

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 0016-25  
כ"ז תמוז תשפ"ה 23/07/2025 08:15 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 08:35  
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילנית לוזון שגב	מנהלת אגף הכנסות מבניה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רו, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	נעה מורד, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	לריסה קאופמן, אדר'	ס.מנ. אגף ומנ.מח.תכנון עיר מרכז
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	יואב זילברדיק, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	תמיר קהילה, אדר'	מ. מח' התחדשות עירונית
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
	תמר פלדמן	נציג רשות מקרקעי ישראל
	תומר צליח, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**

**פרוטוקול החלטות מספר 25-0016  
כ"ז תמוז תשפ"ה 23/07/2025 08:15 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 08:35  
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק, ד"ר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 25-0011 מיום 04/06/2025			
אישור פרוטוקול 25-0015 מיום 09/07/2025			
התחדשות עירונית קהילת לודג דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	507-0733741	1	.1
יום טוב 31-35 - שינוי ייעוד דיון בסעיף 77	_____0	41	.2
מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני		44	.3
תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)		66	.4

בכבוד רב,

אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

**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.

<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 - - '25-0016

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

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

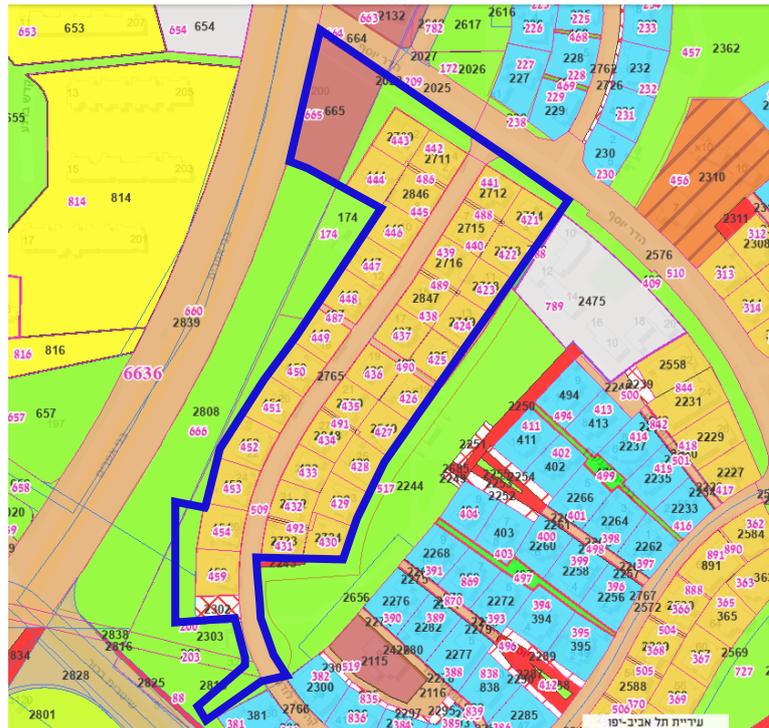
**מגישי התכנית:** מטרופוליס התחדשות עירונית הדר יוסף 2013 בע"מ  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

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

### מצב השטח בפועל:

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

### תשריט מצב מאושר:



### מצב תכנוני קיים:

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

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

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

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

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

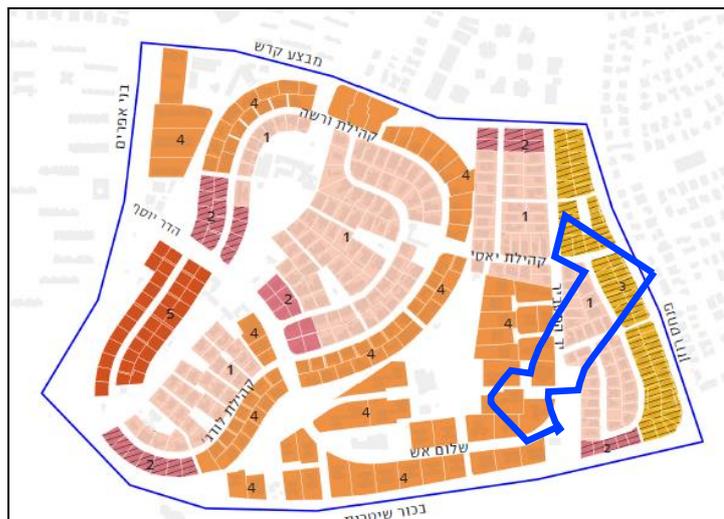
הוראות התכנית, סעיף 5.4 – אזור תכנון 204 הדר יוסף-204א' קהילת לודג - יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמצוין בסעיף 5.3.2 – גובה הבניה: עד 15 קומות.



**מדיניות קיימת:**

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

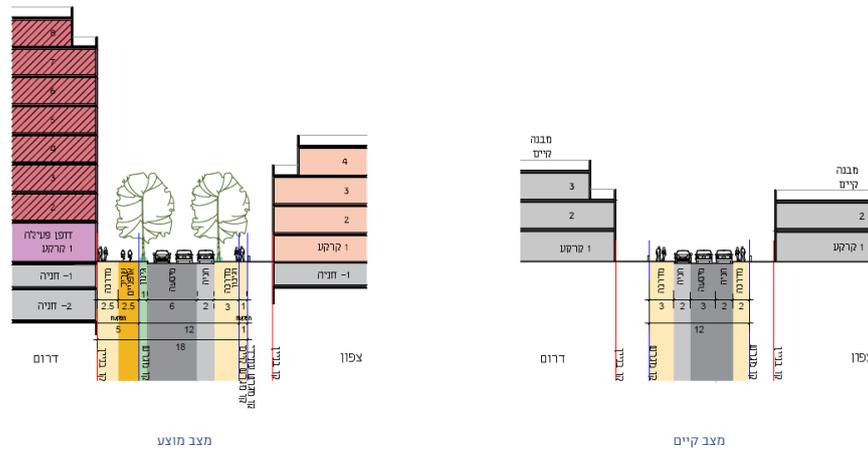
אושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-23.3.2022 נועד להתוות מסגרת תכנונית המאפשרת לשכונה להתחדש ולהצטופף תוך שמירה על איכויותיה. חזון המדיניות הוא התחדשות תוך שמירה על ייחודה ואיכויותיה כשכונת מגורים עירונית, אינטימית וקהילתית. התחדשות השכונה תיעשה תוך שמירה על ריבוי ואיכות השטחים הפתוחים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



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

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

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



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

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

**מצב תכנוני מוצע:**

**היסטוריה תכנונית:**

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

<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>

### מטרות התכנון:

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

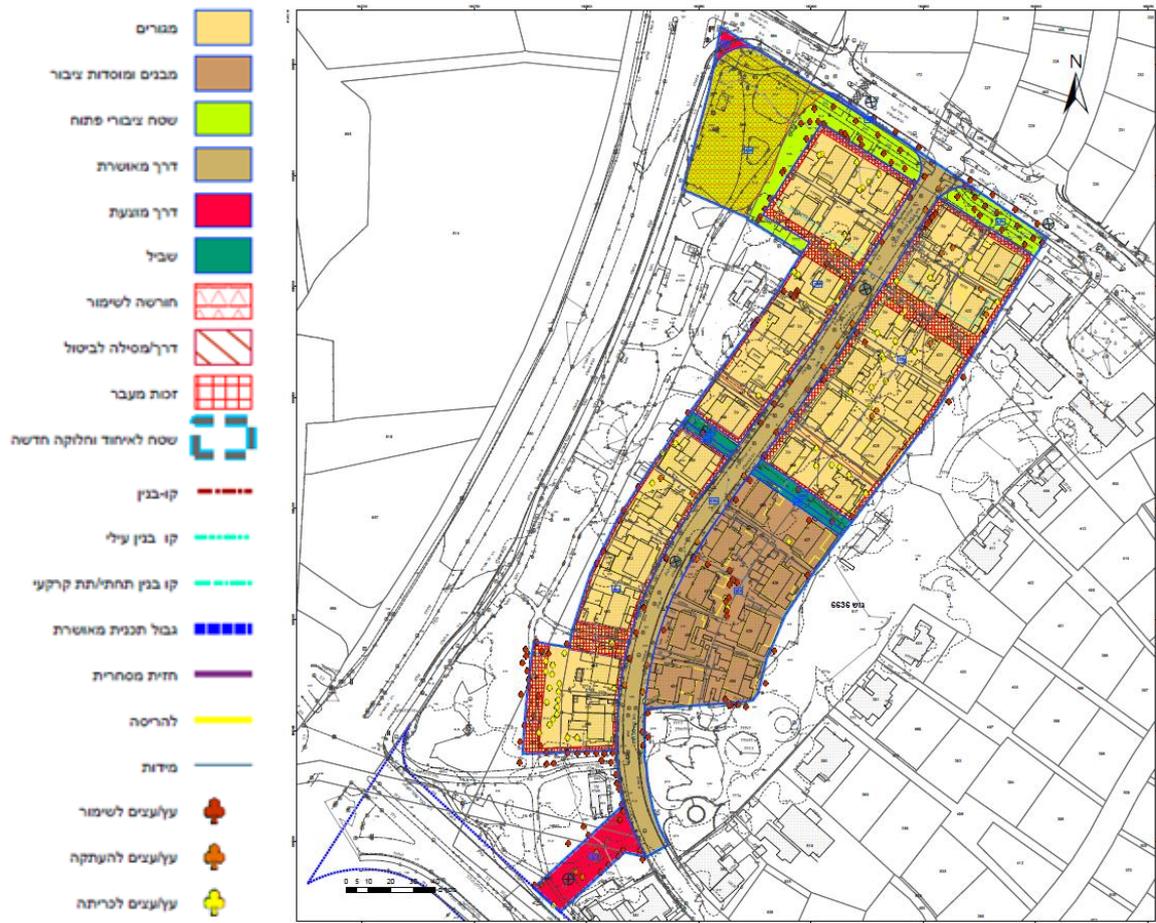
### נספח חברתי

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

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

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

**תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע:**



**טבלאות השוואה :**

השוואת שטח קרקע :

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

**נפחי בניה מוצעים :**

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

**ייעודים ושימושים :**

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

**הקצאות ותועלות ציבוריות :**

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<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>

**שטחי בניה מוצעים :**

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

**תמהיל יח"ד:**

- תמהיל יחידות הדיור נקבע בהתאם למסקנות הנספח החברתי והמדיניות המאושרת לשכונת הדר יוסף והוא כולל מגוון יחידות דיור ואחוז גבוה יחסית של יחידות דיור קטנות וקטנות מאד בהתאם למצב הקיים בפועל.
- א. 20% מיח"ד בגודל 55-35 מ"ר (עיקרי כולל ממ"ד) ובממוצע של 45 מ"ר.  
 ב. 20% מיח"ד בגודל 85-55 ובממוצע של 70 מ"ר.  
 ג. 35% מיח"ד בגודל 100-86 ובממוצע של 93 מ"ר.  
 ד. 15% מיח"ד בגודל 125-101 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.

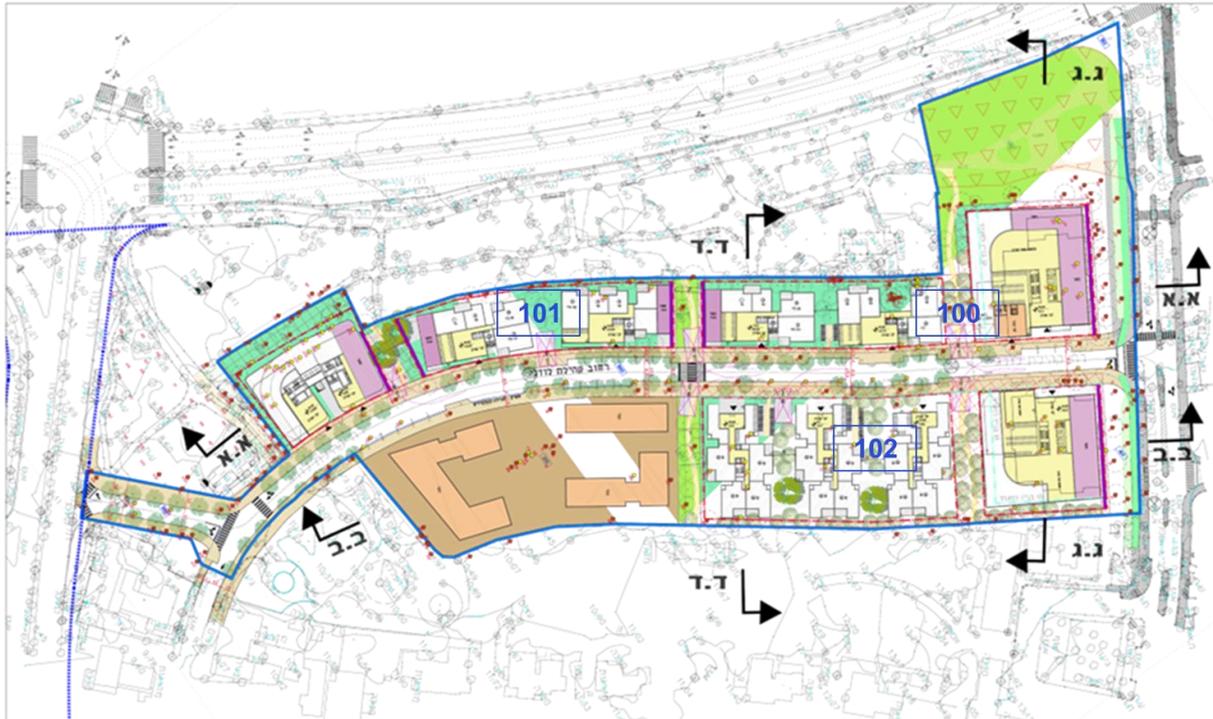
**השוואת שטחי בניה :**

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	מ"ר	מ"ר
	8,171 ברוטו	37,075 ברוטו	82,855 ברוטו
	2 קומות	5 קומות	עד 19 קומות
	7 מטר	20 מ' עד	עד 80 מ'
תכסיות	-	-	תכסית קומת מסד בבינוי מגדלי לא תעלה על 1500 מ"ר (לרבות מרפסות, פירים וכיו"ב) תכסית קומת מגדל לא תעלה על 950 מ"ר (לרבות

<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 - 1 - 0016-25

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

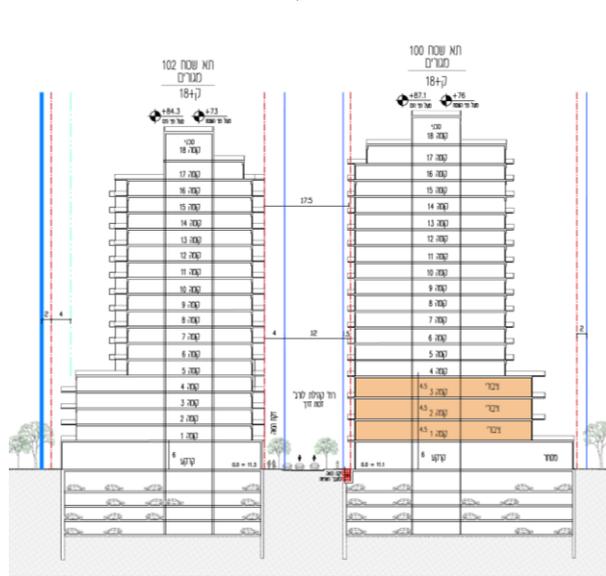
\* על פי בדיקת יזם



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

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

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



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

### שלביות:

התכנית מביטחה 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.

