

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

פרוטוקול מספר 25-0013
כ"ט סיון תשפ"ה 25/06/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:21
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אילנית לוזון שגב שירה קאשי דקלו פרדי בן צור, עו"ד יואב זילברדיק רבקה פרחי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהלת אגף הכנסות מבניה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מזכיר ועדת בניין עיר מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מאיה נורי שקד, עו"ד אמיר בדראן, עו"ד דודו לניאדו	חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים

פרוטוקול מספר 25-0013 מיום 25-6-2025 אושר בישיבה מספר 25-0015
מיום 9-7-2025

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

פרוטוקול מספר 25-0013
כ"ט סיון תשפ"ה 25/06/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:21
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0012 מיום 11/06/2025
1.	1	507-1221969	התחדשות דרך השלום 93 - 101 דיון בהתנגדויות
2.	29		תא/תעא/4140 (3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	43	507-0776815	התחדשות רחוב ברזיל דיון בהתנגדויות 106ב'
4.	88	507-0634626	התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים
5.	101	507-0994350	העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון נוסף לאחר סיור במקום
6.	113		עמינדב 2-8 (חדש) דיון להמלצה להעברה לועדה מחוזית
7.	130		מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות
8.		507-0859850	תא/מק/4740-מרחב חבר הלאומים-בקשה למתן אורכה להגשת התנגדות של עו"ד אלי וילצ'יק, הוחלט לאשר את הבקשה להארכה ב30 יום נוספים כמבוקש בבקשה עד 29.7.25

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

דיון בהתנגדויות

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 0004-222ב'—8 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה.

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – ביי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 93-101 (אי-זוגי), רח' עמישב 24-32 (זוגי)



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	93, 36-40	71

שטח התכנית : 12.48

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
כנען שנהב אדריכלים
צפור גרשון צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: אורון נדל"ן.

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

5 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 180 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/שצ"פ.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. ישנן בקשות מידע בתהליך במהות של תמ"א 38 בכתובות: דרך השלום 93, 95, 97, 99. אין בכתובות אלו בקשות מידע בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
- קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
- הקצאות קרקע לייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
- הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב וצפון-דרום לאורך הרחובות.
- הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
125-0013 - 1	דיון בהתנגדויות

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

עומר וולף : אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במיל. מציג את השטחים לפרסום 77-78.

אסף הראל : לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום?

אורלי אראל : דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט.

אודי כרמלי : הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים. אסף הראל : כדי לחזק את היוזמות החזקות מיטל להבי : כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות.

אודי כרמלי : הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות

מלי פולישוק : האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500?

אורלי אראל : כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית

מיטל להבי : לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות.

אודי כרמלי : אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי : יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות.

חיים גורן : יש שביל אופניים על הדרך הזו?

עומר וולף : יש בשלב זה בדופן השנייה.

מיטל להבי : דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותו

חיים גורן : שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היוזמות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.

מיטל להבי : מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78

אורלי הראל : תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי

התוכן 101 - 93 השלום דרך התחדשות 5135/מק/תא/507-1221969 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 25/06/2025 1013-0025 - 1
--	---

העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבדוק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – ב"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה גבוהה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נוותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.

מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר?

אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים.

חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.

חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו

דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור

מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500.

אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.

עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.

אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבניה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבניה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.

חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים?

עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.

דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית.

מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.

דורון ספיר: לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

בישיבתה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
125-0013 ב' - 1	דיון בהתנגדויות

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 93-101 (אי-זוגי), רח' עמישב 24-32 (זוגי)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	93, 36-40	71

שטח התכנית: 13.21 דונם

מתכנן:

עורכי התכנית - צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים + כנען שנהב אדריכלים
תנועה - קראוס - חן הנדסת תנועה וכבישים
פיתוח ונוף - נופים- תכנון, ניהול ועיצוב בע"מ
אגרונום - פתילת המדבר
תשתיות - סירקין-בוכנר-קורנברג
איכות סביבה - לשם שפר-איכות סביבה
שמאי - לוקר-שמעון
שיתוף ציבור - גיאוקרטוגרפיה

יזם: אורון נדל"ן

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

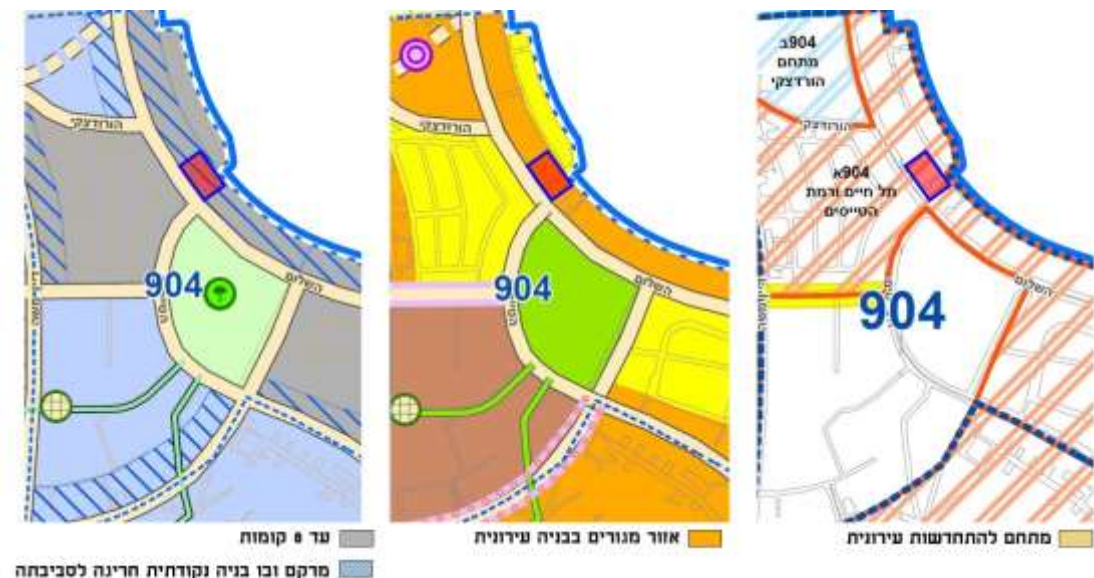
מרחב התכנון, נמצא בין דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח, שצ"פ ברחוב מרטון ארנסט מדרום, בשכונת עממי ג' בגבול המוניציפאלי של העיר תל אביב יפו עם גבעתיים. תחום התכנון כולל 5 חלקות בהן

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, סה"כ 169 יחיד ו-20 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה וחלקי חלקה ללא בנייה ביעוד דרך/שצ"פ.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (ובנוסף מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.



תכניות גובלות:

מצפון: תכנית תא/4513 דרך השלום 87-89 (מאושרת), תכנית תא/מק/5069 התחדשות דרך השלום 77-85 (מאושרת).

מדרום: תכנית תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117 (לפני דיון בהתנגדויות). ממערב: תכנית תא/4603 – דיור מוגן עמיגור – דרך השלום 100 (מאושרת), תכנית תא/מק/4468 – הטייסים 6, 8, 10, תל חיים - התחדשות עירונית (מאושרת).

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.

יעוד קיים: מגורים א', שצ"פ, דרך קיימת.

זכויות בנייה במצב הקיים: 11,247 מ"ר ברוטו למגורים + 610 מ"ר למסחר, וסה"כ 11,857 מ"ר.



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות ו-5 מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סך הכל עד 420 יחידות דיור. כמו כן, קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשטח ציבורי פתוח, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת שטח בייעוד פרטי פתוח בזכות מעבר, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחוב עמישב, קביעת זכות מעבר בייעוד מגורים והסדרת חניה תת קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.
2. קביעת הוראות לפינוי והריסה של חמישה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 169 יחידות דיור וכ-20 יחידות מסחר, והקמת עד 420 יחידות דיור ב-7 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. קביעת ייעודים ושימושי קרקע "מגורים ד'", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מוצעת" ושימושי קרקע וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת 10% לפחות מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה וב-40% הנחה, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
6. קביעת הוראות בינוי לשבעה מבנים בני 9 ו-19 קומות, הכוללות גובה, קווי בניין, קומות ותכנית.
7. קביעת הוראות לגג משותף מגוון ופעיל לשטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של המבנים המרקמיים.
8. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשטח הציבורי הפתוח.
9. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
10. קביעת הוראות ליצירת זכות מעבר למעבר ושהיית הולכי רגל ורכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
11. הרחבת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
12. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
14. קביעת תנאים בהליך רישוי לרבות הוראות לעריכת תכנית בינוי ופיתוח.

תשריט מצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
דרך קיימת	517	-
מגורים א'	10,785	-
שטח ציבורי פתוח	1,910	2,417
דרך מוצעת	-	690
שטח פרטי פתוח	-	571
מבנים ומוסדות ציבור	-	1,972
מגורים ד'	-	7,562
סה"כ	13,212	13,213

הדמיה:



מבט מכיוון צפון מזרח

שימושים:

מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, שטח פרטי פתוח.

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 101 - 93 507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום דיון בהתנגדויות	1 - 1 25-0013
--	---

זכויות בנייה:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי				שטחי שירות				
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
		מ"ר	% ¹	מ"ר	% ¹	מ"ר	% ²	מ"ר	% ¹	
מגורים ד'	מגורים	+ 26,760 4,200 למרפסות ³ 30,960 =	381	-	-	12,600	47	33,765	415	+ 39,360 4,200 למרפסות ³ 43,560 =
	מסחר	910	11	800	10	390	43			1,300
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6,902	350	4	175	52,958	35	8,381	425	9,860
	שטח ציבורי פתוח	10				6		488	120	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	10				7		40	2	

מגורים:

צפיפות ותמהיל יח"ד:

שטח מגרשי מגורים: 8,133 מ"ר

יח"ד: 420

צפיפות יח"ד/דונם: 51.6 יח"ד/דונם נטו

ככל שיתוכנן מיגון קומתי במקום דירתי, תותר המרה של הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה העיקרי +ההפרש, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור הקבוע בתכנית. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי מרחב מוגן דירתי לדירות הנסמכות על מרחב מוגן קומתי. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

תמהיל מוצע:

שטחי הדירות (שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של עד 64 מ"ר

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר

לפחות 10% יחידות דיור בשטח של מעל 105 מ"ר

שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 40 מ"ר

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים.

דיור בהישג יד (דב"י):

1. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא

¹ אחוז משטח הקרקע

² אחוז מהשטח העיקרי

³ שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר בממוצע ליח"ד

⁴ ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 3,451 מ"ר.

⁵ מותרים בנוסף 1,972 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

⁶ מותרים 404 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

⁷ מותרים עד 2,013 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 13-0025	דיון בהתנגדויות

- תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
2. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה מגוון.
3. שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית.
4. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים, או במקבץ, זאת בהתאם למדיניות העירונית לנושא.

דירות במפלס הקרקע:

1. דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יותרו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשטח הציבורי הפתוח.
2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
 - א. לא יותרו דירות גן.
 - ב. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסות בקומה הטיפוסית שיכללו במניין שטחי המרפסות.
 - ג. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
 - ד. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.
 - ה. לא יותרו הצמדה וחיבור שטחים בקומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

קומת הגג:

1. שימושים נלווים עבור כלל השימושים בבניין לרבות מתקנים, מערכות וחדרים טכניים.
2. במבנים 5 ו-7 כהגדרתם בסעיף 1.9 : שימושי מגורים.
3. במבנים 1, 2, 3, 4 ו-6 כהגדרתם בסעיף 1.9 : גג משותף מגוון ופעיל לרווחת הדיירים, לרבות מועדון דיירים, פרגולות להצללה, שטחי כושר ופנאי, פינות ישיבה, פיתוח, גינות, מתקני משחק.

נתונים נפחיים:

בתא השטח למגורים, 7 בניינים בסה"כ: 2 מגדלים (על דרך השלום) בגובה עד 19 קומות ברוטו, ועוד 5 מבנים מרקמיים עד 9 קומות ברוטו.

מונח	הגדרת מונח	גובה
מבנה 1	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 1B.	38 מ'
מבנה 2	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב.	38 מ'
מבנה 3	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב.	38 מ'
מבנה 4	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לרחוב עמישב, ותא שטח 10.	34 מ'
מבנה 5	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 10.	74 מ'
מבנה 6	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום.	38 מ'
מבנה 7	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 1B.	74 מ'

תכסית: עד 65%

קווי בניין:

קווי בניין קדמיים לדרך השלום: 4 מ'
 קווי בניין קדמיים לרחוב עמישב: 3 מ'
 קו בניין צדי לכיוון תא שטח B1 ביעוד שטח פרטי פתוח: 0 מ'
 קו בניין צדי לכיוון תא שטח 10 ביעוד שטח ציבורי פתוח: 2 מ'
 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

מספר קומות

במבנים 5,7 - עד 19 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית ככל שתדרש.
 במבנים 1,2,3,4,6 - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע, וקומת גג משותף מגוון ופעיל.

גובה קומות ברוטו:

- א. גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטון ארנסט, כולל יציע (ככל שיתוכנן), לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים.
- ב. גובה קומת קרקע בחזית רחוב עמישב לא יעלה על 5 מטרים.
- ג. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטרים.
- ד. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטרים.

התוכן	מס' החלטה
101 - 93 השלום דרך התחדשות דרך השלום 5135/מק/תא/507-1221969	25/06/2025
דיון בהתנגדויות	1 - 125-0013

ה. גובה קומת מרתף עליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 7 מטרים.
ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכו' במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

חזית מסחרית:

תקבע לאורך דרך השלום ולשטח הציבורי הפתוח חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושים כגון מסחר, שימושים בעלי אופי ציבור ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות.

פרוגרמה לשטחי ציבור: חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

יח"ד קיימות: 169 יח"ד בשטח ממוצע של כ-65 מ"ר.
יח"ד מוצעות: עד 420 יח"ד בשטח ממוצע של כ-94 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות), כ-74-76 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

פרוגרמה לצורכי ציבור עבור תוספת של 251 יח"ד וכ-580 תושבים (בהנחה לגודל משק בית 2.3 והרכב גילאים בדומה לתת רובע 92-מרכז רובע 9).
לתוספת האוכלוסייה ידרשו:

- 1.8 דונם שב"צ (מתוכו 1.6 דונם ברמה המקומית).
- 2.9 דונם שב"פ – סף הבית ועירוני, 1.7 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
מענה לפרוגרמה לצורכי ציבור בתכנית:
- שטח למבני ציבור: מגרש בשטח של כ-2 דונם בסמוך לשב"פ.
- שטחים ציבוריים פתוחים: התכנית מציעה תוספת של כ-0.5 דונם לשב"פ הקיים (במקום דרך קיימת) וסה"כ מגרשים ביעוד שב"פ בשטח של כ-2.4 ד'. בנוסף, כ-0.57 ד' שטח פרטי פתוח בזכות מעבר לציבור, ולפחות 3 דונם שטח פתוח בזכות מעבר לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה שיפותחו כשטחים פתוחים ומגוננים כחלק מרצף הפיתוח הכולל של המרחב.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

רישום שטחים ציבוריים:

1. השטחים המיועדים לשטחים, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

תכנית בינוי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית.
2. לשטחים ביעודים הציבוריים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח נפרדת בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה: זכות מעבר, הוראות בינוי, פיתוח ונוף, מנגנוני אצירת אשפה, פריסת השימושים בקומת הקרקע, ניהול מי נגר, דרכים, תנועה וחניה, איכות סביבה, אנרגיה ובנייה ירוקה, תכנית גגות מגוננים משותפים ופעילים.

ניהול מי נגר:

1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרשי המגורים פנויים מתכנית בניה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

התוכן 101 - 93 השלום דרך התחדשות - 5135/תא/מק/507-1221969 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 25/06/2025 10013-25' - 1
---	--

2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
4. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש: מים ממרזבי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מי מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
6. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גיפון.
7. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

חוו"ד יועץ תשתיות – א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב:

מערכת ביוב

1. חיבורי הביוב הקיימים יבוטלו ויתוכנן חיבור חדש לכל מגרש (אחד למגרש הפרטי ואחד לשב"צ).
2. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית תהיה סניטרית. במקומות הנדרשים להקמת מתקני טיפול קדם עקב אופי השפכים, יוצבו מתקנים שכאלה טרם חיבורם למערכת העירונית ובתחום המגרשים. המתקנים יטופלו ויתוחזקו כך שלא תהיה חריגה באיכות השפכים המוזרמת למערכת הראשית.
- המתקנים יטופלו ויתוחזקו כך שלא תהיה חריגה באיכות השפכים המוזרמת למערכת הראשית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. התכנית תחומה בשלושה רחובות – דרך השלום ממערב, רחוב עמישב ממזרח ורחוב מרטון ארנסט מצפון.
2. התכנית מקצה רצועה ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב. התכנית מבטלת דרך קיימת אשר נמצאת בסמוך לשב"פ הקיים.
3. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
4. חניית רכב:
 - א. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
 - ב. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
 - ג. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 - ד. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
 - ה. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.
 - ו. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
 - ז. תהיה הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
5. חניית אופניים:
 - א. במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
 - ב. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
125-0013 - 1	דיון בהתנגדויות

- ג. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
6. תרשם זיקת הנאה תת קרקעית בתא שטח מס' 10 ביעוד "שטח ציבורי פתוח, אשר תחבר בין תא שטח 1A ביעוד "מגורים ד" לתא שטח מס' 2 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

חוו"ד תחבורתית – נערכה ע"י דן רדר מחברת קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ, ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 14.11.24

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן חוות דעת תחבורתית:

רקע

פרויקט דרך השלום מממוקם בין רחוב עמישב לדרך השלום. פיתוח הפרויקט כולל כ – 378 יח"ד ו-42 דירות בהישג יד ובנוסף 1710 מ"ר שטחי מסחר.

הולכי רגל

התכנית מייצרת מעברים ציבוריים ברוחב ברוטו 8 מטר (שביל + רצועת גינון) בין רחוב עמישב לדרך השלום וכך מייצרת נגישות משופרת לתחנת האוטובוס בדרך השלום. כמו כן רשת ההליכה מייצרת שביל מקביל לעמישב והשלום וכך מושלמת רשת הליכה אשר קושרת את המבנים במרחב התכנון בינם לבין עצמם ולרחובות העוטפים.

שבילי אופניים ורכיבה

ברחבי מרחב התכנון מוצבות 100 חניות אופניים ב 8 מתקנים שונים.

חתך הרחוב אינו כולל שביל אופניים אך בדרך השלום, בסמיכות לפרויקט, צפוי להסלל בעתיד שביל אופניים במסגרת תוכנית אופנידן.

תחבורה ציבורית

במרחב ההתייחסות של התוכנית מתוכננת תחנת המאבק של הקו הסגול במרחק אווירי של כ – 580 מטר. בראיה של תקן חניה רח' דרך השלום הינו עתיר תח"צ, בשעת שיא בוקר חולפים במקטע הרלוונטי בדרך השלום כמעט 40 אוטובוסים לכל כיוון ובעתיד כאשר רשת 2025 תיושם הנפח יגדל ל-50 אוטובוסים לשעה לכל כיוון.

בנוסף, בסופי שבוע בדרך השלום פועל קו 710 של נעים בסופ"ש אשר מאפשר שימוש בתחבורה ציבורית גם בשבת.

תחנת רכבת השלום נמצאת במרחק 1.9 ק"מ מהפרויקט וכמעט כל קו אוטובוס שחולף בדרך השלום עוצר בפתחה.

תקן חניה למגורים

הפרויקט מוקם ברובע 9 בו תקן החניה הוא 0.8 ליח"ד. תקן זה תואם את מיקום הפרויקט ברצועה השנייה (300-600 מטר) מציר הקו הסגול.

ניתוק התלות מהרכב הפרטי

בסמיכות לפרויקט תחנת מוניות.

חניית האוטותל הקרובה ביותר נמצאת ברחוב דרך משה דיין במרחק אווירי של כ – 560 מטר מהפרויקט. מומלץ להוסיף חניות אוטותל בסמיכות לפרויקט.

מיתון תנועה

אין דרכים פנימיות בפרויקט ואין אמצעי מיתון תנועה.

סיכום

התכנית ומיקומה במרחב מאפשרים ומעודדים התנהלות אשר מפחיתה את התלות ברכב הפרטי.

איכות סביבה ובנייה ירוקה:

- נערך נספח מיקרו אקלים שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- דו"ח מיקרו אקלים אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12/09/2024
- סקר אנרגיה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12/09/2024
- נספח אקוסטי אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בתאריך 09/12/2024

התוכן	מס' החלטה
101 - 93 השלום דרך התחדשות 5135/מק/תא/507-1221969	25/06/2025
דיון בהתנגדויות	1 - 125-0013

- אישור סקר אסבסט ע"י הרשות לאיכות הסביבה יהווה תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון בתחום התכנית וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

א. בנייה ירוקה :

תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואחסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. חסכון במים :

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר :

מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').

נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים או במקום אחר בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.

פתרונות לנידוף המסחר ופליטת אגוז הגרטרור יהיו בגג המבנים. בעת הצגת הפתרונות בשלב תכנית בינוי ופיתוח תינתן התייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים.

ד. טיפול בעודפי עפר :

מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.

בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאיות. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוס הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

ה. אקוסטיקה :

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתחם להיבטים הבאים לכל הפחות :

1. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים – דרישות מינימום לפי נספח אקוסטי מאושר שנערך לתב"ע.
 2. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם לעמידה בתקנות ובקריטריונים האקוסטיים של עיריית תל אביב – יפו.
 3. עמידה בתקנות ובקריטריונים המקובלים על פי המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעת עבודות ההריסה וההקמה.
 4. מזעור מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית
 5. השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית- תכנון אמצעים אקוסטיים לעמידה בתקנות.
- מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

חוז'ד סביבתית נספח סביבתי של לשם – שפר, דצמבר 2024 (עדכון מיום 11.12.2024) אושר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים :

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה, חובת בדיקת גזי קרקע.

הועברו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 16.6.2024 ונדרש לעדכן את המשרד מראש על מועדי ביצוע הדיגום.

אקוסטיקה:

בוצע חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתחום התכנית, חו"ד של רזאור מיום 25.11.2025 אשר אושרה ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה בתאריך 9.12.2024. עפ"י הנספח האקוסטי בחזיתות המבנים הפונות לדרך השלום נדרשת הנחתה של $Rw = 33 \text{ dB(A)}$ על מנת לעמוד בקריטריונים. בחזית מבנה הציבור הפונה לדרך השלום מתקבלים ערכים גבוהים במיוחד המצריכים הנחתת רעש של $Rw = 38 \text{ dB(A)}$ על מנת לעמוד ובקריטריונים. בשל הערכים הגבוהים יש למקם בחזית זו שימושי ציבור אינם רגישים לרעש.

בחזית מבנה הציבור הפונה לדרום נדרשת הנחתה של $Rw = 33 \text{ dB(A)}$. לעת התכנון המפורט יוכן דו"ח אקוסטי מפורט לתכנית הבינוי עפ"י נתוני תנועה עדכניים על מנת שהתכנון יאפשר עמידה בקריטריון מרבי של רעש תחבורה עם חלונות ודלתות סגורים של: 40 dB(A) בחדרי מגורים ו- 35 dB(A) במבני ציבור רגישים.

קרינה:

מיום 13.9.2024, מהדורה 1, אשר בדק את מקורות הקרינה בתחום התכנית וסביבתה, עפ"י המלצות המשרד להגנת הסביבה, לא נמצאו חריגות.

לשלב היתר הבנייה תוכן סימולציות שטף מגנטי אשר תתייחס לכל מקורות החשמל המתוכננים בתחום התכנית ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

ההמלצה: לא יתוכננו חדרי שנאים בקרבת שימושים רגישים כמבני ציבור ומגורים, ויש להקפיד על עמידה בהנחיית המשרד להגנת הסביבה של 4 מיליגאוס.

אסבסט:

עפ"י סקר אסבסט מיום 26.11.2024 נמצאו בתחום התכנית מופעי אסבסט כגון: גלילי אסבסט, אדניות, צנרות, גגות וכו' בשטחים פתוחים מסביב למבנים, חזיתות המבנים והגגות.

לשלב היתר הבנייה יוגש סקר אסבסט לכלל מרכיבי הבניין (פנימיים וחיצוניים). תנאי לתחילת עבודות: אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט וקבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

אזור ומניעת מטרדי ריחות:

מערכת האזור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.

פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). נקודת פליטת האוויר ממערכות האזור של החניונים ייקבעו בגגות המבנים או במקום אחר בתיאום הרשות לאיכות הסביבה.

פתרונות לנידוף המסחר ופליטת אגוז הגנרטור יהיו בגג המבנים. בעת הצגת הפתרונות בשלב תכנית בינוי ופיתוח תינתן התייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים.

