול להביא את העירייה לבית משפט עליון. לא בדקו אם זה מתוך רשלנות או עסקאות אפלות.

**אודי כרמלי:** דברך נרשמים בפרוטוקול אנא הזהר בדברך, אם לטענתך יש משהו פלילי אנא פנה לרשויות החוק

**בנימין ברכה מטעם עו"ד וייס:** באגף התכנון נפלה תקלה היות והם מנועים מלטפל כי אין ליזם רב של 66 אחוז. על פי החוק כל החתימות שהשיגה חב' מטרופוליס מתבטלות

**ליאור שפירא:** אין קשר לכך היות והעירייה החליטה להצטרף לתכנית

**בנימין ברכה מטעם עו"ד וייס:** כל חברי וועדת המשנה לתכנון ובניה קיבלו פניה אישית ולפי תקנות החוק הם אמורים לתת תשובה. יש פה תרמית והונאה, השווי הכספי של אותן זכויות בניה שווה כיום 2-2.5 מיליון לפי מחירון של משרד השיכון.

**ליאור שפירא:** למה את חושב שהיזם היא חברת קש?

**בנימין ברכה מטעם עו"ד וייס:** היזם איננו קבלן רשום, בכדי להבין מי בעלי המניות מגיעים לחב' אחרת. אין שום ערובה שהסיפור של ענבר אור לא יהיה גם כאן

**ליאור שפירא:** לאחר שמיעת גורמי המקצוע נאפשר לך שוב לטעון

**עו"ד רונן ירדני ועו"ד אוריאל:** אנו מייצגים כ-70 בעלי דירות ברח' קהילת לודג'. אנו מברכים על התכנית וקידומה זו תכנית חשובה ורוצים שהיא תאושר. חשוב שהתכנית תהיה בת מימוש. בסעיף של קביעת שלביות בפנינו, יש סעיף שמתנה כל עבודה בתחום התכנית בפנינו מוחלט של כל השטחים הציבוריים התפוסים, זה אותו תא שטח חום שבו יש 9 בניינים מאוכלסים. חלק מהבניינים מקבלים את דירות ההקצאה במגרש 101 חלק ב-102 וחלק ב-100, אם יזם יצטרך כתנאי לביצוע כל עבודה לפנות בין היתר את כל מגרש 300 המשמעות היא שאין אפשרות כזו. גם אם הוא רוצה הוא אינו יכול, אנו מציעים שלביות. מה שנכתב במענה לטענתנו שגוי. אנחנו מבקשים את אותה שלביות אינהרנטית. גם פה הקבלה החלקית לא מספיק טובה, אם יש יזם שלא יכול לפנות את הכל, שתהיה הוראה בתוכנית שיהיה גורם שיבצע את הפניונים

**ליאור שפירא:** איך שלביות תפתור את הבעיה?

**עו"ד רונן ירדני:** בסופו של דבר השטח הזה במלואו יפונה. אנו מבקשים להוסיף סעיף בהוראות התכנית, אם יש 3,4 בניינים שאמורים לקבל את הדירות בתא שטח 101, היזם מתחייב לפנות את אותם בניינים

**ליאור שפירא:** ואם יש 2 יזמים שאחד הצליח לפנות והשני לא אז לא נקבל לעולם את השטח הציבורי?

**עו"ד רונן ירדני:** רק תנאי שמאפשר שלביות יאפשר לשני יזמים לקדם את הפרויקט. אנו מציעים שכל תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה פינוי של אותם בעלי דירות בבניינים שאמורים לקבל את ההקצאה שלהם באותו תא שטח, זה מתחלק לשלושה, זה קיים גם בתכניות אחרות.

**ליאור שפירא:** הפתרון צריך להבטיח שהשטח הציבורי יגיע לעירייה.

**עו"ד רונן ירדני:** אנו הצענו פתרון משולב, הצענו שלביות שהפינוי יהיה פר אותו תא שטח שהולך להיבנות לגבי היתר יחד אנו נעשה זאת.

**דור בן שטרית:** היות ומדובר בשטחים ציבורים מיום שהתכנית מאושרת ואנו בעלי עניין בקרקע אנחנו יכולים להצטרף להליך הפינוי של אותו השטח בגלל שמדובר בשטח ציבורי וזה מה שהצענו פה.

**רבקה פרחי:** ביקשנו לחדד את הוראות התכנית בנושא הזה

**ליאור שפירא:** החלק השני שהעירייה תצטרף

**עו"ד רונן ירדני:** צריך להיות כתוב שהיא תצטרף

**אודי כרמלי:** תן לי דרך איך אני מבטיח שהדבר הראשון שעיריית ת"א רואה את השטח החום כי נדרש שם בית ספר לכל שאר השכונה. איך אני מתגבר על כך שיזם אחד לא מפנה והוא נשאר 20 שנה, 90% מהפרויקט נפתר אבל שטח ציבורי אין, איך מתגברים על זה?

**עו"ד רונן ירדני:** הפתרון צריך להיות משולב, כרגע אני לא יכול לעשות כלום. אם אותו יזם קבל את ההקצאה ל101, הוא לא יכול לכפות על בעלי דירות אחרים שאין לו איתם הסכמים.