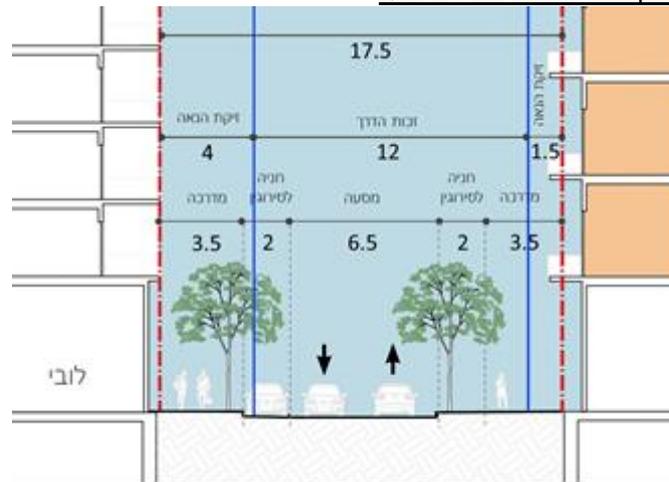
פתרון האשפה יהיה תת קרקעי ויקבע במסגרת תכנית העיצוב. התכנית מאפשרת הקמת תשתית פניאומטית לאצירת ופינוי פסולת כולל מעבר תחת דרכים ושטחי חיבור בהיקף של עד 2% מסך השטח.

**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 - - '0016-25

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 והציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ה. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. סך מקומות החניה לרכב פרטי המוצעים הינם כ- 680 מקומות חניה.
- ו. תקן החניה לרכב פרטי יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
  - (1) למגורים: 0.8 ליח"ד.
  - (2) למסחר: 1:50.
  - (3) לשטחים מבונים לצרכי ציבור: 1:100 (או לפי תקן שיקבע לעת היתר לפי השימוש ועל פי התקן התקף).
  - (4) תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- ז. תקן החניה לאופניים: 1:2 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/מק/9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר (הגבוה מבניהם).
- ח. תקן החניה לאופנועים: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר.
- ט. כל היציאות והכניסות לחניונים להולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.

#### שמירה על עצים בוגרים:

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

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

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

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

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<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 תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים, ובתנאי שבכל מגרש יוותרו לכל הפחות 10% שטחים פנויים מבינוי.
- ג. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
- ד. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

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

#### **חו"ד כלכלית:**

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
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 הועדה בתאריך 18.6.2024, בראשות עו"ד ליאור שפירא- יו"ר הועדה.
- (2) נערכו מפגשים לידוע הציבור באופן מקוון ובהשתתפות תושבי השכונה, בעלי הזכויות, יזם התכנית, המתכננים והצוות העירוני בתאריכים 08.07.2024, 17.07.2024. במפגש הראשון השתתפו מאה איש, ובמפגש השני כ- 45 איש.
- (3) מטרת המפגשים הייתה להציג את התכנית המעודכנת לתושבים, להציג את השינויים שבוצעו בתכנית שכללו שינוי במיקום הבניה המגדלית, איחוד תא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, פריסת שימושי המסחר בתכנית, שינוי חתך הרחוב המוצע, עדכון תמהיל יח"ד בתכנית בדגש על דירות קטנות ולתת במה למשתתפים לשאול ולהאיר/להעיר הערות לצוות התכנון טרם עליית התכנית לדיון בוועדה המקומית.
- (4) במפגשים עלו שאלות לגבי השינוי בגובה המבנים מהבינוי הקודם, גדלי הדירות המוצעים, שיתוף הציבור במהלך קידום הבניה בשטחי הציבור בתכנית, שמירה על ההליכיות ורציפות הגינות, ועיצוב בניינים ירוק ומקיים בהתאם לאופי השכונה, שטחי המסחר ושלביות הבינוי. כמו כן הועלו נושאי חניה ותנועה – חניות למבני הציבור המתוכננים, מיעוט חניות בתכנית, הרחבת רחוב קהילת לודג' לכל אורכו, שינויים צפויים בתחבורה הציבורית.
- ד. מפגשים עם בעלי הדירות במרחב וכנסי חתימות נערכים באופן שוטף על ידי היזם.
- ה. מצגת התכנית הועלתה לאתר העירוני, סיכומי המפגשים הופצו באמצעות האמצעים המקובלים לתושבי השכונה.

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

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

1. תקן החניה שנקבע עבור השימושים השונים הינו:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג	23/07/2025
דיון בהתנגדויות - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	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. **דיור 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. **דיור לאוכלוסיות ייעודיות** - לא קיימות בשכונה יחידות דיור בר השגה (דב"י), דיור מוגן או מעונות סטודנטים.

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

5. **מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביח"ד דב"י באזור התכנון:**

התכנית כוללת 111 יח"ד דב"י למשך 25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0733741 תא/מק/3794 - התחדשות עירונית קהילת לודג דיון 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 - - '25-0016

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין 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 רחייק 5 רחייק 1 מעל הרחייק 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 בייצוד 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 ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</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 - 3.1.3-3.1.2 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 ועוד 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 הועדף רשאות 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.</p> <p>4.2.5 (א)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי נספח עיצוב עירוני.</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית תריגת לסיבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני ושתתם התחדשות עירונית לפי נספח אזורי ומתחמי תכנון.</p> <p>אך - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים</p>	<p>קביעת גובה הבניה והרחאות בדבר 'בניה נקודתית תריגת לסיבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+ גישור על מער הגנאים 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 תוראות בדבר קווי בניין וזיקות הטאה.</p>	<p>4.2.2(ג)1 גובה מירבי וגובה קומה טיפוסית</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+ 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 אסטרגי</p> <p>+ התכנית כוללת הרחבה של מגרש ביעוד מבנים ומסדות ציבור</p> <p>+ רחיק 4 במגרש 300- ייעוד מבנים ומסדות ציבור</p> <p>+ 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 למסדות 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. תוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסדות 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>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות 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 תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תוראות 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>4.4.1 (ד) תכנית בעלת השפעה סביבתית.</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3</p> <p>4.4.4 הנחיות מרוחניות</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>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 ביוב</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 כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) - 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.			
מחנדיס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	06533271		30.9.2024
חיוסי המשפטי לועודה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2728976-9		29.9.2024

2017 | ברם | 2017

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

4\1242\2021

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

## חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה 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 לוועדה המקומית.
3. תיאום ואישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי יחידת המקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית לרבות טבלאות איחוד וחלוקה
5. כתב התחייבות לחתימה על הסכם פינני בינוי עם העירייה בנוסח המקובל בעירייה להקמת יחידת דיור בתחום התכנית.
6. תיאום ואישור מול חח"י/נת"ע לנושא חדר טרפו בדרך מוצעת
7. אישור סופי של מנהל אגף התברואה
8. השלמת תאום ואישור סופי של צוות צפון, אדריכל העיר והאגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
9. תיאום ואישור סופי לנושא הדיור הציבורי מול המחלקה לשירותים חברתיים
10. תיאום ואישור סופי של שמאית הועדה המקומית
11. תיאום ואישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה לנושא סקר אקוסטיקה ומסמכי התכנית.
12. תיאום ואישור סופי של מסמכי התכנית 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 1001-25 - 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 (מצגי 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 וחווית 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 86ד' לחוק**

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

זיו לייבו: נבקש תיקון טעות סופר בחוו"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 בחוו"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.	רונון 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 ורונון 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>	במסגרת מסמך המדיניות שנערך לשכונת	<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>	<b>התנגדות איילת בכר ואחי'</b>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>		<p>המתנגדים הם 22 תושבי שכונת הדר יוסף (מחוץ לתחום התכנית);</p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>: יש לתקן את הוראות סעיף 4.1.2(א)7 כד שיקבע כי "בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לפחות 75% מחזית זו תהיה חזית מסחרית/פעילי לה."</p> <p>תיקון תשריט מצב מוצע: סימון חזית מסחרית חלקית לכיוון בני אפרים למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר.</p> <p>הוספת הוראה לסעיף</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 "אתנתאות" 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(א)7, 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 למעט במגדל הדרומי בתא שטח 101 – שבו תסומן חזית מסחרית רק לכיוון המעבר.</p> <p>נציין כי הוראות התכנית יתוקנו כך שתתאפשר גמישות למיקום המסחר</p>	<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(א)7 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>4.1</b></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.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".</p> <p>הוספת הוראה בסעיף 1.4.ג בהוראות התכנית לפיה "הממשק בין המרחב הציבורי והפרטי בקומת הקרקע יפותח תוך יצירת הפרדה בין השימושים באמצעות עצים וצמחיה כפי שיקבע בתכנית העיצוב".</p>
4.2	<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 הנאה 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>	<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>לקבל חלקית את ההתנגדות:</b>  לתקן את הוראות סעיף 1.2.4א(7) כך שיחייבו חזית פעילה רק היכן שמסומנת בתשריט.</p> <p>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>

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. בסעיף 4.1.2א(1), (2) ו-(3) 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 שוויו היחסי. שווי הקרקע</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>

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.	<b>עו"ד אוריאל בשם בעלי דירות לתכנית קהילת לודג</b>		
		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) 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 שישיט 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>
6.2.	<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>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 לדיירי 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>לדחות את ההתנגדות</b></p>

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

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 מכח סעיף 3.1.3(ג) לתכנית המתאר ואילו הוראות סעיף 63(א) לא הוחלו מעולם עבור תכניות אלו.

כמו כן וכידוע לכם כל תכנית שמפקדת 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 1.2.4א(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 1.2.6(1): "מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב".
  - ה. הוספת 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".
  - ו. 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 המקיפים את התכנית."
  - ז. סעיף 1.2.6 סעיף קטן ז יוסר שכן ישנה התייחסות מפורטת לנושא הניקוז בהוראות התכנית.
  - ח. להוסיף להוראות סעיף 1.2.6(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

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

**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.

**בישיבתה מספר 0016-25 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 1.2.4א(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 1.2.6(1): "מיקום החזיתות המסחריות שאינן פונות לרחוב הדר יוסף יקבע בתכנית העיצוב".
- ה. הוספת 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".
- ו. לתקן את הוראות סעיף 1.2.4ב(15): "פירי אורור יטופלו כך שתובטח הסתרתם המלאה במסגרת הבינוי ובכל מקרה לא יופנו לתחום הפיתוח/או מפלס הולכי הרגל ברחוב ובשטחים הציבוריים המקיפים את התכנית."
- ז. סעיף 1.2.6 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

## הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת כרם התימנים

כתובות: רחוב יום-טוב 31-35, רחוב מלי"ן 35-37



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7001	מוסדר	חלק	81-85	

שטח התכנית: 0.425 דונם

מתכנן: שמואל רוח, רוח-לונדון אדריכלים

יזם: רונן טוסי, פרחי גורדון בע"מ

בעלות: פרטיים

### מצב השטח בפועל:

חלקות 81-82 בגודל 112 1221 מ"ר, חלקות 83-85 בגדלים 63-64 מ"ר. כולן בנויות בפועל, רובן בתכסיות מלאות, קומות קרקע מסחר ומגורים, קומה שניה מגורים.

### מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000\*

- אזור ייעוד מגורים בבנייה עירונית נמוכה, עד 4 קומות
- חזית מסחרית לכל הרחובות בהיקף – רבי מאיר, יום-טוב ומלי"ן
- מרקם בנוי לשימור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
0 - תא/מק/4930 - יום טוב 31-35 - שינוי ייעוד	23/07/2025
דיון בסעיף 77	2 - 25-0016

\* ללא שינוי בתא/5500

### מצב תכנוני קיים :

#### תכנית 2510

התכנית קבעה בשכונת כרם התימנים את אזור הייעוד 'מגורים א' שיקום' ובו זכויות בנייה להקמת מבנים למגורים בגובה 3 קומות וקומת גג חלקית. התכנית קבעה מספר רחובות מסחריים בהם חובת מסחר בקומת הקרקע, ביניהם הרחובות רבי מאיר, יום-טוב ומל"ן.

התכנית קבעה מספר חלקות שמחויבות באיחוד, ביניהן חלקות 83-85. במפגש הרחובות גדרה ויום-טוב, בתחום התכנית המוצעת, קבעה התכנית הפקעה והריסת הבינוי הקיים לצורך הרחבה מקומית של רחוב יום-טוב :

- חלקה 81 – הפקעה חלקית מצומצמת על פינת החלקה.
- חלקה 82 – הפקעה מלאה.
- חלקות 83-85 – הפקעת כמחצית מכל חלקה. הוראת איחוד החלקות הללו תיצור לאחר ההפקעה חלקה אחת בגודל דומה לחלקות המקור.

### מצב תכנוני מוצע :

ביטול ההפקעה וקביעת זכויות בנייה בהתאם למתאפשר במגרשים הסמוכים לפי הזכויות בייעוד 'מגורים א' שיקום'.

### טבלת השוואה :

מצב מוצע **	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
150%/130% (תוספת/הריסה ובנייה מחדש)	ללא זכויות בנייה (דרך) *	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3 קומות וקומת גג חלקית	" *	קומות	גובה

\* שאריות החלקות שאינן מסומנות להפקעה נושאות זכויות בנייה בהתאם לתכנית 2510.  
\*\* גם כל שאר הזכויות והוראות תכנית 2510 באזור הייעוד מגורים א שיקום יחולו על אזורי ההפקעה המבוטלים.

### הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 77 :

ההפקעה לא מומשה לאורך שנים.

לפי הסכמות שקיבלו תוקף בית משפט במסגרת עתירה מנהלית 18-11-54096 שהוגשה בנושא, תקודם תכנית לביטול ההפקעה ככל שזו תוגש ע"י בעלי הזכויות ויומלץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את קידום התכנית, להצטרף כמגישת התכנית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה.

### בישיבתה מספר 25-0016 מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את קידום התכנית ושהועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חיים גורן, דייבי דיסטניק

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0016-25

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

רחוב ריב"ל, יגיע כפיים, יד חרוצים

**כתובת:**

יגיע כפיים 6,8,10

יד חרוצים 11,12,13,15

ריב"ל 16,18,20,22,24,26



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
128	211,213,214,215,234,235	חלק	מוסדר	6976

**שטח התכנית:**

13,893 מ"ר

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: יסקי- מור- סיוון אדריכלים

אדריכל השימור: שגב- סוקולצקי אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צור- וולף אדריכלים

מתכנן תנועה: ד.ג.ש הנדסה

יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ

יזם ובעלות: קרסו נדל"ן

**מצב השטח בפועל:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב' - 3

קיימים 6 מבנים, מתוכם מבנה אחד לשימור  
 חלקה 214 - יד חרוצים 11- מבנה משרדים בן 5 קומות, קומת קרקע מסחרית  
 חלקה 215- יד חרוצים 11- מבנה משרדים של קומה אחת בשימוש אולם אירועים  
 חלקה 213- יד חרוצים 13- מבנה בן 5 קומות בשימוש משרדים, קומת קרקע מסחרית  
 חלקה 211- יד חרוצים 15- מבנה המוסך, בן קומה אחת, נמצא במרכז המבנה לשימור. המבנה לשימור בן  
 4 קומות בשימוש משרדי חברת קרסו, קומת קרקע מסחרית, אולמות רכב ומוסכים.  
 חלקה 234- יד חרוצים 12- מבנה משרדים בן 10 קומות, קומת קרקע מסחרית.

### מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו ("להלן: התכנית הראשית") קבעה הקמת 3 מגדלים, על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. שני מגדלים בשימושים תעסוקה, מגורים, דיור בהישג יד, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, ומגדל שלישי בשימוש מגורים. התכנית קבעה שימור ושיפוץ המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 ופיתוח המרחב הציבורי תוך חיזוק הקשר בתוכו וכן בינו לבין המרחב הסובב, זאת על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת רחוב יגיע כפיים. התכנית קבעה עירוב שימושים ברח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202 לצורך הקמת 3 מגדלים, על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשים. התכנית קבעה תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

### מצב תכנוני מוצע :

במגרש 201- מתוכננים שני מגדלים:  
 מגדל מזרחי (A) בן 41 קומות בשימוש תעסוקה ומלונאות. במסד המבנה לשימור: קומת קרקע למסחר ושלוש קומות בשימושים: מסחר, מלונאות, משרדים, פנאי וכושר. קומת המגדל הראשונה מעל המבנה לשימור, תהיה בגובה שלא יפחת מ-20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.  
 מגדל מערבי (B) בן 40 קומות מעל 4 קומות מסד, 3 קומות עבור שימוש ציבורי וקומת קרקע ציבורית ומסחרית. המגדל בשימוש מעורב של מסחר, שטחי ציבור בנויים, מגורים (דב"י) ותעסוקה.  
 במרחב שבין שני המגדלים מתוכננים שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7, אליו מופנות חזיתות מסחריות ומבואה עבור המלון והמשרדים, בשילוב גינון ופינות ישיבה.  
 השטחים הפתוחים בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור 24/7.  
 במגרש 201 מתוכננים 5 קומות מרתף משותף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים ושטחים עיקריים מסחריים בשתי קומות המרתף העליונות. השימוש בשטח העיקרי בתת הקרקע בשתי קומות אלו יהיה תואם לשימושים במבנה לשימור, גובה מרתף ראשון- 7.4 מ', גובה מרתף שני- 4 מ'.  
 במגרש 202 מתוכנן מגדל מגורים בן 46 קומות מעל קומת מסד מסחרית. מתוכננים 6 קומות מרתף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים ושטחים עיקריים לרווחת הדיירים.

### טבלת נתונים :

נתונים	תא/מק/4985	מתוכנן
<b>מגרש 201</b>		
מסחר	לא יפחת מ-2,000 מ"ר	2,455 מ"ר
דב"י	75 יח"ד	80 יח"ד

ניוד של 5 יח"ד ממגרש 202	אפשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין המגרשים	
9,585 מ"ר	שטחים על קרקעיים	מבנים ומוסדות ציבור
עד 1435 מ"ר	שטחים תת קרקעיים- שטחי תפעול, טכניים, אחסנה אצירה ופינוי אשפה, שנאים, מיתוג וטרנספורמציה בהיקף של עד 15%.	
1,235 מ"ר מרפסת גג ציבורי. מיקומה ושטחה באישור הועדה המקומית.	תקבע מרפסת גג- מיקומה ושטחה באישור הועדה המקומית	
מוצג כ-315 מ"ר	10% מסך השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתע"א.	
קומה ציבורית אחת בגובה עד 10 מ' גובה קומות לא יפחת מ4.5 מ' ברוטו קומה עליונה בגובה עד 6.5 מ' (קומה ראשונה במגדל)	תותר קומה ציבורית אחת עד 10 מ' גובה קומות מסד ציבוריות 4.5 מ' לפחות. קומת מגדל מיוחדת בגובה עד 6.5 מ'	
12 מ"ר כפול 80 יח"ד=960 מ"ר	בתע"א יקבע שטחן ומיקום	מרפסות מגורים
קומת קרקע עד 6 מ'. מגדל B+A- קומה טיפוסית עד 3.8 מ'	קומת קרקע- עד 6 מ' קומה מגדל טיפוסית עד 3.8 מ'	גובה קומות
מגדל A- 4 קומות עליונות מוגבהות מגדל B- קומה תחתונה ציבורית + 3 קומות במגדל, כפי שיקבע בתע"א זו. גובה הקומות המיוחדות עד 6.5 מ'	יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' ויקבעו בתע"א	גובה קומות מיוחדות
מלון עירוני הכולל כ-100 חדרים בבעלות אחודה. שטח המלון יהיה עד 5,000 מ"ר, אופן פרישת שטחי המלון וחלוקתם בין מגדל A לבין המבנה לשימור יקבע לעת אישור תע"א זו ובכל מקרה יתוכננו עד 6 קומות מלון במגדל. למלון מתוכננים שטחי מבואות ותמך, ללא שטחי הסעדה. המלון יוכל לקבל שירותים מעסקי המסחר לרבות הסעדה. שטחי המסחר בתחום התכנית לא יסגרו עבור אורחי המלון ולא יסופקו להם שירותים בבלעדיות, שטחי	אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון. השימוש המלונאי הינו לשיקול דעת הועדה בשלב תע"א ובהתאם להנחיות מה"ע	שימוש מלונאי

<u>המסחר יהיו פתוחים עבור הציבור הרחב בכל שעות הפעילות.</u>		
מרפסות למלונאות	שטחה עד 8 מ"ר ושטחן הממוצע עד 6 מ"ר*מס' יח"ד בבניין	שטח מרפסת עד 8 מ"ר עד 8 מרפסות בקומה סה"כ מבוקש- 288 מ"ר
<b>מגרש 202</b>		
מגורים	335 יח"ד	330 יח"ד הועברו 5 יח"ד ממגרש זה למגרש 201
דב"י	69 יח"ד אפשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין המגרשים	64 יח"ד 5 יח"ד הועברו למגרש 201
מסחר	לא יפחת מ-500 מ"ר	500 מ"ר
מרפסות	בשטח עד 14 מ"ר ושטחן הממוצע עד 12 מ"ר*מס' יח"ד בבניין	12 מ"ר כפול 330 יח"ד= 3,960 מ"ר
גובה קומה	קומת קרקע- עד 6 מ' קומה מסד/מגדל טיפוסית עד 3.8 מ' יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ'	קומת קרקע- 6 מ' קומות 1-20 גובה קומה 3.25 מ' קומות 21-41 גובה קומה 3.3 מ' קומות 42-43 גובה קומה 3.67 מ' קומות 42-43 פנטהאוז גובה קומה עד 6.5 מ'.

שינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת היתר בנייה

**הדמיות המבנים**





<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב' - 3

## 1. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בתכנית

#### א. תיאור כללי –

התכנית כוללת שני מגדלים ומבנה לשימור במגרש הצפוני ומגדל מגורים במגרש הדרומי. מגרש צפוני (201) –

מגדל A בשימוש מסחר, מלונאות ולתעסוקה מתוכנן בחצר המבנה לשימור. בקומות התחתונות ימוקם גרעין ומערכות טכניות בלבד. מעל גובה המבנה לשימור מתוכנן מגדל הולך ומתרחב עד לשטח קומה מירבי. למגדל פינות מעוגלות לריכוך הצורניות, ביחד עם דירוג הקומות בחלק התחתון והעליון. עיצוב המגדל ייכלול אלמנטי הצללה אנכיים ואופקיים בהתאם לכיווני השמש ובדומה למבנה לשימור.

מבנה לשימור בריב"ל 26 מתאפיין באדריכלות ברוטליסטית, הבלטת הקונסטרוקציה והדגשת המודול החוזר של מקצב העמודים והקורות. שימור מבנה זה יעשה מתוך הבנה לחשיבות ערכי הבינוי והמורשת של המבנה וההיסטוריה של חברת קרסו. המבנה בבעלות משפחות קרסו במשך דורות רבים ומהווה את לב התכנית. המבנה בצורת ח', בתוך החצר הפנימית שלו מתוכנן גרעין מגדל A ומעל לגג המבנה לשימור מתוכננות קומות המגדל. בתכנון ישמר נפח האגפים במלואם, תשמר המעטפת החיצונית בשלוש החזיתות, יערכו שיפוצים והשלמת אלמנטים חסרים. כמו כן ישומרו שני גרמי המדרגות הצפוני והמזרחי וכך גם המפלסים והמבואות. שימור חדר המדרגות הדרומי: תתאפשר גמישות בקבלת החלטה, כחלק מתהליך הרישוי, בכפוף לאישור מחלקת שימור. ישמר קו החזית הפנימית וקצב העמודים, תוך מתן פרשנות מודרנית באופן שיבטא את הפרוגרמה החדשה. המבנה לשימור יכלול פוקנציות שונות כגון: שטחי מסחר, מלונאות, חללי עבודה, סדנאות, תרבות, פנאי וספורט שיפרשו בארבעת קומות המבנה לשימור ובשתי קומות המרתף הראשונות.

מגדל B מתוכנן מעל 4 קומות מסד: קומת קרקע ושלוש קומות לשטחי ציבור. הקומה הרביעית הציבורית היא התחתונה במגדל ובה מתוכננת מרפסת גג. מעל מרפסת הגג הציבורית מתוכנן גג מחורר חלקית, לטובת מניעת נפילת חפצים שיצור מרפסת עם מעקה לשימוש מגדל B ובתאום עם אגף מבני ציבור. המגדל ישמש למסחר, דב"י ומשרדים. המגדל מתוכנן עם פינות מעוגלות והוא יתחיל בקומה מצומצמת שתלך ותגדל ככל שעולים בקומות. עיצוב המגדל ייכלול אלמנטי הצללה אנכיים ואופקיים בהתאם לכיווני השמש.

מגרש דרומי (202) - מגדל C, מגדל למגורים, בקומת הקרקע מתוכנן מסחר מלווה רחוב. מסת המגדל תחולק ל 4 אגפים שיחולקו בחריץ באופן שיעצים את המימד האנכי שלו. עיצוב המגדל יתאפיין בקוים רכים ועגולים ובפינות מעוגלות. בחזית המגדל מתוכננים אלמנטים לבנים אטומים בעלי צורניות מעוגלת שמתכתבת עם עיצוב שני המגדלים ובשילוב קורות היקפיות שיעטפו את המבנה ויצרו קצב משתנה בחזית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/07/2025 3 - - '0016-25

**ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :**

גובה המבנים המקסימלי הוא 180 מ' מעל פני הים.

תא שטח A201 :

מגדל A

מגדל בן 41 קומות כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור.

קומת קרקע: במבנה לשימור גובה קומות על פי הקיים.

במגדל: הלובי עד גובה המבנה לשימור הקיים.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מ'.

מבוקשות כ-4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' בקומות העליונות של המגדל.

קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה

הקובעת.

מגדל B

מגדל בן 40 קומות.

קומת קרקע עד 6 מ'.

קומת מסד לשטחי ציבור: לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו. שינויים לגובה קומה ציבורית ככל

ויידרשו בהתאם לאילוצי בינוי ושימושים בכפוף לאישור אגף מבני ציבור.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מ'. יותרו עד ארבע קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על

6.5 מ': שתי קומות מעל המסד (האחת ציבורית והשניה למשרדים) ושתי קומות

מיוחדות נוספות במגדל (מיקומן יקבע לעת אישור תע"א זו)

תא שטח 202 :

מגדל C

בן 46 קומות

קומת קרקע עד 6 מ'.

קומת מגדל טיפוסית: 3.25-3.70 מ' גובה משתנה.

מבוקשות שתי קומות עליונות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ'.

**ג. קווי בניין –**

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית

עבור תא שטח A201 מגדל A :

א. קו בניין למסד בהתאם לקו הבניין של המבנה לשימור:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל- 3.8 מ'.

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים- 4 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976- 3.3 מ'.

קו בניין מערבי לכיוון השפ"פ- 4 מ'.

המרחק בין גרעין מגדל A למבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.

ב. קו בניין למגדל A :

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025 3 - 0016-25ב'	תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני

צפוני לכיוון רח' ריב"ל - 10.1 מ'.

דרומי לכיוון יד חרוצים - 11.5 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976 - 20.9 מ'.

קו בינוי מערבי לשפ"פ - 2 מ'.

**עבור תא שטח A201 מגדל B:**

**א. קו בניין למסד:**

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 10.5 מ'.

דרומי לכיוון יד חרוצים - 4 מ' (בהמשך לקו הבניין של המבנה לשימור).

קו בניין מזרחי לכיוון השפ"פ - 0 מ'.

מערבי לכיוון יגיע כפיים - 0 מ'.

**ב. קו בניין למגדל:**

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 12 מ'.

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 8 מ'.

קו בינוי מזרחי לכיוון השפ"פ - משתנה כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 5 מ'.

**עבור תא שטח 202 מגדל C:**

**א. קו בניין למסד:**

צפוני לכיוון רחוב יד חרוצים - 2.4 מ'.

דרומי לכיוון חלקה 92 גוש 6976 - 5 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 191 בגוש 6976 - 6 מ'.

מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 0 מ'.

**א. קו בניין למגדל:**

צפוני לכיוון רחוב יד חרוצים - 7.4 מ'.

דרומי לכיוון חלקה 92 גוש 6976 - 9 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 191 בגוש 6976 - 10 מ'.

מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 5 מ'.

קו בניין תת קרקעי לפי המפורט בתשריט, תתאפשר חריגה של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת קרקע

מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור.

המרווח בין המגדלים לא יפחת מ-18 מ'.

המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A 201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.

**ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**

תמהיל יחידות דיור (כלל התכנית) 410 יחידות דיור מתוכן:

- 45% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 47 מ"ר
- 25% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 62 מ"ר
- 25% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 86 מ"ר
- 5% יחידות דיור גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה שטח יח"ד ממוצעת כ- 130 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב'

**התאמה לתמהיל לפי התכנית הראשית**

תנאי בתכנית	גודל יח"ד	מס' יח"ד	אחוזים
לפחות 40%	עד 60 מ"ר	193	47.1%
עד 40%	עד 80 מ"ר	132	32.2%
	80-100 מ"ר	55	13.4%
עד 20%	מעל 100	30	7.3%
		410	100 %

**תמהיל 144 יחידות דיור דב"י :**

- 35% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 45 מ"ר
- 30% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 61 מ"ר
- 22% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר
- 15% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 96 מ"ר שטח מרפסת ממוצעת לדירת דב"י יהיה דומה לשטח מרפסת לדירה במחיר שוק.

**ה. דיור בר השגה-**

מתוכננות כ-144 דירות בהישג יד, מתוך 410 דירות בתכנית. דירות אלו יתקבלו במגדלים B ו C : במגדל B, 80 יח"ד דב"י בקומות 10-6, במגדל C 64 יח"ד דב"י בהפניות שונות ובקומות שונות. היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40% ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. יחידות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בתכנית ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור.

**ד. שטחים ציבוריים-**

בתכנית מוקצים 9,585 מ"ר עיקרי ושירות לשטחים ציבוריים מבונים. בימים אלו מבוצעת בדיקת היתכנות לקאנטרי עירוני ומסחר (בקומת קרקע ובארבעת הקומות שמעליה). כ-315 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שייקבע. גובה הקומות הציבוריות לא יפחת מ' 4.5 מ' ברוטו. שינוי מהוראה זו יהיה באישור אגף מבני ציבור בהתאם לשימוש שייקבע. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוניות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם. סך השטח הציבורי בתת הקרקע בהיקף של עד 1,435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי על קרקעי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי מבנה הציבור העל קרקעי הבנוי ובנוסף לשטחי החניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב'

לשטחים הציבוריים במגרש 201 תתווסף מרפסת גג. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך. לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות. במסגרת חלופות התכנון ובהתאם לשימוש שייקבע ייבחנו מרפסות מקורות בקומות המסד וסגירת חורף לקומת הגג בתיאום אגף מבני ציבור ומחלקות העירייה.

במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יתוכננו פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.

מיקום והפרדת כניסות, מערכות תנועה ומערכות טכניות יתואמו מול אגף מבני ציבור. תתאפשר פתיחת חלונות מלאה בשטחי הציבור. הפחתה מפתחה מלאה תתאפשר רק באישור אגף מבני ציבור ובכפוף להצגת מגבלות טכניות.

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים –

מעטפת המבנים קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, בשילוב הצללות חיצוניות קבועות (אנכיות ואופקיות) שנועדו לצמצם את הקרינה החודרת למבנים ולמנוע החזרי קרינה וסנוור אל הסביבה. שימוש בזכוכית בידודית מרסנת קרינה מטיפוס LOW E ובדרגת רפלקטיביות עד-14% (חיצונית). החזיתות הפנימיות של המבנה לשימור יטופלו בהתאם לחומריות בחזיתות הראשיות.

### ב. מרפסות -

מרפסות למגורים ומלונאות בהתאם לתכנית הראשית, השטח העודף יחושב משטח עיקרי. שטחי המרפסות המבוקשים מופיעים בטבלת הנתונים ההשוואתית. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל שטחי הבנייה. המרפסות לא יבלטו מעבר לתכנית הקומה, יבנו בקווי הבניין ויכללו בשטח הקומה המותר.

### ג. קומה טיפוסית:

שטח קומה מקסימלי: מגדל A- עד 1,800 מ"ר ברוטו, מגדל B- עד 2,000 מ"ר ברוטו, מגדל C- עד 900 מ"ר ברוטו. במגדלים A ו B קומות בשטח משתנה, קטנות יותר בחלק התחתון והעליון של המגדל ובכל מקרה שטחן אינו חורג משטחי הקומה המותרים. מגדל C משתנה בהתאם לתמהיל הדירות ואינו חורג מהשטח המותר, כולל מרפסות.

### ד. מסתורי כניסה-

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב'

לכל הדירות במבנה מוצע פתרון לתליית כביסה במרפסות, המסתור מעוגן לצלע הסמויה של המרפסות ומאפשר תלייה חיצונית ומוצנעת שמתמזגת עם חזיתות המבנה ויבדק במסגרת היתר הבניה.

#### ה. הצללות וסגירות חורף –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

#### ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

#### ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

#### ח. תאורה אדריכלית

תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

#### ט. פרגולות –

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (ידרש פרט אחיד לכל הבניין ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין), הפרגולות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בתקנות החוק לנושא.

### 2.3 קומת הקרקע/ קומת הכניסה

#### א. קומת הקרקע

החזית המסחרית (כמסומן בתשריט) תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ'. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע. פתיחת חזית במבנה לשימור תעשה בתאום עם מחלקת השימור.

#### ב. כניסות המבנים

**מגדל A** - הכניסה ללובי המשרדים והמלון תהיה מהשפי"פ

**מבנה לשימור** - הכניסה תהיה מתוך החצר הסובבת את מגדל A אל לובי פנימי. בקומת הקרקע מסחר מלווה רחובות-יד חרוצים וריב"ל, בנוסף מתכוננות כניסות למסחר מתוך החצר הפנימית. כניסה לחצר הפנימית תתאפשר מהכניסה ההיסטורית ברחוב ריב"ל. בדופן המזרחית זיקת הנאה למעבר ושהייה 24/7 ברוחב 3.3 מטרים לחיבור בין רחוב יד חרוצים לריב"ל. תתאפשר הפנייה של שטחי מסחר לכיוון זה.

**מגדל B** - כניסה למגורים מרחוב יד חרוצים, כניסה למשרדים וכניסה לשטחי הציבור מרחוב יגיע כפיים. כניסה לחניון לרכב פרטי ומשאיות לתת הקרקע מרחוב יד חרוצים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>3 - - 0016-25ב'</b>

**מגדל C-** כניסה ללובי מגורים מרחוב יד חרוצים. כניסה לחניון לרכב פרטי לתת הקרקע ולמשאיות לאזור הפריקה במפלס הקרקע דרך רחוב יד חרוצים. הכניסות למבנים ולמסחר יהיו מלווים בגגונים לטובת הצללה ומיתון רוחות בהתאם להוראות החוק.

**ג. שטחים משותפים בנויים**

- חדרי אופנים ומלתחות יתכוננו בקומות המרתף ויכללו גישה באמצעות מדרגות ייעודיות לאופניים ו/או מעליות ייעודיות.
- שטחי רווחה לטובת הדיירים ימוקמו בקומות השונות וגם בקומות המרתף.
- מתקנים טכניים ימוקמו במרתפים, בקומות ובגגות ככל ולא מהווים מטרד לשטחי הציבור הבנויים.

**2.4 נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	3 - - 0016-25ב'

## 2.5 תנועה

- א. במגרש 201 מתכוננים כ-5 קומות חנייה הכוללים: חניות לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף 1 מתוכננת כקומה גבוהה לטובת חדרים טכניים וחצר תפעולית עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה. לחניון רמפה אחת למשאיות ולרכבים פרטיים.
- במגרש 202 מתוכננות כ-6 קומות חנייה הכוללות: חניות לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף 1 מתוכננת כקומה גבוהה לטובת שטחים טכניים. לחניון רמפה אחת לתת הקרקע לרכבים פרטיים בלבד.
- ב. תקני החניה לרכב פרטי יהיו בהתאם לתקן התקף, המדיניות העירונית ובהתאם למדיניות שבת. תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית.
- ג. תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר. תעסוקה- 1:350, מגורים- ליח"ד 0.5:1 תקן מקסימום, קרי, ניתן לרדת מתקן זה. ליח"ד בשטח הקטן מ-50 מ"ר, ליח"ד דב"י ולמסחר תקן חניה 0
- ד. חניות אופנועים- תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר. תעסוקה- 1:100, מגורים- 1:5, מסחר- 1:200
- ה. חניות אופניים- במגרש 201 חניות האופניים ירוכזו בשני מוקדים בחניון ובפיתוח. בצד המזרחי ירידה למתחם חניית האופנים תעשה במעליות ובמדרגות ייעודיות למפלסי גלריה, מרתף ראשון ושני. בצד המערבי הגישה למתחם האופניים תעשה דרך מעליות ייעודיות.
- במגרש 202 חניות האופניים מרוכזות בחלק המערבי של החניון בקומות המרתף העליונות. ההגעה אליהן תעשה במעליות ייעודיות. תעסוקה- 1:75, מגורים- 1:2, מסחר- 1:100, שטחי ציבור- תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש שיקבע לעת הוצאת היתר.
- ו. העלאה והורדת נוסעים, לכל שימוש ובפרט למלון ולשטחים הציבוריים תעשה בתת הקרקע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/07/2025 3 - 0016-25'ב' - 3

## 2.6 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים -

חדרי שנאים יתוכננו במרתפים בכפוף למרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה, צובר גז יוטמן בקרקע, גמל מים ישולב בקומת הקרקע של המבנים או בקומת המרתף העליונה. פליטת אגוז מחדר גנרטור תעשה לגג המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. לא תהיה פליטת אגוזים לגג המבנה הציבורי. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

**ב. תאים פוטוולטאים:** התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-744,200 קוט"ש לשנה עבור המתחם כולו. עם התקדמות התכנון המפורט תקודם תכנית לפריסת אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם לסקר אנרגיה שאושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

### ג. מערכות מיזוג אוויר -

שיטת מיזוג האוויר תהייה ע"י מערכת מגדלי קירור שיותקנו על גגות המגדלים. במגדל המגורים מיזוג האוויר יהיה ע"י יחידות מיזוג אוויר עם עיבוי מים (W.S.) ממגדלי הקירור. יחידות המעבים יותקנו בחדרים טכניים בקומות. במגדלי התעסוקה המיזוג אוויר יהיה ע"י יחידות מקררי מים בעיבוי מים אשר יותקנו בחדרים טכניים במרתפים ויזרימו מים קרים למיזוג אוויר לכל קומות הבניין.

### ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -

מערכת איורור החניונים תעשה בשיטת Push-Pull בעזרת מפוחים להכנסת אוויר שיותקנו בחניונים ומפוחים להוצאת אוויר. אוורור המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לגגות המבנים ומעל לקומה המסחרית. מיקום פתחי כניסת אוויר חניונים וטכני יהיה על גבי חזית המבנים בתאום עם אדריכל העיר לנושא והצגתו בצורה ברורה בחזיתות. איורור החניונים יעשה בתיאום עם אגף מבני הציבור ובהתאם לסעיף ו. ארובות לבתי אוכל, פירי מנדוף, פליטת אגוז וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגגות המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. על הגג בקצה כל פיר תותקן יחידת סינון ומפוח יניקה בהתאם לדישות המשרד לאיכות הסביבה.

### ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

במגרש 201 מתוכננים חדרי אצירה בתת הקרקע לכל פונקציה, הירידה לתת הקרקע מתבצעת במעליות ייעודיות. אצירת אשפה עבור שטחי הציבור תהיה נפרדת ועצמאית. חברת הניהול תנייד את הפחים מחדרי האצירה לדחסניות.

במגרש 202 מתוכננת חצר הפריקה בקומת הקרקע. המסחר יפנה את האשפה לחדר אצירה בקומת הקרקע ומשם חברת הניהול תשנע את האשפה לדחסניות. הדיירים ישליכו אשפה לשוטים שיגיעו לדחסנית. קרטון ופסולת מוצקה יושלכו ע"י הדיירים בקומת מרתף 2- ומשם חברת הניהול תעלה לחדרים ייעודיים בקרקע. רחבת הפריקה תקורה ותוסתר, כך שתהווה הפרעה מינימלית למרחב הציבורי כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.

**ו. הנחיות אקוסטיות -** הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי אשר תכלול התייחסות לרעש תחבורה ומיקום מערכות אלקטורמכניות.

### ז. כיבוי אש -

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.  
ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

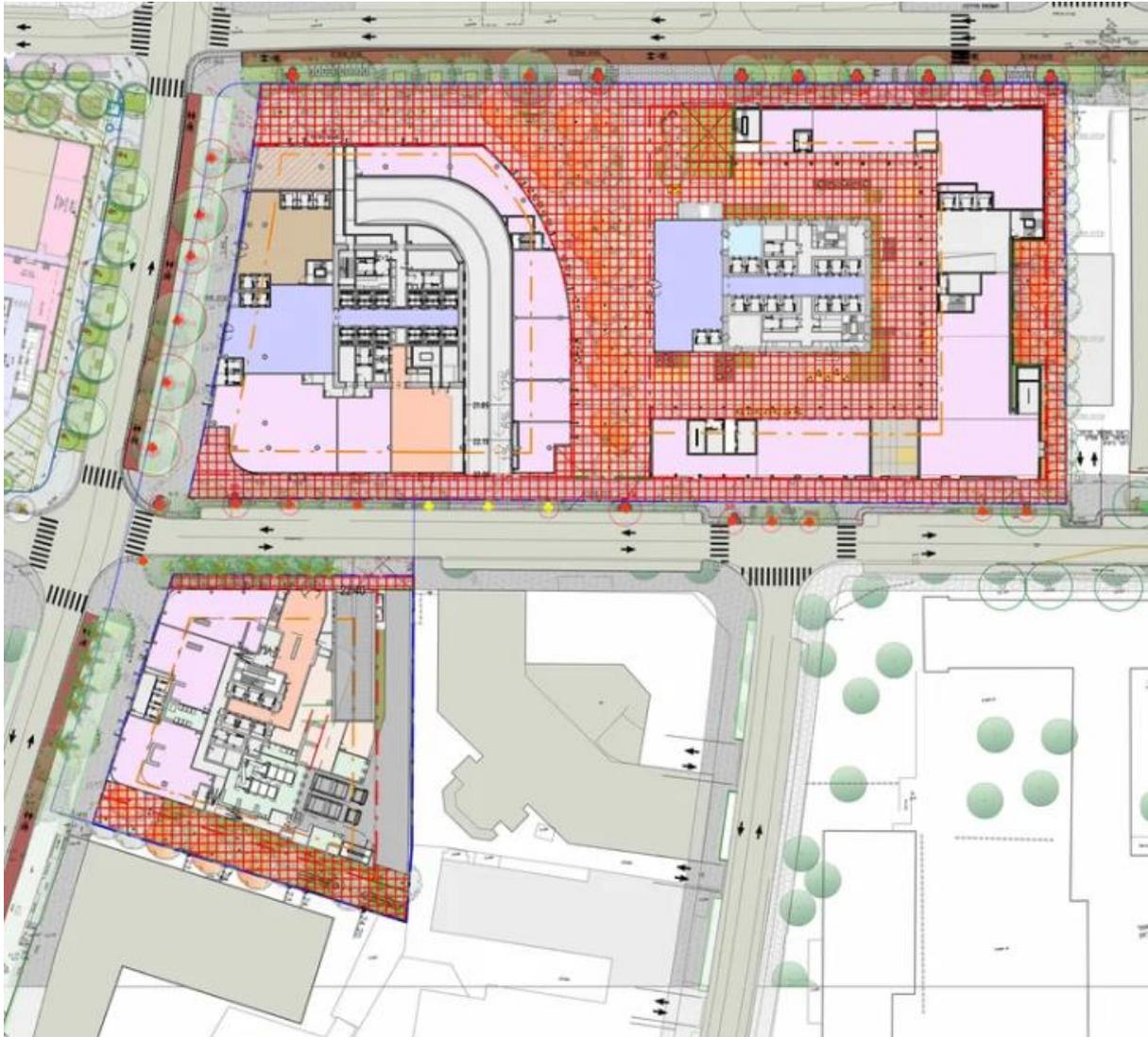
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית)

### 2.7 בניה בשלבים:

תתאפשר מסירה בשלבים, בהתאם לתכנית הראשית.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה



השטחים הפתוחים עד קו חזית הבניינים, כפי שמסומנים באדום בתשריט המצורף יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חנייה (למעט חניות אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור 24/7. בשטחי זיקות הנאה יתאפשרו אזורי ישיבה ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מטר לפחות. תותר הטמנת צוברי גז וקידוחי החדרה בתחום זיקת הנאה באופן שבו לא תפגע אפשרות המעבר ואיכות השטחים הפתוחים. מיקומם יאושר על ידי אדריכל העיר. תחזוקת השטחים הפתוחים תתבצע בהתאם להסכם שיחתם בין העירייה ליזם כתנאי להיתר בניה, המדרכות בהיקף המגרשים תתחזקנה על ידי העירייה והשטחים הפתוחים במרכז המגרשים יתחזקו על ידי חברת ניהול ובאחריות בעלי הקרקע. מסומן בשחור תחום התחזוקה העירוני כפי שנקבע במסגרת תאום עם אגף שפ"ע.