חזית חמישית - גגות פעילים:

יתוכן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

שימושי הסעדה:

בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

בנייה ירוקה:

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
10013-25 - 1	דיון בהתנגדויות

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תחזוקה:

תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

תנאי להיתר בתאי שטח למגורים יהיה חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית וחתימה על הסכם להקמת קרן הונית או הקצאת נכס מניב עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (שטח מגורים 10.778 ד')	מצב מוצע (שטח מגורים 8.133 ד')
סה"כ זכויות בניה	110%	340% עיקרי + 160% שירות, רח"ק 5
מ"ר	11,247 מ"ר למגורים 610+ מ"ר למסחר סה"כ 11,857 מ"ר	מגורים – 39,360 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד: 420 (שטח ממוצע ליח"ד 63.7 מ"ר עיקרי) בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת X מספר יח"ד, סה"כ עד 4,200 מ"ר. מסחר – 1,300 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ שטחים מוצעים: 40,660 מ"ר כולל (עיקרי+שירות, לא כולל שטחי המרפסות)
גובה	3 ק' מעל קומת מסחר / קומה מפולשת	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 9 קומות
מטר	12 מ'	מגדל – 74 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 38 מ' מעל פני הקרקע
תכנית	31%	עד 65%
מקומות חניה	-	338 חניות רכב פרטי (303 חניות לשימוש מגורים + 35 חניות לשימושי מסחר) + 4 חניות תפעוליות 857 חניות לאופניים 92 חניות לאופנועים

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיונה במועד 13/06/2024, שהנחה לקיים שלושה מפגשים:

- מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 17/09/2024 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי שכונות גובלות ותושבים גובלים בגבעתיים (בשת"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-60 תושבות ותושבים ממרחב התכנון וסביבתו. הוצגה תמונת מצב של ההתחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכנית. בנוסף הוצגה התכנית ויישום עקרונות התכנון בתכנית זו. עיקרי המשוב וההתייחסויות המשותתפים בכנס עסקו בסוגיות של תנועה וחנייה, תשתיות ותחבורה ציבורית, שפ"פים, ניהול ותחזוקת הפרויקט, גגות משותפים לרווחת הדיירים, משך הזמן הארוך שאורך תהליך ההתחדשות העירונית ושאלות לגבי שלב ההתנגדויות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
125-0013 ב' - 1	דיון בהתנגדויות

2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 14/11/2024 בזום. במפגש השתתפו כ- 43 בעלי דירות, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במסגרת המפגש הוצגה המדיניות להתחדשות בדרך השלום, סטטוס התוכניות המקודמות לאורך דרך השלום ופירוט המטרות והעקרונות התכנוניים. בנוסף הוצג סטטוס התוכנית המפורטת של מרחב התכנון, לרבות אופי הבינוי, מספר יח"ד, שימושים, מענים לצורכי ציבור, מעברים ושמירה על עצים בוגרים. כמו כן הוצגו שלבי התכנון הבאים, לרבות שלב ההפקדה, ההתנגדויות ולו"ז משוער עד תחילת העבודות. השאלות של בעלי הדירות התייחסו לסוגיית התמורות מהיזם, היבטי מיסוי בהקשר של שדרוג דירות, פרונויות חנייה, עומסי תנועה, תשתיות ותחבורה ציבורית, שפ"פים, ניהול ותחזוקת מרחב התכנון, גגות פעילים לצרכי רווחה וסוגיית התחזוקה הנגזרת מכך, ומשך הזמן של שלבי התכנון.
3. מפגש יידוע לבעלי נכסים והנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 21/11/2024 בבית שרת משמר הירדן 18 בגבעתיים. במפגש השתתפו 10 בעלי דירות זכאים ונציגי החברה היזמית. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים ומקבלי גמלת סיעוד וזכויות נוספות הנגזרות מההסכם עם החברה היזמית, לרבות, שירותי אריזה, ניהול קשר שוטף וכיו"ב. בנוסף הוסבר מהי קרן הונית ועל תנאי הזכאות לקבלת הנחות בארנונה. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות. בעלי הדירות העלו שאלות והערות לגבי התוכנית והצוות המקצועי סיפק תשובות והבהרות. מרבית השאלות נסובו סביב הבהרות הנוגעות לזכויות המשפטיות, לצד הבהרות לגבי התמורות המוצעות, שלבי הביצוע, ומשך הזמן המשוער לאישור התוכנית.

חוו"ד כלכלית - שמאית:

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. זאת בהתאם לדרישות תקן 21.1 (יוני 2022) סעיף " 5.9 חוות הדעת שעל פיה תופקד התכנית, תפורסם יחד עם מסמכי התכנית. ככל שתידרש חוות דעת נוספת, שעל פיה תאושר התכנית, תפורסם גם חוות דעת זו".

יוער, חוות דעת זו נדרשת במתחמים אשר חלועתיד לחול עליהם צו הכרזה כמתחמי פינוי ובינוי של הממשלה או שר הבינוי והשיכון, לפי העניין. אשר קובע הקלות מס לעסקת פינוי ובינוי. (כהגדרתו ב"חוק מיסוי מקרקעין").

חוות דעת כלכלית שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1, מצורפת כמסמך רקע למסמכי התכנית ונערכה על ידי שמאי מטעם יזם התכנית (משרד לוקר שמעון) אשר עדכנית לחודש נובמבר לשנת 2024. חוות דעת זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו תוך דרישה להתאמות וואו תיקונים בהתאם לעמדת העירייה. לאחר שנערכו ההתאמות שמאיות ותכנוניות גובשה חוו"ד כלכלית, נכון לשעתה.

תשומת הלב: היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי לעיתים יכולה להיווצר דיפרנציאציה בין עמדת העירייה לזו של העירייה, יחד עם זאת נמצא כי פערים אלו אינם משמעותיים ונדונו כחלק מהליך אישור חוות הדעת.

בסיכומי של דבר, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחוו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח ונמצא כי עומד בסף הכדאיות הכלכלית הנדרשת. על כן, הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם כפי שמובאת פה.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-1221969	שם התכנית תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93-101	מגיש התכנית אורון נדל"ן בע"מ	עורך התכנית ב"ק צפור גיל שנחב
זיהוי תרשומות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
☐ יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	תאור כללי של תוכנית המפורטת המוצעת
62 א. (ג) חוק התכנון והעירייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית	תכנית התחדשות עירונית במתכונת וטל מודרניזציה ושיקום מבנים ומגוון ומערב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית וטל/5000 זאת באמצעות פינוי והריסה של בניינים קיימים, הכוללים סח"ק 169 וחיד, ובניה במקומם של עד 420 יחיד ב-7 מבנים בני 9 ו-19 קומות במגוון טיפולוגיות בניה. בתכנית נכלל דיור בהישג יד, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מרח' למבנים ומסודות ציבור בחלקת הדרומי בשטח של כ-2 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. כמו כן קובעת שצ"פ ושפ"פ בזכות מעבר המקשרים בין דרך השלום ורחוב עמישב.
התכנית חייגה בשמורות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התנאים את תוכנית המתאר הכללית וטל/5000, כמפורט לחלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	904 א' – תל חיים, רמת הטייסים מתחם להתחדשות עירונית	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2 רח"ק מירבי 5 מסמך מדיניות לפי שיקול דעת
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני: - מתחם הוותיקנות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסיביתה	סעיף 5.2.1 מסמכי מדיניות סעיף 5.3.2 התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם הוותיקנות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, הפיזיים, והחברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגה גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.
רח"ק 4 + 1 מתוקף מונחם להתחדשות עירונית כל השטחים על דרך השלום מצויים תחת תכנית שחלקן אושרו וחלקן בתהליך ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.		

+ סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית + סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
ד (כולל זיור בהישג יד לפי התוספת השישית). צפיפות הבנייה 51.6 יחידות זיור לדונם נטו + סעיף 3.2.4 (א) מקבץ שימושים ראשיים- זירות מגורים (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה. סעיף 3.2.4 (א) (2) צפיפות הבנייה לא תפחת מ- 18 יחידות זיור לדונם נטו 3.2.4 (ב) (3) על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (דרך השלום) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יחיד + 3.2.1 (א) (2) תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם לדרישות הסעיף.	אזור מגורים בבניה עירונית	(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]
+ התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים + שימושים נוספים סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית (א) (4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 15%) סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים שימושים 3.1.1 (ה) שימושים כלליים עד 5%	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]
+ התכנית מציעה עד רח"ק 5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית הכולל במתחם התחדשות עירונית סעיף 3.2.4 (ב) רוח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (א) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי.
+ סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית וחלוצה במגוון להתחדשות עירונית סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בניה למרפסות מעבר לרח"ק סעיף 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.
+ התכנית קובעת שטחי בניה לפי תכנית 15	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5

+ סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נסמח עיצוב עירוני. אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. + (3) מקום בו יקבע מספר קומות גבוה מ-5 מ"ר ק"מ ממספר הקומות בבינוי גובל קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית ככפוף לבדיקה תכנית מוקדמת. + סעיף 4.2.2 (ג) מספר קומות וגובה בניה + סעיף 4.2.5 מרקם וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת + סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע כנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם הותחדשות עירונית. + מספר קומות מבוקש 4+15 בחטמעת חקלה	+ סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נסמח עיצוב עירוני. אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. + (3) מקום בו יקבע מספר קומות גבוה מ-5 מ"ר ק"מ ממספר הקומות בבינוי גובל קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית ככפוף לבדיקה תכנית מוקדמת. + סעיף 4.2.2 (ג) מספר קומות וגובה בניה + סעיף 4.2.5 מרקם וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת + סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע כנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם הותחדשות עירונית. + מספר קומות מבוקש 4+15 בחטמעת חקלה	נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות, מרקם וכו' בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) נספח אזורי ומתחמי תכנון: נמנעת להחליט על קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' עליונה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש + סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגורם	+ סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש + סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגורם	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.0 דונם קביעת מגרשים ביעוד שצ"פ וכן שטחים לזכות מעבר במגורים ובשפ"פ + 10% יחידות דב"י	+ סעיף 4.1.1 (א)-(ח) + סעיף 4.1.2 יחידות דב"י ייבנו על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק (ועל פי כל דין)	תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה, או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה /או פינוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ התכנית מציעה רח"ק 5 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לפרט בדרפט נימוקים לרח"ק 5.	+ סעיף 3.5.1 – כללי (א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור. (2) שימושים נוספים. (ב) שטחי בניה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג ממי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב. (ג) הוראות (1) נתוני מגרש יחגו לועדה (2) תכנית עיצוב (3) חניה ציבורית תת קרקעית במגרש ששטחו עולה על 2 דונם. (5) תכנית למבנה ציבור מעל 5,000 מ"ר תכלול הוראות לעניין תקמת חניה ומלתחות לרכובי אופניים. - לבדיקה (ד) הבטחת גודל ייעוד	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
125-0013 - 1	דיון בהתנגדויות

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' נשטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח חקלאי, חצר 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)	בכל שטח התוכנית סימבול אתר טבע נקודותי (פארק אדית וולפסון) שטח פתוח מקומי החצר הציבורית (החצר הציבורית)	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' (א) שימושים למי מרחב ציבורי שצ"פ, הרחבת דרכים (ב) שטחי בניה (ג) הוראות נוספות (ד) הגבלה בדבר שינויי יעוד סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי (ב) שטחי בניה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד. סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רחוב מדרכות של 8 – 10 מ' רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים סעיף 1.4.5 סימבול אתר טבע נקודותי	+ במוצב הנכנס קיים 1.9 ד' שצ"פ. התוכנית מגדילה את סך השטחים ביעוד שצ"פ ומציעה שצ"פ בסך שטח של כ-2.4 דונם בשני מגרשים. הדרך ב-2 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים. רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב-3 מ' נוספים. קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים. + התכנית קובעת 10 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים נלווים בשצ"פים. + בהתאם למפורט לעיל רחוב מדרכה מעל 10 מ'. יאפשר בשטח שילוב שביל אופניים. + לא רלבנטי, מחוץ לתוכנית.
---	---	--	---

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חפירות עירוניות (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה עיבורית (3.8.8)	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית דרך הטייסים - דרך עורקית רב עירונית שטח תחבורה (לא בתחום הקו הכחול)	סעיף 3.8.1 כללי (ג) שביל אופניים בדרך הטייסים (ה) הועדה תחליט על חפירות תכנית בכפוף לבדיקה תכנית וחז"ד המוסיפה מעל 100 יח"ד סעיף 3.8.2 דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (א) קווי בניין (בדיקה מול תמ"א 3/7) (ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום) (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת החכנון. (3) קו הבניין בתכנון חסמורט לא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמות, חסמוך מביניהם. (4) על אף האמור בסעיף 3 לעיל, בדרך 471 (דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל. (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנית. סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית – רחוב עמישב סעיף 3.8.7 תקן חניה 1:0.8	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמות לסטות מהוראות סעיף 4.4
	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (ג) תכנית הקובעת שימושים רגילים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים מגורים לצד מסחר. (ו) תכנית הנמצאת בתוך תחומי רעש מטוסים סעיף 4.4.2 חז"ד סביבתית סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות	

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
125-0013 - 1	דיון בהתנגדויות

תשתיות - סעיף 4.6 סרן התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אנורה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יחיד תופקת בכפוף לבדיקה ותכנון בנוגע ליכולת מערכת הביוב.	+ לתכנית נספחי תשתיות + + בהתאם לחייד תשתיות ביחס ליכולת חקליטה של מערכת הביוב המובנית חקיימת.
---	-----------------	---	---

שימוש בסעיפי חוק 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, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	המפורטת
62א (א) למעט: (א4) קביעה או שינוי גובה וקומות, (5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	המפורטת
סעיף סעיף קטן (א)(1)	מותר הסעיף איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלק לפי סעיף 147 (הקלות)
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתיימנות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מחנדים הוועדה:			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	025332235		5.12.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, ע"ד	2428926-9		4.12.2024

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח)

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

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. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

התוכן	מס' החלטה
101 - 93 השלום דרך התחדשות 5135/מק/תא/507-1221969	25/06/2025
דיון בהתנגדויות	133-0025 - 1

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

עומר וולף: תכנית להתחדשות דרך השלום 101-93 לדיון בהפקדה. מדובר בחלק האחרון בפאזל ההתחדשות ותוכניות התחדשות על דרך השלום ובתוכנית הזאת אנחנו למעשה מסיימים את התחדשות כל רצועת השיכונים לאורך דרך השלום – שיכוני עממי ג', שיכוני חברת חשמל, ואנשי צבא הקבע. זו תכנית האחרונה שמסלימה את פאזל ההתחדשות. מציין כי נפלה טעות סופר בדראפט, המספר המבא"תי שמוצג הוא לא נכון, המספר הנכון הוא 507-1221969.

התכנית ביוזמה של קבוצת אורון, ערכו אותה משרדי האדריכלים צפור גרשון וכנען שנהב. יציג את התכנית אדריכל גיל שנהב ממשרד כנען שנהב.

גיל שנהב: מציג את התוכנית במצגת.

חיים גורן: מה רוחב המדרכות בחזית המסחרית?

גיל שנהב: 6-7 מטר, עם עצים לשימור ושביל אופניים

מיטל להבי: כמה אתה מוסיף?

גיל שנהב: מוסיפים שני מטר מהמגרש לכיוון דרך השלום, ושלושה מטר לכיוון עמישב

מיטל להבי: אבקש לראות את התוכנית התחבורתית

עומר וולף: אנחנו מוסיפים לזכות דרך ביעוד דרך, לדרך השלום שני מטר, ארבעה מטרים נוספים בזכות מעבר וארבעה מטרים נוספים מתחת לקולונדה, כלומר תוספת של עשרה מטרים למדרכות ובנוסף יש את זכות הדרך הקיימת והמדרכה הקיימת

מיטל להבי: זכות המעבר היא בתוך הפרויקט בין השטח החום לבנו?

עומר וולף: לא, בין החזית המסחרית לאורך דרך השלום, יש הרחבת המדרכות

מיטל להבי: הקולונדה זה לעסקים?

עומר וולף: זה למדרכה, 10 מטרים שיתווספו למדרכה. 4 מטרים בקולונדה ועוד 4 מטרים בזכות מעבר שמאפשרים לשמור את העצים, גם שביל אופניים גם הוצאת כיסאות וכו'

מיטל להבי: כמה בעמישב?

עומר וולף: בעמישב מוסיפים בזכות דרך 3 מטר ועוד 3 מטר במגרש הפרטי בזכות מעבר. ללא קולונדה אבל למדרכה, מעבר.

מיטל להבי: איפה השפ"פ?

עומר וולף: הרצועה בצפון התוכנית היא שפ"פ שתתפקד כשצ"פ ללא בנייה תחתיה ומעליה. בדרום התוכנית זה שצ"פ, וכל השטחים הפתוחים בין המבנים בזכות מעבר כדי לשמור את האפשרות הזאת שקיימת היום של מעבר בין השיכונים בין השלום לעמישב, אנחנו רוצים לשמור עליה. הכול יפותח באופן נגיש ללא קירות, במפלס המשכי

מיטל להבי: תוכנית יפה, אבקש להבין את תוכנית התנועה? כמה מסחר אנו יוצרים? השירות המסחרי לא יכול לעמוד בדרך השלום ונראה שכל התנועה תעבור לרח' עמישב, מניסיוני פריקה וטעינה לא מתנהלת בתת הקרקע, מה רוחב המסע? האם אפשר לעשות שם פריקה וטעינה, מה גודל המשאיות שייכנסו פנימה, דבר נוסף מהו תקן החניה?

אורלי אראל: תקן החניה הוא 0.8 לכל הדירות

חן אריאלי: אבקש לתקן זאת בהחלטה

מיטל להבי: מה המספר?

חן אריאלי: 336 חניות

מיטל להבי: אבקש להבין לנושא של מוסדות ציבור מבקרים נכים מה הוספתם? לעניין התנועה מה זה חניית דו גלגלי לעת הוצאת ההיתר? מה המענה לפי המדיניות.

ההחלטה שלנו לעניין דיוור בר השגה היתה שדיוור בר השגה יהיה בתמהיל הדירות למכירה, זה לא רק דירות קטנות וזה לא רק דירות בלי חניה זה דירות לפי התמהיל של הדירות למכירה ואני רוצה שזה יירשם בפרוטוקול כאמירה של הצוות המקצועי לא שלי

עמית פריץ: אגף התנועה: כל התקנים של דו גלגלי הם לפי המדיניות, לא חורגים מהמדיניות

מיטל להבי: למה לא כתוב כמה?

עומר וולף: אני מדגיש שנספח התנועה הוא מנחה. מסמכי התוכנית כוללים כמובן גם את נספח התנועה, אך היות שהוא מנחה הוא לא מובא לאישור הוועדה

מיטל להבי: התכנית התחבורתית צריכה להגיע לאישור הוועדה

אודי כרמלי: היום התב"ע מראה אפשרות לפריקה וטעינה בתת הקרקע במקום נכון. אם עכשיו בנספח תחבורתי מחייב לתב"ע שמראה שיש שם רדיוס של סיבוב שבע פסיק שניים מטר ויבוא מתכנן התנועה בהיתר וירצה שבע פסיק אחד מטר ברדיו סיבוב, צריך לחזור ולתקן את התב"ע. אנחנו לא עושים דבר כזה

מיטל להבי: אפשר יהיה להציג את מסמך התחבורה בשלב העיצוב

אודי כרמלי: בוודאי, שלב התחבורה תמיד מוצג בעיצוב

עמית פריץ: תקן החניה יהיה 0.8 לכל יחידות המגורים בהתאם לתיקונים והמדינות שהוועדה אישרה. תקן חנית אופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לנושא 9144 גם לשימוש הציבורי שייקבע וגם למגורים. 840 חניות אופניים. אופנועים לפי תקן 1 ל-5. פריקה וטעינה התוכנית מאפשרת בתת הקרקע

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 125-0013	דיון בהתנגדויות

חן אריאלי: מאשרים את התכנית להפקדה
עומר וולף: מבקשים תיקון לחו"ד צוות, ממליצים לאשר בכפוף ל- בנוסף לכתוב בחו"ד, גם תיקונים
טכניים בטבלת האיזון.
ובנוסף לנושא תקן החניה לתקן כך שיהיה 0.8 לכלל יחידות הדיור.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 6. תנאי לאישור התכנית – תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 7. תקן החניה לכלל יח"ד יהיה 0.8.
 8. תיקון טכני בטבלת האיזון.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר בדראן.

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13313 בעמוד 5560
בתאריך 27/03/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/03/2025	מעריב הבוקר
27/03/2025	מעריב
28/03/2025	מקומון ת"א

דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית, כמפורט להלן:

מתנגד	פירוט
1 אדרי' אהוד כרמלי	התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו

להלן פירוט ההתנגדות, דברי המענה להתנגדות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מהנדס העיר תל אביב יפו	1. מבנים ומוסדות ציבור – שימושים: מבוקש תיקון סעיף 4.2.1 "שימושים" בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ס"ק 4, מחיקת המילים "תותר הוספת" ו"של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש" ותוספת המילים "כמפורט בהוראות טבלה 5", לניסוח להלן: "תותר הוספת שימוש מסחרי	תיקון טכני – הבהרה. מדובר בשימוש אינהרנטי לכן לא נדרש להתיר הוספה שלו. היקף השימוש הוא בהפניה למפורט בטבלה 5 בכדי למנוע חזרה וסתירות.	לקבל את ההתנגדות.

התוכן 507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 25/06/2025 10013-25 - 1
--	--

לקבל את ההתנגדות.	תיקון טכני – הבהרה. קביעת האחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בזכות מעבר היא בהתאם להחלטת העירייה בשלב תכנית בינוי ופיתוח. מהניסוח בהוראות התכנית המופקדות עלול להשתמע כי התחזוקה היא בהכרח עירונית ולא פרטית, לא כך הדבר ולכן מבוקש להבהיר את ניסוח הסעיף.	בהיקף כמפורט בהוראות טבלה 5 של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש." 2. תנאים בהליך רישוי – תחזוקת שטחים בזכות מעבר: מבוקש תיקון סעיף 6.2.1 "תנאים בהליך רישוי" ס"ק א.4. החלפת המילה "ואשר" ל-"במידה ו", לניסוח להלן: "תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זכות מעבר לטובת מעבר ושהיית הציבור במידה ותחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזכות מעבר בין היזם ובין עיריית תל אביב – יפו."	
--	--	--	--

בנוסף להתנגדות לעיל, התקבלו הערות מחוז תל אביב לתכנית לפי סעיף 109(א), כלהלן:

מס'	הערה	המלצה
1	יש להוסיף להוראות התכנית בהתאם לסעיף 63(א)(ג) (2) " (2) התכנית תקבע כי הוראות התכנית לגבי יחידות הדירור שהוספו בה, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבייתן 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; לעניין זה, "מימוש" – הגשת בקשה להיתר;"	הסעיף לא חל על התכנית שכן הוכנה מתוקף תכנית כוללת שאושרה טרם החוק, לכן המלצת הצוות והשירות המשפטי היא לא לקבל את ההערה.
2	יש להקפיד לעמוד בהנחיות "תכנון חושב רישוי" של מנהל התכנון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ככל ונדרש.	הערה טכנית.
3	לתשומת ליבכם, בסעיף 6.2.1 נכתב "המושך תנאים בהליך רישוי" אך לא קיים סעיף לפני כן.	הערה טכנית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח)

1. מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות, לקבל את התנגדות מס' 1 בשלמותה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.
2. לתקן את המסמכים בהתאם להערות הוועדה המחוזית – ללא הערה מס' 1, ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 10013-25 מיום 25/06/2025 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: מציג בקצרה את התוכנית. הדיון בהפקדה התקיים בדצמבר 2024. התכנית הופקדה בפועל במרץ 2025.

כעת הוגשה התנגדות אחת מטעם מה"ע ומספר הערות מצד המחוז.

התוכנית משלימה את רצף התוכניות וההיתרים שמקודמים לאורך רצועת עמישב ודרך השלום (מציג תשריט).

התכנית כוללת התחדשות עירונית בתצורה של פינוי בינוי. (ממשיך בהצגת התוכנית בקצרה).

יש שני תיקונים טכניים בהתנגדות מה"ע וממליצים לקבל את ההתנגדות.

בנוסף יש הערות של המחוז: לגבי הסעיף הראשון לעמדתנו המגובה בידי השירות המשפטי, הצורך בסעיף המבוקש (פקיעת הדב"י) אינו חל על התוכנית שבנדון היות והתכנית הוכנה מתוקף תכנית מתאר כוללת שאושרה טרם החוק.

המלצתנו היא שלא לקבל את ההערה הזו. 2 הערות טכניות נוספות - ממליצים לקבל.

מיטל להבי: מה הצעתם לגבי הנושא של תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה?