סעיף 6.2.4.1 מציינ שלא יוצא היתר בנייה לפי שמפונה בפועל כל תא שטח 300, מדובר על 9 בניינים אין סיכוי שיזם יעשה זאת אם אין לו הסכמים עם כולם. בסיטואציה הזו התכנית לא ממומשת.

**חזי ברקוביץ:** קשה מאוד לפנות 260 אנשים שחלקם צריכים להמשיך לגור בשכונה. מדובר באחד חברות הנדל"ן האיתניות בארץ.

יש בעיה לשכונה אחת להכיל את הנפחים הללו. פינוי זו עבודה קשה. כפי שהתכנית כתובה כיום ויש חברה יזמית שהיא בת ערובה לכל מיני הליכים, השלביות נכונה לשני הצדדים וצריך למצוא את המידתיות. על מגרש הכדורסל עומדים סרבנים קשים ואנחנו בונים על העירייה שתצטרף לפינוי. לקחת את הפרויקט 45 שנים המתנה כי ההליכים מתגלגלים בבית משפט לאחר שנות תכנון לדעתי זה לא נכון

**ליאור שפירא:** איך תעשו את השלביות מבחינת גודל השטח שתפנו בשלב הראשון?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג</b>	<b>23/07/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>1 - 0016-25'</b>

**חזי ברקוביץ:** לתכנן את בית הספר תכנון, חסר פרופורציות ואפשר לעשות את התכנון הראשוני לבית ספר, למצוא משהו מידתי ונכון שלתת לגלגל הגדול הזה לנוע.

**חיים פרץ נציגות דיירים:** אחד הדברים שאנחנו שנים עובדים להחתיים אנשים לפרויקט, הנושא הקריטי מבחינתנו הוא השטחים המסחריים בתוך השכונה. אנחנו מבקשים להיזיז את זה לחזית הדר יוסף ו/או למרכז ברח' לבוב או ברח' שלום אש. לדיירים ובעלי הדירות זה מאוד יפריע. היה אותו סיפור בשכונת מעוז אביב ברח' מבצע קדש פינת בני אפרים והעירייה התגמשה.

#### מענה הצוות:

**עתליה רזניק:** התקבלה הערה לתכנית מלשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109א' להוספה להוראות התוכנית את סעיף 63ג' אלף 2, שקובע את התוספת השישית לנושא העובדה שיחידות הדיוור בר השגה יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון מוסמך לאשר להאריך את התקופה בעוד חמש שנים. אנחנו מבקשים להבהיר שלעמדתנו הסעיף הזה לא חל על התוכנית שבנדון, שכן היא הוכנה מתוקף תוכנית המתאר תא 5000 שאושרה טרם אישור תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. ההתייחסות הזו הועברה ללשכת התכנון המחוזית

\*מצגיגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

**ראובן לדיאנסקי:** הדב"י כלולים ב-0.8?

**עתליה רזניק:** כן

**ראובן לדיאנסקי:** מה אחוז של החלחול

**עתליה רזניק:** 15%

**מיטל להבי:** כפרה, הפתיחה של שטרית קודמת לבניה לאכלוס או לטופס 4?

**אורלי אראל:** העיריה תעשה כשהיא תחליט לעשות את זה

**מיטל להבי:** אנו יכולים להחליט שזה יהיה תנאי

**עתליה רזניק:** ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

**ליאור שפירא:** בקטע של בית הספר, על כמה מבנים נופלת כל צלע של הבית ספר?

**אורלי אראל:** כדי לבנות בית ספר בעיר ולקבל אישור ותקציב יש תנאים של משרד החינוך ויש תקנים.

עד היום אישור גודל מינימלי של מגרש בית ספר 4.5 דונם.

**עתליה רזניק:** מדובר כאן במגרש בשטח 4.9 דונם. עשינו מאמצים לשמור על העצים, יש מקבץ עצים

משמעותי במרכז השטח החום ולכן הבינוי הסכמתי מאוד נראה כמו שהוא נראה.

לעניין חורשת האשלים אנו מציעים לתקן את התכנית, להקטין את השטח הסחיר לכל אורך המגדל

הדרומי ב-5 מטרים ולהפוך לשצ"פ. קו הבניין בתאי שטח 100 ו-102 יורחבו ב-1.20 מ"ר וייצרו זיקת

הנאה של 2.2 מ"ר סך הכל, וחלקה 4444 תקבע בייעוד מגורים ובזיקת הנאה למרחב.

ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

**ראובן לדיאנסקי:** המסחר יעמוד בלי פתרונות של חניה לאנשים שיבואו מבחוץ

**עתליה רזניק:** ממשיכה בהצגת מענה מתוך הדרפט.

#### תגובות המתנגדים:

**דורית נוימן:** ההתייחסות לתחבורה ותעבורה, לא הבנתי שיש התייחסות מקצועית שמתייחסת גם למה

שהולך להיות עם כמויות הדיירים הבית ספר שהולך לקום, אני חוזרת על הבקשה.