השטחים הפתוחים בתכנית מאופניים בכמה אופנים :  
מגרש 201-

1. השפ"פ- מאופיין ברובו בגינון ונטיעת עצים. משני צידיו ממזרח וממערב צירי הולכי רגל. ממזרח ציר הליכתי ברוחב 5 מ' המוביל ללובי מגדל A ובצידו המערבי, הפונה למסחר, ציר רחב יותר המחולק ל-2: שביל הליכה ברוחב 2.5 מ' ואזור זיקה למסחר ברוחב 2.5 מ'. שטחי החלחול יהיו משולבים בגינון ובריצוף "צף" המייצר המשכיות לציר הולכי הרגל הפנימי.
2. חלל צפוני מול מגדל B- אזור רחב המיועד לטובת שטחי המסחר.
3. החלל בין המבנה לשימור לגרעין מגדל A- מאופיין ברובו כאזור הליכתי רחב המלווה בפיתוח מינמלי. אזור זה מלווה במסחר ומיועד להוצאת אלמנטי ישיבה לטובת המסחר.
4. אזור מעבר מזרחי- אזור חלחול שמשלב שביל הליכתי ביחד עם שתילה מרובה ואפשרות לחיבור למסחר במבנה לשימור.
5. רחובות סובבים- מדרכות למעבר הולכי רגל בשילוב אזורי ישיבה, חניות אופניים, גינון ונטיעות בתחום רצועת העזר.
6. בשטחי המסחר ניתן לתכנן סגירות חורף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0016-25

מגרש 202-אזור דרומי- מוגדר כאזור חלחול. חלקו המזרחי מכיל נטיעת עצים וגינון. בחלקו המערבי ריצוף מחלחל המשמש כרחבה לריהוט למסחר.

1. רחובות סובבים- מדרכות למעבר הולכי רגל בשילוב אזורי ישיבה, חניות אופניים, גינון ונטיעות בתחום רצועת העזר.
2. בשטחי המסחר ניתן לתכנן סגירות חורף.
3. חזית צפונית – עצי הדקל הקיימים בחזית הצפונית יוחלפו בעצי רחוב מצלים.

### **3.2 פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

**שטח פנוי מבנייה-** לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יוותרו כשהם נקיים מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון ובהתאם להנחיות תמ"א 1.

**הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות יוצג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. פיתוח השפ"פ עם זיקות הנאה וזיקות ההנאה יעשה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. ישנם מקבצי עצים לשימור בתחום התכנית, אך מחוץ לקו הכחול: מגרש 202- בחלקו הצפוני (רח' יד חרוצים) ובחלקו המערבי (רח' יגיע כפיים), מגרש 201- בחלקו הצפוני (רחוב ריב"ל) ובחלקו המערבי (רח' יגיע כפיים). מעל המרתפים יתוכנן בית גידול לעצים בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

**הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

### **4. מאפייני בניה ירוקה**

על המבנים שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1. דו"ח רוחות והצללות וסנוור

א. הצללה וסנוור

- א.1. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום התכנית ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות בינונית. הבדיקה כללה בחינה של גגות וחזיתות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב'

א.2. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, למעט מבנה מעורב לתעסוקה ומגורים (שגם כך אינו עומד בדרישה גם במצב המאושר בתכנית הראשית). יתר המבנים המוגדרים בשימוש רגיש עומדים בקריטריון.

א.3. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של חזיתות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל.

א.4. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש השטחים הפתוחים הנמצאים בתחום מניפת הצל.

א.5. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום התכנית וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.

א.6. ניתוח סנוור שבוצע לתכנית מעלה כי מתקבלת עמידה בקריטריון הבטיחות ובקריטריון להשפעה על אפקט אי חום עירוני. בקריטריון הנוחות מתקיימת עמידה עבור המבנים המושפעים מהתכנית המתוכנן.

א.7. ישולבו בחזיתות מבנים במגרש 201 אמצעים למיתון סנוור טורדני כדוגמת אלמנטי הצללה אנכיים/אופקיים חיצוניים; ובבניין מגורים במגרש 202 תכנון המעטפת יכלול שטח זיגוג מופחת ומרפסות שקועות בהתאם לדוח שאושר ביום 24.02.2025.

## ב. רוחות

ב.1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז התכנית.

ב.2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מקובץ אקלים שהתקבל מאתר GOVMAP בהתאם לקואורדינטות התכנית.

מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות במרבית השטחים שנבדקו. דוח רוחות והצללות אושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

## 2. ניהול וייצור אנרגיה

א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-744,200 קוט"ש לשנה עבור המתחם כולו. עם התקדמות התכנון המפורט תקודם תכנית לפריסת אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם לסקר אנרגיה שאושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה ויאפשר ניהול ביקושים ו\או אגירת אנרגיה וכד'.

ג. **דירוג אנרגטי** - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ומלונאות בתכנית לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/07/2025 3 - 0016-25'ב'

תקן 90.1 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### ד. עמדות טעינה לרכבים חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך ב 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

#### 3. ניהול מי נגר

1. שטחים פתוחים: שטח הפנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות המינימלי הינו: מגרש 201 5.5% (מתוך 11%), מגרש 202 13% (מתוך 15%). ביתר השטחים הפנויים מבינוי על ותת קרקעית תותר התקנת ריצוף "צף" המאפשר חלחול והשהיה תחתיו. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2. פתרונות ניהול הנגר יתוכננו לפי נספח ניהול נגר המאושר. יש להבטיח כי מיקום פתרונות ניהול הנגר יהיו בתחום השטח הפרטי.

3. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

4. לפחות 50% מנפח הנגר לניהול ינוהל ע"י אמצעי איגום פיזי.

#### 4. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

#### 5. איורור הדירות

##### עבור מגדלים A+B (מגרש 201):

אסטרטגיית האורור בתכנית מבוססת בכלל השימושים על אורור מאולץ – יניקה או אספקה (גם במגורים). עבור משרדים- תסופק ספיקה גודלה ב-30% מהדרישות המינימליות בתקן ASHRAE 62.1-2010 (ת"י 6210). התכנית תעמוד בדרישות קרדיט Minimum Indoor Air Quality Performance של LEED גרסה 4. או לחילופין עבור המגורים – תכנון פתחים לפי חוק התכנון והבנייה.

#### 6. דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בתכנית (מגורים ומשרדים).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0016-25

חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

#### 7. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוננים.

#### 8. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

#### 5. גמישות:

שינויים בשימושים הציבוריים וכן שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

#### 6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum למעט היתר דיפון וחפירה.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. שלב א - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור תעמוד על B לפחות), או לחלופין אישור יועץ ה-LEED וטבלת ניקוד עדכנית הכוללת את כלל האלמנטים הנכללים לביצוע והתחייבות יזם לקידום הסמכת ה-PLATINUM.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0016-25

## 7. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת התכנית בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. שלב ב' - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED

## חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

תוכנית 4985 קבעה 410 יחידות דיור, המהוות כ-25% ממצאי יחידות הדיור המאושרות במרחב

### התוכנית קבעה:

266 יחידות דיור במחיר שוק ו-144 יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יחידות הדיור ושטחן:  
 לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר  
 עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)  
 עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

תמהיל יחידות דיור (כלל התכנית) 410 יחידות דיור מתוכן:

- 45% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 47 מ"ר
- 25% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 62 מ"ר
- 25% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 86 מ"ר
- 5% יחידות דיור גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה שטח יח"ד ממוצעת כ- 130 מ"ר

תמהיל דב"י: 144 יחידות דיור מתוכן:

- 35% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 45 מ"ר
- 30% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח. יח"ד ממוצעת כ- 61 מ"ר
- 22% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח. יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר
- 15% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 96 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב' - 3

שטח מרפסת ממוצעת לדירת דב"י יהיה דומה לשטח מרפסת לדירה במחיר שוק.

**מלונאות:**

מתוכנן מלון עירוני של כ-100 חדרי אירוח ובהיקף של עד 5,000 מ"ר שימוקם בחלקו העליון של המבנה לשימור וכן בקומות המגדל הסמוכות. יש לציין בהוראות תכנית העיצוב ובנספח הבינוי את היקף שטחי המלונאות ומיקומם. ניתן שהמלון יקבל שירותים מעסקי המסחר הסמוכים לרבות שירותי הסעדה, יחד עם זאת שטחי המסחר בתחום התכנית לא יסגרו עבור אורחי המלון ולא יסופקו להם שירותים בבלעדיות, שטחי המסחר יהיו פתוחים עבור הציבור הרחב בכל שעות הפעילות. באחריות המתכננים והיזם לוודא כי תכנון המלון המוצע במסגרת תכנית העיצוב ישים ועומד בתנאים ובתקנים של משרד התיירות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 25-0016

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז)

**מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:**

1. אישור הגורמים הבאים:

- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
- מחלקת השימור- כולל התייחסות לחדרי מדרגות לשימור ולתוספת מדרגות מילוט במידת הצורך
- אגף מבני ציבור- התאמת התכנון לפרוגרמה שנקבעה (קאנטרי עירוני) תאום היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ואפשרות לפתיחת חלונות
- היחידה לתכנון אסטרטגי - תכנון ומיקום הדב"י. דירות הדב"י יתוכננו באופן איכותי ומיטבי, ללא שטחים בלתי נגישים/שמישים. לצד טיוב התכנון יתכנו שינויים מינוריים בתמהיל הדב"י שצויין לעיל. שינויים אלה ככל שיידרשו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח, חתכי הרחוב וסכמת תחזוקת השטחים הפתוחים.
- אגף הכנסות מבניה- אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
- היחידה לבניה בת קימא
- אגף התנועה לנספח התנועה כולל לעמידה בתקני האופנועים, האופניים ומיקומם. תאום פתרונות לחניות אופניים (מעליות ומדרגות ייעודיות).
- הרשות לאיכות הסביבה – חו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים, מיקום חדרי הטרפו- כך שלא יהווה מגבלה למגורים/לשטחי הציבור/לשטחים הפתוחים, מיקום צובר גז בשטח זיקת ההנאה וכדומה, חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

**בישיבתה מספר 25-0016 מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**לאשר את התכנית בכפוף להשלמת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:**

1. אישור הגורמים הבאים:

- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
- מחלקת השימור- כולל התייחסות לחדרי מדרגות לשימור ולתוספת מדרגות מילוט במידת הצורך
- אגף מבני ציבור- התאמת התכנון לפרוגרמה שנקבעה (קאנטרי עירוני) תאום היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ואפשרות לפתיחת חלונות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	23/07/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0016-25ב'

- היחידה לתכנון אסטרטגי - תכנון ומיקום הדב"י. דירות הדב"י יתוכננו באופן איכותי ומיטבי, ללא שטחים בלתי נגישים/שמישים. לצד טיוב התכנון יתכנו שינויים מינוריים בתמהיל הדב"י שצויין לעיל. שינויים אלה ככל שיידרשו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח, חתכי הרחוב וסכמת תחזוקת השטחים הפתוחים.
  - אגף הכנסות מבניה- אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
  - היחידה לבניה בת קימא
  - אגף התנועה לנספח התנועה כולל לעמידה בתקני האופנועים, האופניים ומיקומם. תאום פתרונות לחניות אופניים (מעליות ומדרגות ייעודיות).
  - הרשות לאיכות הסביבה – חו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים, מיקום חדרי הטרפו- כך שלא יהווה מגבלה למגורים/לשטחי הציבור/לשטחים הפתוחים, מיקום צובר גז בשטח זיקת ההנאה וכדומה, חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דיבי דישטניק

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - - '25-0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

בתאריך 7.6.2023 דנה הוועדה המקומית בעקרונות תוכנית תא/5555, תוכנית כוללת להתחדשות עירונית. התוכנית מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית בהתאם להחלטת יו"ר הוועדה המקומית ולאחר עדכון וקבלת משו"ב מהציבור. הצעת התכנון המפורטת והמעודכנת מובאת בסוף החלטת הוועדה מיום 7.6.2023 (החלטה מספר 8).

**מיקום:** כל שטח העיר תל אביב יפו

**כתובת:** כל שטח העיר

**גושים וחלקות בתכנית:** על פי המסומן בתשריט

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

**שטח התכנית:** כל שטח העיר, כ-52,000 דונם. מתוכם שטחי התערבות כ-17,500 דונם.

**מתכנן:** מהנדס העיר.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

**בעלות:** שונים.

**רקע:**

דיון בתהליך הכנת תכנית כוללת מתוקף סעיף 64(ב) עפ"י תיקון 139. מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות המרקם הוותיק בעיר בצורה מבוקרת והגדלת יח"ד בהלימה לתכנית המתאר העירונית, תוך שמירה על איכות החיים והקצאת שטחי ומבני ציבור בעיר והתאמה לגידול האוכלוסייה הצפוי. התכנית תכלול הוראות למרחב הציבורי ע"י קביעת חזיתות פעילות, זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות הנוגעות לאיכות המרחב הציבורי.

מטרת הדיון המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

לאור החלטת תיקון 139 בחוק וסיום תוקפה של תכנית תמ"א 38 בפברואר 2024, מקודמת תכנית כוללת לעיר תל אביב יפו שתהווה תכנית חדשה להתחדשות של המרקם הוותיק בעיר. התכנית מיועדת לתת מענה יעיל להתחדשות תוך שימת דגש על איכות החיים העירונית עם הפנים לתושב, לצד הגידול באוכלוסייה וטיפול במרחב הציבורי, ושטחי ציבור הנדרשים.

התכנית תשתמש בהתחדשות המגרש הבודד על מנת לטפל במרחב הציבורי להרחבת המדרכות ושבילי האופניים, גינות קדמיות ורצועות נטיעה משמעותיות וזאת באמצעות שינוי קווי הבניין, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהייה, הקצאת שטחים למסחר ולשטחי ציבור כשמטרתה העיקרית של הכנת התכנית הכוללת הינה לקבוע באופן ברור ונגיש את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר בעת הוצאת היתרי בנייה מכוח התכנית הכוללת הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של עיבוי וחיזוק.

במקביל לתכנון התכנית הכוללת להתחדשות עירונית, מקדמת הוועדה המקומית עדכון לתכנית המתאר הכוללת העירונית תא/5500, אשר בהתאם לעקרונותיה מתבצע התכנון העירוני. כעקרון מוצע שלא לחרוג מהמעטפת המקסימלית שהוגדרה במסגרת התוכנית הכוללת ושמירת השפה העירונית.

**מצב השטח בפועל:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25ב'

מרקמים ובניינים טעוני חיזוק (ע"פ ההגדרה בחוק) בהם ניתן היה לבקש היתר מכוח תמ"א 38 המסתיימת.

### **מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לעבודת הועדה המקומית. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הועדה המקומית.  
במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני לתכנון ולפיתוח העיר.  
במישור המנהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני.  
בימים אלה עובדים על עדכון תכנית המתאר (תא/5500).