יואב זילברדיק: השתמע מהתקנון כי השטחים שנקבעו יהיו בהכרח בתחזוקה עירונית. אגף שפ"ע הביא זאת לתשומת ליבנו ואנו מבקשים לקבל זאת ולוודא שבמסגרת התוכנית תתאפשר גמישות לעניין זה, אשר ייקבע סופית (תחזוקה עירונית/פרטית) בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.

ליאור שפירא: לקבל את ההתנגדות של מה"ע ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחוות דעת מחלקת התכנון, כולל ההתייחסות להערות המחוז.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-1221969 תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום 93 - 101
1 - 1	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את התנגדות מה"ע כמפורט בחוות דעת הצוות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להערות הועדה המחוזית ללא הערה מס' 1, ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה
2 - 25-0013	לאיסוף אשפה פנאומטי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת: אבן גבירול 216 ב, תל אביב יפו (תא שטח 302)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			22	תא שטח 302

שטח התכנית: שטח המגרש 10,643 מ"ר. שטח התכנון - 4,688 מ"ר (חלק משטח המגרש).

מתכננים:

אדריכל תכנית: יהודה מנדלסון

מתכנת פיתוח ונוף: גל דן

יועץ בנייה ירוקה: אלתר

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

בעלות: עריית תל אביב

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה
2 - 25-0013	לאיסוף אשפה פנאומטי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

המגרש משמש כחניון, עם עצים קיימים, כביש, כניסה לתחנת כיבוי אש החדשה. בגבול המגרש המערבי ממוקם מגדל תחנת כיבוי האש הישנה אשר שומר במסגרת הקמת רחוב אבן גבירול והרק"ל.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית	התוכנית שם	תאריך הפקדה	תאריך אישור	בינוי נספח
4140	מתחם רוקח אבן גבירול	2021/07/11	2022/06/02	
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית 1		2020/02/12	
הערות:	כמותיות הקלות) בנייה אחוזה תוספת לבקש ניתן לא (01.08.1989) ט"התש"מ בתמוז ט"כ לאחר שהופקדו לתוכנית)			

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

המגרש יפותח בשני שלבים:

שלב א'-

בפינה הדרום מזרחית של המגרש בשטח של כ-4,700 מ"ר יוקם מבנה קצה לפינוי אשפה פניאומטי לשכונת אשכול בגודל של כ-3800 מ"ר + 1000 מ"ר משרדים עירוניים + חצר תפעולית ופיתוח זמני שאר המגרש יטופל נופית ויותאם למערכת הכבישים והרחובות החדשה.

שלב ב'-

במערב וצפון המגרש בשטח של כ-6,000 מ"ר - יוקם מרכז לוגיסטי ומשרדים עירוני בשטח של כ-7400 מ"ר וכיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש שישמר כחלק מן התכנון. תכנית עיצוב זו אינה כוללת אישור לשלב ב'.

בינוי שלב א' לא יפגע במיצוי זכויות עתידי של שלב ב'.

בשלב ב' המגרש ישמור על חזית פעילה לרחוב אבן גבירול וייצור כיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש.

תכנית זו מציגה באופן סכמתי מיצוי זכויות עתידי לכלל המגרש ומפרטת את הבינוי המבוקש לשלב א'- מתקן הקצה הפניאומטי.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לכל בינוי נוסף (שלב ב') יהיה אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע.

הדמיה של תכנון שלב א'



תכנית פיתוח השטח שלב א'



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה
2 - 25-0013	לאיסוף אשפה פנאומטי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח שלב ב



תכנית פיתוח השטח

הקמת מתקן קצה לטיפול באשפה פניאומטית של רובע שדה דב בדרום מזרח המגרש בעל קיבולת של 35 טון ליום אשפה וישרת 8000 יח"ד.

מעליו קומת משרדים עבור העיריה בשטח של כ 1000 מ"ר.

הקמת חצרות תפעוליות ואזור לתמרון משאיות.

לכיוון מזרח ודרום יתוכנן גינון בגבולות המגרש.

בשלב ב' יוקם מבנה עבור שירותים עירוניים, מרלוג, גובל בקו בניין 0 בחזית מערבית (רחוב אבן גבירול) וצפונית (רחוב 1), גובה הבינוי עד 10 קומות מעל מפלס כניסה ובגובה עד 40 מטר.

תבנה חזית מסחרית לחזיתות מערב וצפון וכן קולונדה ברוחב 5 מטר.

תשמר חצר תפעולית בשטח של כ 2000 מ"ר עבור המרלוג.

כניסה למרתף חניה וגישה התפעולית לחצרות ולשני המבנים תתבצע מצידה המזרחי של חזית צפונית, וכניסת הולכי הרגל תתאפשר מחזיתות המבנה.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 25-0013	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

2.2 שלב א'

מבנה טכני לטיפול באשפה פניאומטית הפונה לחצר תפעולית מצפון לו.
שטחי המשרדים ימוקמו ברובם בקומה ג', מעל שטח הטרמינאל עם לובי נפרד בפינה הדרום מערבית.

א. שלב ב' יתווסף מבנה – מרלוג' : מבנה משרדים היוצר דופן בנויה לרחוב אבן גבירול העתידי, בקומת הקרקע תבנה קולונדה לרחוב אבן גבירול בעומק 5 מ' ובגובה 5, ימוקמו חנויות לכיוון הרחוב בעומק שלא יפחת מ 5 מ' ושטחים לוגיסטיים לכיוון פנים המגרש וחצר משק. בחלקו הדרום מערבי של המגרש תיווצר גריעה בבינוי לאורך המגרש כדי ליצור כיכר ציבורית מסביב למגדל הכיבוי הקיים בגודל שלא יפחת מ 15/36 מטר בתחום המגרש . בתת הקרקע מתוכננים שטחי חניה, אחסנה, ולוגיסטיקה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- שלב א' - גובה מבנה פניאומטי , הכולל קומת משרדים , וגג טכני יהיה כ 20 מטר
2 קומות עבור מבנה טרמינאל , וקומה שלישית קומת משרדים ומרפסת .
גובה קומת קרקע כ-10 מטר (חלל עגרונים)
גובה קומה 5 מטר
גובה קומת משרדים 4 מטר
קומת קרקע בשטח של כ- 970 מ"ר
קומה א' – בשטח של כ 740 מ"ר
קומת משרדים בשטח של כ – 821 מ"ר
קומת גג 970 מטר

- שלב ב' – גובה בינוי מקסימלי 40 מטר

ג. קווי בניין – קו בנין חזית לכיוון אבן גבירול 0

ד. קו בניין חזית לכיוון רחוב 2436 יהיה 0

ה. קו בניין צידי מזרח 0

ו. קו בניין צידי דרום 0

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים למבנה הפניאומטי : חזיתות המבנה יתוכננו מחומרים קשיחים כגון אלומיניום\אלוקובונד גוונים בהירים, הדגשות עיצוביות בגוון כהה וזכוכית –ברפלקטיביות מירבית של 14%

(חזיתות המרלוג יוצגו כחלק מתכנית העיצוב של שלב ב')

ב. מרפסות -

מבנה טרמינאל : מרפסת גג בשטח של כ 160 מטר לשימוש

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 25-0013	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מבנה מרלוג : לא תותר הבלטת מרפסות מעל לזכות הדרך

ג. קומה טיפוסית: לפי תב"ע קובעת

ד. שילוט: שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. חזית חמישית: הגג העליון ישמש כביו פילטר, לתפעול הטרמינאל ומוכר כגג ירוק מבחינת ניקוד של בניה ירוקה.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ו. תאורה אדריכלית: תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 נגישות

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

2.4 תנועה

תוקם חניית נכים לצד החצר התפעולית.

נדרשות 5 חניות עבור הטרמינל 5 חניות עבור המשרדים העירוניים- יבוקש עבורן פיצוי לקרן חניה עד הקמת חניון תת קרקעי בשלב ב'.

בשלב ראשון של הקמת השכונה צפויה כניסה של 1-2 משאיות ביום לצורך איסוף המכולות מן הטרמינאל. בהמשך השנים התדירות תעלה לבין 4 עד 6 משאיות. כמות אשפה שתפונה ביום תגיע במהלך כ 9-6 שנים ל 16 טון אשפה ביום.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה
2 - 25-0013	לאיסוף אשפה פנאומטי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

מתקני חשמל : -המתקן המתוכנן יוזן באמצעות קו חח"י ולצורך כך תוקם תחנת מיתוג חח"י כמתואר בתוכנית האדריכלות ובסמוך אליה משטח העמדת משאית מנוף של חח"י לפריקתו/העמסת ציוד.

-בצמוד לתחנת המיתוג של חח"י, תוקם תחנת השנאה פרטית אשר ממנה תצאנה הזנות חשמל אל המתקן הפנאומטי ואל מבנה המשרדים הסמוך.

-מתוכנן גיבוי של גנראטור חרום על פי דרישת המתקן

-בהיבט תקנות הקרינה הבלתי מייננת מוקמו חדרי המיתוג וההשנאה על פי תקנות חח"י ומרוחקות 3 מ' מכל אזור מאויש.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור - אופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרידים כתוצאה מפעילות מסחרית בתאום עם אגף תברואה . האשפה של חללי המשרדים והטרמינל עצמו תפונה באמצעות הטרמינל . חדר פינוי אשפה (שוט) ימוקם בחלל המשרדים משם תרד האשפה באמצעות צינורות ותשולב במערכת הטיפול באשפה הפנאומטי של הטרמינל בקומת הקרקע ימוקם חדר מחזור עם כניסה חיצונית לטובת שאר סוג האשפה . המרלוי"ג יחובר למערכת הפנאומטית הציבורית בהתאם להנחיות העירייה וזכיין המערכת הפנאומטית , תשתית החיבור בוצעה ב2022.

ו. הנחיות אקוסטיות -

בחוו"ד האקוסטית מפורטים מקורות הרעש הפוטנציאליים, מפלסי הרעש החזויים והנחיות לאמצעים אקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש ממערכות אלקטרו מכאניות בפרוייקט לשכנים ומיגון נגד רעש חיצוני במידה ונדרש בהתאם לדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ולקריטריונים המקובלים של עיריית תל אביב מפלס הרעש המותר ייקבע בתוך החדרים עם חלונות פתוחים וסגורים כתלות בשימושי הקרקע ומשך זמן כולל של חשיפה לרעש בשעות היום ובלילה.

בהתייחסות לבניין הנדון ולבניינים השכנים ינקטו באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש ממפוחים לאוורור מחוץ לפתחי האוורור בחצרות ובמעברים אשר לא יעלה על 65 dB(A) בכל מקום בו עשויים לעבור הולכי רגל וכן במידת הצורך אף נמוך מכך על מנת להגיע לעמידה בקריטריונים בהתאם לדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן

ז. הנחיות למניעת מפגעי ריח - מבנה הטרמינל הוא מבנה אטום בתת לחץ, אשר כולל מתקן לטיפול בריחות באמצעות מערכת ביופילטר ביולוגי מנוטר ומנוהל. המערכת מטפלת בגורמי ייצור הריח באופן ישיר באמצעות פירוק ביולוגי ובאחוזי הפחתה גבוהים והיא מקובלת באיחוד האירופאי כטכנולוגיית BAT (Best Available Technique). המערכת כוללת מערכות נלוות לניטור ובקרה על מנת לוודא תפקוד אופטימלי.

ח. ייתקן מפוח על הגג

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013-25	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. המפוח יבצע 30 החלפות אוויר בשעה מחלל הטרמינל
2. האוויר שנשאב למפוח יעבור בדרכו החוצה דרך מסנן ריחות ביולוגי (BioFilter) שגם הוא יותקן בגג
3. פיצוי האוויר יבוצע דרך תריסים קבועים בחזית הטרמינל במרחק שיעלה על 5 מטר מנקודת פליטת האוויר מהמפוח שעל הגג.
4. על פתחי פיצוי האוויר בחזית הטרמינל יותקנו מדפי אל-חוזר למניעת יציאת ריחות החוצה בזמן שהמפוח אינו פועל
- ט. **כיבוי אש** –
- רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- י. - כיום לא קיימים פילרים במגרש ולא מתוכננים .
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

2.6 בניה בשלבים:

שלב א' -

בפינה הדרום מזרחית של המגרש – ב שטח בגודל של כ 3800 מ"ר יוקם מבנה קצה לפינוי אשפה פנאומטי לשכונת אשכול + 1000 מ"ר משרדים עירוניים + חצר תפעולית. שאר המגרש יטופל נופית ויותאם למערכת הכבישים והרחובות החדשה .

שלב ב' -

במערב וצפון המגרש- בשטח מגרש של כ 7400 מ"ר יוקם מרכז לוגיסטי ומשרדים עירוניים וכיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש שישמר כחלק מן התכנון .

בינוי שלב א' לא יפגע במיצוי זכויות עתידי של שלב ב'.

בשלב ב המגרש ישמור על חזית פעילה לרחוב אבן גבירול וייצור כיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- א. הפיתוח בתחום הקולונדה ולאורך הרחובות יהיה המשכי ורציף למפלסי המדרכות ויפותח בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.
- תחזוקת השטח בהתאם לתחזוקה קיימת במדרכות העירוניות.
- ב. צינורות הזנה למערכת הפנאומטית.
- ג. חצרות טכניות וגידור :

התוכן תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 25/06/2025 2 - 25-0013
--	---

בשלב א' – תגודר החצר התפעולית של מתקן הטרמינל למניעת כניסת הולכי רגל לאזור התפעולי. כלפי חזיתות הרחובות (חזית צפונית וחזית מערבית) תותקן גדר קלה, בגובה שלא יעלה על 1.70 מ', בשילוב צמחיה לטשטוש המופע וכן שערי כניסה במקומות המסומנים. כלפי דרום ומזרח (מגרשי כבאות ואיגודן) ייבנה קיר לתמיכה בהפרש הגובה ומעליו גדר קלה.

בשלב ב' – הגדרות כלפי פנים המגרש יבוטלו והחצר התפעולית המערבית תתוכנן כמצע מחלחל ותשמש כחלק משטחי החלחול.

ד. **מגדל כיבוי אש לשמירה** : על רחוב אבן גבירול, דופן המערבית של המגרש, ישנו מגדל כיבוי אש לשמירה. סביב המגדל תוקם כיכר ציבורית שמפלסיה יהיו המשכיים למפלסי המדרכה תוך התאמה למפלסי המגדל הנמוכים. הכיכר תפותח כרחבה מרוצפת בשילוב ריהוט לישיבה ושהייה, גינן ונטיעות.

בשלב א' – סביב הרחבה המרוצפת תתוכנן מדשאה ודופן מגוננת כלפי מבנה הטרמינל להסתרת החצרות התפעוליות של מתקן הטרמינל.

בשלב ב' - הרחבה תגיע עד קו הבניין בפועל.

מידות הכיכר ללא בינוי לא יפחתו מ15/36 מ' בתחום המגרש.



שלב זמני



שלב סופי

ה. **עצים קיימים:**

בתחום המגרש ישנם 52 עצים המוגדרים על פי סקר העצים כעצים בוגרים. רוב העצים מסומנים בסטטוס לכריתה/ העתקה בנספח עצים בוגרים בתב"ע וכן בסקר העצים ובתכניות הפיתוח. העצים המסומנים בתב"ע לשימור נמצאים בתחום הבינוי והתמרון ואינם יכולים להשמר על פי התכנון. – הוכן סקר עצים מפורט עם טבלת מידע מרכזת ע"י אגרונום בשלב א' – יש לשמור על כל העצים הבוגרים שניתן לשמר במסגרת התכנית וכן לבצע התאמות נדרשות בפיתוח על מנת להגיע למפלס העצים הנמוך מהכבישים המתוכננים בהיקף. גישור המפלסים ייעשה במסלעה למעט בפינה הצפון מזרחית, בה ייבנה קיר תמך לגישור המפלסים ולתמיכה בדרך הגישה למבנה הטרמינל.

התוכן תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 25/06/2025 2 - 25-0013
---	---

בשלב א' – ישמרו 25 עצים ויעקרו 27 עצים.



3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-

בשלב א' - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

בשלב ב' – לפחות 8% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. ייתרת השטחים עד 15% יינתנו באמצעים הנדסיים לניהול נגר בהתאם לדו"ח הידרולוגי. על מנת לעמוד בשטח זה חלק מהחצרות הטכניות של מתקן הטרמינל בשלב א' יוסבו לשטחי גינון נטיעות וחלחול.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-125 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
 - מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 25-0013	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ג. בתי גידול לעצים בתוכנית –
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשחיית מי נגר.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
- מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ד. עצים לשימור בתחום התוכנית –
- עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

3.3 חומרי גמר בתחום הפיתוח:

- חומרי הגמר בפיתוח ובזיקות ההנאה יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח, לחוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית תל אביב ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.
- חצרות טכניות וגידור:
- בשלב א' – תגודר החצר התפעולית של מתקן הטרמינל למניעת כניסת הולכי רגל לאזור התפעולי. כלפי חזיתות הרחובות (חזית צפונית וחזית מערבית) תותקן גדר קלה, בגובה שלא יעלה על 1.50 מ', בשילוב צמחיה לטשטוש המופע וכן שערי כניסה במקומות המסומנים. כלפי דרום ומזרח (מגרשי כבאות ואיגודן) ייבנה קיר לתמיכה בהפרש הגובה ומעליו גדר קלה.
- בשלב ב' – הגדרות כלפי פנים המגרש יבוטלו והחצר התפעולית של הטרמינל תתוכנן בשילוב החצר התפעולית של המרלוג.
- **מגדל כיבוי אש לשמירה:** על רחוב אבן גבירול, דופן המערבית של המגרש, ישנו מגדל כיבוי אש המוגדר כמבנה לשמירה. סביב המגדל תוקם כיכר ציבורית שמפלסיה יהיו המשכיים למפלסי המדרכה תוך התאמה למפלסי המגדל הנמוכים. הכיכר תפותח כרחבה מרוצפת בשילוב ריהוט לישיבה ושהייה, גינון ונטיעות.

התוכן תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 25/06/2025 2 - 25-0013
---	---

בשלב א' – סביב הרחבה המרוצפת תתוכנן מדשאה ודופן מגוננת כלפי מבנה הטרמינל להסתרת החצרות התפעוליות של מתקן הטרמינל.

בשלב ב' - הרחבה תגיע עד קו הבניין בפועל.

התאמה למפלסי עצים קיימים לשמירה – בשלב א' יישמרו 25 עצים בחלקה צפוני של התכנית. לאור מפלסי הרחובות הגבוהים מהמצב הקיים נדרש לבנות קיר תמך וכן מסלעה לגישור על הפרש המפלסים והתאמה למפלסי העצים הקיימים לשמירה, זאת בנוסף לשיפוע קרקע מגונן. בשלב א' – אזור זה ישמש גם להשהיית נגר.

4. **מאפייני בניה ירוקה** מאחר וייעוד הפרויקט אינו סטנדרטי, בהתאם לסיכום עם היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה כי יוגש אוגדן פנימי לבניה ירוקה לאישור.

א. יעילות אנרגטית

על קומת המשרדים לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה מאחר ואין תקן מתאים למבנה כולו הוא לא נדרש בדירוג אנרגטי .

ניהול מי נגר

1.1.1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום

המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה

הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.1.2. יישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות

ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם

ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית

במגרשים הגובלים.

ב. **חסכון במים** – בעת אישור האגדן של בניה ירוקה תיבחן עם מחלקת קיימות האפשרות להתקנת

ג. מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים לטובת גינון יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש

מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. **דו"ח תרמי עירוני**

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית :

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים

הישראלי (ראה : http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

היות ומודבר במבנה טרמינאל אשפה ייחודי שאין לגביו הנחיות מקצועיות מפורטות ונסיון

קודם בעיריה , מתקיים שיח שוטף בהסכמות בנוגע להכנת דוח שהמלצותיו יתקלו בהתאם .

הדוח ייתן חתכים תרמיים מתאימים לכל הייעודים השונים בפרויקט. במקרה של שינוי בין

חתכי קיר אלא לתכנון מפורט, יציג היועץ התרמי עמידה בערכים המבוקשים.

ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש

לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי

SRI (Solar Reflecting Index- מקדם החזר קרינה/חום), בנוסף בשבילי הלכיה ינטעו עצים

בוגרים לאורך שבילי הלכיה ביחס של עץ אחד בוגר לשטח של 50 מ"ר פיתוח לפחות .

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה
2 - 25-0013	לאיסוף אשפה פנאומטי
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים.
3. התייחסות אגרונום העיריה 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. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לכל בינוי נוסף (שלב ב) יהיה אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013-25	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד הצוות (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התאומים הבאים:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע לרבות הכיכר מסביב למגדל כיבוי האש הפיתוח הזמני במגרש
- 2- סיום תאום מול אגף התנועה
- 3- תאום מול מחלקת רישוי בנייה
- 4- סיום תאום מול פרויקטים מיוחדים ותאום הנדסי לנושא פיתוח עתידי בהיקף המגרש וגישות זמניות
- 5- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קימא
- 6- סיום תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה לרבות מקרבה למגרשים ציבוריים בסביבת המרכז הפניאומטי
- 7- סיום תאום מול אגף התברואה
- 8- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי תכנית העיצוב עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- 9- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

אלון גולדמן: אנחנו מביאים לאישור הוועדה תוכנית עיצוב אדריכלי עבור מתקן קצה פנאומטי לשכונת אשכול, החלק הדרומי של שכונת שדה דב, שמוקם בתחום מגרש עירוני בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. אציין כי טרם ראינו בעיר שכונה עם מערכות אשפה פנאומטיות ומדובר במתקן קצה ראשון שמובא לאישור.

אדריכל אודי מנדלסון: מציג את התוכנית

אורנה ברביבאי: מה היעוד של המתקן?

אודי מנדלסון: הייעוד הוא בעצם הטיפול בכל האשפה של השכונה שמובל דרך צינורות בשיטה פנאומטית לתוך המתקן הזה שמטהר אותה באופן ירוק. ממשיך בהצגת התוכנית.

מיטל להבי: בסופו של דבר זו אשפה נכון? וחלק מהאשפה הזאת תיעלם ותמוחזר לאן לוקחים את שאריות איך מובילים אותם בשביל זה אני אבקש לראות את הדרכים.

מלי פולישוק: לפני שמעבירים הלאה, מה בעצם מתרחש פה?

דותן פרס: (אלקטרה תשתיות סביבה): אלקטרה היא הזכינית של עיריית ת"א להקמת המערכת בתחום שדה דב ובתחום תכנית 3700. מערכת אשפה פנאומטית זו מערכת אשפה שמחליפה את המשאיות שאנחנו מכירים בחמש בבוקר שמפנות את האשפה. המערכת בנויה כך שאתה שם את האשפה בחדר השלכה קומתי ומשם משנעים את האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בעצם זהו שינוע באוויר, האשפה נשאבת כמעט קילומטר וחצי למתקן על שהוא מטפל באשפה. המתקן הזה האשפה מגיעה באמצעות צנרת תת-קרקעית, שבחלקה כבר בוצע באשכול וגם ב3700 ולאורך אבן גבירול זה והמערכת היא מערכת אטומה האשפה נשאבת לתוך מתקן.

ליאור שפירא: בנווה שרת זה בבניה.

מלי פולישוק: זה עובד ברעננה ובראשון

דותן פרס: כל המערכות האלה פועלות כבר חמישים שנה באירופה בארצות הברית באסיה זה מערכות מאוד מתקדמות. בארץ זה עובד מ2008 ביבנה, בשכונת נווה זמר ברעננה. היום בשלב הקמה נמצאת שכונה ברמת השרון בנתניה ביהוד ביבנה בבת ים בלוד שתי שכונות בראשון. בסוף זה מערכת ירוקה מתקדמת. איכות התושב עולה.

מיטל להבי: בכל זאת יש שאריות אשפה איך בכל זאת מתנהלת התנועה

דותן פרס: המערכת מטפלת בשני זרמים עיקריים: בפח הירוק ובפח הכתום על צנרת שואבת באמצעות קו אחד את שני הזרמים היא יודעת להפריד את שני הזרמים האלה בתוך הטרמינל כמערכת אטומה. שני הזרמים מופרדים בטרמינל ומגיעות לתוך ציקלונים שמפרידים את האוויר ואת האשפה. האשפה נופלת

התוכן תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 25/06/2025 13-0025 - 2
--	---

למערכת דחיסה למכולה, האוויר עולה למעלה למערכת טיפול מאוד מאוד מתקדם ביופילטר המערכת היא אטומה. בסוף היום מגיעה המשאית מפנה מכולה אטומה למתקן הקצה.

מיטל להבי: הירוק זו אשפה ביתית והכתום זה אשפה אריזות מה מסלול התנועה של המשאיות? איפה הן חונות יש להם ריח?

דו"ת פרס: המשאיות לא חונות אלו משאיות רמסע זה משאית שבאה מתי שמזמינים אותה והיא מפנה את המכולה ברגע שהיא מלאה. יש גם מכולה עתודה שהיא ממתינה ברגע שמגיעה המשאית היא מפנה את המכולה המערכת היא אטומה המכולה היא אטומה ולא מריחים כלום.