**ערן מאירסון:** כמו שאמרנו קודם המענה לעניין פתיחת הרחוב הוא מענה גנרי, לא שמענו שום סיבה למה

לא לפתוח את הרחוב כתנאי להיתר בניה. זה חשוב וזו החלטה של העיריה. לעניין החניות למסחר

ולמדיניות, המדיניות לא לקחה את התוכנית הזו ובחנה את הצרכים שלה ביחס למדיניות, היתה מדיניות

לשכונה והתכנית כבר הייתה קיימת. המדיניות לא בחנה אם צריך שינויים כאלה ואחרים. ואנחנו

מבקשים שתהיה כאן חניה גם למסחר שקיים בתכנית

**איילת בכר:** בקשנו שיכניסו את התוכנית למסמך המדיניות. בקשר לחניה, זה שבעתיד שבעלי העסקים

הפרטיים ייבנו שם משהו לא רלוונטי, אנחנו רוצים שיהיה לנו חניון אחוזת החוף.

אנחנו שכונה גדולה, 1470 מ' מסחר זה מעט. מעבר של 16 מ' הוא יפה, מדוע לא להרחיב את המעבר של 12

מ' ? אנשים ישבו על החורשה למה לשים את המסחר בשביל במקום להוציא אותו החוצה? כתושבת שכונה

צריך להוציא את המסחר לחורשה.

**חזי ברקוביץ:** אם יש דרך לבקש את המימון ממשרד החינוך גם בדיעבד לאחר התחלת עבודות בבית

הספר, מדובר על קדם מימון. יש פה אגרות והיטלים בסכום של הבית ספר, מוסכם כאן שתשלומי ריבית

מיותרת או שכ"ד לפנות מעל 40 חודש זה כסף שנזרק, אפשר להתגבר על המכשלה הזו בדיון פתוח

**ליאור שפירא:** מה תהיה עמדתכם שנבקש שתחריגו בנין אחד? אנחנו נדע שהתפספסנו במגדל אחד ואתם

מצאתם לכם את הפתרון. אולי אח"כ נחליט שנעשה חניון ציבורי מתחת לבית הספר מהקרן חניה וכך

כולם מרוצים

**אודי כרמלי:** המשמעות שתצטרכו לשנות את הטבלאות אבל זה נותן לכם פתרון לעניין השלבויות

**חזי ברקוביץ:** בכל שלב יש מגדל לא הבנתי את השכלול

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 10016-25'ב' - 1	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

**אודי כרמלי**: כיוון שהטענה שלכם שנכון להיום בתוך השטח החום יש מס' טרנזקציות, הטבלאות קושרות 3ב 4 טקטים שונים ואתם חוששים ברגע שיש טרנזקציות כאלה. הצעתנו לשנות את הטבלאות וניצור סיטואציה שכל השטח החום מפונה בטקט אחד לטבלה אחת ולמגרש מקבל אחד, כך כולנו בטוחים בזה שהעסקה מייצרת מצב שאתם לא נזרקים לסיטואציה של טקטים שונים במרחב ואנו לא נשארים עם החשש שאתם תממשו חלק מהשכונה ועסקה אחת לא ממומשת ונישאר ללא בית ספר.

**חזי ברקוביץ**: אני מכיר את הטבלאות והדוחות הכלכליים אני לא רואה איך בטקט הראשון גם מעבירים אנשים וגם מחזיק באותו שלב את ה-5 דונם של הבית ספר יש כאן הצעה לבחון זאת בהמשך לבקשה שלכם

**חזי ברקוביץ**: האם הטבלאות יאושרו בנפרד

**אודי כרמלי**: יהיה 106 לטבלאות

**חזי ברקוביץ**: אם כך זה בסדר, אפשר לשבת ולדבר

**ראובן לדיאנסקי**: לטעמי פרויקט שעומד על יחסי המרה של 1 ל-3 יש להם שוליים רחבים

**בנימין ברכה**: מה אמור לעשות בעל דירה קהילת לודג' 1 שבנו בהיתר וברישיון הרחבה מתוקף התוכנית הישנה ושטח הדירה שלהם בהתאם לרישיון הוא 85 מ"ר נטו + חצר מקדימה ומאחורה שע"פ התוכנית בואו תתפנו ותוסיף ועומדת זכות לשים ממ"ד 12 מ'. מה הם מקבלים בתכנית תתרגם אותה כדי שיבחן הם יקבלו אותה דירה בעתיד 65מ' ברב קומות ולא בקרקע בלי חצר

**אלחנן זבולון**: נכנס 85 ויוצא 65?

**בנימין ברכה**: זו דוגמא אחת. השווי של זכויות הבניה שווה הרבה כסף יש לך קרקע ואתה יכול לבנות אם אתה בעלים

**אלחנן זבולון**: מציעים לך 65 מ"ר במגדל כולל ממ"ד?

**בנימין ברכה**: כן. לגבי הכבישון שמחבר לרח' שטרית שלא הוצג שום פירוט תחבורתי, זה לא בכדי. לא ניתן לעשות צומת ליד צומת. חברי הוועדה מוזמנים לסיור ויראו פקק בכל שעות היום.