### **מצב תכנוני קיים:**

תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38, על בסיס התבע"ות החלות.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **תיאור מטרת התכנית:**

1. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
2. התחדשות המרקם הוותיק בעיר
3. הגדלת מלאי המגורים
4. שיפור וחיזוק המרחב הציבורי
5. קביעת חזית מסחרית פעילה וצמתי רחובות פעילים
6. קביעת שטחי ציבור מבונים

#### **עיקרי התכנית:**

1. קביעת תחולת התכנית וקביעת 2 סוגי אזורים:
  - א. **אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית חדשה כוללת תא/5555** (יפורט בהמשך המסמך).
  - ב. **אזורים בהם אושרה או תאושר תכנית מפורטת** (תכניות קיימות או חדשות) בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית.
    - שמירה על תבנית הבנייה, מגרשי בנייה נמוכה המיועדים לשמירה על המרקם העירוני ותבנית הבנייה בתחומם.
    - מרקם לשימור (בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית)
    - מרחבי תכנון להכנת תכנית מפורטת גודל מינמלי 2 דונם (בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית)
2. הבחנה בין הריסה ובנייה לעיבוי וחיזוק.
3. התייחסות לנושאים רוחביים:
  - א. הקצאות לצרכי ציבור: הפרשה לקומה מבונה
  - ב. חזית פעילה
  - ג. דיוור מכליל
  - ד. תנועה חנייה
  - ה. קרנות תחזוקה
  - ו. בנייה ירוקה

#### **נתוני השפעת התכנית:**

התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה בכ 17,500 דונם בעיר.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתת הועדה לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 15.5.2023 נקבע כי לאחר העלאת הנושא לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה:

- א. תצא הודעה לכלל תושבי העיר המפרטת את עקרונות ומתווה התכנית.
- ב. תפתח תיבה לשליחת התייחסויות לתכנית לפרק זמן שיפורסם מראש.
- ג. במידה ותוגשנה הסתייגויות מהציבור, הן תידונה במסגרת הכנת הועדה המקומית לדיון בהתנגדויות לאחר ההפקדת התכנית בוועדה המחוזית.
- ד. מידע נוסף ועדכני יפורסם לציבור בשכונות הרלוונטיות, לאחר דיון בוועדה מחוזית.

**זמן ביצוע:**  
שוטף.

### מבנה התכנית:



### עבור אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר מכוח תכנית כוללת תא/5555:

חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית, רחובות עם חזית פעילה, מגרשים מיוחדים ואזורי התערבות שכונתיים:

- א. **קטגוריית רחובות ראשיים עם חזית פעילה** מגרשים המיועדים לבנייה אינטנסיבית עם חזית פעילה/מסחרית לרחוב.
- ב. **קטגוריית מגרשים מיוחדים** מגרשים שייחודם מצדיק איסור הריסה ובנייה מכוח תכנית זו, כגון: מגרשים בהם בניינים קיימים בגובה 6 קומות ומעלה (כולל קומת עמודים), מגרשים עם צפיפות גבוהה במצב נכנס, מגרשים סמוכים למטרדים סביבתיים משמעותיים.
- ג. **קטגוריית אזורי התערבות שכונתיים** בהתאם להגדרות מחלקות התכנון בכל אזור.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - - '25-0016

אזורי התערבות שכונתיים יבחנו, בהתאם לרוחב הרחוב, מספר הקומות ולהקשר העירוני, ויהוו בסיס לטבלה 5 בה ייקבעו מספר הקומות, קווי הבניין, נסיגות נדרשות, נפחי בנייה, זיקות הנאה ותכסית.

**טבלה 5 מוצעת:**

הנחיות עיצוביות	אחוזי בניה תת קרקעיים (מ"ר) עפ"י ע"1 על שינויה	תכנית בתת הקרקע	נפחי בנייה על קרקעיים הכוללים: קווי בניין, תכנית, מספר קומות (כולל כל הקומות במבנה: כולל קומת הגג עפ"י ג'1 וכולל קומת קרקע)					גודל מגרש מינימאלי (עד _____ מ"ר)	חלוקה	אזור התערוכות	מסלול	
			מספר קומות	תכנית (2)	קווי בניין							
					קו בניין אחורי	קו בניין צידי	קו בניין קדמי לקומה א ומעלה					קו בניין קדמי
			עד 11 בתחום בניין גבוה	55%	5	4	4	7	750	תחום בניין גבוה	הריסה ובניה	
			עד 15	55%	6	6	4	7	1100	תחום בניין רב קומות		
				45%					1400			
			5	35%					1800		הריסה ובניה	
				65%	4	3	3	4	(1) 500	שכונתי א (ירוק)		
			9	55%	5	4	4	4	700	שכונתי ב (ירוק)	הריסה ובניה	
			9	55%	5	4	4	4	750	שכונתי ג (צהוב)		
			11	45%	5	4	4	7	1000		הריסה ובניה	
				40%					2000			
				40%					3000			
			5	---	4	3	3	4	---		עיבי וחיזוק	
			9	---	5	4	4	4	---	שכונתי א		
			9	---	5	4	4	4	---	שכונתי ב		
			9	---	5	4	4	4	---	שכונתי ג		
			9	---	5	4	4	4	---	שכונתי ד	הריסה ובניה	
			11	---	5	4	4	4	---	טווח 7-9 קומות קיימות		

**הוראות לנושאים שונים:**

**הקצאת שטחי ציבור:**

במסלול הריסה ובנייה מחדש, במגרשים ששטחם דונם ומעלה, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה חווי"ד מהי"ע או מי מטעמו להקצאת שטחי ציבור בתחום המגרש. השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדים, מעונות יום, שרותי קהילה שכונתיים, שירותים חברתיים, מרכזים לגיל הרך, מועדוני קשישים, פעילות תרבותית מקומית, מרפאות ומעון למגורי אנשים עם מוגבלויות לשילובם בקהילה.

**תכנון בר קיימא ואנרגיה:**

למסלול עיבוי ותוספת בניה:

- בניה ירוקה:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בניקוד שלא יפחת מ- 55 נקודות לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ללא תנאי סף.
- דירוג אנרגטי:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בדירוג אנרגטי שלא יפחת מ- C לפי ת"י 5282 לדירוג אנרגטי, וכן בת"י 1045 לבידוד טרמי.
- גגות:** השטחים החדשים שייבנו במסגרת תיקון 139 יתוכננו כך שיעמדו במדיניות תא/9144 לעניין חזית חמישית: יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, מערכות חימום מים וכו'). המפרטים הטכניים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים, ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - - '25-0016

למסלול הריסה ובניה מחדש :

1. על המבנים שבתחום התכנית לעמוד במדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא התקפה לעת הגשת הבקשה.

#### **תחזוקה:**

- א. הקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ולקרן תחזוקה ארוכת טווח בהתאם למדיניות עירונית ולתחזוקת מבנים מורכבים.
- ב. דרישה להגשת תיק תפעול ותחזוקת הבניין כתנאי לתעודת גמר.

**תנועה וחנייה:** תקן החנייה יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

#### **חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י המחלקה להתחדשות עירונית)

מומלץ לועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

בנוסף :

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 - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23/ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון :**

אודי כרמלי: בעקבות תיקון לחוק, נתוותה בפני הרשויות המקומיות דרך איך להמשיך התחדשות נקודתית ברחבי העיר. חלופת שקד דיברה על כמה חלופות ונתנה כמה כלים. הכלי הראשון שאנו בוחנים הוא תוכנית כוללת בניגוד לתוכנית כוללת. הקו הכחול של התכנית הכוללת, כולל את כל העיר ובסמכות ועדה מחוזית. היום אנו לא מאשרים אלא ממליצים להעביר מסמכים למחוז. המהות היא לאפשר ודאות של התחדשות עירונית בעיר והמשכיותה באזורים מסוימים בעיר. התכנית לא תחול ברוב אזורים בעיר, כי נרצה בהם תוכניות נקודתיות. חלופת שקד נהגתה בגלל הביקורת העזה ברשויות לעניין חוסר התכנון בהתחדשות נקודתית באזורים מסוימים, ללא השבחה וללא הקצאות ציבוריות. אנחנו מאפשרים אפשרות ללקיחת שטחי ציבור. הכוונה להמשיך את מדיניות הועדה לתמ"א 38. עושים כאן אדפטציה לכל התהליך של חלופת שקד. בחלופה הזו אנחנו מבקשים לעשות את ההוראות פשוטות. התאריך היה אוקטובר 23 וההחלטה המועצה הארצית האריכה את התמ"א ברשויות מסוימות עד 29 פברואר 2024. המשמעות היא שאפשר להגיש בקשות רישוי לפי תמ"א 38 עד לתאריך זה. רשות מקומית יכולה להחליט (עוד לא הוחלט) שהיא איננה רוצה להמשיך את התמ"א 38 אחרי פברואר 2024 והתמ"א לא תחול בשטחה, היא יכולה להחליט שהיא בוחרת בתוכנית הכוללת להתחדשות עירונית כפי שאנו ממליצים כעת, וכשתקבל החלטה להעביר מסמכים למחוז התוקף הטכני של תמ"א 38 יוארך עד סוף 2026. התוקף לא יכול להיות מוארך אם לא הועברו מסמכי התכנית הכוללת למחוזית. אושרת שפי: ככל שתוגש תוכנית למחוזית יש אפשרות להאריך עד 2026 אבל הוועדה המקומית יכולה לקבל החלטה שהיא לא מעוניינת להאריך את התוקף, אין חובה. מיטל להבי: אבקש שהסוגיה תבדק יותר לעומק. לא ייתכן להעביר תוכנית כוללת שאין אפשרות להתנגד אודי כרמלי: הקבלנים למודי סבל בכל תיקון חדש. אנו ממשיכים בדרך של השנים האחרונות, אין כאן תפיסה חדשה, הניסוח צריך להיות כזה שאפשר יהיה להוציא היתרי בניה בצורה קלה שקופה ומהירה. מיטל להבי: לא ברור לי איך אפשר לאשר פורמט ולא תוכנית. מיטל מזרחי: מציגה את העקרונות להתחדשות עירונית. מאיה נורי: התוכנית כללית ולמי שיש את הסמכות להחליט זה לגורמים המקצועיים ונלקחת מאיתנו הסמכות להחליט וזה מגיע רק לוועדה המחוזית? אודי כרמלי: לא נכון. התוכנית תאפשר הוצאת היתרים שהם בסמכות הוועדה המקומית מיטל להבי: תמיד הגשתם תוכניות מצב נכנס ויוצא. לא ברור מה המצב הנכנס והיוצא כיום? אודי כרמלי: מאוד פשוט, המצב הנכנס מדיניות הועדה תמ"א 38 המצב היוצא מדיניות הועדה התואמת תמ"א 38 ובהתאם לתיקון 139. דוגמא בנינים שנכנסו 12 קומות ויכלו לטפס 15 קומות ואושר זה אותו דבר. מיטל להבי: אנו מאשרים תכנית ולא דוגמאות, לא ברור מסלול הריסה ובניה, אני מוחה לדון בפורמט ולא תוכנית. לא ברור איפה זה אזור שכונתי מסלול הריסה ובניה לא ברור מה השינוי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25'

דורון ספיר: היה כתוב בטבלה. מיטל להבי: מה קורה עם מגרשים קטנים פחות מ 500מ' בנושא הזכויות וההשבחה. אין לנו נתונים וסמכות לשלב ההיתר ולא ברור מה מאשרים. לעניין תוכנית 5500 ביקשתי לקבל תקנון ותשריטים, מאחר ואין טיוטה ל 5500 לא קיבלתי. הציבור משותף אבל זהו לא שיתוף ציבור. רועי אלקבץ: המחלקה להתחדשות עירונית הגיעה בתוך 10 חודשים עם התוצר החשוב הזה. הבעיה עם התחדשות היא בנושא הודאות. תמ"א 38 מסתיימת וצריך להגיע עם סוג של מענה לציבור. המצרך הכי חשוב הוא ודאות ומשך האישורים אלו 2 הדברים חשובים לציבור ואופציה שנתנת כאן היא מבורכת. נוהל שיתוף ציבור לא טוב ולא אפקטיבי יש לשנות אותו. הייתי נוכח בשיתופי ציבור וצריך לשנות את האיכותיות. צריך לעשות מעקב אחרי השיתוף ציבור. מבחינתי לאשר את ההצעה הזו אולם לשנות את נושא שיתוף הציבור.

חיים גורן: לגבי הקצאות לצורכי ציבור האם יש לנו מודל יותר ברור איך הוא מתבצע? איך לא מייצרים חוסר היתכנות כלכלית ובסוף לא יתקיימו פרויקטים. יש כאן 2 מסלולים עיבוי והריסה ובניה, האם יש לנו העדפה למסלול מסויים? מבחינת שיתוף ציבור צריך לראות איך אנחנו מתנהלים עם זה הלאה. מאיה נורי: אבקש הבהרה מה ההבדל בין הסמכות של המקומית למחוזית בעניין הזה? מיטל להבי: אני מבקשת לראות דוגמא של רמת אביב.

מלי פולישוק: יש לברך על הרצון לודאות יתר וקיצור הליכים. האם זה מדלג על תוכנית העיצוב איך יש עמדה לוועדה על כך. בתמא 38 יש חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה כאן זה לא מופיע? לא ברור מדוע כאן מחולק בין ירוק לכחול? למה לא רוב העיר היא לא בכוללת? לא ברור הביטוי התערבות שכונתית. לפי איזה קריטריונים קובעים את ההבדלים בשכונות? טבלה 5 היא התוכנית הכוללת? תמיר קהילה: היא כן

מלי פולישוק: לפי מה? איזה מאפיינים אתם קובעים איזה שכונה תהיה ואיזה לא. למה יש הבדלים בין הרשויות למה לת"א קצבו את הזמן והאם לטובת תל אביב או לא?

מיטל להבי: מקריאה מתוך הדרכת, מטרת התוכנית הכוללת נגישות והבהרה, מה שלא רואים פה. אורלי אראל: תמא 38 עיריית ת"א אמרה ראשונה, שנותנת חוסר ודאות לכל הציבור כי הכל הוא לשיקול דעת בזמן היתרי בניה ולא תואם את תפיסת העולם של הועדה המקומית וזו זכות מותנת ולא זכות מוקנית. לכן אישרתם את תוכנית רובע 3,4 ויש עומס עצום על ההיתרים כי יש וודאות מוחלטת גם לבעלי הדירות וגם ליוזמים. עכשיו יש חלופה תיקון 136 לחוק התכנון והבניה, זו החקיקה הראשית בכנסת קבעה לקחנו את תיקון 139 זה לא בסמכותנו וקבעו שנגיש תוכנית כוללת לוועדה המחוזית ורק אם הועדה מגישה ניתן להאריך את תמא 38. יש להבין את לוחות הזמנים.

דורון ספיר: נכון שיש לוחות זמנים צפופים, אני מציע שתהיה אצלי ישיבה לפני העברת המסמכים למחוז, ישיבה לא פורמלית בגלל שאנחנו לפני בחירות ששם נקבל את הנתונים המדויקים לפני העברה למחוז. אורלי אראל: הצוות ישב כדי לארגן את המסה האדירה הזו לתוכנית. הועדה המקומית אמרה את דברה בהקשר לתמ"א 38. לקחנו את מסמך המדיניות והפכנו אותו למסמכי תוכנית לתב"ע. יחד עם זאת יש אזורים בעיר שאי אפשר להתייחס אליהם כמקשה אחת. התוכנית הכוללת, הם האזורים הכחולים באזורים האלה יש שתי נקודות מוצא או תוכניות בתוקף או תוכניות בהפקדה שבהם יש תוכנית חדשה בתוקף שזה מה שתקף. יש אזורים נוספים שבהם הרגישות רבה ונדרש לעשות תוכנית שכונתית אזורית ולרדת לעומק לכל הרזולוציות שקשה להיכנס בתוכנית כוללת. רוב העיר הוא כחול ונכנס לתחום התוכנית אבל התוכנית לא נותנת לגביהם הערות. בתמ"א 38 קבעתם שבמסלול היתר בניה אפשר עד 50 יח"ד ויותר מזה נדרש לעשות תב"ע, לכן עשנו בדיקה במגרשים מעל דונם שיש מהם הרבה בת"א, זה כלכלי גם ההקצאה ותוספת יח"ד. תוספת שטחי ציבור נדרשים ולכן קבענו את החלוקה הזו. מגרשים גדולים יצטרכו לתת מענה לשטחי ציבור וגם לפי אזורים וחלוקה. לא ברור באיזה שלב בהיתר יהיה כתוב כמה שטח. החוסר ידע הוא טוטלי.