אודי כרמלי: זו הפחתה אדירה בתנועה בתוך השכונה, כי אין תנועות של משאיות אשפה בתוך השכונה. לגבי המתקן עצמו יש לו שלושה תריסים נכון שלושה תריסים שבכל תריס כזה, יש מאחוריו מכולה לכן אין מצב שמשאיות עומדות כאן ומחכות בתור, משאית באה מרימה נוסעת וזה הכול.

דו"ת פרס: המכולה ממתינה למשאית ולא המשאית למכולה.

מלי פולישוק: ביום, כמה משאיות ביום.

דו"ת פרס: זה כמובן בקצב האכלוס של השכונה, אבל בסוף בעוד 10 12 שנה מדובר על שתי מערכות זה נע בין ארבע לשמונה משאיות ביום במקרה הקיצוני. נקוה שתהיה פחות אשפה הצריכה תרד אולי פחות.

מלי פולישוק: כתוב שזה ישרת 8000 יח"ד מה קורה עם כל היתר?

דו"ת פרס: יש עוד מתקן עתידי ממש בתכנית מרכז הרובע ששם יש עוד מערכת שמספקת את השירות לשאר השכונה וזה עוד לא הגיע לתכנון ולאישור.

אורנה ברביבאי: האם הפתרון הזה הוא פתרון עתידי לעיר?

אודי כרמלי: : אני לא רואה את הפתרון הפנאומטי כפתרון לכל העיר. תריך להבין שזו תשתית כבדה, צינורות גדולים מאוד אני לא מכיר בעולם מערכת כזו בהיקפים כאלה על תשתיות קיימות. יש פרויקטים של כמה בנינים שעשה פתרון כזה אבל ברמה של עיר אני לא חושב.

אורנה ברביבאי: התנאי הוא תשתית מקדימה לשכונה חדשה.

חיים גורן: יש בנייה יש תכנון גם בפתחי פינוי בינוי בדרום בשורה התחתונה.

אודי כרמלי: ביפו כן, פרויקט קנדה שפינוי פנאומטי. הכל שאלה של גודל, צריך פרויקט עם מאסה מספיק גדולה. פרויקט של מגדל ועוד שניים-שלושה בנינים מרקמיים לא בהכרח מצדיק הקמה של זה. המתקן הזה מטפל בשמונה בנינים ויש עוד מתקן בחלק הצפוני של שדה דב שעדיין לא כאן מטפל בשמונה הנותרים.

ליאור שפירא: מאשרים תוכנית

בישיבתה מספר 13-0025 מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התאומים הבאים:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע לרבות הכיכר מסביב למגדל כיבוי האש הפיתוח הזמני במגרש
- 2- סיום תאום מול אגף התנועה
- 3- תאום מול מחלקת רישוי בנייה
- 4- סיום תאום מול פרויקטים מיוחדים ותאום הנדסי לנושא פיתוח עתידי בהיקף המגרש וגישות זמניות
- 5- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קימא
- 6- סיום תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה לרבות מקרבה למגרשים ציבוריים בסביבת המרכז הפנאומטי
- 7- סיום תאום מול אגף התברואה
- 8- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי תכנית העיצוב עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- 9- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דישטניק

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0776815 תא/מק/4895 - התחדשות רחוב ברזיל
3 - 25-0013	דיון בהתנגדויות 106'ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום:

רמת אביב א'

גבולות: בצפון: רחוב ברזיל

בדרום: רחוב ליאון בלום

מזרח: גוש 6768 חלקה 40 ביעוד מגורים

מערב: גוש 6768 חלקה 18 ביעוד דרך

כתובת:

רחוב ברזיל 34-6 זוגיים

רחוב לאון בלום 1-29 אי-זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	
6768	3,4,19,20

שטח התכנית: 13.3 דונם

מתכנן:

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יועץ תנועה:

מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יועץ תשתיות:

צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ

אגרונום:

אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ

יועץ נופי:

יעל בר מאור- סטודיו לאדריכלות נוף

יועץ סביבתי:

לשם שפר

מגישי התכנית: פרטיים – בעלי קרקע בתחום התכנית באמצעות בא כוח עו"ד גיא שטרום ממשד שפימן, ספיר, שטרום ושות' עו"ד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

יזם: אזורים בניין (1965) בע"מ,
אקרו התחדשות בתל אביב 16, שותפות מוגבלת, בניין עיר
ט.י.ג בע"מ,
תדהר התחדשות עירונית בע"מ,
תפ אראל יזמות בע"מ

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

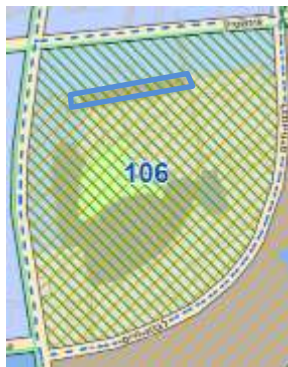
תכנית המתאר תא/5000 סימנה את שכונת רמת אביב א' כמרקם לשימור וכאזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה המליץ בדופן הדרומית של רחוב ברזיל על התחדשות באמצעות תכנית לפינוי-בינוי מתוקף תכנית תא/5000. בהתאם לתא/5000 רח"ק מקסימלי: 5.0 בבניה עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

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

תכנית המתאר תא/5000:

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



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית החדשה:

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

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - מייעוד מגורים א2 משנה 4, לייעוד מגורים. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק 5.0.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבנייה במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בני עד 15 קומות עם בנייה מרקמית של עד 8 קומות. במגרש המערבי: בניית 3 בניינים בני עד 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין.
9. קביעת תקן חנייה - קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת תנאים להיתרי בנייה.
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

תיאור התכנית:

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

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

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

טבלת זכויות והוראות בניה:

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

הערות ברמת הטבלה :

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

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



בינוי :

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

מספר קומות :

עד 15 קומות ועד 8 קומות.

קווי בניין :

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

גובה : עד 70 מ'

צפיפות :

22 יח"ד לדונם

יח"ד :

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

תשריט מצב מוצע :



תכנית בינוי:

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרשים.
תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח כל מגרש לצורך שמירה על שטח לחלחול.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

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

הקצאות לצרכי ציבור:

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

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

תנועה וחניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1 לדירה.

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

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

ניקוז

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

טבלת השוואה שטחי בניה:

שטח התכנית – כ- 13.245 ד'

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
מגורים		מגורים א'		
52,450		17,108		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע

מספר יח"ד		196	475
מספר קומות		4	עד 15
חניה	מס' חניות	0	475
מבנים ומוסדות		שטח מגרש	שטח מגרש
ציבור		1003 מ"ר	2253 מ"ר
שצ"פ		שטח מגרש	שטח מגרש
		462 מ"ר	501 מ"ר

פרוטוקול ועדת השימור מיום 16.3.20:



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

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

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

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

סוכס:

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

דיווח לגבי תסקיר חברתי:

נספח חברתי ברזיל – לאון בלוס

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

מתודולוגיית הכנת הנספח כללה: סיור במתחם התכנון, סקר שטח בקרב בעלי דירות ושוכרים המתגוררים במתחם, סקר טלפוני בקרב בעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם, מפגש עם נציגויות הדיירים, מפגש עם עורכי הדין המייצגים מטעם הדיירים, מפגש עם גורמי רווחה במנהל שירותים חברתיים, מחלקת עבר הירקון, עיריית ת"א יפו. המתחם מאופיין במאגר חברתי מגוון - אוכי ותיקה ומבוגרת לצד משפחות וצעירים. אוכלוסיית המדגם מהווה 36% מכלל בתי האב במתחם ונחלקת ל-3 קבוצות: בעלי דירות המתגוררים במתחם (39%), שוכרים המתגוררים במתחם (28%) ובעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם (33%). התפלגות הגילאים במתחם רחבה: 22% מהאוכל בני 20-29 (בעיקר שוכרים), 10% מאוכל המדגם בני 80+ (בעיקר בעלי דירות מתגוררים) ו-43% מאוכל המדגם בני 60+ (נחלקים בין בעלי דירות מתגוררים לבעלי דירות שאינם מתגוררים). 46% מדירות המתחם מושכרות, מרבית מהדיירים הינם אוכי צעירה; מקרב בעלי הדירות המתגוררים 26% הינם זוגות צעירים ו-37% משפחות עם ילדים. חשוב לשמור על האוכל הצעירה בשכונה (יחידנים ומשפחות), אשר בעתיד לא תוכל לאפשר לעצמה לשכור או לרכוש דירות במתחם. עפ"י נתוני הרווחה העירוניים, ישנם 22 תיקי רווחה פעילים – רוב התיקים עבור בעלי דירות מבוגרים מאוד (90+). לתהליכי התחדשות עירונית יש השפעה גדולה על אוכלוסיית הקשישים, זהו משבר חיים עבורם והם לא תמיד תופסים אותו כהזדמנות לצמיחה ושינוי. הסביבה המוכרת משתנה ובנקודת הזמן שבה הם רוצים להזדקק בפינה הידועה להם, הם צריכים לגייס משאבים חברתיים, כלכליים ואישיים להסתגלות למצב החדש. הקושי בהסתגלות לשינוי יכול להוביל למשבר. לפיכך, יש לשים זרקור על הטיפול באוכל הקשישים ומומלץ למנות עו"ס קהילתית עירונית אשר תנחה ותפקח על הטיפול באוכל הקשישים ומשפחותיהם בתהליך ההתחדשות. במקביל מומלץ למנות פונקציה קהילתית ע"י היזם אשר יסייע בעת הפינוי והמעבר ובחירת דירת התמורה/ חלופה עפ"י בחירת הדייר המבוגר.

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

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

להלן עיקרי ההמלצות של הנספח החברתי הנחלקות לשלושה תחומים: המלצות ברמת המדיניות העירונית: מינוי עו"ס קהילתי מטעם העירייה אשר תלווה את אוכל הקשישים בתהליך ההתחדשות, בחינת פתרונות דיוור להשכרה ארוכת טווח בשכונה עבור משפחות צעירות, בחינת אפשרות הפיכת המבנה הציבורי ל"מרכז צעירים רב תחומי", בחינת הצורך להגדיל את מס' מעונות הסטודנטים באזור, שיפור אכיפה ושילוט המתייחס לחנייה על מדרכות ברחוב ברזיל. המלצות ברמת התב"ע: עד כמה שניתן לאפשר לבעלי הדירות המבוגרים להתגורר בבנייה המרקמית; גינון השטחים הציבוריים/ שפ"פים והתאמתם לילדים; בניית שטחי רווחה בבניינים אשר יספקו צרכים קהילתיים לדיירי המתחם; הקמת גגות ירוקים על המבנים, מומלץ ליצור זיקה בין שטחי הרווחה לגגות הירוקים; סקר עצים ושמירה על עצים נבחרים; יצירת בתי גידול מחלחלים לעצים; פיתוח שבילי הליכה נוחים ומוצלים אשר יעודדו הליכתיות בתוך המתחם ואל השכונה.

מנגנונים מומלצים לסיוע לאוכל הקשישים בתהליך ההתחדשות: הקמת צוות נציגות ייעודי אשר ילווה את בני הגיל השלישי למשך כל הפרויקט; מינוי רכז/ת קהילתי ע"י היזם; במשך תקופת הבנייה התחייבות היזם להתקשר עם מתווך אשר ימצא לבני הגיל השלישי דירות שכורות בשכונה, מתן שכ"ד חלופי גם לבעלים המעוניינים להשתכן אצל בני משפחתם, בחירת חברת הובלה ע"י היזם המתמחה בעבודה עם בני הגיל השלישי, תינתן חבילת סיוע ע"י היזם אשר תכלול: הובלה, אריזה, פריקה, אחסון, ניקיון, סידור; מימון עלויות נוספות שיקבעו ע"י השמאי במידה

והדירות הנדרשות הן בעלות יותר גבוהה; התחייבות היזם לסייע ברכישת ציוד, אביזרים וניתור מצב בריאות של אוכי הגיל השלישי עקב המעבר לדירות השכורות; מתן עזרה במעבר והתאקלמות לדירות התמורה.

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

זמן ביצוע:
שוטרף

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

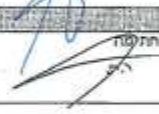
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0776818	שם התכנית פינוי בינוי רחוב ברזיל	מגיש התכנית בניין עיר התחדשות עירונית	שרד התכנית אדריכל משה צור
זיהוי חרשות והנועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בח חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא שוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן.			

הסעיף הרגיל בתוכנית המתאר	הסעיף הרגיל בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	הוראת תוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 100 – רמת אביב א' מתחם להתחדשות עירונית	מספר קומות מירבי 15 –	קיום נספח מדיניות לרמת אביב הירוקה מאושר מ-7.2016 אושרר בנובמבר 2017
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין:	סימון מתחמים לבנין אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניית עירונית נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי	5.3.2 מתחם לתתחדשות עירונית נדרש מסמך מדיניות	5.3.2 (ג) רחיק נוסף 4+1 מרקם בנוי לשימור – לנו סעיף 4.3.2

קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית קיום מסמך מדיניות	תכנית: מתחם התחדשות עירונית		
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית, מבנים ומסגרות ציבור, דרך, שטיח	לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר: אזור מגורים בבניית עירונית	קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית קיום מסמך מדיניות
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניית עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבצי שימושים ראשי: מגורים תוכנית עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
קביעת שימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)		לפי סעיף 3.1.1 ה'	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית	לפי סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מורבז 4 תוספת רח"ק נוסף לפי 3.2.2	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המורבז - 3.1.4 מרוט 8 התרחשעים לפיהם הועדו ראית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי נאוגרס	תחת תוספת וכלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשקל התכנית המרבי. הסתרת במגרש. עירונית (ב) התחדשות עירונית (ה) גזוטרדות לסגורים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי תכנית תקומת	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בניית קדחתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע במספר העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)	עלייה מעל מספר הקומות במספר העיצוב: בהתאם לחמשת התרחשעים המפורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	בהתאם למספר העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים בחוראות התוכנית. (א) 4.2.6 לפי חוראות טבלת 5.4 4.2.2 ג'	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
תקצוא לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסגרות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל 'מסד ציבורי עירוני חדש' או בין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבני ציבור, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, סמל 'מסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הנבלח בדבר שינוי ייעוד (ד). בהתאם לסעיף 2.5.3	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל סגרש.

התכנית מגדילת את המגרש העירוני מ- 1.5 ד' ל- 2.75 ד'	(ב) 3.5.1 (ד) הגבלת שטחי ייעוד		
שטח השיפוט נשטף, מיצול לצורך מעבר בין צידו המגרש העירוני באופן שאינו מוגע באיכות השיפוט לעומת תמכב חקיים	שטח 3.6 – מרחב עירוני/ כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.3 א'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בהספת העיצוב העירוני וראו בהספת התחבורה. תוראות למרחב העירוני חלות גם על חניכונים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת תוראות למרחב העירוני שעיפוס 3.6.18 – 3.6.1 תוראות מוגעות למגזן אזורי תמאגדים תחת התגדרת 'מרחב עירוני' (שטח פתוח מסרופולימי, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צור ירוק מסרופולימי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)
תקן חנייה על פי התקן שיחית בתוקף במסגרת אישור התכנית	3.8.7 א'		תוראות למרחב העירוני – 3.8 כולל תוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)
תואם התלסת ועדת השימור	4.3.2, 4.3.1	מרחם בנוי לשימור: על פי נספת העיצוב העירוני	שימור – שטח 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרחם בנוי לשימור (4.3.2)
תנאי לחיתר תכנית עיצוב לכל אחד ממרחמי המגורים במסגרת	4.4.3 בניה ירוקת 4.4.4 חנויות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת – שטח 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) ראות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקת (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תשטבות לטעות מתוראות שטח 4.4
מסמך המדיניות הטמיע את עקרונות תכנית חמב לטבע עירוני	4.5.1	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכליל טבע עירוני: על פי נספת העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	תוראות בנושא טבע עירוני – שטח 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
יותר 15% שטח חזיר למים	4.6.4 א' 4.6.5 א' 4.6.5 א'	בכל שטח התוכנית	תשתיות – שטח 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מנרש חמויעד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) ושמל (4.6.6)

שמות הסעיפים חלק בסטיות מתוכנית סמלית: לפי סעיף 462 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (4) למעט מסקנות (46), (8), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	462 (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי נוכח וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מאות הסעיף	
סעיף קטן (14)(2)	איחוד וחלוקה של מגורים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (3)(א)	הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוב בתכנית
סעיף קטן (5)(א)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עצוב אדריכליים
סעיף קטן (19)(א)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חקקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (19)(א)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חקקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוש חתימה			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		29.6.20
חתימת המפקח/העדה			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן, עדיד	2438976		25.6.2020

דן בראם | 2017

השתתפו
נציג אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשבוש מזכירות ועדה מחוזית)
עו"ת תכנון

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

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

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

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

פרטי תהליך האישור :

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

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

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

02/07/2021

03/07/2021

מעריב

מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה		תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל				התוכן
דיון להפקדה						
						קובע את השכונה מתחם להתחדשות עירונית שבו תא/5000 מאפשרת עליית מדרגה לכדי 15 קומות. בשלב המדיניות נמצא כי עליית מדרגה זו נחוצה.
						לדחות את ההתנגדות
						טו. התכנית תגרום להרס בלתי הפיך של המרקם לשימור
						לדחות את ההתנגדות
						טז. שדרות ליאון בלום אחד המרחבים הציבוריים הייחודיים לשכונה.
						לדחות את ההתנגדות
6	אבי וגדני (בעלים בלאון בלום 27)	עו"ד פז יצחקי וינברג	א. לא הוצגו ע"י היזמים ייפויי כוח או חתימות 80% מבעלי הקרקע.	בעת הדיון הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית עד להפקדתה. משכך ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה כדין ובהתאם להוראות סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה.	לדחות את ההתנגדות	תנאי להפקדה היה כי תיערך חוות דעת מטעם יזמי התכנית לעניין בעל עניין בקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית) תשע"ו-2016. לאחר בחינת המסמכים שהועברו על ידי יזמי התכנית הובהר כי התכנית מוגשת על ידי

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

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

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

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

להלן מענה מטעם שמאי התכנית

(1) להתנגדות של עו"ד נטוביץ :

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

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

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

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

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

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

התייחסות אגף התנועה :

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

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

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

סיכום חוו"ד צוות:

מומלץ:

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

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

מנדי: מציג את התוכנית בקצרה

מתנגדים:

דן דרין: אנחנו בפתח של מהפכה אורבנית ומדינת ישראל צריכה לקלוט 9-10 מיליון תושבים ואם זה לא יהיה בתוך הערים לא יהיו ראות ירוקות והמצב האקולוגי לא יהיה טוב לדורות הבאים. לכן תפקידה של עיריית ת"א הוא לצמוח לגובה. אני תושב השכונה אבל הבינוי שמוצע לנו הוא קטסטרופה. בינוי של חומה ומגדל משנות ה-30. אותם מספר דירות אפשר להקים ב3 מגדלים גבוהים מאוד ובנחלת יצחק יש מבנים של 30 קומות. אם יהיו 3 מגדלים 2 יהיו מול ביי"ס והאחד מול מגרש החניה בברון הירש. הצעה שלי היא לטפל בכל המתחם שנקרא ברזיל ברודצקי ורידינג. יש מספר של 472 דירות אבל ב20 בתים. אם נבנה את רמת אביב הירוקה ב2 מפלסים למתחת לקרקע יהיו רק שירותים מאגרי מים חדרי מכוניות וכו'. למעלה פארק ירוק ובמקום ה20 בנינים יהיו 9 מגדלים ויהיה פארק גדול והיזמים יבנו מעברים תת קרקעים כך שנוכל לעבור ישר החורשה ולחצות את רח' ברודצקי. ברזיל הוא רח' עמוס עם הקניון וההצעה של היזמים אינה נותנת פתרונות. היזמים יהיו מרוצים עם 3 מגדלים וככה יהיה ירוק על השטח שבתוך הפארק יהיו מס' מגדלים.

עו"ד יוסי חן: אנחנו עומדים מאחורי ההתנגדות שלנו שהוגשה. לא מצאנו מסמך שמאריך את תוקף המדיניות אשר פג תוקפה ב2017. יש צורך במסמך מדיניות שמקשר בין המדיניות העירונית לבין כל תוכנית מפורטת אחרת שלא ניתן לעשות בלי מסמך מדיניות. מסמכי רמת אביב הותיקה חלים על כלל האזור. אני מייצג חברה שהיא יזמית שמקדמת פינוי-בינוי בפינת הרחובות ברודצקי וברזיל. מדובר במגרש של 2.5 דונם עם 4 מבנים, 4 כניסות. בקשנו בקשה להיתר בניה בהתאם למדיניות המותרת עם קומה בהקלה של 6.65 קומות ללא תוספת זכויות. אנחנו מבקשים תוספת זכויות על פי המדיניות ובנוסף שיתנו לנו חניה קונבנציונאלית עם רמפת ירידה. הכל בהתאם לתוכנית על שחלה על האזור הזה וגם לפי

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

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

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

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

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

פעל לפי תקן 15 אבל גם בטענה הזו לפי סעיף 10 בצמצום ובוודאי לא לאפשר פגיעה תכנוניים בבעלי הדירות. השמאי נתלה על הסכמים וטוען שהוא לא צריך לפעול תקן 15, זה לא נכון אין 80% חתימות להסכמים. גם אם יהיו 100% חתימות מי אמר שהיזם יסיים את הפרויקט. בתשובה אין בה מענה לטענות. הטענה השניה זו תוכנית המתאר שם נקבע הרחק המירבי 4 אכן אפשר להגדיל את הרחק מ4 ל5 אבל הנגזרת היא צפיפות עומס על תשתיות מה שיפגע בדיירים. לדוגמא ברח' הברון הירש שבו בנין של 72 דירות יהפכו ל134 דירות המקדם הוא 1.86 אז שיהיה אותו דבר גם במקרה שלנו. אתם צריכים להסביר מדוע אפשר להגדיל את הרח"ק מ4 ל5 ומדוע בסביבה הזו לבנות 3 מגדלים של 15 זה לא מתאים. לפיכך אנחנו מבקשים לקבוע את שווי המחברים בהתאם לתקן 15. למחוק את החלק העוסק בעקרונות השומה ביתר פירוט ההסכמים לא נחתמו ולהפחית את גובה הקומות ל8 קומות בהתאם ל5000 ולהשאיר את הרחק4 ולקבוע את המקדם כמו שהיה בברון הירש במקום 475 יח"ד ל365.

ערן וקסלר מקריא את ההתנגדויות של מי שלא נכח בדיון.

נ: רמת הטייסיס הראתה שאפשר לתכנן תוכנית מידתית אפילו בסתירה מתוכנית המתאר. גם כאן מדובר בשכונה פסטורלית. מה הצפיפות לדונם האם זה דונם ברוטו או נטו כולל שטחי הציבור? האם השטחים שנכנסו לפרוגרמה כוללים מדרכות וכבישים או נטו רק שטח מגרשים. אני מבקשת התייחסות לנושא המדיניות. איזה בדיקה בוצעה בנוגע להשפעה על תשתיות תחבורתיות? כמה אחוזי הסכמה הביא היזם בחתימות לטובת הפרויקט כמה תושבים מגבים אותו. רמת אביב מגיעים קניון מליסרון לא מזמן היה פרויקט שמעוני קרני, פה יש כל מיני פרויקטים שהשפעות המצטברות שלהם הם משמעותיות ואני לא רואה ראייה הוליסטית על כל המתחם שבחלקים ממנו מתפקד בקושי אבל שמעמיסים עוד פרויקטים לא נכון להתייחס לתוכנית נקודתית. איפה נמצאת ההתייחסות ההוליסטית לכל התוכניות? בסעיף 3.2 בתקנון לא ברור כניסת המגרשים בבסיס, מה בתוך הקו הכחול? מדוע צריך 58 גובה שהם 15 קומות. למה 6 מ' לקומת לובי. זה יוצר חללים לא אינטימיים שמסחר לא חי בהם נכון. למה 3.8 לדירה כאשר קבענו גובה לדירה 3.3 ולמה אתם נותנים יותר גובה לפנטהאוז איך הגעתם לגובה הזה? האם התכנית של 80% קרקע כולל את השטח הציבורי איפה נמצאת התכנית הזו. מהי מדיניות התמורה לדיירים? מדוע אין הסברה של תקן 15 ו21 ברמת הטייסיס כן הסברתם. מדוע הגענו למכפיל 4.3 לא כולל שטחים ציבוריים. **רועי אלקבץ:** אנחנו לא רואים את כל השכבות. יש כאן ענין של איזונים. למה יש פה חוסר איזון בערך המרכזי של השכונה שהוא ירוק. רח' ברזיל זה רח' ללא מוצא באורך 300 מ'. ברח' איינשטיין גם יש התחדשות עירונית על הפינה יש פרויקט של מליסרון ויש פרויקט בברזיל וקרני-שמעוני לא ברור איך כאשר היום ברזיל לא מתפקדת מבחינת תחבורתית מה יהיה כשיהיו הפרויקטים. רק מקודם אישרנו מדיניות של 15 קומות איפה האיזונים. מול הבית שלי בונים 15 קומות זה בסדר. זה לא מאוזן.