**ליאור שפירא**: מה ההצעה שלך?

**בנימין ברכה**: אני לא מכיר פתרון תנועת אחר.

**אלחנן זבולון**: יש לך כתובת של הדירה שהורחבה בהיתר?

**בנימין ברכה**: קהילת לודג' 1 ברכה לוי אביבה. לבית הכנסת קצמן שנמצא שם מימים ימימה בקהילת לודג' 3, לא הוקצה מקום.

**חזי ברקוביץ**: אנחנו מבקשים שהציאה לרח' שטרית לתחילת עבודות, פריצת הכביש שתהיה לפני תחילת העבודות.

**אודי כרמלי**: אתה רוצה הנחיה תקנונית ?

**חזי ברקוביץ**: אנחנו חייבים את הכביש הזה ביום אישור התוכנית.

**אודי כרמלי**: החשש של המתנגדים שהעלו כאן שאם זה לא יופיע כתנאי להיתר בניה סטטוטורי, אתה לא יכול להגיש היתר בניה אם עיריית ת"א לא השלימה את המהלך הזה

**ראובן לדיאנסקי**: כרגע זה לא מופיע כתנאי להיתר וזה כן אמור להופיע כתנאי

**אודי כרמלי**: מנהל התכנון מנחה אותנו לא להתנות היתרי בניה בתנאים תשתיתיים. זה לא פרויקט מורכב אני לא רואה סיבה שהעירייה לא תעשה זאת

**ראובן לדיאנסקי**: בואו נתחייב לזה סטטוטורית

**חזי ברקוביץ**: לעניין ההצעה של העירייה היא לא עוזרת לנו

**עו"ד ברק מייצג את חב' מטרופוליס**: מגרש תא שטח 300 עלול לדחות את הפרויקט עשר שנים קדימה. הצעתנו, מיד עם אישור התכנית נגיש את כל התביעות כ-50 איש כי הם לא מסכימים להתפנות ברגע שיהיו לנו כ-2/3 פס"ד יהיה לנו אפשרות להוציא מחצית מיחידות הדיור בהיתרים בפרויקט. לא נוכל להוציא את מחצית היחידות הנוספות עד לפינוי בפועל. בנוסף יהיה ערבות בנקאית ומנגנונים נוספים שאתם תקבעו, ה-5 דונם יהיו ברשותכם.

**אודי כרמלי**: בגלל 3 טקטים אתה מציע 2 טקטים

**ליאור שפירא**: אם ניתן לכם 50 אחוז יותר, פיניתם 200 דירות ניתן לכם זכות ל-400 אותנו מעניין השטח הציבורי

**עו"ד ברק מייצג את חב' מטרופוליס**: אנו חייבים קודם כל היתרים אחרת לאן אני אפנה אותם?

**ליאור שפירא**: לכמה דירות יש לך זכויות תמורת ה-50 שפינית?

**עו"ד ברק מייצג את חב' מטרופוליס**: זה מגיע כבר לאותם מספרים כי יש גם דירות להשכרה, כ-300 דירות. אף דייר לא יפנה את דירתו עד שיש לו דירה חדשה בפרויקט.

**אלחנן זבולון**: אפשר לספר על נושא התמורה לדיירים?

**אודי בלוס מנכ"ל מטרופוליס**: המדיניות היא בהתאם למדיניות העירונית כלומר, תוספת 12 מ"ר מינימום 60 מ"ר לדירה.

**אלחנן זבולון**: ואם הדירה מורחבת בהיתר?

**אודי בלוס מנכ"ל מטרופוליס**: אם הן מורחבות בהיתר הן יקבלו בהתאם להיתר המורחב

**אלחנן זבולון**: מה לגבי בית הכנסת קצמן?

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 1 - - 0016-25ב'	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

**אודי בלום מנכ"ל מטרופוליס:** כרגע הוא דירה מבחינתנו, אבל אם הוא בית כנסת נכבד את העובדה, נמצא לכך פתרון.

**ליאור שפירא:** למה הפתרון שהצעת 1 ל-3 הוא לא טוב?

**אודי בלום מנכ"ל מטרופוליס:** הקושי הוא שהפרויקט מחולק ל-3 מרתפים משותפים. **מאיר נדלר שמאי:** אז בכל אופן אתה מאלץ קודם כל לממש את המגרש הזה ולפנות את 300

**ליאור שפירא:** אני מציע לך פתרון כפול גם לאיפה להעביר אותם וגם כסף לבנות

**אודי בלום מנכ"ל מטרופוליס:** יש מורכבות מול הדיירים, יש לנו התחייבות חוזית מול הדיירים, מי שנמצא מזרחית ללודג' יישאר בצד הזה

**ליאור שפירא:** התנאי שלנו הוא קודם כל לפנות את המגרש הציבורי

**אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס:** אנחנו מציעים במקום חמישים אחוזים תמורת 2/3 חתימות או פס"ד נקבל למימוש ראשון את אחד מתאי השטח וכל השאר בפנינו מלא

**הראלה אברהם אוזן:** אתה מבקשים שיקול דעת?

**אודי, מנכ"ל מטרופוליס:** נכון

**הראלה אברהם אוזן:** כלומר ההקלה שאתה מבקש היא עם איזה מתחם להתחיל

**ראובן לדיאנסקי:** זה מקובל על התכנון?

**אודי כרמלי:** המשמעות היא שלא נקבל את המגרש החום, לנו הכי חשוב הוא הטקט הראשון

**ראובן פולנסקי:** במסגרת הוועד אנו מלווים את הפרויקט שנים ארוכות, הבנו שרוצים לשמר את אופי השכונה ופה אנו רואים שלעירייה יש רצון להביא אנשים מבחוץ. מבחינת המסחר מבחינתנו האנשים שאמורים לגור בקהילת לודג' המסחר זה מטרד. הניק עולה בהרבה על התועלת, אנו רוצים את האתנחתא וההיבט של הטבע העירוני. אנו מבקשים שהמסחר יוסט מהשבילים.