חיים גורן: ברור שכל מקרה לגופו, אולם האם צריך לקבוע כלל מנחה מחייב מעל דונם או דונם 200 יהיו שטחי ציבור או לא?

אורלי אראל: חייבים לקבוע, אחרת בהיתר בניה לא יידעו.

הלל הלמן: צריך לדעת את המיינומום. במגרשים הללו הרף המקסימלי ידוע בעת הגשת תיקי מידע, רמת הוודאות היא גבוהה לאין שיעור.

אורלי אראל: היזם יודע שאותם 50 יח"ד שהוא הוסיף ומוכר נדרש לו שטחי ציבור, לא ניתן לומר שאנו מתעלמים מצרכי הציבור הקיימים והחדשים.

חיים גורן: מה הגמישות שלנו לגבי החלטה? אורלי אראל: זה ההבדל בין תבע למסמך מדיניות.

חיים גורן: אם מדובר ברף מקסימלי, בהינתן תחשיב כלכלי כזה ואחר יש גמישות. יש 25 אחוז השבחה אורלי אראל: החוק דורש הקצאה לשטחי ציבור ו-25 אחוז השבחה.

הלל הלמן: יש את התבעות מצד אחד ומצד שני את המגרשים הקטנים המרקמים. אנו מדברים על נתן שאינו גדול לא תבע אבל מעל דונם, דונם וחצי שבהם הכוונה להגיד היום אפשר לעשות בהליך של היתר שהוא הליך מהיר וודאי בהשוואה למצב הקודם, הרבה יותר טוב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 2016-25 - 4

תמיר קהילה: לעניין הסמכות, החוק קבע בתיקון 139, מה אפשר לעשות אחרי שפגה תמ"א 38. הוא גם קבע שלא ניתן לעשות שימוש בתיקון 139 אם תהיה תוכנית כוללת וגם מי שיכול לאשר תוכנית כוללת זו הוועדה המחוזית, זה החוק קבע. אם לא תוגש תוכנית עד פברואר 2024 המשמעות היא שכל מגרש שמגיע לו 500 אחוזי בניה ייצטרך להגיע לוועדה, האם אנו רוצים לראות קטסטרופה תכנונית כזו? בשביל שהתוכנית הכוללת תהיה מותאמת לת"א צריך עבודה שחלק נכבד ממנה זה הפורמט שמוגש לכם פה היום, לאחר מכן יהיה שיתוף ציבור נרחב. המתווה שאושר בתת וועדה לשיתוף ציבור יעשה בחודשים הקרובים כמו כן תדון הוועדה להתנגדויות במה שהציבור, חברי הוועדה והצוותים המקצועיים העלו והנ"ל יידון בוועדה המקומית.

דורון ספיר: בנוסף גם הוועדה המקומית תהיה רשאית ותוכל להגיש התנגדות לוועדה המחוזית. תמיר קהילה: לעניין תוכנית עיצוב במגרשים שנדרש בהם שטחי ציבור יהיה צורך כתנאי לבקשת היתר להגיע למה"ע או לאדריכל העיר לתאם את נושא השטחים הציבוריים, בשאר המגרשים אין צורך בתוכנית עיצוב, היא תוכנית בניינית והיא אמורה כמו שעד עכשיו אישרנו תמ"א 38 להמשיך לאשר דברים בסדר גודל של התמ"א 38 בבניינים השונים בשכונות הרלוונטיות.

מלי פולישוק: זו תוכנית, לא תמ"א 38 אורלי אראל: יש תוכנית שנותנת זכויות בניה או לתוספת או להריסה ובניה מחדש המינוס שלה שאין לה שטחי ציבור ואין לה תוכנית עיצוב אלא צריך לעמוד בהנחיות המרחביות שאושרו בוועדה המקומית. מלי פולישוק: אין את כל השלבים של תוכנית?

אורלי אראל: יהיה לכם מה להגיד במסגרת תוכניות הבניה. יש נפח מס' קומות קווי בנין. תמיר קהילה: מבחינת עיבוי והריסה ובניה התוכנית הזו מעודדת ומכוונת את כל הפירוט להריסה ובניה. מקומות שיהיה עיבוי אלו מקומות שלא מתאפשר לעשות הריסה ובניה, לכן הם ילכו לפורמט עיבוי וחיווק. עוזבים את ההרגל מתמ"א 38 לדבר על תמריצים, פה אנחנו מסתכלים תכנונית. חיים גורן: הוודאות יותר טובה למתכננים וליזמים אך אני חושש שזה לא יגיע לשלב הזה. אורלי אראל: הנתונים של היתרי הבניה מדברים אחרת.

תמיר קהילה: דובר על זה שאין היטל השבחה בתמ"א 38, אבקש לתקן מעל שתיים וחצי קומות שניתנות בתמ"א יש היטל השבחה. כמו כן תוכנית 139 זה תיקון 139 לחוק, אלו הדברים שדורשים תיקון מהמצגת. אזורים שנמצאים בעבודה אז מה שמאשרים אנחנו רוצים לצאת לעבודה עם פורמט מוסכם של איך תוכנית כזו נראית לכל פיקסל ופיקסל.

מיטל להבי: מה קורה עם מגרש פחות מ-500 מטר? אורלי אראל: בניגוד לתמ"א 38, כאן על המטר הראשון יהיה היטל השבחה של 25 אחוז. אילנית שגב: גם לפי התמ"א 38 עד שתיים וחצי קומות יש פטור, מעל שתיים וחצי קומות יש 25 אחוז השבחה

מלי פולישוק: המטרה של תמ"א 38 היא רעידות אדמה פה בתוכנית לא היה רשום. דורון ספיר: זה מצוין

מלי פולישוק: מדוע יש הבדל בין הרשויות? למה את ת"א הגבילו? דורון ספיר: זה לא שרירותי, זה לפי הרצון של רשות מקומית להכין תוכנית לפי 139. מאיה נורי: יש כאן הזדמנות לשנות את תמ"א 38. אבקש לגבי דיון בר השגה אנחנו עושים בתוכנית גדולות אבל גם פה יש הזדמנות לבקש. נושא הנגישות צריך לתת ביטוי גם בתוכנית התחדשות עירונית אורלי אראל: מקובל

מיטל להבי: המענים כאן לא מספקים, אני לא יכולה לתת פורמט פתוח לרמת אביב ויד אליהו. ניתן כאן כח עצום לצוות המקצועי ומה"ע לקבל החלטות. אתם מתארים מצב שרק פרויקט גדול יגיע לפתחו של מה"ע. לא ברור אם הדיון הבא יהיה רק בהיתר, לא תגיע לכאן תוכנית עיצוב. אנחנו את המעט שיש לנו כמו בתכנית צ' לא נגיע וזה ברמה שאנחנו לא ממשים את זכותנו הציבורית. בהסתכלות הזו, אני מצביעה נגד ואגרור זאת למליאה לדיון נוסף.

אודי כרמלי: המשמעות היא לעכב את החלופה הזו ולהכניס את שוק ההתחדשות לקיפאון. אנחנו ממשיכים לעבוד בדיוק כמו שעבדנו לפני כן עם אותו צ'ק פתוח עם אותה ודאות ואת לא מתייחסת עניינית. אנחנו ממשיכים לעבוד באותו פורמט ובזכות זה העיר עובדת בזכות זה יצאו 7000 יח"ד וזו משמעות אדירה והישג לעיר. להגיד שאנחנו עושים מה שאנחנו רוצים זו האשמה חסרת שחר. שיהיה ברור אם יקחו זאת שוב למליאה תהיה כאן חריקת בלמים בהתחדשות העירונית בעיר ת"א - יפו.

מיטל להבי: אם מתבססים על ידע ברור היה צריך שיהיה כאן מצב יוצא ונכנס. אביגדור פרויד: אם תהיה ודאות תכנונית קצרה וברורה אין ספק הגוף שלנו ישמח מזה, עדיין לא מחייבים עיבוי חיזוק או פינוי בינוי למשהו מסוים, אם לא תהיה בדיקה כלכלית בנושא שטחי ציבור יתכן וזה יביא לעיבוי חיזוק ולא פינוי בינוי כפי שאנו מעדיפים, אני מקווה שזה יעבור בהקדם. אודי כרמלי: מודים לצוות המקצועי, ולעניין הנגישות אנחנו מאמצים בחום גם בהנחיות מרחביות והנחיות המתאר. לעניין דבי אנו שוקלים שמקומות שיש הקצאה ציבורית היא תקבל דירות נגישות או דיון שהוא נגיש לאוכלוסיות מוכרות שאפשר לשלב אותם.

חיים גורן: יש לזכור דב"י הוא חיובי אבל יש לראות את האיזונים, מתי שהדירות הם לא דב"י, עולה מחיר הדיור ברמות גבוהות.

התוכן	מס' החלטה
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - - '25-0016

דורון ספיר : אנחנו ניגש להחלטה :  
בעד : חיים גורן, דורון ספיר, רועי אלקבץ  
נגד : מיטל להבי מתנגדת לתוכנית.  
דורון ספיר : תכנית אושרה להעברה למחוז אבקש לפני העברה למחוז ישיבה אצלי להציג את הנושא ואת המסמכים שיועברו למחוז.

**בישיבתה מספר 0009-23' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, רועי אלקבץ

בקשה לדיון חוזר הוגשה על ידי 2 חברי המליאה, מיטל להבי וסיגל וייצמן אהרוני.

בתאריך 25.7.23 ישיבה מספר 0002-23 התקיימה מליאת ועדה מקומית והוחלט :

ברוב של 10 קולות בעד, 4 נגד ובאין נמנעים הוחלט להשאיר את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה - 23-0009 ב'8- מיום 07.06.2023 על כנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - 0016-25ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

**מיקום:** כל תחום העיר תל אביב יפו

**כתובת:** ל"ר

**גושים וחלקות בתכנית:** על פי המסומן בתשריט

**שטח התכנית:** כל תחום העיר, כ-52,000 דונם. מתוכם שטחי התערבות כ-17,500 דונם.

**מתכנן:** המחלקה להתחדשות עירונית, אגף תכנון העיר.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ולבנייה

**בעלות:** שונים.

**רקע:**

התכנית שמקודמת מכוח סעיף 64(ב) ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה בהלימה לתכנית המתאר העירונית, מהווה כלי תכנוני חדש שנועד להחליף את המדיניות העירונית לתמ"א 38 ולתת מענה כולל ומפורט להתחדשות עירונית ולחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. תכנית זו, נותנת וודאות תכנונית, שקיפות וקובעת הנחיות ברורות להוצאת היתרי בנייה בהליך רשות רישוי. התכנית מחלקת את העיר לאזורים בהם ניתן להוציא היתרי בנייה בהתאם להוראות התכנית, ולאזורים בהם לא תתאפשר הוצאת היתרים מכוח תכנית זו.

מטרות התכנית: קידום התחדשות עירונית תוך שמירה על אופיין של השכונות, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה והקצאת שטחי ציבור מבוניים בהתאמה לגידול האוכלוסייה הצפוי. ההתחדשות הינה התחדשות למגרש הבודד.

התכנית מציעה שני מסלולים להתחדשות בניינית: האחד – הריסה ובנייה מחדש, והשני – חיזוק, עיבוי ותוספת קומות למבנה קיים. התכנית קובעת תוספת זכויות בנייה באופן נפחי, תוך שמירה על קנה המידה העירוני והשכונתי, ומעודדת שילוב שימושים ציבוריים, מסחריים ומשרדיים בהתאם לאזורי התכנית. לאחר מתן תוקף לתכנית, לא תתאפשר עוד הגשת תכניות מכוח תיקון 139 לחוק ("חלופת שקד").

בהיבט המרחבי והעיצובי, התכנית כוללת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שכונה, וכוללת הוראות להרחבת רחובות וזיקות הנאה, ובכך תורמת לשיפור התשתיות העירוניות ולחווית המרחב הציבורי.

מטרת הדיון: המלצת הועדה המקומית לועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**מצב השטח בפועל:**

מרקמים ובניינים וותיקים במרחבים עירוניים שעוברים התחדשות.

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר הכוללת תא/5000 אושרה בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה את הבסיס התכנוני לתכנית המוצעת.

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות מפורטות חלות בשטח העיר.

**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית קובעת הוראות להוצאת היתרי בנייה, ב-1720 מגרשים בעיר, בהם כ-20,000 יח"ד קיימות. התכנית מאפשרת תוספת של כ-20,500 יח"ד בעיר נומינלית. התוספת תמומש על פני שנים.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית דיון בהפקדה (2)	23/07/2025 4 - - '0016-25

### תיאור מטרת התכנית:

- א. עידוד התחדשות עירונית בעיר תל-אביב יפו, זאת ע"י קביעת מסגרת נפחי בניה והוראות בינוי למגרשים ביעוד מגורים.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בחוק והתאמתם למרקם העירוני בתל-אביב יפו על פי סעיף 64ב' לחוק התכנון והבנייה.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל עבור מסלול להריסה ובניה מחדש או חיזוק ותוספת שיתאפשרו מכח תכנית זו.
- ד. הוראות למרחב ציבורי.
- ה. קביעת הוראות להקמת מרחב מיגון דירתי.

### עיקרי התכנית:

- א. קביעת ההוראות וההנחיות להתחדשות מגרשית באזורים מוגדרים בעיר תל אביב-יפו. על ידי מסלולים אפשריים להתחדשות מגרשית במסלול הריסה ובניה מחדש או במסלול תוספת למבנה קיים על ידי חיזוק, עיבוי ותוספת קומות.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ועיצוב, גובה, מס' קומות, קווי בניין, תחום בינוי והתכסית המותרת.
- ג. קביעת הנחיות לתוספת שימושים עבור שטחים ציבוריים מבוניים והוראות בינוי עבור שימושים אלו.
- ד. תוספת חזית פעילה ושימושי מסחר ותעסוקה ברחובות המסומנים בכרטיסי השכונה.
- ה. תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי.
- ו. קביעת הוראות להפקעה לטובת הרחבת דרכים.
- ז. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
- ח. קביעת תמהיל יחידות דוור.
- ט. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

### תחולת התכנית:

- א. התכנית חלה על כל שטח העיר.
- ב. התכנית קובעת הוראות לכ-1720 חלקות באזורים תכנוניים צפון, מזרח ודרום.
- ג. התכנית אינה משנה ייעודי קרקע, פרט להפקעות זכות דרך.
- ד. התכנית מגדירה זכויות לבינוי בהתאם לתנאים הייחודיים בכל שכונה.
- ה. התכנית קובעת הוראות למגרשים ביעוד מגורים.
- ו. התכנית אינה קובעת הוראות למגרשים הכלולים בתכנית מפורטת בתוקף המאפשרת התחדשות.
- ז. התכנית אינה קובעת הוראות למגרשים המיועדים לתכנית מפורטת עתידית.
- ח. ניתן יהיה להוציא מתוקפה היתר בניה ברשות רישוי.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

סיכום עקרונות מתווה שיתוף הציבור לתוכנית הכוללת להתחדשות עירונית תא/5555, בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור שהתכנסה בתאריכים 15.5.2023 ו-18.6.2024:

נערך דו"ח הליך עדכון וקבלת משוב מהציבור, בו מפורטים התאריכים והנושאים שעלו.