אופירה יוחנן וולק: האם יש חלופות?

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

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

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

רועי אלבץ: בשיתוף הציבור האם התושבים הביעו אהדה לתוכנית?

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

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

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

רועי אלקבץ : המכוניות תצאנה החוצה?

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

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

רועי אלקבץ : כמה חלופות הוצגו?

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

ליאור שפירא : נשאלנו על לובי מוגבה 6 מ'.

מיטל להבי : האם ההנחיות לגובה שונות בין הדרום לצפון

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

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

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

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

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

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

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

אלחנן זבולון : זה תקן 1.

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

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

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

מיטל להבי : יש מצוקה של חניה

אודי כרמלי : תמיד כשעושים התחדשות הדילמות הללו עולות.

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

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

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

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

תגובות:

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

ערן וקסלר : מסמך המדיניות אושר חד פעמית ומאז הוא בתוקף

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

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

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

מסמך המדיניות מוצג לחברי הועדה

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

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

ערן וקסלר : היה דיון על 15 קומות במהלך הדיון.

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

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

לנו את הדו"ח זהו רחוב שהוא דרך ללא מוצא ויושב עליו קניון גדול וכל הזמן יש חניה. ויש תנועה של פריקה וטעינה שעוצרים באמצע הכיכר צריך להתייחס גם לזה.

ליאור שפירא: אם במסגרת המדיניות לא רשום 15 קומות האם אנחנו מנועים לאשר גם אם זה תואם את תוכנית המתאר.

עו"ד כהנא: ת.א. 5000 קובעת מה צריכה לכלול במסמך המדיניות והתייחסות ספציפית להשתלבות עם הסביבה במרקם לשימור ועוד הרבה דברים. המסמך שהצגתם מ22.1 אומר עיבוי התחדשות לפי תב"ע זה נקרא לקרוא לזה מדיניות? צריך לאשר מסמך מדיניות ולא נתת להצביע על זה שאושר 15 קומות. לא יתכן שישתמו לי את הפה פעם שניה זהו לא דיון בהתנגדויות.

שרה קריצמן: אין בשכונה בנין של 15 קומות ויש 12 קומות

ערן וקסלר: הבניינים ברזיל 12 קומות + גג חלקי על עמודים

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

דיון פנימי:

אודי כרמלי: עוד דוגמא של התחדשות עירונית די מתונה כשעשינו התחדשות עירונית ברח' תקוע בנוה אליעזר עוד רח' קטן מאוד. יש עוד מקומות אחרים שאנחנו מעמיסים וקשה להם. יש כאן מעשה תכנון של הרבה שנים שמדיניות תומכת ותוכנית המתאר תומכת 77-78 לגבי המתאר מה היה לפני הועדה אמרה את דבריה גם במדיניות תמ"א 38 המס' 15 חזר ועלה כאן. סמכות הועדה לפעול לפי תוכנית המתאר אשר מאפשרת 15 קומות. חלק מהמדיניות שאמרה לא להגיע ל15 קומות בלב השכונה כדי לשמור על המרקם שבשכונה תוך זה שהשוליים יכולים לספוג את העודפים האלו. זו תוכנית טובה רמת אביב צריכה לקבל ציפוף צריכה לקבל תוספת של אנשים. להוסיף 200 יח"ד עם הכל זה הגיוני.

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

להבי מיטל: צריך לשקול את שוב והתוכנית הזו לא טובה ואני לא אצביע בעדה.

רועי אלקבץ: לגבי רמת אביב ג' אין כאן בנין בנין והשכונה רגילה לגבהים הללו.

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

מיטל להבי: תוכנית האקלימית סביבתית לא הוטמעו בתוכנית הזו.

אודי כרמל: אחרי שבאנו עם תוכנית מתאר והכל אל תגידו שלא הבאתם

הצבעה:

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

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

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

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

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

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

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

בתאריך 16.3.2023 התקבלה החלטת ועדת ערר שקבעה:

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

השלמת מענים להתנגדויות שהוגשו לתכנית:

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

1. נפחים ועוצמות הבנייה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

להלן השוואה בין היקפי בנייה בתכניות התחדשות בשכונה ובקרבתה:

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

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

* זכויות בנייה מכוח תכניות תקפות + תמ"א 38

** התכנית כוללת בניין לשימור. התכנית לא הומלצה להפקדה בוועדה המקומית לנושא דיור ציבורי

*** שכונת מעוז אביב, מרקם בנוי לשימור

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

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

2. דיון בהישג יד :

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

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

3. תנועה וחניה :

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

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

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

בנוסף, מאז שנת 2014 היו שינויים משמעותיים בתחום התנועה במספר מישורים:

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

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

4. ברודצקי 41:

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

5. קווי בניין:

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

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

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

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

תיקונים במסמכי התכנית :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ליאור שפירא: רשות הדיור העירוני אמרה שמקסימום התקרה לשכ"ד בדיור בר השגה זה 6,000 שקל **אברהם פורז:** המחיר גבוה מידי ולכן אני לא לשנות את התכנון אלא להקטין את הבניינים האלו

ליאור שפירא: אם כך אתה בדעה שללא קשר לדב"י היתה רוצה להנמיך את הבניינים?
אברהם פורז: נכון

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

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

אלון גולדמן: ממשיך להציג את התוכנית.

מיטל להבי: למה אין פה מצב נכנס?

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

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

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

אורנה ברביבאי: מי אמר שרחוב ברזיל זה דפנות?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מיטל להבי: אבקש לראות את התוכנית הכלכלית

מיטל להבי: כשהגדלנו את הרחק מה תועלת הציבורית שקיבלנו?

אורלי אראל: אין תועלות ציבוריות בהתחדשות עירונית.

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

אלון גולדמן: אופי הבינוי זו גם תרומה

מיטל להבי: הפתעתם אותי, תועלת ציבורית תמהיל הדיור

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

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

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

אורנה ברביבאי: אשמח לדעת מה התהליך מכאן ואילך

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אורנה ברביבאי: לדעתך צריך 106ב' נוסף?

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

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

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

ליאור שפירא: לא

אורנה ברביבאי: היו הרבה התנגדויות מתושבי השכונה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אודי כרמלי: מדובר ברחק 5 לא 8.

מיטל להבי: התחדשות עירונית זו תועלת ציבורית בפני עצמה.

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

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

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

ענת שרבינסקי: ישבנו שעות עם תושבי רמת אביב והמסמך הפך לדגם. היה תהליך שיתוף ציבור מאוד משמעותי. המתחם עובד לפי המדיניות והתמונה שאיתן הציג שלא מכיר ולא ידוע זה לא נכון. רמ"א היא שכונה שנקראת שכונה לדוגמא בגלל שתוכננה יחד עם שטחי הציבור ומבני הציבור כמקשה אחת. השכונה שנבנתה מההתחלה כללה טיפולוגיות שונות. טיפולוגיה טוריות שיש לה מקום להתרחב וכאן רואים שני בדידים שהוגדרו כשכונה. שאספנו שימור בדיוק לקחנו את אותם ערכים והיו קולות בעיריית ת"א שאמרו לרמת אביב אין הצדקה בת"א, השטחים הפתוחים הם אין להם אחד ורע בתל אביב, אפשר לצופף את הבדידים על פי מה שקבענו ולהגביה ולצופף את דופן השכונה, הוא מרקם מגורים והדופן שהוגדרה כדופן של רח' לבנון. היה תהליך ארוך בעיריית ת"א והוגדר כדופן ולגבי ה 15 קומות זה צוין אלו מקומות לכתחילה שידעו שאנחנו הולכים להגדיל את הצפיפות. האמירות של התושבים כיום מגיעות מהמגדלים שנמצאים בשכונה, התשתית הכי חשובה היא של הרכבת הקלה שעוברת שמה, לא תשתית של עוד הרחבה ולא כזו או האחרת. אנחנו עומדים בדיוק בהנחיות שהועדה קבעה לפני עשור.

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

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

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

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

ליאור שפירא: יתקיימו שתי הצבעות, החלק הראשון לעניין מה שוועדת ערר ביקשה מאתנו לנושא עוצמות הבניה והחלק השני ניתן החלטה אם אנו רוצים דב"י בתכנית.
אורנה ברביבאי: אם אני מצביעה בעד דב"י בפרוייקט הזה זה אומר שהגדלתי את העצמות של הפרוייקט הזה, אתה גורם לי להצביע נגד דב"י למרות שאני בעדו
אלון גולדמן: וועדת ערר ביקשה שנדון בעוד מס' נושאים, קו הבניין לא השתנה, התוכנית אפשרה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, לנושא עצים בתיאום עם האדריכלים הוחלט שלא נאפשר את הבלטת המרפסות מקו לקו קדמי בשני מטר כך שנוכל לשמר את העצים.

רבקה פרחי: זה שינוי בהוראות התוכנית

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

הצבעה:

נגד: מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אברהם פורז

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

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

הצבעה לעניין תוספת מרכיב הדב"י:

נגד: מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אברהם פורז

מיטל להבי: מאחר ואני נגד העוצמות וטרם הוצג המאזן הכלכלי לא אוכל להצביע בעד הדב"י
אורנה ברביבאי: גם אני מאותם נימוקים של מיטל מתנגדת
בעד: ליאור שפירא, חיים גורן, דודו לניאדו, אלחנן זבולון, חן אריאלי,

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

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

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

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

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

דיון בהתנגדויות לפרסום מכוח סעיף 106(ב)

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

מערב מגזין	30.01.2025
מערב	30.01.2025
מקומון ת"א	31.01.2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת הפרסום מכוח סעיף 106 ב' הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

התנגדות 1 (מחוץ לתחום התכנית)

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

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

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

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

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

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

התנגדות 2 (בעלי הזכויות ויזמי התכנית)

טענה	עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1	להצעת הוועדה לתוספת דב"י השלכות מהותיות על כלכליות התכנית ומימושה נוכח שינויים בתמורות במשק בכלל ושוק הדיור בפרט. דו"ח כלכלי מתאריך 27.2.2025 צורף להתנגדות. הדו"ח מצביע על רווחיות גבולית וחשש שהפרויקט לא יהיה ישים מהסיבות הבאות: א. עליה גדולה בשיעור הריבית במשק ובעלויות מימון הפרויקט. ב. עליית מחירי חומרי הבנייה וכוח העבודה. ג. תוספת מרכיב שיפוף דירות הדב"י בתום 25 שנה ולפני מכירתן יש משמעות כלכלית. ד. אכלוסן, היקף התפוסה, קבלת דמי שכירות, תחלופת דיירים וזמן השיווק של דירות הדב"י משפיעים על הכלכליות. ה. לחוות דעת שמאית-כלכלית לפי תקן 21 יש משקל רב הן לאישור התכנית והן ליישומה. בעדכון האחרון לתקן מיוני 2022 נקבע כי בתל אביב, שיעור הרווח היזמי המזערי, המהווה תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכנית פינוי בינוי, יעמוד על שיעור	מבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות נמצא כי התכנית המוצעת בתוספת רכיב הדב"י עומדת בסף הרווחיות הכלכלית הנדרשת. יוער כי התחשיב כלל, כמקובל, בין היתר התייחסות ל: - עלויות בניה נהוגות בפרויקטים, - עלויות התאמה לדירות הדב"י כמו: עלויות שיפוף, עלויות שיווק, שיעורי תפוסה, סבסוד דמי וועד בית ועוד. - שיעור מימון בפרויקטים מסוג זה. - מבנה ציבורי (עלויות בניה, שכ"ד בתקופת הפינוי) - תקופת בניה של 42 חודשים.	ממליצים לדחות את ההתנגדות

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים :

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

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

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

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

**ברחוב תכנית תא/4669 , מס' 507-0634626
מתחם רמה-אדירים, נווה שרת, תל אביב**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת, תל אביב

כתובת: רחוב רמה 7 – 19, פילדלפיה 3, אדירים 2-10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	129 - 133	134, 93, 90

שטח התוכנית: 11.79 דונם.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

בעלות: פרטי/חכירה מרמ"י + שטחי ציבור בבעלות עירייה

מצב השטח בפועל: 173 דירות ישנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה, לא כולל מרפסות, בשני מבני "רכבת" בגובה 4 קומות ובנין אחד בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת בחלקה).

מדיניות קיימת: באפריל 2014 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות להתחדשות השכונה הקובע עקרונות לתכנון התחדשות עירונית כגון פתיחת צירי תנועה בשכונה, יצירת רצף שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, תמחיל דיור (גדלי דירות וטיפוסי בינוי) ופיזור המסחר בשכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תב"ע 2389 (1990) – הרחבת דירות (מומשה בדירות בודדות)
יעודי קרקע קיימים: **מגורים, מגורים רב קומות, שצ"פ, שביל הולכי רגל, שב"צ, זכות דרך**

זכויות בניה: מצב קיים, כ-15,760 מ"ר כולל מרפסות וחדרי מדרגות.
לפי תכנית ההרחבות התקפה: 173 יח"ד X 119 מ"ר/יח"ד = 20,587 מ"ר

מצב תכנוני מוצע

התכנית מציעה קביעת זכות דרך עבור הרחוב המרכזי העתידי בשכונה (המחבר בין כל מרחבי התכנון). עקב כך קרקע ביעוד שצ"פ קטנה. בנוסף, בכדי לאפשר תמורות ע"פ המדיניות העירונית (12 מ"ר) זכויות הבניה ביחס לשטח קרקע מצומצם, יוצרות רח"ק העובר את המתאפשר בתכנית המתאר, ומספר קומות המתאפשרות עם הקלה. משלושה היבטים אלה (הקטנת שצ"פ, רח"ק גבוהה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמחיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר.

2 בניינים של עד 30 קומות, 21 בניינים של עד 10 קומות.

ב. היצע בינוי חדש, כמענה לסוגי אוכלוסייה שונים:

- בינוי מרקמי הכולל קומת קרקע פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש.
- בינוי מגדלי על רחוב פילדלפיה.
- סה"כ 445 יח"ד חדשות במקום 173 יח"ד קיימות.

התוכן 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	מס' החלטה 25/06/2025 4 - 25-0013
--	---

- ג. יצירת גן שכונתי ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור 24/7, אשר משתלב כחלק ממרחב פתוח רצוף כלל שכונתי.
- ד. הקמת מבנה ציבור חדש המייעל את השימוש בקרקע למוסדות ציבור (1.5 דונם).
- ה. קביעת שטחי ציבור בנויים.
- ו. קביעת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע של בנייני המגורים.
- ז. קביעת דרך חדשה לחיבור המשך רחוב אלמגור כחלק מפתרון תנועת שכונתי כולל, כפי שנקבע במסמך המדיניות לשכונה.
- ח. פתרון חנייה תת קרקעית לכלל דיירי מרחב התכנון על פי התקן שקבעה הועדה (1:0.8) או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הקטן מביניהם.



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

טבלת השוואה :

א. ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	%	מצב מוצע (מ"ר)	%
מגורים	6,334	53.7	3880	40.6
מגורים, מסחר ומוס"צ	-	-	906	-
שצ"פ	2,041	17.3	793	6.7
שפ"פ (בזיקת הנאה לצבור)	-	-	1499	12.7
שב"צ	1,491	12.7	1516	12.9
דרך (מאושרת ומוצעת)	1,240	10.5	3196	27.1
שביל	694	6	-	-
סה"כ	11,791	100	11,791	100

ב. זכויות בניה, מצב מוצע:

ייעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מפלגת הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	35,600	-	35,600	-	16,465	47%	46,047	573%
מסחר	700	-	700	-	300	-	-	-
שטחי ציבור בנויים	500	-	500	-	180	-	-	-
מוס"צ	3293	-	3258	-	800	-	4540	-

- 1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע כולל השפ"פ

הערות:

- א. זכויות המגורים מחושבות לפי שטח קרקע 6,285 מ"ר (מגורים+שפ"פ) לפי רח"ק 8.28 = 52,065 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות מקורות), לא כולל מסחר ולא כולל שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.
ב. מזה שטח שירות משותפים לפי 445 יח"ד X 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד = 11,125 מ"ר.
ג. ממ"דים : 5,340 = 12 X 445 מ"ר
ד. סה"כ שירות מעל הקרקע : 16,465 מ"ר
ה. שטח עיקרי : 35,600 = 16,465 - 52,065
ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.



יח"ד, מצב מוצע:

צפיפות: כ- 71 יח"ד/ד' (כולל שפ"פ)

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל עקרוני זה יהיה בכל אחד ממגרשי המגורים. תמהיל מדויק ייקבע בתכנית העיצוב:

יח"ד ששטח עד- 50 מ"ר כולל: כ- 10%

יח"ד ששטח בין 51 ועד- 75 מ"ר כולל: כ- 15%

יח"ד ששטח בין 76 ועד- 100 מ"ר כולל: כ- 55%

יח"ד ששטח 101 מ"ר ומעלה: עד 20%

סה"כ יח"ד: 445

נתונים נפחים:

מספר קומות: מ- 10 עד 30 (על פי תכנית המתאר + 5 קומות שניתן לבקש כהקלה)

גובה: ברחוב אלמגור עד 40 מ'; בבנייה הגבוהה עד 110 מ'.

תכסית: עד- 85% במגרשים הסחירים

קווי בניין: 3 מ' - 5 מ' לרחובות הגובלים.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. **יצירת מרחב מגורים המשלב שני סוגי מגורים שונים:**
 (א) בנייה מרקמית בגובה עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של האתר, תוך יצירת חזית המשכית פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש,
 (ב) בנייה גבוהה בחלקו הצפוני, לאורך רחוב פילדלפיה. המגדלים מאפשרים ליצור שטח פתוח נרחב יחסית.
- ב. **מגוון גדלי דירות:**
 כל המבנים יישלבו גדלי דירות שונים ע"פ התמהיל. התמהיל הסופי יוגדר בתכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
- ג. **הצרכת שטח למבנה ציבורי, כמו כן פתיחת הרצף הירוק השכונתי בכיוון דרום-צפון. שטח פתוח זה יוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.**
- ד. **תחבורה, תנועה, תשתיות:**
 • החניה למגורים ולשימושים השונים תהיה תת קרקעית במלואה, לפי תקן החניה למגורים 0.8: 1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. לשטחי הציבור ולשטחי המסחר, התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 • הגישה לחניונים מוצעת מרחוב רמה.
 • גישת רכב לחדרי אשפה: למגדלים בתת הקרקע. לבנייה המרקמית במפלס הרחוב.
- ה. **עיצוב:**
 עיצוב המבנים במרחב התכנון יהיה בשפה דומה, ויפורט בתכנית העיצוב.
- ו. **התייחסות לסביבה:**
 התכנית המוצעת יוצרת מבן מוקף בארבעה רחובות, ובליבו שטח פתוח בזיקת הנאה משמעותי הן לתושבים והן לרשת הירוקה השכונתית.
- ז. **איכות סביבה:**
 נערך סקר עצים ונערכה בדיקת הצללה, הבינוי עומד בתקן. הנושא יחודד בתכנית העיצוב. סה"כ 39 עצים מומלצים לשימור, 3 להעסקה ו-39 מומלצים לכריתה.
- ח. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
 הפרשה ליעוד דרך עבור רחוב אלמגור, פיתוח השטחים הפתוחים ופתיחת השפ"פ לציבור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-23.5.2019 התקיימה תת ועדה להתייעצות עם הציבור. מסיכום הועדה: תת הוועדה מאשרת את המתווה המומלץ כחלק מהתסקירים החברתיים. בין יתר ההמלצות, מוצע שהתהליך התכנוני ילווה מתחילתו ע"י נציגויות מקרב התושבים, לאחר בחירתן והכשרתן. הסיבות לכך מפורטות בתסקירים עצמם.

לתוכנית נערך נספח חברתי ע"פ ההמלצות שעלו בנספח החברתי הוצגו במספר מפגשי שיתוף ציבור והוטמעו בתכנית. ביניהן אפשרות לדיוריות בתקנון, שימושים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע, הוראות לקרן תחזוקה ואשרור/בחירת נציגויות להמשך התהליך.

מאז עריכת הנספח החברתי, הצגת ממצאיו לציבור ובחירת/אשרור נציגויות בחלק מהבניינים, גדלו אחוזי ההסכמות לתכנית והם עומדים על 55%, 79%, 80% בשלושת הבניינים שבקו הכחול.

זמן ביצוע:

שוטף.

חו"ד רמ"י

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 2013-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

בתכנית המתהווה שטחי החצר מהווים שפ"פ (המהווה שטח סחיר לכל דבר) הנושא זכויות בניה – שטחי הרח"ק הסופי מחושבים לפיו, הרי שבעצם השטח הסחיר של התכנית גדל ועל כן יהיה צורך בגביית תשלום לאחר שומה לגבי התכנית כולה וכתנאי לאישורה. הדבר מתבסס על כך שגם אם היום, שטחי השפ"פ הקיימים רשומים ע"ש העירייה, הרי שעם שינוי ייעודם צריכים לחזור לבעלים הקודם שכן היו הפרשה לצרכי ציבור. נושא השפ"פ מסבך מאוד את התכנית ומעמיד בסימן שאלה את היתכנותה הכלכלית.

* לאור חוות דעת רמ"י נערכו שינויים בתכנית והשטחים הסחירים המאושרים והמוצעים זהים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היוזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטיים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

הטמעת המלצות הנספח החברתי :
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספח הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע. עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
 תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
 להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד 20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
 לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל- 52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות) לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
 לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
 לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
 לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
 בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
 להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
 לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
 הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.
 לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
 סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
 הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטיים.
 עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
 תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
 אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.
 הטמעת המלצות הנספח החברתי :
 התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
 לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
 הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
 הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
 הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
 הגדלת תקן החניה לאופניים.
 הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
 יש להגביל את גובה קומת הקרקע. עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : התוכנית בסמכות מחוזית ויחד עם חצי מהתוכניות במרחב נווה שרת, יוצרת את הפאזל שחוץ של התחדשות המגורים ורווחת התושבים, וגם התכנון וקדום של פרויקטים נוספים שצמודים לפרויקט הזה. התוכנית תואמת למדיניות השכונה ומדיניות לקידום התחדשות עירונית שאושרה בועדה לפני שנה וחצי, גם מבחינת סל השטחים שמתבסס על התמורות של 12 מ"ר. הרחק הוא מעבר למה שמתאפשר לפי תוכנית המתאר והסיבה היא הצפיפות הנכנסת המאד גבוהה 15 דירות לדונם ברוטו, 30 נטו. כדי לעמוד במדיניות התחדשות עירונית ולאפשר את התמורה של 12 המטרים לכל הדיירים, צריך לקבוע שטחי בניה גדולים ממה שמתאפשר בתוכנית המתאר.
 אמיר לוטן מחב' משולם לוינשטיין : יצאנו לפני 5 שנים במשימה לחדש את המתחם. יש במתחם 173 יח"ד מרביתם חתומים לנו. בכול הבניינים יש לנו את האחוזה הנדרש שמאפשר לקדם את התב"ע. התכנית מפקיעה שטח ליצירת דרך חדשה כדי לפתוח נווה שרת.
 עמי שנער : מציג את התוכנית במצגת

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	מס' החלטה 25/06/2025 4 - 0013-25
--	---

תמיר קהילה: ברצוני להבהיר כי לא רשום שאין הסכמות, אלא שלמרות שיש את הרוב הנדרש מדוע אנחנו מציעים שהועדה תכנס כמגישה. היום הרוב שהושג הוא גבוה וזאת בזכות האמון בין הדיירים לעיריה ובין הדיירים ליוזם, זאת עקב הנספח החברתי.

אודי כרמלי: זו הוכחה בין הראשונות לנחיצותם של נספחים חברתיים שהוטמעו בתוכנית וגם יצירת האמון בין התושבים ליוזם ולעיריה שמבינים שכולם נמצאים על אותו בסיס. אופירה יוחנן וולק: ישר כח.

מיטל להבי: אנחנו פורצים תקרה בצפיפות 71 יח"ד לדונם, איפה עוד עושים כזה דבר במדינה, איזה מן איכות חיים יש פה, איפה הכניסות והיציאות לשכונה כבר היום השכונה הזו פקוקה. נכנסים עם 2 דונם שצ"פ ויוצאת 700 מ"ר שצ"פ אני יוצאת עם שפ"פ של 1499 מ"ר. מי שהולך לקנות במקום כזה דירה הוא לא יכול לקנות במרכז העיר ולוקח בחשבון את הפקקים בכניסות ויציאות. תחבורה ציבורית נכנסת למקום כזה? אני לא חושבת. רחובות צרים, שפ"פ ייקר את דמי הניהול של הדיור. דמי אחזקת ועד הבית יהיה יקר אני רוצה לדעת אם יש קרן ההונית ל10 שנים. מי שיבוא לגור שם האם הוא יוכל להחזיק את הבית ולא תהיה ג'נטריפיקציה? אני מבקשת הבהרות למצב הנכנס והיוצא? האם רח"ק 8 מייצר 71 יחידות לדונם או שזה רח"ק אחר.