**אלחנן זבולון:** להבנתי יש משא ומתן לגבי בית כנסת, יהיה פתרון לבית הכנסת בקומת הקרקע

**אודי, מנכ"ל מטרופוליס:** זה לא בשימושי התכנית, אני לא מכיר את בית הכנסת

**אלחנן זבולון:** זה בית כנסת ותיק שקיים 40-50 שנה וצריך למצוא לו פתרון

**אודי כרמלי:** יש שטח חום של 5 דונם

**אלחנן זבולון:** זה בית כנסת שקיים בתוך דירה

**אודי כרמלי:** אין מצב שהדירה גם תקבל דירה וגם בית כנסת, אם רוצים שהדירה תהפוך לשטח חום יש על מה לדבר

**אלחנן זבולון:** ברור, אבל צריך להימצא לכך פתרון, שהשימוש יהיה אפשרי

### דיון פנימי:

**ראובן לדיאנסקי:** נושא המגרש החום אנחנו צריכים ללבן זאת טוב כי אנו עלולים להסתבך כי נצטרך לתת פתרונות ל-250 יח"ד שכל יח"ד היא עם משפחה עלולים להגיע כ-500 ילדים בסוג של מבנה חינוך או בית ספר צומח והשליש הזה יכול להסתבך ולהיתקע הרבה מאד שנים אני לא רוצה להשאיר את המקום כאזור בניה. הם יבנו את השליש שלהם ואח"כ שנים עד שיבנו את השליש הנותר ושוב יתחילו לבנות זה 15 שנה של אתר בניה. ההצעה בכיוון סביר אנחנו לא צריכים לתת מחווה ליום וצריכים לדאוג לצרכים הציבוריים. הפתיחה לשטרית צריכים לייצר קיבוע ברור לא רק בהצהרה אלא בתכניות, אחרת זה לא יקרה וצריך שזה יהיה סטטוטורית.

לגבי המסחר לאורך הרחוב אני חושב צריך לחזק את המרכזים המסחריים בשכונות השינה. העירוב שימושים ליצור 490 מ' במהלך הביניים ויש במרחק של פחות מ-100 מ' מרכז מסחרי ברח' הדר יוסף. הייתי אומר במקום לבנות חנויות שטחי מסחר בבנינים שנמצאים על הרחוב עצמו, אפשר ללכת למהלך של שיפוץ המגדל המסחרי אפשר להגיע למי"מ עם החנויות. אפשר לבטל את המסחר בהנחה שיש מרכז מסחרי ואפשר לייצר תכנית יעודית ולהפוך במקום מרכז מת ליפול עם קומה אחת ולהפוך ל-3 קומות ושלעירייה יהיה משרדים אני נגד המסחר ברחוב זה מאד צפוף והרבה יותר דיירים פי 3 יח"ד. חניה ציבורית בתת קרקע אם יש מסחר ברחוב ו/או בבנינים הגבוהים אני חושב שכן צריך פתרון של חניה ציבורית במיוחד לאנשים שמגיעים מחוץ לאזור שרוצים לקנות. מה גם שמורידים 50% מהחניה ברחוב והאוכלוסיה גדלה פי 3.

אנחנו צובעים שטחים חומים למבני ציבור לא מגיעים לפה נפחים מה יבנה בשטח, מה שמוגדר שטח חום. לדוגמא אם משריינים מגרש חום אנחנו צריכים לדעת כמה קומות יבנו בו. אם יש ביי"ס סמוך לדוגמא דוד ילין ויש לו 2 מבנים של 2 קומות, למה אי אפשר להגדיל את המבנים ל-8 קומות או 6 קומות. כנ"ל לגבי השטח החום בשטח הזה, אנחנו לא יודעים היקפים אף אחד לא מגיע עם אמירה לדוגמא שהבי"ס בקהילת לודג' יהיו לו 2 אגפים עם 8 קומות אומרים ביי"ס. לכן הייתי מבקש לדעת את ההיקפים בבניה בשטח החום.

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 10016-25' - 1	3794/מק/תא/507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

**חיים גורן:** בתוך השטח המסחרי שהוא בקרקע בואו ניתן פתרון לבית הכנסת ולא בנוסף לדירה שהוא מקבל. אני תוהה בנוסף האם יש אפשרות להשאיר גמישות בשטח החום?

**אורלי אראל:** אפשר להכניס לשימושים של המסחר שימושים בעלי אופי ציבורי.

**ליאור שפירא:** אני רוצה את הפתרון שהפנינו יהיה 2/3 ו-1/3 לפי מתחם זה פתרון מידתי.

**ראובן לדיאנסקי:** אתה מסתכן בכך יש היתר אני צריך להתפנות ואני צריך למצוא דירה חלופית

**הראלה אברהם אוזן:** אחד רוצה גמישות לבחור בין המתחמים. והוא הציע אני מציג או הסכמה או פסקי דין של 2/3 מהדיירים בשטח החום. הוא לא אמר שהוא מפנה אותם.