הליך ההתייעצות התקיים בין ספטמבר 2024 למרץ 2025. הדו"ח המפורט מצורף כנספח לדרפט.

### מטרות המתווה

הסברה – הנגשת התוכנית לציבור, הסבר על מבנה התוכנית והשיקולים הציבוריים.

איסוף מידע מהתושבים – צרכים בשירותים ציבוריים, שטחים ציבוריים ומסחר שכונתי.

שיתוף בעלי עניין – תושבים, בעלי נכסים וגורמים רלוונטיים ב-27 שכונות.

### כלים ותהליכים

אתר ייעודי עם חומרי הסברה ושאלות.  
 מפגשים מקוונים (בזום) פתוחים לציבור לפי אזורים בעיר ומפגשים עם בעלי מקצוע.  
 מפגשי תושבים פרונטליים לפי מקבצי שכונות בהשתתפות פעילים שכונתיים.  
 סיכום והפצת תוצרי המפגשים. מפגש מסכם להצגת תוכנית מעודכנת.

### נושאים מרכזיים לדיון עם הציבור

מרחב ציבורי – שביעות רצון, קישוריות, שבילים, אופי הרחוב.  
 שירותים ציבוריים – חינוך, בריאות, שירותים עירוניים.  
 מסחר שכונתי – סופרמרקטים, בתי קפה, פארמה ועוד.

### שלבי המתווה

היערכות מקדימה – רתימת המרחבים הקהילתיים, הכנת חומרי הסברה.  
 שיתוף מקדים – פרסום מידע באתר, פתיחת ערוץ שאלות.  
 שיתוף פרונטלי :

שלב ראשון – מפגש מקוון עם אנשי מקצוע.  
 שלב שני – 3 מפגשים מקוונים עם הציבור ע"פ אזורים בעיר.  
 שלב שלישי – 27 מפגשים פיזיים למקבצי שכונות ברחבי העיר.  
 סיכום – מסמך מסכם, הטמעת התייחסויות והצגה לפורום עירוני.

שלב 1	שלב 2	שלב 3
עדכון וקבלת משוב בעלי עניין לתא 5555	3 מועדי זום פתוח לציבור לפי אזורי העיר	מפגשים פרונטליים צפון - 14 מזרח - 3 דרום - 10
26.09.24 זום מוזמנים: איגוד הקבלנים, ארגון האדריכלים, לשכת עו"ד, פעילים חברתיים	04.11.24 צפון 14.11.24 מזרח 18.11.24 דרום מוזמנים מראש ונרשמים מראש לדבר מוזמנים: הציבור הרחב	<b>במהלך חודשיים פברואר – מרץ</b> נרשמים מראש מוזמנים: צוות מקצועי/ הציבור לפי האזור הרלוונטי
עקרונות לשלבים השונים בתהליך		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הליך מובנה</li> <li>▪ הצגת כלים חדשניים</li> <li>▪ הנגשת המידע</li> <li>▪ קשר מקצועי רציף</li> <li>▪ התייחסות ראשונית מבעלי מקצוע</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הצגת עקרונות ומבנה התכנית</li> <li>▪ פרק זמן מספק לשאלות ותשובות (3 שעות)</li> <li>▪ דיאלוג מונגש ופורה עם הציבור</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הפצת חומרי התכנית מבעוד מועד</li> <li>▪ פורמט אחיד</li> <li>▪ הצגת עקרונות ומבנה התכנית</li> <li>▪ רקע תכנוני לכל שכונה</li> <li>▪ זמן מספק לשאלות ותשובות</li> </ul>

<b>שלב ראשון - עדכון וקבלת משוב מבעלי מקצוע.</b>	
<p>במסגרת שלב זה, אשר הוקדש לעדכון וקבלת משוב מבעלי מקצוע, נערך בחודש נובמבר 2024 מפגש מקוון לאנשי מקצוע ויזמים. מטרת מפגש זה הייתה להכשיר את הקרקע להצגת פרטי התכנית ולקבל התייחסות ראשונית מבעלי מקצוע עמם אנו מקיימים קשר מקצועי רציף. במסגרת קבוצה זו, נכללו נציגי האיגודים השונים, ביניהם קבלנים, אדריכלים, עורכי דין ומהנדסים. נוכחותם ותובנותיהם תרמו רבות לדיון ולתהליך קבלת ההחלטות.</p>	
<p><b>הנושאים העיקריים:</b> נושאים כלכליים:</p> <p>האם נבחנה הכדאיות הכלכלית של התוכנית לאור הדרישות הציבוריות וההיטלים? האם יש מנגנון לאיחוד חלקות כאשר תושבים מתנגדים לכך? נושאים תכנוניים:</p> <p>כיצד נבחרו המגרשים הכלולים בתוכנית? האם ניתן לפרסם מראש את הקריטריונים לבחירת מגרשים? האם ניתן להוסיף הוראות עיצוב זמניות עד לאישור התוכנית? האם התוכנית תעודד התחדשות מתחמית או בניינית? מה לגבי מגרשים שאינם כלולים בתוכנית – האם ניתן לחדשם לפי תיקון 139? שימושים ציבוריים:</p> <p>כיצד ייקבעו הייעודים הציבוריים בכל בניין? האם לדיירים או יזמים תהיה השפעה? שיתוף ציבור:</p> <p>האם יתקיים שיתוף ציבור גם מול הוועדה המחוזית? האם יועלו מסמכי התוכנית לאתר העירייה? תהליך התכנון:</p> <p>מתי תוגש התוכנית לוועדה המחוזית? מתי יפורסמו הנחיות שיאפשרו ליזמים ולבעלים להיערך? מה לוחות הזמנים לאישור התוכנית? האם העירייה תאפשר קידום תוכניות לפי תיקון 139 בינתיים? האם ניתן לפרסם את מסמכי התוכנית כבר עכשיו כדי למנוע ואקום תכנוני?</p>	<p><b>נתונים כלליים של המפגש:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סה"כ משתתפים: כ-100 משתתפים</li> <li>• סה"כ מפגשים: מפגש זום ייעודי ומפגשים תקופתיים</li> <li>• תאריך: 26/9/24</li> <li>• מיקומים: בזום ופרונטלי</li> </ul>
<p><b>שלב שני - שלושה מפגשים מקוונים בזום פתוחים לציבור.</b></p> <p>שלב זה הוקדש לשיח פתוח עם הציבור, נערכו שלושה מפגשי זום אזוריים (צפון העיר, מזרח העיר ודרום העיר) בחודש דצמבר 2024. מפגשים אלו התקיימו בנוכחות של כ-1,000 תושבות ותושבים.</p>	

<p><b>הנושאים העיקריים:</b> נושאים תכנוניים:</p> <p>מה היקף הבינוי בתוכנית ומה צפוי להשתנות? האם יש חלופות תכנון נוספות? מה צפוי לקרות עם מבנים קיימים? האם יש תכנון לפינוי-בינוי או תמ"א 38? נושאים תחבורתיים: כיצד תתמודד התוכנית עם עומסי תנועה? האם יתווספו חניות ציבוריות? האם יש פתרונות תחבורה ציבורית? נושאים סביבתיים: כיצד תישמר איכות החיים והמרחב הציבורי? האם יתווספו שטחים ירוקים? מה ההשפעה על איכות האוויר והרעש? נושאים חברתיים: האם יישמר אופי השכונה? האם תהיה התחשבות באוכלוסיות מוחלשות? האם יובטח דיור בר השגה? נושאים משפטיים ומנהליים: מהו מעמד התוכנית מבחינה סטטוטורית? האם יש מנגנון פיצוי לתושבים? כיצד ניתן להגיש התנגדות?</p>	<p><b>נתונים כלליים של מפגשי הזום האזוריים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סה"כ משתתפים: כ-1000 משתתפים. מאזור צפון 400, מאזור מזרח 350, מאזור דרום 250</li> <li>• סה"כ מפגשים: 3 מפגשי זום</li> <li>• טווח תאריכים: 4-18/11/24</li> <li>• מיקומים: זום</li> </ul>
<p><b>שלב שלישי - מפגשים פרונטליים עבור 27 שכונות</b> במהלך החודשים פברואר ומרץ 2025, התקיימו ברחבי העיר 27 מפגשים פרונטליים, אשר נועדו להעביר מידע ולקיים דיון פתוח עם תושבי השכונות. מפגשים אלו, בהם השתתפו כ-700 תושבות ותושבים, נערכו במרכזים הקהילתיים השכונתיים, במטרה שההשתתפות תהיה נגישה ונוחה.</p>	
<p><b>הנושאים העיקריים:</b> <b>תכנון עירוני והתחדשות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שאלות על תמהיל דירות (גודל, כיווני אוויר, התאמה לאוכלוסייה)</li> <li>• צפיפות ובנייה לגובה</li> <li>• שילוב שטחים ציבוריים (ירוקים, מוסדות חינוך, תעסוקה) והרחבת מוסדות ציבור</li> <li>• שימור מבנים וקהילות קיימות</li> <li>• שילוב בין תכניות קיימות (תמ"א, פינוי-בינוי)</li> </ul> <p><b>זכויות, כדאיות והיבטים כלכליים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• זכויות בנייה – האם מובטחות שוויוניות?</li> <li>• כדאיות כלכלית – האם יש היתכנות לפרויקטים?</li> <li>• היטלי השבחה והפקעות</li> <li>• שאלות פרטניות על מגרשים ספציפיים</li> </ul>	<p><b>נתונים כלליים של המפגשים הפרונטליים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סה"כ משתתפים: כ-700 משתתפים</li> <li>• סה"כ מפגשים: 27 מפגשים בשכונות</li> <li>• טווח תאריכים: 12.3.2025 – 10.2.2025</li> <li>• מיקומים: מרכזים קהילתיים, בתי תרבות, סמינר הקיבוצים, ועוד</li> </ul>

<b>תשתיות ותחבורה</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• פתרונות תחבורה ציבורית וחניה</li> <li>• השפעה על תשתיות קיימות</li> </ul>	
<b>שיתוף ציבור ושקיפות</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• דרישה לשיתוף ציבור אמיתי</li> <li>• הנגשת מידע ולוחות זמנים ברורים</li> <li>• שילוב תושבים ותיקים, צעירים ובעלי עסקים</li> </ul>	
<b>דיור בר-השגה והגנה על תושבים</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• דרישה לדיור ציבורי ובר-השגה</li> <li>• הגנה על תושבים מוחלשים</li> <li>• שאלות על זכויות דיירים קיימים (פינוי, שכירות, ליווי עירוני)</li> </ul>	
<b>התנגדויות ותוקף תכניות</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• האפשרויות להתנגד לתכנית תא/5555.</li> <li>• שאלות על תוקף תכניות והאם ניתן להאריך או לעדכן.</li> </ul>	

### מבנה התכנית :

התכנית כוללת מספר מסמכים :

- תשריט מצב מוצע – תשריט התכנית כולל את כל תחום העיר תל אביב יפו.
- הוראות התכנית – בהן יפורטו ההנחיות, המגבלות וההוראות הנדרשות למימוש התכנית.
- נספח אזורי התערבות (לפי שכונות) – נספח התמצאות כללי שמטרתו לסמן את האזורים בתכנית בהם מגרשים שניתן יהיה להוציא להם היתרים מכות תכנית זו.
- כרטיסי שכונות – מסמכים שמטרתם מתן הנחיות מפורטות המותאמים לאזורים המוגדרים בהם מצויים המגרשים. כמו כן, מטרתם פירוט נושאים ספציפיים לאותה השכונה עפ"י תבנית אחידה ובהירה לכלל השכונות. כרטיסי השכונה כוללים סימון המגרשים הרלוונטיים להם תקבענה הוראות בינוי, הרחבת דרכים, זיקות הנאה, רוזטות לקווי בניין ורוחב דרכים והנחיות נוספות.
- במקרה של סתירה בין כרטיס שכונתי לתקנון ו/או לתשריט, הוראות כרטיסי השכונות יגברו, אלא אם נקבע אחרת.

### הוראות לנושאים שונים :

#### הקצאת שטחי ציבור :

במסלול הריסה ובנייה מחדש, במגרשים ששטחם עולה על דונם וחצי, יוקצו שטחים מבוניים בהיקף של 50% מקומת הקרקע לטובת שימושים ציבוריים ויירשמו על שם העירייה. השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדי ומעונות יום. במגרש שיכלול שטח ציבורי בנוי, תותר קומה נוספת מעל הרשום בכרטיס השכונה. שטחי הבניה עבור הקומה הנוספת כאמור, יתווספו לשטחים המירביים המותרים במגרש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25'

### **הפקעות לטובת הרחבת זכות דרך:**

במגרשים בהם מסומנת הפקעה לטובת הרחבת זכות דרך, יופקע השטח המסומן על פי הקבוע בכרטיס השכונתי.

### **רישום זיקות הנאה:**

ברחובות בהם סומנה חזית פעילה או שיוקצו שטחי ציבור בנויים, תירשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור על פי הקבוע בכרטיס השכונתי. במקומות שכרטיס השכונה קובע מעבר בין מגרשים, תירשמנה זיקות הנאה לטובת הציבור על פי הקבוע בכרטיס השכונתי.

### **תכנון בר קיימא ואנרגיה:**

למסלול עיבוי ותוספת בניה:

1. **בניה ירוקה:** השטחים החדשים שייבנו (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בניקוד שלא יפחת מ- 55 נקודות לפי ת"י 5281 לבניה ירוקה, ללא תנאי סף.
2. **דירוג אנרגטי:** השטחים החדשים שייבנו (קרי: תוספות הבניה, הדירות החדשות שייבנו) יעמדו בדירוג אנרגטי שלא יפחת מ- C לפי ת"י 5282 לדירוג אנרגטי, וכן בת"י 1045 לבידוד טרמי.
3. **גגות:** השטחים החדשים שייבנו יתוכננו כך שיעמדו במדיניות תא/9144 לעניין חזית חמישית: יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, מערכות חימום מים וכו'). המפרטים הטכניים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים, ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

למסלול הריסה ובניה מחדש:

1. על המבנים שבתחום התכנית לעמוד במדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא התקפה לעת הגשת הבקשה.

### **תחזוקה:**

- א. הקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים ולקרן תחזוקה ארוכת טווח בהתאם למדיניות עירונית ולתחזוקת מבנים מורכבים.
- ב. דרישה להגשת תיק תפעול ותחזוקת הבניין כתנאי לתעודת גמר.

**תנועה וחנייה:** תקן החנייה המקסימלי יהיה 0.8 חניות לכל יח"ד, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

### **זמן ביצוע:**

שוטף.

מצורף בזאת, עיקרי כרטיסי השכונה ל-27 השכונות בהן מגרשים עם הוראות בניה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י המחלקה להתחדשות עירונית)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5555 - תכנית כוללת להתחדשות עירונית	23/07/2025
דיון בהפקדה (2)	4 - 0016-25ב'

מומלץ לועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף להשלמת המסמכים.

בנוסף:

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. הוספת הוראות לאיכות סביבה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה והשירות המשפטי.
4. הוספת הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים בתיאום עם אגף נכסים, אגף מבני ציבור והשירות המשפטי.
5. הוספת הוראות לנושא טיפול במי נגר בתיאום עם יחידת התיעול והשירות המשפטי.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

**בישיבתה מספר 0016-25ב' מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים מאיר גורן, מאיה נורי שקד, מיטל להבי, אורנה ברביבאי