מלי פולישוק: מה זה דיוריות?

אביגדור פרויד: מדוע המבנה הציבורי גולש למבנה המגורים? אני מציע להגביה המבנה הציבורי או לעבותו ולא לערב בעלות צבורית במבנה מגורים.

תמיר קהילה: הצפיפות והרח"ק הם יחס, רצפה חלקי קרקע. זו צורה למדוד אבל זה לא אומר שמה שיהיה בפועל הוא טוב או לא. 71 יחידות דיור לדונם הן נטו, בגלל ששטחי המגורים קטנו היחס יגדל, אבל אם נסתכל על הצפיפות ברוטו (כ-40) אז כל נווה שרת תהיה כך. זו שכונה שיש לה שטחי ציבור גדולים יחסית לשטחים הסחירים בקרקע, לא שזה מספיק לספק שירותים לתושבים. בנוסף, יש בשכונה הרבה דרכים שמסתיימות בדרך ללא מוצא וכדי לפתוח מערך תנועה חדש יחס הצפיפות גדל. אז צפיפות הברוטו ל-11,800 דונם היא 37.7 יחידות דיור לדונם.

מיטל להבי: כמה מתוך הברוטו שצ"פ דרכים שטחים חומים או אדומים שנכנסו פנימה.

תמיר: אפס. יש 6,360 מ"ר (6.3 דונם) במצב היוצא, אותו דבר במצב היוצא (כולל השפ"פ והמגורים) הכל נשאר באיזון שטחי קרקע. אפשר להודות לרמ"י שעמדו על כך, ולכן התכנית לא הגיעה לוועדה קודם, היה טיוב של המסמכים כדי שיהיה מצב נכנס ויוצא סחיר וציבורי מאזן אפס.

מיטל להבי: 11 דונם מתוך 6 זה סחיר כלומר יש 5 לא סחיר שנכנס ל11 כלומר 2 שצ"פ ממתי מודדים בברוטו. 5 דונם ששייך לציבור הכנסתם לתוך מגרש פרטי.

עמי אלמוג-רמ"י: מבחינת החלטת המינהל 1519 ההחלטה אומרת שהשטחים הסחירים - יש מצב נכנס יש מצב יוצא. במצב היוצא השטחים הסחירים יהיו המקסימום של המצב הנכנס או פחות. כלומר נכנסתי שטח קרקע סחיר הכנסתי 6000 אני יכול לצאת עד 6000 או פחות, ואז לא משלמים שום דבר. אם זו חכירה מאוזנת ואז הם לא משלמים. כאן הם הגיעו למצב שהם לא צריכים להתחשבן איתנו. מיטל:

תמיר קהילה: בנווה שרת הרבה רחובות ללא מוצא. אנחנו מייצרים רחוב חדש, פתיחה חדשה לראול וולנגר, הרחבת היציאה לדבורה הנביאה, וכל המערך הזה לא קיים היום. לכן 2 דונם של שצ"פ הופכים לדרך, אבל במהלך הזה אפשרנו את ההתחדשות של עוד מתחמים שמחוברים לדרך הזו שעדיין לא קיימת. מיטל להבי: כמה רוחב הדרך בסופו של דבר כולל מדרכות והכל?

תמיר: 19 המלצה

מיטל להבי: נכנס כאן תחבורה ציבורית ?

תמיר קהילה: בפירוש כן, החתך נבנה עם אגף התנועה

מיטל להבי: רוחב דרך לאוטובוס עם דרך גם למכוניות ואופניים. זו הפקדה לפני התנגדויות?

תמיר קהילה: כן, זו המלצה לפני הפקדה במחוז.

מיטל להבי: אני אשמח לראות את נספח התנועה.

רוני קינסברונר: השפ"פ יתחזק על ידי העיריה לצמיתות בעלות של עד 1,350,000 ₪ לדונם. זה מה שהיזם ישלם לעירייה וכל התחזוקה והאחזקה תעשה ע"י העיריה, תלוי גם בסוג השפ"פ עד 1,350,000 לצמיתות. תחשיב עודכן מ1,300,000 לדונם ל1,350,000 ₪.

יוזם: בנוסף לתחזוקה שפ"פ יש גם קרן הונית לדיירים.

רוני קינסברונר: עשינו זאת בכמה פרויקטים אבל כרגע מבחינה חוקית יש קושי, יש בעיה מיסויית וכרגע אנחנו מסתפקים בתשלומים הוניים. אנחנו בוחנים את האופציה הזו. יש פרויקטים שהיזם הקצה את היחידה המניבה.

אורלי אראל: מי שגר שם ומוכר הוא יצטרך לשלם מיסוי למדינה. אין טעם זה רע לתושבים.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה אם לא מועבר הכסף מטעם היזם.

רוני קינסברונר: זה תנאי לתעודת אכלוס ולמתן היתר בניה. לגבי הקרנות - הכספים מועברים רגע לפני האיכלוס. לגבי היחידה המניבה נרשמת עליה הערת אזהרה.

רוני קינסברונר: במחל 14 16 ובין השדרות כרגע אין משהו שיצא לפועל. אבל באופן עקרוני צריך לבצע איזו שהיא אכיפה

התוכן מס' החלטה 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	מס' החלטה 25/06/2025 4 - 25-0013
--	---

תמיר קהילה: לגבי הדיוורית זו דירה שהיא יותר גדולה אפשר לחלק אותה ולהשכיר חלק אך זו יחידה רישומית אחת.

אודי כרמלי: מונח שמשדד השיכון תבע שהכוונה לאפשר למשפחות אופק או דירה למטפל או לילד המתבגר יחידה רישומית אחת לא ניתן למכור את החצי יחידה.

תמיר קהילה: רצינו שבזמן הכנת התוכנית, לשטחים הציבוריים (אותם 680 מ"ר ברוטו) שמצויים במבנה השכיר תהיה גמישות תכנונית אם יהיה חיבור לשב"צ. ולכן אפשרנו בקומת הקרקע חיבור וזה יקבע בתוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: במסגרת התסקיר החברתי האם זה נדון עם התושבים. גם אם יש כניסה נפרדת עדין זה יכול להפריע לתושבים של הבניין. האם זה עלה בדיונים מול הדיירים.

תמיר קהילה: בכל פעם שאנחנו יושבים עם תושבים, אין תושב שאוהב שטח חוס לא ליד הבית ולא בתוכו. הם יכולים להתנגד אבל האחריות שלנו שיהיה את השטח הזה ולתת את השירות הציבורי.

אופירה יוחנן וולק: למה לא מכניסים את השטח הזה למבנה הציבורי עצמו?

אורלי אראל: אי אפשר השטח קטן. יש לך שטח של תוכנית, ככול שאני אקצה שטח ציבורי כך הזכויות הבניה בשטח נטו קטנות. יש גבול לכמה שטח ציבורי אני יכולה להקצות למגרש וכמה זכויות בניה אני יכולה להעמיס עליו ואז היחידה לתכנון האסטרטגי תגיד כמה חסר והשטחים הללו צריכים להיות בשטח ציבורי בנוי אחרת אני אצטרך להקצות עוד שטח קרקע ולא ישאר למגורים.

אורלי מלי (תושבת): מדובר על תהליך של 7 שנים שבו הדיירים היו מעורבים מאוד וברמת התכנון בכל פרט ופרט. הכל הוצג בפנינו ויש הסכמה של בעלי הדירות לנושא. האמון בבניין שהדירה שלי יש חתימה 90% בבניין אחר 80% ואמון הולך וגדל והחתימות נמשכות. הבעיות של הביוב והגגות מתפוררים ואני חושבת שמה שיאושר בתוכנית כך ייטב.

מיטל להבי: מדיניות התמורות הם 12 מ"ר? נושא של הממ"קים הסבר? האם חלחול בהיקף של 12% האם זה בברוטו או בנטו.

אמיר לוטן: התחלנו לפני 6 שנים התמורות היו 25 מ"ר, אבל היתה המדיניות המעודכנת של העיריה ואז היו 3 מתחמים שהתפוצצו ואנחנו המתחם היחיד שהצגנו לדיירים את דו"ח האפס והיינו שקופים עם הדיירים ובזכות זה הם איתנו עד היום שהם חתמו.

מיטל להבי: מי בדק חוסר כדאיות כמה הבניה בפועל לפי תוכנית ההרחבות תוכנית שנותנת את זכות ההרחבה לבעל הבית.

רוני קינסבורנר: ה 15 אלף מ"ר זה הפלדלת הקיים. ה 52 אלף מ"ר ברוטו כלומר 52/1.23 בערך 42 הם עוברים מ16,000 ל42 היות ויחידות הדיוור הן גדולות במצב הקיים נוכח הצפיפות, היחס הוא 2.7 בכל נווה שרת.

תמיר: בערכי השטח של נווה שרת מכפיל הדירות הוא כ-2.5 ומכפיל השטחים הוא בערך 3.

רוני קינסבורנר: הקושי מעבר לצפיפות הנכנסת גם יחדות הדיוור הקיימות היום הם גדולות יחסית. 80 מ"ר בנוי ומוספים 12 מ"ר, 92 כפול 1.3 שהם שטחי השירות כפול 170 ומשהו נותן ליזם רווח עסקי עד גבולי ליזם. יכול להיות שאחרי תשלום היטל השבחה.

מיטל להבי: תשתדל לעשות ממ"קים.

אופירה יוחנן וולק: להפקיד את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
2. שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליחיד עפ"י התקנות.
3. תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
4. להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
5. לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות) לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
6. לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני). לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
7. לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
8. בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
9. להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
10. לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
11. הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

12. לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורים.
13. סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
14. הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטים.
15. עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
17. אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.
18. הטמעת המלצות הנספח החברתי:
 - א. התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
 - ב. לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
 - ג. הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
 - ד. הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
 - ה. הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
 - ו. הגדלת תקן החניה לאופניים.
 - ז. הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
 - ח. יש להגביל את גובה קומת הקרקע עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

בישיבתה מספר 5012 מיום 19.5.25 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

1. התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית לא כללה דיור בהישג יד (דב"י). הוועדה המחוזית סבורה כי נכון לקבוע בתכנית דב"י בהתאם לתוספת השישית לחוק. הוועדה קובעת כי הדב"י הינו תוספתי כיון שהתוכנית הינה ברח"ק של 10.6, כאשר הרח"ק המירבי מתכנית תא/5000 הינו 6. בהתאם, מבוקש לקבוע 10% יחידות דיור בנות השגה – סה"כ 44 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר שטח פלדלת ו- 3,740 מ"ר שטח כולל. להוראות התכנית יוספו סעיפים בהתאם לסעיף 63. ג. לחוק. משמעות הסעיף, היא שככל שיח"ד לא תמומשנה בתוך 5 שנים (עם אפשרות הארכה לעוד 5) ההוראות לגביהן תפקענה. הדב"י ירוכזו ככל הניתן או בבניה המרקמית או בקומות התחתונות של מבני המגורים. לנושא הדב"י בלבד, הוועדה המחוזית מנחה שהתכנית תועבר לקבלת עמדת הרשות המקומית ולפי הצורך תשוב לדיון נוסף בפני הוועדה.
2. התשריט יעודכן בהתאם לתשריט שהוצג בדיון ומצורף להחלטה זו. במסגרת זו יבוצעו השינויים באים וזאת לצורך דיוק התכנון:
 - א. רחוב אלמגור יצומצם ב- 2 מ' וזכות הדרך תהיה 20 מ', לעומת 22 מ' שאושרו בועדה המקומית. תא שטח 103 יורחב בהתאם. תא שטח 104 יוסט במלואו 2 מ' דרומה.
 - ב. רחוב פילדלפיה יצומצם ב- 1 מ' לעומת הפקעה של 3 מטרים כפי שאושר בועדה המקומית. תאי שטח 101+102 יוסטו 1 מ' צפונה. השצ"פ לכיוון רחוב פילדפיה יגדל ב- 1 מ'. תא שטח 401 יגדל לכיוון צפון.



3. תבטל הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים, לעומת מסמכי התכנית כפי שאושרו בועדה המקומית שהפרידו בין שטחים עיקריים ושירות.

4. מגורים:

- תמהיל יח"ד שאושר בועדה המקומית כלל כ-10% יח"ד ששטחן עד-50 מ"ר וכ-15% יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר. הועדה המחוזית מנחה ש-20% מיח"ד תהיינה בשטח כולל של עד 55 מ"ר, לרבות מרחב מוגן.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שימוש משרדים לחברת ניהול בכל קומות החניון. בהתאם להחלטת המחוז, בתת הקרקע יבטל השימוש למשרדים.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שטח ציבורי בנוי עבור השימושים הבאים: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, מעונות למוגבלים, מתקני תפעול, דירות מחסה, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, מקלטים ומחסים ציבוריים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. יותר שימוש סחיר נלווה.

החלטת הועדה המחוזית קבעה כי בשטח הציבורי הבנוי בתחום תא שטח 103 יותר השימושים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ושירותי דת. לא יותר שימוש מסחר נלווה.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית קבעו רח"ק 2.7 לטובת שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 25-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות) יהיו 6,000 מ"ר (רח"ק 4) לשימושים: חינוך תרבות, דת, בריאות ורווחה. יותר שימוש למסחר נלווה עד 15% מתוך השטח הבנייה המירבי.

6. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית "בינוי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית, ותכלול את הנושאים המפורטים בלבד: העמדת מבנים, מפלסי כניסה, דירוגים ונסיגות בבינוי; פתרונות תנועה; תיאום תשתיות; פיתוח נופי לרבות נטיעות ופיתוח מרחב ציבורי ותיאום ממשק בין השימושים השונים; שימושים ציבוריים; מיקרו אקלים, הצללה, אוורור. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מהגשתה. ככל שלא תאושר בתקופה זו, לא תידרש תכנית כאמור כתנאי להיתר. תנאי זה לא היה קיים בהוראות התכנית כפי שהוגשו למחוז.
7. בתא שטח 101 תסומן זכות מעבר שביחס אליה תירשם זיקת מעבר לרכב בין גבול מגרש המגורים וקו הבניין. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
8. תסומן זיקת מעבר להולכי רגל בין קו בניין וגבול מגרש בתאי שטח 103+104 לכיוון השצ"פ. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
9. תתאפשר חניה פרטית מתחת לשצ"פ באמצעות רישום תלת מימדי, בהתאם לסעיף 5.5.7 ו- 5.5.8 בתממ/ 5. בהתאם, ייקבע עומק אדמה גנני שלא יפחת מ- 1.5 מ', לא יותר הפניות להוצאת אוויר ממרתפים לתחום זה, לא יותר למקם חדר שנאים תחת שטח זה, ישמרו עצים בוגרים שאינם מתחת לחניונים וכן עמידה בהוראות תמא/ 1 / 8 בנושא נגר.
10. תנועה וחניה:
 - א. תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 - הוראה זו שונה מהוראות התכנית כפי שהועברו למחוז אשר קבעו כי תקן החניה למגורים יהיה 0.8: 1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, בהתאם למדיניות העירונית.
 - ב. יותרו חניות בתת הקרקע בלבד.
 - ג. תיקבע זיקת הנאה לטובת מעבר למרתף במגרש הציבורי.
11. תיקון טבלת האיוון בהתאם להערות שמאי הוועדה לרבות התייחסות למגרש התלת מימד. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה. הטבלה תכנס לתוקף בשלב ההיתר שימושים קיימים יהיו שימוש מותר עד הגשת בקשה להיתר. הנספח התלת מימדי והוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות מנהל התכנון העדכניים.
12. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי" בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: איכות סביבה סעיף 1 יוסר. מסלולים לאתר החפירה, קביעת כלים לביצוע, זמנים וכדומה. יוסר הצורך באישור מהנדס לדירית, סעיפי תחזוקה יוסרו ויקבע כי תוקם חברת ניהול.
13. התכנית תקבע כתכנית מתאר מקומית, יוסרו הוראות קנייניות והוראות הקובעות אחריות לביצוע, הפניות למדיניות, לבעלי תפקידים ברשות המקומית, לאגפים או יחידות בעירייה, או בעלי מקצוע, הפניות לתכניות אחרות, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים והתחייבויות. צמצום סעיף עצים, תנאים למתן היתרי אכלוס יוסרו מהתכנית.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. מומלץ לאשר הקצאת 10% מסך יחידות הדיוור כפי שאושרו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיוור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסיה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם המדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו.

2. דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובהתאם לתנאים המפורטים.

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

עתליה רזניק: תוכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לפני ארבע שנים. אנחנו נמצאים בשכונת נווה שרת כמו שציינו בחלק הצפוני שלה. בעצם על רחוב אלמגור העתידי, רחוב רמה פילדלפיה ואדירים מציגה במצגת. התוכנית הומלצה להעברה למחוז כי היא פורצת תוכנית המתאר ברח"ק ומקטינה שצ"פ. לכן הייתה צריכה להגיע למחוז והתעכבה במהלך הקידום במחוז

התוכן	מס' החלטה
267-0634626-507 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים	25/06/2025
דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים	4 - 25-0013

בגלל נושא רישום תלת ממדי. הייתה מכינה ומליאה במחוז והתקבלו תנאים לתיקונים להפקדה ואנחנו מדווחים כאן על התנאים הללו.

מציגה את התוכנית והתיקונים במצגת. מציגה בטבלה את כל ההנחיות שהתקבלו מהמחוז. השינוי המשמעותי ביותר והיחיד שבו אנחנו לא מדווחים לכם אלא נדרשים לאישורכם זה נושא הדב"י. התוכנית הזאת הופקדה ללא דבי מאחר והתוכנית היתה לפני מדיניות הדיוור. המחוז הנחה שלאור התוספת המשמעותית כן נכון להמיר 10% מסך יחידות הדיוור לטובת יחידות דיוור בנות השגה וכאן נדרש אישורכם לשטח ממוצע של 85 מטר וסך הכול כמעט 4000 מטר.

חיים גורן: למה הכוונה החמש שנים

עתליה רזניק: לפי התוספת השישית יש סעיף 63' שקובע שאם התוכנית לא ממומשת בתוך 5 שנים הזכויות של הדב"י פוקעות יש אפשרות לוועדה להאריך בחמש שנים נוספות. ככל שהזמנים לא יקימו את הפרויקט בתוך 10 שנים, יפחתו להם 10% מהזכויות כמעט 4000 מ' יחידות דבי שהם לא יוכלו לממש.

חיים גורן: זה סוג של תמריץ, ואין לנו אפשרות להתמודד עם זה?

עתליה רזניק: זה החוק ואין לנו מה לעשות. ממשיכה להציג את התוכנית

חיים גורן: מה תקן חניה

עתליה רזניק: המחוז העלה מ0.8 לתקן חניה לפי התקן התקף. ממשיכה בהצגת התוכנית

ליאור שפירא: זו התוכנית הכי חשובה מכל התוכניות שלנו לדעתי בנווה שרת יוצרת כביש חדש שיאפשר לצאת מהשכונה.

מלי פולישוק: מצד שני אתה מכניס שם 450 יח"ד חדשות וצפיפות של 71 יח"ד שאני לא מכירה בת"א.

אודי כרמלי: יש לך בנטו נטו

מיטל להבי: מה רוחב רחוב אלמגור החדש

עתליה רזניק: 20 מטר כולל המדרכות כולל תנועה כולל תחבורה ציבורית דו-כיוונית החתך נבחן לאור הצורך שתעבור שם תחבורה ציבורית ויש לה לאן להתחבר ולצאת. מראה במצגת את המסלול. כיום יש שצ"פ אין שם דרך ובעתיד יש לנו את תוכנית קליבלנד שהיא כבר אושרה למתן תוקף שמחברת את הרחוב הזה לראול וולנברג ואז נוצרת הטבעת הזאת דרך הנה התוכנית של הכי דקר שליאור ציין, מתחברת בחזרה לבית אל וליציאה מהשכונה. ראשית, נבקש את אישורכם להמרה של 10% מיחידות הדיוור לטובת דיוור בר השגה ושנית את הדיווח על כל מה שהצגנו כאן.

אודי כרמלי: אנחנו כבר אומרים כאן שאנחנו מקווים שתתמכו בנו כשנרצה להתנגד לנושא של קיצוץ השימושים בשטחים הציבוריים.

חיים גורן: מה הכוונה כשנגיע לזה?

אודי כרמלי: התוכנית עוד לא הופקדה עכשיו זו החלטת הפקדה. ברגע שהתוכנית תופקד ויהיו התנגדויות אנחנו נגיע לבקש את אישורכם להגשת התנגדות. הנושא מהותי עקרוני

חיים גורן: מי הבעלים

עתליה רזניק: היזם הוא לוינסטיין.

חיים גורן: הבנתי. האם נושא 10% של דיוור בר השגה זה מה שהולך לקרות?

מיטל להבי: 10% מהשטח או 10% מסך יח"ד.

עתליה רזניק: הם הגדירו בדיוק מה השטחים.

מיטל להבי: המדיניות העירונית מדברת על 10% מהשטח

עתליה רזניק: לא, היא מדברת על 15% מיחידות הדיוור אנחנו נציין שספציפית גם בדרום העיר ובמזרח אפשר להקצות 10% שכונת נווה שרת מתנהגת די בדומה לדרום ומזרח העיר וכבר אישרנו בשכונה 10% לנושא תקן חניה ביקשנו מהמחוז לפי המדיניות 0.8 הם הורידו את זה ואמרו לפי התקן התקף כך שאנחנו נגיש התנגדות מה"ע.

מיטל להבי: 0.8 כולל גם את היחידות לדיוור בר השגה שמחשבים את התקן.

חיים גורן: התקן התקף זה 1

כן

חיים גורן: אני לא אתמוך בהתנגדות הזאת.

אודי כרמלי: זאת מדיניות שלך.

מיטל להבי: כל עוד מדובר בחניה בשטח הפרטי אנחנו צריכים לצמצם את ההתנגדות במיוחד שעכשיו יש לך פה נת"צים על ולא תהיה חניה ברחובות מפני שאת צריכה להעביר תחבורה ציבורית דו צדדית

ליאור שפירא: יש שם רכבת פזורה.

עתליה רזניק: תהיה חניה ברחוב. עכשיו לאף אחד מהם אין חניה.

מיטל להבי: מה ההבדל בין הפרויקט הזה לבין דרך השלום בהתייחסות לשפ"פ.

עתליה רזניק: כפי שצינתי אושר שפ"פ. הגיע למחוז שהנחה להפוך לשפ"פ. התוכנית מציגה שצ"פ אין שפ"פ.

מלי פולישוק: הערת החמש שנים ביטול, אם לא בונים ודרך השלום אתם התנגדתם לאמירה הזאת של המחוז האם פה זה לא חל אותו דבר.

עתליה רזניק: מאחר וזו לא תכנית מתוקף תוכנית המתאר תא 5000 שבהתאם לזה יש לנו טיעון סביר לזה שבעצם סעיף 63' לא חל עלינו. במקרה הזה זו לא תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר ולכן אין לנו את המענה הזה אז אנחנו לא מבקשים להתנגד לזה.

מלי פולישוק: בנוסף כתוב שחניה תת-קרקעית על כל המרחב, מה המשמעות?

עתליה רזניק: לא על השטח החום,

מלי פולישוק: על מה זה כן חל רגע? ולמה לא על המרחב הציבורי אם כבר עושים חניה.

עתליה רזניק: אפשר להקים חניה בתת הקרקע בכל תחום התוכנית. מלבד היכן שנדרש לחלול

מיטל להבי: אני חושבת שאחרי המלחמה האחרונה התת קרקע מוכיח את עצמו כחלק מאוד חשוב בנוסף, לממ"דים ולכן אנחנו צריכים לדאוג שאם כבר הם עושים ויש אפשרות לעשות תת-קרקע אז שיהיה על כל המרחב שבתת קרקע.

עתליה רזניק: יש אפשרות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
4 - 2013-0013	דיון בדיווח על החלטה המחוז להפקדת התכנית בתנאים

ליאור שפירא: אני רוצה עכשיו לסיים הנושא הזה סוטה מהפרוטוקול או מסדר היום אני רוצה לאפשר למהנדס העיר לתת לנו דיווח מה קרה עם המבנים שנפגעו וחלק מהדברים שאני מניח שתמצאו להגיד בשיח הזה תוכלו להגיד עכשיו. אנחנו מחליטים לאשר את המלצת הצוות כפי שהיא מופיעה בעמוד ועם ההערה על העניין של התת-קרקע והמקלטים.