**ראובן לדיאנסקי:** או שמקבלים את חו"ד הצוות או שאתם יוצאים ויושבים עם היזם.

**אודי כרמלי:** העמדה המקצועית אנחנו עומדים מאחוריה. יש החלטה המשקל הציבורי שלה הרבה יותר גדול מאשר המשקל התכנוני.

**ראובן לדיאנסקי:** היזם אמר שיהיה לו הסכמות לפינוי אבל הוא לא מפנה אותם.

**הראלה אברהם אוזן:** ההצעה שהציעו היא לתת את האפשרות לבחור באיזה מתחם הוא רוצה להתחיל ותנאי של הצגה 2/3 הסכמות או פסקי דין לפינוי, ואז הוצאת כל היתר נוסף בתחום התכנית זה רק אחרי שאנחנו מקבלים את המגרש החום פנוי הרוס ומוכן.

**ראובן לדיאנסקי:** עדיין יש סכנה של הבית ספר. השאלה אם רוצים לקחת סיכון

**ליאור שפירא:** אין סיכון, אם היזם תמורת 3/4 מהפרויקט נתן מתחם אז 1/3 יהיה כלכלי.

**אודי כרמלי:** קח בחשבון שה-1/3 הראשון הוא הכי קל עושה בהתחלה עשה את הרווח ואח"כ הוא לא ימשיך.

**דור בן שטרית:** מציג את ה-62 יח"ד במצגת. בשקף רואים את אחוזי ההסכמות כל בנין ויש רק הסכמה אחת מתוך 6. מתוך 32 יחידות דיור 20 הסכמות למטה ולמעלה 18 דהיינו 38 יח"ד הסכמות חלקי 62 יש לו 61 הסכמות כבר היום הוא צריך עוד 2 חתימות. ואלו הם ההסכמים שיש לו.

**אורלי אראל:** היום יש לו חתימות של 2/3.

**ליאור שפירא:** אני מבקש לבחון את הנושאים ולשוב ולדון בועדה הבאה

**ראובן לדיאנסקי:** אם נפגשים עוד שבועיים אז לסגור את הנושא של שטרית

### **בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-25' מיום 23/07/2025 תיאור הדיון:**

#### **דיון פנימי:**

**ליאור שפירא:** עצרנו למחשבה בענין השלבויות במגרש קיבלנו מכתב מהיזם מטרופוליס והוא חוזר להצעה של 1/3 ו-2/3 הוא רוצה היתרים ל-1/3 מהדירות

**אודי כרמלי:** התועלת המרכזית של הפרויקט הוא המגרש החום שמחייב הריסה של 9 מבנים קיימים ואנחנו צריכים את המגרש הזה (300) לבית ספר במיוחד בגלל כל העומסים שהפרויקט מוסיף. היזם ביקש לאפשר לו להתחיל את הפרויקט להוציא היתרי בניה לא בשטח הזה. לעשות שלב שני שבו רק אז הוא נכנס לפינויים של המגרש הזה. בהיבט התאורטי יש צדק בדבריו. החשש העיקרי שלנו בגלל שזהו שטח של העיריה ורמת המורכבות היא מאוד גבוהה. יש חשש די ברור שנשאר רק עם השלב הראשון של הפרויקט בלי המגרש החום. הערכתנו היא שאם נתנה את הוצאת ההיתר הראשון בפינוי מוחלט של השטח החום אנחנו מוסיפים אינטרס פנימי גדול ליזם לפתור את הבעיות. זה מחייב את היזם להתחיל במקום הקשה כי לא בכל המקומות יש הסכמות וזה מהווה חלק מהחשש שלא נצא עם השטח החום. ההתניה בהמלצה שלנו שתנאי ראשון להיתר בניה מצריך הבטחה ועד תחילת עבודות יש ליזם זמן להגיע להסכמות, שזה גם בעייתי כי ברגע שיש היתר בניה ובגלל 2 דירות הוא לא מפנה הדבר מפעיל לחץ על העיריה. בנוסף אגף נכסים מצטרף לעזרה בתביעות וגם העיריה תצטרף לתביעות לפינוי שזה יתן עזרה רצינית ליזם. אנחנו צריכים להסתכל מההיבט הציבורי. מספיק שדייר אחד לא יחתום זה יתקע את הפרויקט. זהו מגרש קטן תהיה בניה בהינף אחד זה בית ספר קטן.

**מלי פולישוק:** יש רק יזם אחד לכל השכונה האם לא עדיף לחלק את זה.

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 1 - - 0016-25ב'	3794/מק/תא/507-0733741 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

**אודי כרמלי:** היזם צריך לייצר מצב שהוא לוקח ממקום אחד ולתת במקום אחר. בנוסף אחת הטענות זה היה לענין חניה ציבורית וההצעה שלנו שהמגרש החום במידה ונרצה הוא ישמש חניה ציבורית וגם אז נרצה לעשות את המימוש הזה בחלק הראשון.

**אלחנן זבולון:** השלבויות הזו אני לא בעדה אני בעד הקמת פרויקט בהינף אחד ולמנוע פגיעה בתושבים. אני חושש שהשלבויות תהרוס את הסיכוי לבית ספר.

**אודי כרמלי:** לא תהיה שלבויות אחת אבל זה גם לא פרויקט שיבנה בהינף אחד.

**מלי פולישוק:** אין דירות לשיכון כלל הדיירים שיפנו בשכונה

**ליאור שפירא:** אותנו מעניין פינוי המגרש הציבורי.

**אלחנן זבולון:** במקרה הזה שלב אחד יהיה קשה אבל העיקר שבי"ס לא ינזק.

**חיים גורן:** ההצטרפות שלנו לתביעות זה כדי לעזור לו עם דיירים סרבנים?

**עתליה רזניק:** הוא לא בקריטריון של דייר סרבן יש ליזם בנין שיש לו הסכמה אחת מתוך 6. לכן הוא צריך את עזרתנו. זה הוסכם לפני הדיון להפקדה.

**אלי לוי:** עם אישור התוכנית נוכל להגיש תביעות ברמת הפקעה יש פיצוי עם שכ"ד זמני.

**אודי כרמלי:** ברגע שהתוכנית מאושרת והשטח חום יש לאגף נכסים אפשרות להפקיע.

**ליאור שפירא:** זו האפשרות שאתם ממליצים.

**מלי פולישוק:** על כמה דיירים מדובר בשטח החום דיירים.

**אודי כרמלי:** 9 מבנים

**מלי פולישוק:** 62 משפחות שיצרכו למצוא להם חלופה רק בשטח החום .

**אודי כרמלי:** זה יותר מ-62 משפחות כי התנאי הוא תנאי לתחילת עבודות. יש ליזם שלושה שלישים שהוא צריך לבנות עליהם למעשה מדובר ב-120 משפחות. חלק גדול מיח"ד הם יחידות קטנות רוב האוכלוסיות לא משפחות מרובות ילדים אלו דירות של 30, 40 מ'. יש היום מס' פרויקטים שנמצאים בהתחדשות עירונית ויש היצע דירות חדש בכל הדר יוסף.

**אודי כרמלי:** אחת הטענות של היזם במבנה אחד יש 5 דיירים שהם משפחת אחת שהם לא מגיעים להסכמות.

**הראלה אברהם אוזן:** צריך לתקן את נוסח הסעיף שכן העיריה לא יכולה לקבל שיפוי. האם העמדה של הועדה היא לקבל את המגרש הציבורי לפני עבודות הבניה. הצעתי להוסיף 2 סעיפים. אחד תנאי להגשת בקשה להיתר באחד מתאי השטח 100 או 101 או 102 הינו הבטחת פינוי כל בעלי הזכויות בבנייני המגורים הקיימים המסומנים להריסה בתא שטח 300 המיועד למבנה לציבור. השני הוא שתנאי לקבלת אישור התחלת עבודות יהיה פינוי מלא של תא שטח 300 הריסת בנייני המגורים הקיימים ומסירתו כשהוא פנוי לידי העיריה.

**עתליה רזניק:** יש כבר סעיף שמדבר על ההבטחה בתמורה לפינוי.

**ליאור שפירא:** מה קורה אם יש 100% פינוי

**אודי כרמלי:** ליזם את כל ההסכמות נשאר לו כמה הסכמות

**ליאור שפירא:** אם יש לנו 100% הסכמות או פסקי דין לפינוי?

**אלי לוי:** היזם מאשר תוכנית אח"כ תוכנית עיצוב, אח"כ הוא מגיש בקשה להיתר. אתה לא מונע ממנו להגיש היתר והוא נותן לך התחייבות שכשהוא יקבל את ההיתר הוא לא יעלה על הקרקע עד שהוא מפנה. מדובר על עבודה של עוד 5 שנים מה שקורה היום הוא צריך לעבוד ולקדם את הסוגיה של הפינויים ויש לו מספיק זמן.

**אלחנן זבולון:** אם יש לך אפשרות להטיל עליו הפקעה ולהוציא אותו אז מה הבעיה ?

**אלי לוי:** אם היה מאמץ לפנות ומתוך 9 נשאר אחד שתהיה בסמכות מהנדס העיר לעזור לו לפנות.

**אודי כרמלי:** זה מאיין את הלחץ המרכזי של הסחטן האחרון וזה אך ורק במידה שיש התכנות לבניה ושימוש בשטח.

**ליאור שפירא:** הטענה של אלי היא נכונה כי יש ליזם זמן רב להתכונן ואז מאפשרים למה"ע את האפשרות לעזור ליזם.

**אודי כרמלי:** בסופו של דבר אנחנו רוצם פרויקט. צריך לגדר זאת ולהוסיף במידה ומה"ע השתכנע כי הובטחה מסירתו של המגרש ופינוי לשביעות רצון כלל הגורמים העירוניים, ניתן יהיה להתחיל בעבודות ללא המסירה. יכולה להיות סיטואציה שיש הסכמות על הכל אבל עוד לא נמסר.

**אלחנן זבולון:** עדיף להביא את זה להסכמת הועדה המקומית.

**ליאור שפירא:** התיקון הוא שמהנדס העיר יעשה יידוע הועדה להחלטה שלו. מה קורה עם הזכות שהוא רוצה עם 1/3 2/3 רק בתמורה הוא יקבל חפירה ודיפון בלבד.