בישיבתה מספר 2013-0013 מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית. עמדת הועדה המקומית היא כי יש מקום לאשר המרה של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית, כפי שהומלצו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסייה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם למדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו. נרשמה הערתה של הגב' מיטל להבי לפיה מתחת לשטחים החומים צריכים לבנות בתת קרקע את החניה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

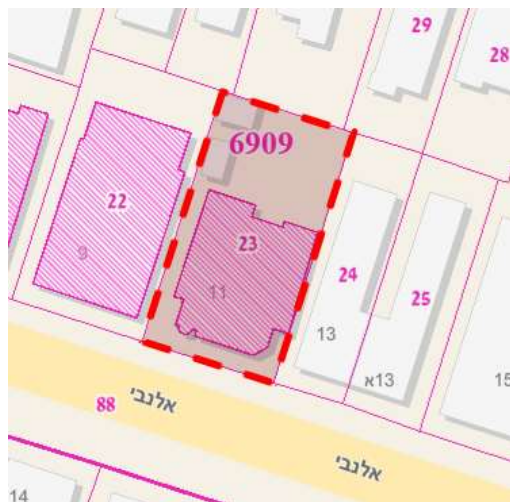
מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 25-0013	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיור במקום

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

רוטשילד 117, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
אלנבי 11, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
מנחם בגין 121, ת"א (עזריאלי שרונה) - מגרש מקבל

מגרש מוסר 2



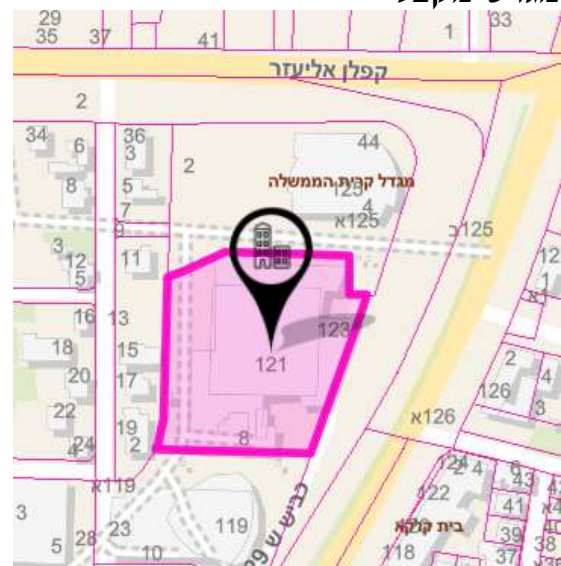
אלנבי 11
גוש 6909, חלקה 23

מיקום: מגרש מוסר 1



רוטשילד 117/ בר אילן 17
גוש 7439, חלקה 8

מגרש מקבל



מנחם בגין 121
גוש 7101, חלקה 16

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 25-0013	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיור במקום

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק	8	-
6909	מוסדר	חלק	23	-
7101	מוסדר	חלק	16	-

שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א 867: מ"ר.
אלנבי 11, ת"א 697: מ"ר.
מנחם בגין 121, ת"א 9,384: מ"ר.

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים

יזם: קבוצת עזריאלי בע"מ

בעלות:

1. רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן).
- הבעלות על הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש (סה"כ 1,527.83 מ"ר בהתאם לתחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 02.01.2025) נחלקת לשניים כדלקמן:
 - 928.46 מ"ר שייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
 - 599.36 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש. ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

2. אלנבי 11, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- בעלי הנכס והמקרקעין: חב' בוני נכסים
- בעלי הזכויות הניתנות להעברה: בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ.
3. מנחם בגין 121, ת"א - רשות מקרקעי ישראל בחכירה לקבוצת עזריאלי בע"מ.

מצב השטח בפועל:

רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגב"מ בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף.
תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

אלנבי 11:

מבנה מגורים אקלקטי לשימור בהגב"מ בן 3 קומות על קרקעיות מעל קומה מסחרית.
עבודות השימור והשיפוץ במבנה הושלמו בהתאם להנחיות מחלקת השימור ואישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 13.11.2014.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 25-0013	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיור במקום

מנחם בגין 121 (מגדל עזריאלי שרונה):

מגדל בן 64 קומות לתעסוקה בשימושי מע"ר מאוכלס.
המגדל נבנה בהתאם לתב"ע תא/מ/ק 4081 – דרום הקרייה.
סה"כ 61 קומות משרדים מעל מרכז מסחרי בן 3 קומות מעל 7 קומות מרתפים.
סה"כ השטחים הבנויים במגדל הינם:
תעסוקה - 80,787 מ"ר
מסחר - 10,050
ציבורי - 400 מ"ר.

בתאריך 29.11.22 ניתן לקבוצת עזריאלי בע"מ היתר בניה מס' 22-1311, במסגרתו נאטמו 541 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בקומת מסחר 2 (מפלס +25.00) וקומת מסחר 3 (+31.00), זאת בכפוף לקידום תב"ע לניוד זכויות משימור עבור שיחזור השטחים האטומים הללו.

מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 117:

תכניות תקפות: תא/2650ב', 2720, 2331

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 הינם 1,527.83 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 02.01.2025 לפי שווי קרקע 49,000 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:
- 1,237.69 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 33.95 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 224.28 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 31.91 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

אלנבי 11:

תכניות תקפות: 44, 219, תא/2650ב', תא/מק/3829, תא/מק/4025, תא/מק/4961

יעוד קיים: מסחר 1

שטח המגרש: 697 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 50013-25' - 5	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון נוסף לאחר סיום במקום

סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב אלנבי 11, הינם 196.82 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 5.11.2024, לשווי קרקע 44,000 למטר רבוע, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 131.93 מטר רבוע בגין יתרת שטחים מתוכניות תקפות
- 19.47 מטר רבוע בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
- 45.42 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה (בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 24.6.2020).

יצוין, כי בישיבתה מספר 2003-20' של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 26.2.2020 הוחלט על אישור תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה עבור המבנה לשימור באלנבי 11 במסגרת ההחלטה לאישור להפקדה של תכנית תא/4861 – נידוד זכויות לבית וואלה. מכיוון שתכנית תא/4681 בסופו של יום לא אושרה למתן תוקף, מבקשים מהוועדה לאשרר במסגרת הדיון בתכנית הנוכחית את תוספת 30% תמריץ השמירה על שווי הקרקע.

מנחם בגין 121 (עזריאלי שרונה):

תכניות תקפות: תא/3000, תא/2650ב', תא/מק/4081, תא/מק/4709

יעוד קיים: עירוני מעורב

שטח המגרש: 9,386 מ"ר

זכויות בניה: 91,237.6 מ"ר עיקרי

גובה: 255.5 מ' מעל פני הים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוך מבנים לשימור על-ידי העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שדרות רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11, למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121 לטובת תוספת שטחי מסחר עיקריים בקומת מסחר 1 (מפלס +25.00) ובקומת מסחר 2 (מפלס +31.00) לצורך הוספת שטחי המסחר אשר נאטמו במפלסים האמורים בהתאם להיתר בניה מספר 1311-22 ולשם תוספת שטחים עיקריים לשימושי מסחר באותם מפלסים.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנים לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 245.58 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על-פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 2.7.2024 ועל-פי הערכת שומה למבנה לשימור באלנבי 11 מתאריך 15.10.2024, ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.11.2024 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית ב.2650.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד שווים ל-2.65 מ"ר בייעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +25.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה 5 - 0013-25	דיון נוסף לאחר סיור במקום

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב אלנבי שווים ל-2.37 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +25.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב אלנבי שווים ל-3.89 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +31.

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121.
- מחיקת 48.76 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
- מחיקת 196.82 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11.
- תוספת של 374.5 מטר רבוע עיקרי למסחר לקומת מסחר 01 במפלס +25.00 עבור פתיחת השטחים שנאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ולצורך תוספת שטחים עיקריים נוספים לשימושי מסחר במפלס האמור במגרש המקבל. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.
- תוספת 364.7 מטר רבוע עיקרי למסחר לקומת מסחר 02 במפלס +31.00 עבור פתיחת השטחים שנאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ולצורך תוספת שטחים עיקריים נוספים לשימושי מסחר במפלס האמור במגרש המקבל. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.

הוראות בינוי:

- תוספת השטחים במגרש המקבל תהיה כדלקמן:
 - לקומת מסחר 01 במפלס +25.00, תוספת של 374.5 מטר רבוע עיקרי למסחר.
 - לקומת מסחר 02 במפלס +31.00, תוספת של 364.7 מטר רבוע עיקרי למסחר.
- מימוש תוספת השטחים תתאפשר רק בקומות המצוינות לעיל, בהתאם לסך הזכויות שהתווספו במסגרת תוכנית זו בכל קומה, ובמסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.
- תוספת השטחים תהא עבור פתיחת שטחי המסחר שנאטמו בקומת מסחר 01 במפלס +25.00 ובקומת מסחר 02 במפלס +31.00 על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ויתרת השטחים היא עבור תוספת שטח עיקרי לשימושי מסחר במפלסים האמורים.
- ניתן לאשר את פתיחת שטחי המסחר שנאטמו יחד עם תוספת שטח עיקרי לשימושי מסחר במפלסים כאמור לעיל בהיתר אחד ושינויים במיקומי השטחים העיקריים המתווספים בכל קומה במסגרת הליך הרישוי.
- לא יותרו תוספות ושינויים כאמור בסעיף 1.4 ללא הסדרת פתיחת שטחי המסחר שנאטמו (נאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311).
- לא תתאפשר העברה של השטחים המתווספים בקומת מסחר 01 במפלס +25.00 לקומת מסחר 02 במפלס +31.00 ולהפך, וכן לקומות ולמפלסים אחרים בבניין.

חניה:

- מגרשים מוסרים:
- יחולו הוראות התכניות התקפות.
- מגרש מקבל:

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי	25/06/2025
שרונה	5 - 25-0013
דיון נוסף לאחר סיום במקום	

ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי ולאופניים בגין תוספת השטחים.

איכות סביבה:

ביחס למגרש המקבל:

1. ככל שיעשה שינוי /תוספת במערכות המכניות תוגש חוות-דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. חיבור שטחי מסחר לפירים ומערכות המבנה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 121	אלנבי 11	רוטשילד 117	מנחם בגין 121	אלנבי 11	רוטשילד 117		
תוספת של 739.2 מ"ר עיקרי למסחר עבור קומות המסחר 01, 02 (מפלסים +25.00, +31.00 בהיתר -22 (1311)	הפחתה של 196.82 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 48.76 מ"ר עיקרי.	תעסוקה ומסחר: 79,360 מ"ר עיקרי משרדים. 10,050 מ"ר עיקרי למסחר. 35,764 מ"ר שירות למסחר ומשרדים. ציבורי: 400 מ"ר עיקרי 160 מ"ר שירות סה"כ שטח כולל: 810,89 מ"ר עיקרי ו- 96,933 מ"ר שירות.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2024 סה"כ: 1,527.83 מ"ר לניוד. 05.11.2024 סה"כ: 196.82 מ"ר לניוד.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2024 סה"כ: 1,527.83 מ"ר לניוד.	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 25-0013	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיור במקום

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

התכנית המוצעת מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000. טבלה לבדיקת התאמת מגרש מקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

מסמך לבדיקה	תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	ללא שינוי	+
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו- 3.1.4 בתכנית המתאר.	+
	רח"ק מירבי:		
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4: הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור		
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	ללא שינוי	+
	מספר קומות מקסימאלי:		
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	אזור תכנון 601- אזור תעסוקה מטרופוליני	+
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	ל.ר	+
	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	ל.ר	ל.ר

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 5089-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון נוסף לאחר סיור במקום	מס' החלטה 25/06/2025 5089-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון נוסף לאחר סיור במקום
---	--

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 5089 תא/מק/5089 507-0994350		שם התכנית העברת זכויות בניה מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לשרונה		מגיש התכנית 1. קבוצת עזריאלי בע"מ 2. בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ 3. רייטס גרופ ר.ב. ת"י בע"מ		עורך התכנית משה צור אדריכלים בוני שרים	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת		☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
תל אביב יפו		☐ עירונית		☐ כפרית		☐ יש	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית							
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית להעברת זכויות ממוכנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שדרות רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11, למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121 (מגדל עזריאלי שרונה) עבור תוספת של 739.20 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחרי בקומות מסחר 1 (מפלס +25.00) ובקומות מסחר 2 (מפלס +31.00)	5089(א)62, 5089(א)62, 5089(א)62 (ג) לחוק הת"ב חתימה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 - הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי טאונרפי	תותר תוספת זכויות בניה מבח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובדומה לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר.
שימור - סעיף 4.3 וראות כלליות (4.3.1) וראות למרקם בגי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: תכלול שימור העירוני או שעקש לגביהם הוראות	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650)
		+
		+

לשימור בתוכנית המועצה, או בתוכנית מאושרת	בתוכנית המפורטת החדשה ובתאם להוראות סעיף 3.1.3(4).	בהנבי"מ ברח' אלנבי 11 ורוטשילד 117 למגרש מקביל ברח' מנחם בגין 121, ומחלקת זכויות בנייה מהמבנים לשימור בהנבי"מ.
--	--	--

שימוש בסיעפי חוק 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, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
62א(א) למעט: (א1) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א1)	סעיף קטן (א1)
סעיף קטן (א6)	סעיף קטן (א6)
סעיף קטן (א6)	סעיף קטן (א6)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מועמד הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	9.9.95
אחיד כרמלי, אדר			
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	9.2.2025
הראלה אברהם איון, עו"ד			

ת"ב | 2017

הצהרות
בב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
לצוות תכנון

1170412

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 25-0013	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיום במקום

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11. זאת, בהמשך לאישור התמריץ האמור על-ידי הועדה המקומית ביום 26.2.2020 במסגרת ההחלטה להפקדת תכנית תא/4861 – ניווד זכויות לבית וואלה, אשר לא הגיעה לכדי אישור למתן תוקף ומשכך נדרש כעת לאישור על-ידי הועדה.
4. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25 ב' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תוכנית של ניווד מרוטשילד 117 ואלנבי 11 למגדל עזריאלי שרונה

מנדי רוטברד: מציג את התוכנית

אודי כרמלי: אנא הסבירו מה ההבדל בין עסקאות בשוק הפרטי לבין עסקאות דרך הקרן?

שרון טרייגר: דרך הקרן מוציאים כל קורא יש וועדת סיוע מי שמקבל זכאות מקבלים דרך הקרן. אנו מעודדים עסקאות בשוק הפרטי. הם צריכים לגשת ולקנות X זכויות ומתקיימת ועדה אבל הם לא היו בתוכה.

ליאור שפירא: השאלה למה אז ביום שבנו לא עשו זאת?

שרון טרייגר: היתה להם תוכנית בנין עיר עם X זכויות עיקריות במהלך השנים הם ראו שהם צריכים יותר זכויות

ליאור שפירא: הם בנו את הבניין בחריגה כי היה להם יותר זכויות?

מנדי רוטברד: לא בנו בחריגה בגין הבניה הנוספת הסיכום היה שאנחנו סוגרים אזורים ספציפיים ולא משתמשים בהם

ליאור שפירא: התכוונתי חריגה מבניה

אודי כרמלי: לא היתה פה שום הכשרה בדיעבד. בקומת הקרקע יש חללים גבוהים מאוד שבתוכם במסגרת היתר בנפרד הם ייצרו קומות משנה. לא היה להם זכויות לכל הקומות האלה אבל הם הוציאו היתר ובאם הם יירצו לעשות בהם שימוש זה יהיה מותנה בניוד זכויות כחוק

ליאור שפירא: למה כרגע?

אודי כרמלי: מדובר בשני הליכים שונים. כעת מדובר על תב"ע חדשה לניוד זכויות שמתוכה יהיה אפשר להוציא היתר. לא תמיד הקרן יודעת לפתור מסות של זכויות ומצד שני בדרך כלל בקרן נוספים סוג מסוים של זכויות

ליאור שפירא: האם יש בעיר עוד מקומות עם זכויות כלואות

אודי כרמלי: יש מקומות שהסכמנו ויש מקומות שלא

ראובן לדיאנסקי: נאמר שהם קיבלו היתר והתנאי היה לאטום עד שיהיו זכויות משימור?

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי	25/06/2025
שרונה	5 - 0013-25
דיון נוסף לאחר סיום במקום	

אודי כרמלי: נכון
ראובן לדיאנסקי: אז למה מלכתחילה לא להגיד לו קודם כל תקבל זכויות ואז תקבל היתר
אודי כרמלי: נכון, זה רק מעכב אותו בעוד כמה שנים
אמיר בדראן: אתה אומר שהחללים הגבוהים היו קיימים ורק עכשיו חתכו אותם?
אודי כרמלי: לא מעט פעמים הוועדה מעודדת ללכת לקראת יזמים לעזור בשלבויות פרויקטים, להוציא היתר לדיפון וחפירה
מנדי רוטברד: הוצאנו היתר כחוק היה צורך ספציפי ליחידה מסחרית להגדיל את תא השטח שלהם
ראובן לדיאנסקי: חוץ מהיחידה הספציפית הזו הכל עובד?
מנדי רוטברד: כן, כל מה שלפי ההיתר שיש לו זכויות הם חנויות ולצדן יש אזורים שהם אטומים לגמרי. המענה של התב"ע לא כל כך זמין לכן זה אושר בתנאי לקבלת זכויות משימור. הזכויות שיש בקרן הם לדברים מהותיים
ראובן לדיאנסקי: אז מה השלב הבא? זה כבר בנוי
אודי כרמלי: הם יצטרכו היתר בניה כחוק. במקום מסודר הם לא יכולים לעשות דבר ללא היתר בניה אחרת זו עבירה על החוק
ליאור שפירא: אז העדפה היא לתת את הזכויות לחברות מסודרות?
אודי כרמלי: כשיש ניווד זכויות המהות היא לאפשר לכמה שיותר בנינים לעבור הליך שימור, בעולם בריא לא היינו צריכים בכלל את מנגנון הניוד. מה שמעניין אותנו זה האינטרס הציבורי. במקרה הזה הוא לא יכול, הוא היה ליצור הליך נפרד
ליאור שפירא: הוא לא עשה והוא ידע שהוא יעשה זאת בעתיד
מנדי רוטברד: השטחים היו לאחר שהבניין נבנה. היה דייר ספציפי שהיה לו צורך בגלריה הזו לא קשור להיתר הראשון ולבניה הראשונה
ליאור שפירא: המבנה כיום בנוי, אבל אנו לא יודעים לעשות זאת על סמך המדד אם החברה רצינית או לא?
אודי כרמלי: זה ממש לא המדד, המדד הוא החוק.
ליאור שפירא: אז כל חברה שתצטרף שטחים עתידיים נאפשר זאת בהיתר?
אודי כרמלי: בוודאי, אם זה מייצר מנגנון של ניווד זכויות ואין בזה משמעות תכנונית.
ליאור שפירא: אין לנו בעיה עם ניווד הזכויות לשימור מה שאנחנו רוצים שלא יהיה רטרואקטיבי.
ראובן לדיאנסקי: אם נניח נקבל התנגדויות ולא נאשר את התב"ע, מה יקרה למקום?
אודי כרמלי: יישאר אטום, יש מקרים כאלה.
ליאור שפירא: ואם היה מדובר במרתפים? אנו נרצה סיור
אודי כרמלי: אנו פועלים בהתאם להנחיות הוועדה. הוועדה דוחקת בנו לאפשר ליזמים שלבויות, לא פשוט לבנות בניין בת"א ובישראל בפרט.
ראובן לדיאנסקי: הבנו שאנו לא רוצים את ההסדרים האלו של החללים
אודי כרמלי: אני לא רואה כל בעיה עם כל הסיבוב ללכת לקראת יזמים. אני אקבל כל החלטה
ראובן לדיאנסקי: עניין הדיפון וחפירה זה עניין ציבורי
ליאור שפירא: לא נצביע כעת, נצא לסיור בשטח ונשוב ונדון בנושא
עו"ד חגית בבלי מטעם קבוצת עזריאלי: כשהבניין נבנה לא היה צורך בשטח הנוסף. היה חשוב לעיריית ת"א וגם לעזריאלי למצוא פתרון לשוכר שנוקד לשטחי בניה נוספים בחלק שביקש להשכיר. קבוצת עזריאלי הציעה לאטום את השטח בקומה המסחרית ולפעול לניוד זכויות, אין חריגה בבניה. בהיתר הבניה כתוב בכפוף לקידום תב"ע לניוד זכויות, קנינו את הזכויות הללו לקח לנו זמן כסף ועשינו תב"ע כדי לאשר את הזכויות. ואנחנו כאן וזה התהליך שעשינו.
אלחנן זבולון: יש כאן אמירה חדשה משמעותית
עו"ד חגית בבלי מטעם קבוצת עזריאלי: הצורך עלה כמה שנים לאחר שהבניין נבנה
אלחנן זבולון: תסבירי את השטחים הצפים
חגית בבלי: ניידנו רק מה שצריך
אודי כרמלי: אתה מתכוון למס' שמנויד שהוא לא המס' שנבנה? זה עניין של שמאות
שרון טרייגר: הם הוציאו את ההיתר לצורך בניית גלריה לא היו להם את השטחים, הם היו צריכים מענה מידי והם בקשו אם אפשר כרגע לקחת את השטחים מהמפלסים לצורך הורדה לקומת גלריה. הוועדה אישרה לבנות גלריה בכפוף לאטימת השטחים ולהכנת תב"ע לניוד עבור אותם שטחים אטומים. היום בתב"ע הזו בנוסף לפתיחת השטחים האטומים עולה צורך לעוד שטחים עיקריים ולכן ביקשו לרכוש זכויות נוספות מעבר לאותם שטחים שהם מחויבים לפתוח.
מנדי רוטברד: יש עוד 190 מ"ר שהם אקסטרה שאותם הם מבקשים בהתאם לצרכים שלהם
ראובן לדיאנסקי: היה בנין גמור לבנות אותו ואז נולד צורך חדש, זה בעצם השטחים הכלואים. כבר אז למה לא נעשה המעבר של אחוזי השימור על מנת להסדיר את השטחים החדשים שיש צורך עבורם?
מנדי רוטברד: התהליך של ניווד מזכויות לשימור לוקח הרבה זמן

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 0013-25	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיום במקום

אורלי אראל: הקרן נועדה לאלה שלא מצליחים להגיע הסכמות בין יזם לבין נכס לשימור
ליאור שפירא: נשוב ונדון לאחר הסיור

בישיבתה מספר 0004-25 מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לצאת לסיור ולשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אמיר בדראן, מאיה נורי, דייבי דיסטניק

דיון נוסף:

התכנית מובאת לוועדה לדיון להפקדה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 26.2.2025 לצאת לסיור ולשוב ולדון.

בהתאם להחלטת הוועדה כאמור, נערך סיור במגדל עזריאלי שרונה במנחם בגין 121 (המגרש המקבל) בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, לריסה קופמן, אדר' מנדי רוטברד, עו"ד חגית בבלי, אורלי שנהר, הילה טביב, רות ארבל, שרון טרייגר ויעל שטופלמן.

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

ליאור שפירא: עשינו סיור מיטל להבי: למה הכוונה של שטח כלוא. אם זה אדם פרטי לא מאפשרים לא פה למה אפשר לעזריאלי. ליאור שפירא: את צודקת לכן עשינו את הסיור. דברים מהסוג הזה לא יקרו שוב. אישרנו את השטחים הללו ואת הניוד לשמחתנו מדובר בקבוצת עזריאלי ששומרת על הזכויות. כרגע בהתאם למה שאישרנו הם עשו את הניוד. היום כל הזכויות עודפות מוכשרות והם ברמה כזו שאם ישימו עגלות בשטח אז יש להם זכויות לשים אותם. מאוד נורמטיבי והולכים לפי הספר. לכן במקרה הזה אנחנו מיישרים קו עם החלטתנו. לכן אנחנו מאשרים החלטה להפקדת יעל שטופלמן: אנו ממליצים על אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11. זאת, בהמשך לאישור התמריץ האמור על-ידי הוועדה המקומית ביום 26.2.2020 במסגרת ההחלטה להפקדת תכנית תא/4861 – ניוד זכויות לבית וואלה, אשר לא הגיעה לכדי אישור למתן תוקף ומשכך נדרש כעת לאישור על-ידי הוועדה. אורלי אראל: התוכנית שאישרתם התמריץ לא הגיע למתן תוקף, כי באמצע היזם גנז את התוכנית. אז התמריץ נשאר תלוי באויר מאלנבי ולכן במקרה הזה שהזכויות עוברות מאלנבי עובר מאלנבי לשרונה אנחנו צריכים את האישור שלכם לבנין לשימור. אנחנו מאשרים את העוד זכויות לשימור. אודי כרמלי: שינוי הכתובת של התמריץ הרמנו את הזכויות באוויר כי קיבלנו אותם ואין מי שיקבל וחלק מההחלטה החבילה שהיתה באוויר עוברת לשרונה. הראלה אברהם אוזן: מקריאה את ההחלטה.