**אודי כרמלי:** בפרוייקטים מורכבים אנחנו מאשרים חפירה ודיפון אם זה לפני הפינוי ממש לא.

**ליאור שפירא:** (מקריא) תנאי לתחילת עבודות ע"פ ההיתר הראשון יהיה חתימה בפועל של הסכמי פינוי או מתן פס"ד בגין של לפחות 42 מתוך 62 של בעלי הדירות כלומר 2/3. זה יהיה תנאי לתחילת עבודות ואז הוא יהיה יותר מחוייב.

**אודי כרמלי:** ברישוי מעולם לא נתנו היתרים לחפירה ודיפון מנותקים מהיתר ראשי כדי לא להגיע למצב שנותנים היתר של חפירה ודיפון ושולח את היזם לך תסתדר ובסוף אנחנו נשארים עם בור. אנחנו תמיד נותנים חפירה ודיפון שיש בקשה מלאה במערכת. צריך לדעת איפה לחפור ופה זה תלוי בהיתר.

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 1001-0016 - 1	507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

**ליאור שפירא:** בשלב שזה מגיע למה"ע כבר הוצא לו היתר. בשלב הזה במקום ללכת למה"ע והוא לא פינה בפועל ניתן אישור לחפירה ודיפון.

**אלחנן זבולון:** אתה מתכוון שלמרות שיש תנאי לתחילת עבודות פינוי בית הספר ולמרות זאת בואו נשחרר לו חפירה ודיפון.

**אודי כרמלי:** מה שעשית נתת לו עוד חצי שנה. אם יש בעיית שורש לפני הוא לא יצליח לפתור אותה גם לאחר מכן. ולמעשה אתה תקוע עם בור שיכול להיתקע לשנים. ההצהרה שיצאתם מקודם נותנת מספיק כח גם מול הדייר הסרבן האחרון שכן אפשר לשחרר אותו כי בסופו של דבר זה ענין של מו"מ ומה היכולת של היזם. ההצעה שלכם היא כן מאפשרת להם לעמוד מול דייר סרבן ולבקש את הפינויים. אם ניתן את האפשרות הזו זה לא יפתור את הבעיה.

**מלי פולישוק:** זה אפילו מחזק את הסרבן

**הראלה אברהם אוזן:** מקריאה את התיקון החלטה.

**ליאור שפירא:** מאושר ע"פ חוות דעת צוות ונותנים תוקף לתכנית.

### **בישיבתה מספר 1001-0016 מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בנימוקי חו"ד מהנדס העיר ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

- א. לתקן את תשריט התכנית כך שרצועה ברוחב 5 מ' לכל אורך גבול המגדל בתא שטח 101 הגובל בחורשת האשלים תשנה יעוד לשצ"פ. קו הבניין בתחום זה יעודכן ל-2 מ'. תאי שטח 100 ו-102 יורחבו ב-1.2 מ' לכל אורך דופן המגדלים הפונה לכיוון רחוב הדר יוסף על חשבון תאי שטח 400 ו-401, זאת ללא שינוי בקווי הבניין למרתף והרחבת רוחב זיקת ההנאה ל-2.2 מ' סה"כ. חלקה 444 תיקבע ביעוד מגורים ובזיקת הנאה במצב היוצא כחלק מתא שטח 100.
- ב. לתקן את הוראות סעיף 4.1.2(א7) כך שיחייבו חזית פעילה רק היכן שמוסמנת בתשריט. בהתאם לכך מבוקש לתקן את ההוראות כך: "בכל מקום בו מוסמנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילה."
- ג. תיקון תשריט מצב מוצע: סימון חזית מסחרית חלקית לכיוון בני אפרים למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר.
- ד. הוספת הוראה לסעיף 6.2.1(1): "מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב".
- ה. הוספת הוראה בסעיף 4.1.1 ג. בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב".
- ו. לתקן את הוראות סעיף 4.1.2(ב15): "פירי אוורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח ו/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית."
- ז. סעיף 6.2.1 קטן ז יוסר שכן ישנה התייחסות מפורטת לנושא הניקוז בהוראות התכנית.
- ח. לתקן ולהתאים את הוראות התוכנית כדלקמן:
 

"תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באחד מתאי שטח 100, 101, 102 הינו הבטחת פינוי כל בעלי הזכויות בבנייני המגורים הקיימים המסומנים להריסה בתא שטח 300 המיועד לבנייני ציבור".

"תנאי לקבלת אישור תחילת עבודות הינו פינוי מלא של תא שטח 300, הריסת בנייני המגורים הקיימים ומסירתו כשהוא פנוי לידי העיריה. יחד עם זאת במידה ומה"ע ישתכנע כי הובטח פינוי של תא שטח 300 לשביעות רצון כלל הגורמים העירוניים, ניתן יהיה לתת אישור תחילת עבודות ללא השלמת פינוי תא שטח 300 ומסירתו לידי העיריה, לאחר יידוע הועדה המקומית"

"תנאי למתן תעודת גמר להיתר בניה באחד מתאי שטח 100, 101, 102 הינו פינוי מלא של תא שטח 300, הריסת בנייני המגורים הקיימים ומסירתו כשהוא פנוי לידי העיריה."
- ט. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- י. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יא. תנאי לאישור התכנית- אישור השר

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג	23/07/2025
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	1 - - '25-0016