בישיבתה מספר 0013-25 מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11. זאת, בהמשך לאישור התמריץ על-ידי הוועדה המקומית ביום 26.2.2020 במסגרת ההחלטה להפקדת תכנית תא/4861 – ניוד זכויות לבית וואלה, אשר לא הגיעה לכדי אישור למתן תוקף ולאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי
5 - 25-0013	שרונה
	דיון נוסף לאחר סיום במקום

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/5202 - עמינדב 2-8 (חדש)
6 - 25-0013	דיון להמלצה להעברה לוועדה מחוזית

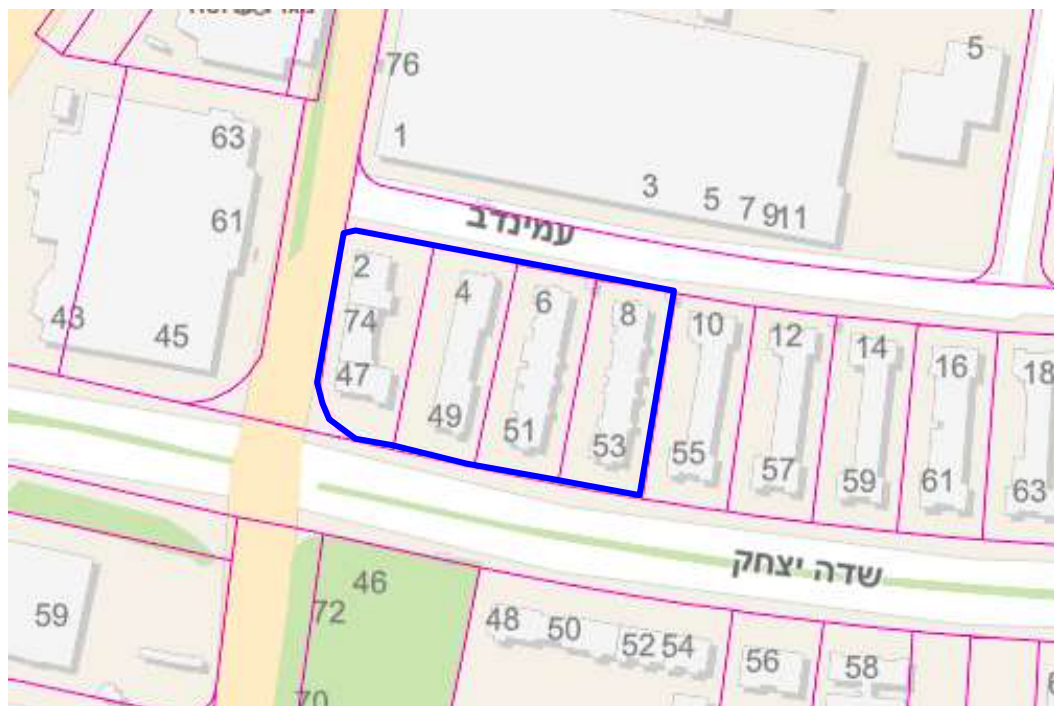
תא/5202 - התחדשות עמינדב – 2-8

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

מיקום: התכנית ממוקמת במפגש הרחובות יגאל אלון, יצחק שדה ורחוב עמינדב, בפינה הדרום מערבית של אזור התעסוקה ביצרון.

כתובת: עמינדב 2-8, יצחק שדה 47-53, יגאל אלון 76.

מטרת התכנית: התחדשות עירונית על ידי הריסתם של 92 יחידות דיור בארבעה מבני רכבת בני 4 קומות, כל אחד והקמת שני מגדלים בני 35 קומות בעירוב שימושים מסחר תעסוקה ומגורים. התכנית מציעה כ- 26,476 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, לתעסוקה מסחר ומגורים, מתוכם 230 יחידות דיור ובתמהיל מגוון. כמו כן התכנית קובעת הקצאות ציבוריות בשטח קרקע של 3.5 דונם המחולקים למגרש ביעוד שצ"פ בשטח של 1.8 דונם, ומגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1.7 דונם.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	גודל חלקה מ"ר	כתובת	מספר יח"ד
7096	38	1,753	עמינדב 2 יצחק שדה 47	23
	39	1,770	עמינדב 4 יצחק שדה 49	23
	40	1,776	עמינדב 6 יצחק שדה 51	23
	41	1,778	עמינדב 8 יצחק שדה 53	23
	2120	640	יגאל אלון	
סה"כ		7,717		92

שטח התכנית: כ- 7.7 דונם.

מתכננים:

עורך ראשי: ישר אדריכלים

נוף: קו בנוף

תנועה: דגש הנדסת כבישים ותנועה

תשתיות: גלבע

סביבה: גליה שטאנג וייס

מודד: אילן בן ארויה

אגרונום: אדיר אלווס

יזם: קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ

מגישי התכנית: קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה (עיריית תל

אביב - יפו)

סביבת התכנית:

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות יגאל אלון, יצחק שדה ועמינדב, המהווה מחבר בין צפון שכונת יד אליהו מדרום לתכנית, שכונת המגורים ביצרון, המאופיינת בבניה מרקמית בת 4 קומות ממזרח לתכנית, מפון לתכנית אזור התעסוקה של ביצרון בו אושרה לאחרונה תכנית מרחב אלון להקמת 3 מגדלים בני עד 47 קומות.

ממערב, גובלות תכניות המע"ר המטרופוליני המאופיין באזור תעסוקה בעירוב שימושים ובבניה גבוה ואינטנסיבית. במרחב זה אושרה לאחרונה תכנית 'מתחם הסינרמה', אשר כוללת את הקמתם של ארבעה מגדלים בעירוב שימושים בני 46 קומות.

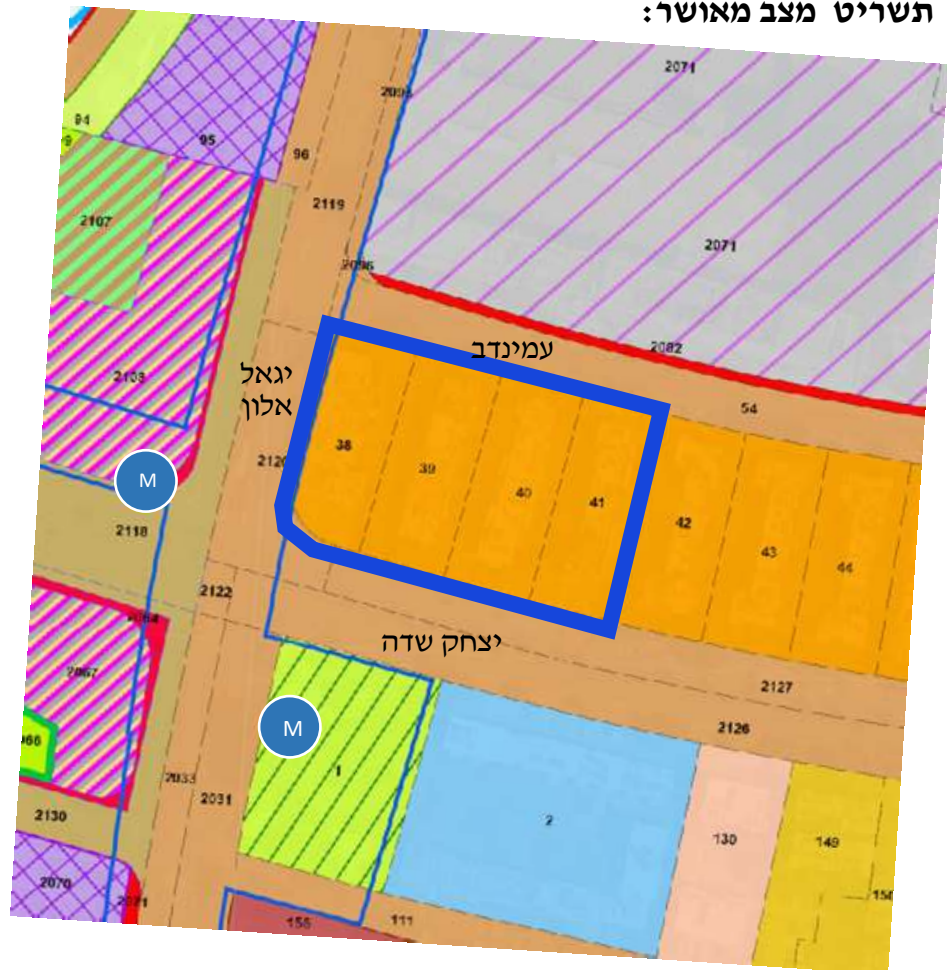
כמו כן, מדרום לתכנית, בפינה הדרום מזרחית של הרחובות יצחק שדה ויגאל אלון וכן ממערב לתכנית, בפינה הצפון מערבית של רחובות אלה מתוכננות יציאות מתחת 'יצחק שדה' של קו המטרו העתידי 3M. התכנית נמצאת בתחום תמ"א 70 – אזור השפעת המטרו.

מצב השטח בפועל:

היוזמה מורכבת מחלקות 38-41. על כל אחת מהחלקות בנוי בניין טורי. סך הכל ארבעה מבנים טוריים

למגורים בני ארבע קומות. קיימות בארבעת הבניינים כיום 92 יח"ד בשטח ממוצע של 87 מ"ר ברוטו (71 מ"ר לפי נתוני ארנונה) בניינים אלה נבנו באמצע שנות ה- 50 ואינם כוללים ממ"דים ומצבם התחזוקתי ירודה . הבינוי הקיים מרוחק מדופן הרחוב ומגודר בגדר חיה ו/או גדר בטון בנויה.

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מאושר:

— 248

תכנית ראשית, אושרה למתן תוקף בתאריך – 20.10.1955. תכנית זו מגדירה את השטח בייעוד אזור מגורים 1 . התכנית מאפשרת הקמת מבנים בני שלוש קומות על עמודים, אחוז הבניה המקסימלי הוא 18% לקומה.

תכנית ע 1 –

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת כי תותר בנייתן של עד – 6 קומות מרתף בקו בניין 0, בתכנית שלא תעלה על 80% משטח החלקה.

תכנית ג1 –

התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת כי על גגות המבנים תותר הקמתם של המשך חלל – חדרי המדרגות הכלליים של הבניין ומתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים. גובהם של המתקנים ההנדסיים לא יעלה על 4 מ' מפני רצפת הגג.

תכנית מ –

התכנית חלה בתחום מרחב התכנון וקובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבניי מגורים.

תכנית ח התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים. –

תמ"א 2/4

התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת כי גובה הבנייה המירבי לא יעלה על – 180 מ' מפני הים בשל מגבלות רת"א.

תמ"א 70:

התכנית חלה בתחום מרחבי התכנון וקובעת רח"ק מינימלי ותמהילי שימושים, התכנית המוצעת נמצאת במרחב תכנון יצחק שדה בטבעת הראשונה עם אפיון מרחבי רובעי, תמ"א 70 קובעת תמהילי שימוש בהיכף של 15% תעסוקה ושימושים אחרים, ולפחות 20% בשימוש של מגורים, בנוסף היא קובעת דרגת רח"ק D - רח"ק 9.



טבעת ראשונה- מרחב ההשפעה האורבני הקרוב סביב תחנת המטרו

מרחב הליבה- מרחב המצוי במעטפת המיידית של תחנת מטרו, המיועד לעידוד פעילות עירונית בדגש על מרחב הולכי הרגל.



רח"ק מינימאלי | תמהיל שימושים

D	C	B	A
טבעת ראשונה	טבעת ראשונה	טבעת ראשונה	טבעת ראשונה
טבעת שנייה	טבעת שנייה	טבעת שנייה	טבעת שנייה
4.5	3	6	4
7.5	5	9	6

טבעת ראשונה	שכונתי
לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים	אין הנחיה לגבי מגורים
רובעי	לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים
לפחות 20% מגורים	

מדיניות תכנונית קיימת:

תא/ 5000 :

ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית. הרח"ק המירבי המותר הוא 5 וגובה הבינוי המקסימלי הוא 8 (ניתן להגיע עד 15 קומות בבנייה נקודתית חריגה לגובהה) .



עד 8 קומות – מרקם ובו בניה נקודתית חריגה
לסביבתה (עד 15 קומות)



אזור מגורים בבניה עירונית
מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה – רח"ק מירבי = 5



תכניות מקודמות בסביבת התכנית:

תחום התכנית גובל באזור התעסוקה ביצרון, וכן מע"ר מטרופוליני שעל דופן יגאל אלון. מתוקף תכניות אלה והמדיניות העירונית, מקודמות ואושרו לאחרונה תכניות רבות במרחב, אשר עתיד כולן לשנות את פניו.

**מדיניות 9147- פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו:**

מדיניות למרחב יגאל אלון אושרה בועדה המקומית בתאריך 1/1/2020. המדיניות קובעת חתכי רחוב עבור מקטע זה של יגאל אלון ורחוב יצחק שדה. כמוכן המדיניות קובעת תקני חניה מופחתים העומדים על 1:350 לתעסוקה, 1:0.8 למגורים 1:1000 לשימושי מסחר וציבור. כמו כן קובעת המדיניות הוראות לשימושים ולעיצוב דופן הרחוב לרבות שימושי מסחר רציפים, בניה בקו בנין אפס, עירוב שימושים ויצירת מרחבים עונתיים לשהיית הציבור.

מצב תכנוני מוצע:

מרחב תכנון זה הינו מרחב לפינוי בינוי בו יפנו ארבעה מבנים טוריים ובהם 92 יח"ד סכה"כ. שטח התכנית ימוקם בהמשך לרצף של שטחים ציבוריים המתוכננים מצפון בתכנית 'מתחם אלון' המאושרת.

בפינת הרחובות עמינדב, יגאל אלון ויצחק שדה יקבעו שני מגרשים ביעוד מעורב של 'מגורים מסחר ותעסוקה'. בכל אחד מתאי השטח יוקם מגדל מגורים על קומות מסד משותף עבור שימושי תעסוקה ומסחר.

סה"כ הקומות במגרשים אלה, עד 35 קומות כולל קומת הקרקע, קומות המסד וקומה טכנית. בסך הכל התכנית מציעה כ- 35,600 מ"ר לתעסוקה מסחר ומגורים עבור הקמת 230 יח"ד, מהן 92 יח"ד תמורה ודב"י בהיקף של 15% מסך יח"ד שיוקמו. שטח ממוצע (פלדלת) ליח"ד במתחם יהיה 90 מ"ר בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. בנוסף יוקצו שטחים עיקריים לרווחת הדיירים.

מטרת התכנון:

1. התחדשות המרחב על ידי בינוי חדש של שני מגדלים בני 35 קומות בעיורב שימושים, ותאום את האינטנסיביות של אזור תחנת מטרו עתידית.
2. קביעת הקצאה לשטח ציבורי בשטח של 3.5 דונם.
3. קביעת הקצאה לדרכים לצורך הרחבת מדרכות לאורך הרחובות עמינדב, יצחק שדה ויגאל אלון ברוחב של 4 מ' (הקצאה ברישום תלת ממדל).
4. קביעת תמהיל יח"ד מגוון.
5. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית לרבות קביעת זיקות הנאה בתחום המגרשים הפרטיים להרחבת הרחובות ושיפור איכותו של מרחב הולכי הרגל במגרשים סמוכים לצירי תנועה מרכזיים.
6. קביעת 15% יחידות דיור עבוד דב"י בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
2. קביעת ייעוד הקרקע בתחום התכנית: מגורים, מסחר, תעסוקה, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים בשטח התוכנית, לרבות שטחי תעסוקה, מסחר מגורים, ושטחים ציבוריים.
4. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור וקביעת הנחיות לגביהם.
5. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לייעודים השונים.
6. קביעת שימושים ראשיים על קרקעיים למסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קביעת שימושים נוספים מסך הזכויות העל קרקעיות למגורים וכן שימושי מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 בתת הקרקע.
7. קביעת הגובה המותר לבניה בתחום התכנית.
8. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
11. קביעת שלביות והתניות למימוש התכנית.
12. קביעת הנחיות בנושא איכות סביבה, בנייה ירוקה וניהול נגר.
13. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
14. קביעת הוראות לשטחי הבניה התת קרקעיים ותקני החניה בתחום התכנית.
15. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

תשריט מצב מוצע:



יצחק שדה

סה"כ זכויות בניה בתא שטח בייעוד מגורים תעסוקה ומסחר:

- | | |
|---|------------------------------|
| 9,000 מ"ר ברוטו (מהם 7,386 מ"ר עיקרי) | - סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה : |
| 26,400 מ"ר ברוטו (מהם 19,090 מ"ר עיקרי) | - סה"כ שטחים למגורים : |
| 35,400 מ"ר ברוטו | - סה"כ לכל השימושים : |
| | *לא כולל שטחי מרפסת |

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: עד 15,220 מ"ר
רח"ק מוצע 12.2 .

טבלת השוואה:

תכנית מוצעת בסמכות ועדה מחוזית	מצב קיים	
מגורים תעסוקה ומסחר	מגורים	ייעוד קרקע
מגורים תעסוקה ומסחר	מגורים	שימושים
2,940 מ"ר	7,000 מ"ר	שטח לחישוב זכויות
35,640	7,800 מ"ר קיים לפי היתרים למגורים	זכויות בנייה
12.2	2.2	רח"ק
26,640	7,800 מ"ר	שטח למגורים
230	92	מספר יח"ד
2.5	-	מכפיל התחדשות
2,000	0	שטח למסחר
7,000	0	שטח לתעסוקה
35	-	דב"י
עד 35 קומות*	4	מספר קומות
עד 180 מ'	15 מ'	גובה מבנה
1.8 דונם	-	שטח למבני ציבור
10,800 מ"ר (ברוטו על קרקע)	-	זכויות בניה למבני ציבור
1.7 דונם	-	שטח ציבורי פתוח
3,500 מ"ר קרקע	-	הקצאה לצרכי הציבור
לא יפחת מ- 600 מ"ר	-	שטח זיקת הנאה
78 יח"ד לדונם	13 יח"ד לדונם	צפיפות

*ניתן להגיע לבינוי בגובה של 40 קומות

הערות לשטחי הבניה:

1. שטח למרפסות לא יעלה על 14 מ"ר לדירה.
 2. מתוך השטחים העיקריים למגורים, תותר הקצאה של עד 5 מ"ר ליחיד עבור שטחים לרווחת הדיירים, אשר אינם מוצמדים.
- המרת שטחים:
- א. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש בפני עצמו ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.
 - ב. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר, לוגיסטיקה בכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
 - ג. תותר העברה של עד 10% של השטחים העל קרקעיים (עיקרי + שירות) בין תאי שטח 102 לתא שטח 103 ולהפך - לכל שימוש בפני עצמו מתוקף תכנית זו.
 - ד. תותר העברה של עד 10% מיחידות הדיור בין תא שטח 102 לתא שטח 103.

- ה. תתאפשר המרה של מסחר שלא נוצלו לשטחי תעסוקה (עיקריים או שרות).
- ז. עבור כל יחידת דיור לרבות דיור מכליל יוקצו עד 5 מ"ר (עיקרי), עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים. שטחים אלו יתכן שיהיו מקורים על ידי פרגולות או מצללות.
- ח. ככל שיותקן פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת יתרת שטחי הממ"דים לשטח עיקרי למגורים בתחום יחידת הדיור בהתאם לתקנות הג"א בעת מימוש.
- לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.

תמהיל יח"ד:

- שטח יחידת דיור לא יפחת מ- 50 מ"ר פלדלת.
- תמהיל שטחי יחידות דיור (פלדלת) בכל אחד מתאי השטח:
- לפחות 15% יח"ד בשטח שבין 50-65 מ"ר.
- לפחות 20% יח"ד בשטח שבין 66-85 מ"ר.
- לפחות 20% יח"ד בשטח שבין 85-105 מ"ר.
- לפחות 15% יח"ד בשטח שבין 105-120 מ"ר.

מספר קומות: עד 35 קומות ממפלס הרחוב לרבות קומות הקרקע, קומות המסד והקומה הטכנית

גובה קומות:

- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מ"ר ברוטו.
- גובה קומת משרדים טיפוסית עד 4.5 מ"ר ברוטו.
- גובה קומת קרקע לא תעלה על 6 מ'.

קומות בגובה שאינו טיפוסי יבחנו במסגרת תכנית עיצוב ויתאפשרו רק במסגרת הגובה המרבי שקבוע למסד ולמגדל.

תכסית בניה מעל הקרקע: עד 85% משטח המגרש, תכסית קומת מגדל עד 70% משטח המגרש. (מגרש בשטח של 2.9 דונם)

תכסית בתת הקרקע עד – 85% משטח המגרשים. יתאפשר שטחים לחניה מתחת לדרך מוצעת

בתחום המגרש הסחיר יישמר שטח פנוי מבניה מעל ומתת הקרקע עבור נטיעות, לחלחול וניהול מי נגר. יובטח שמרת שטח חלחול אפקטיבי ללא ריצוף מעליו. גודלו ומיקומו ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.

קווי בניין:

- קווי הבניין למגרש המגורים יהיה כמפורט:
- קו בניין לרחוב עמינדב – 4.5 מ' למסד ולמגדל.
- קו בניין ליגאל אלון – 0 מ' למסד ו 3 מ' למגדל.
- קו בניין ליצחק שדה – 0 מ' למסד ו 3 מ' למגדל.
- קו בניין למזרח (למגשים בייעוד ציבורי) – קו בניין 4 למסד ולמגדל.
- קווי הבניין הצדיים בין חלקות המגורים יהיו קו בניין 0 ובתנאי שישמר מרווח בין המגדלים שלא יפחת מ-15 מ'.

שטח ציבורי:

התוכנית קובעת הקצאות ציבוריות בהיקף של 3.5 דונם, מתוכם 1.8 דונם עבור מגרש ביעוד מבנים ומסודות ציבור אשר ממוקדם בחלקה הדרום מזרחי של התכנית לכיוון שכונת יד אליהו. בתא שטח זה יקבעו זכויות בניה בהיקף של 10,800 מ"ר (רח"ק 6). כמו כן התכנית מקצה שצ"פ בשטח של 1.7 דונם בצמוד לשב"צ הממשיך את הקישוריות בציר צפון דרום.

זיקות הנאה/ זכות מעבר :

1. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהייה הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים, זאת כתנאי למתן היתרי אכלוס.
2. תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת הנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. זיקות הנאה יירשמו על שם הציבור בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן תעודת גמר
4. במגרשים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, כל השטח הפנוי מבניה יסומן כזיקת הנאה, ויפותח בהמשך למפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים, הפיתוח במגרש יהיה המשכי לרחובות הסובבים, ללא מעקות, גדרות, הפרשי מפלסים וכיו"ב. שטח זה יכלול גם שטחי חלחול הפנויים מריצוף.
5. תיקבע זיקת הנאה לכלי רכב בתחום הרמפה ומרתף חניה, כמו כן תרשם זיקת הנאה לרכב בין המגרש הסחיר למגרש למבני ציבור (מתחת לשצ"פ).

תסקיר חברתי :

באוגוסט 2022 הושלם תסקיר חברתי שנעשה ע"י היועץ החברתי מטעם העירייה : אילן פינק.

עיקרי התסקיר :

נתונים חברתיים :

חזקה על דירה : 28.2% בעלים מתגוררים, 68.4% שוכרים, 3% דיור ציבורי (3 דירות) במתחם אחוז - שוכרים גבוה ביחס לממוצע של שכונות ביצרון ויד אליהו (41%, 42%).
מרבית בעלי הדירות המתגוררים בעלי וותק במתחם ובכ- 30% מהדירות (8 מתגוררים קשישים בגילאי 65 +. לעומת זאת, כמחצית מהשוכרים בעלי וותק נמוך של כשנה.
מטופלי רווחה : במתחם 5 דירות בהן מתגוררים מטופלי רווחה.
85% מהתאים המשפחתיים במרחב התכנון בני 2 1 נפשות.
12% מאוכלוסיית במרחב התכנון עלו לארץ מבר"מ.
המצב הסוציו אקונומי נמוך ביחס לממוצע העירוני. כ- 28% מהנשאלים חוששים מהתייקרות דמי הניהול.

התארגנות תושבים :**עמינדב 8 תל אביב – יפו : חלקה 41, גוש 7096 :**

נכון להיום, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 515017556 נבחרה לבצע את הפרויקט במקרקעין הידוע כחלקה 41 בגוש 7096, רחוב עמינדב 8 תל אביב- יפו.
בבניין ברחוב עמינדב 8, חתמו על הסכם פינוי בינוי 13 מתוך 25 בעלי דירות המיוצגים על ידי משרד עורכי דין אבי עומרד – לפיכך, שיעור החותמים בבניין עומד על 52% חתימות.

עמינדב 2-4 תל אביב – יפו : חלקות 38 ו-39 בגוש 7096 :

נכון להיום, קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 515017556 נבחרה לבצע את הפרויקט במקרקעין הידוע כחלקות 38 ו-39 בגוש 7096, רחוב עמינדב 2-4.
בבניין ברחוב עמינדב 2, חתמו על הסכמי פינוי בינוי 18 מתוך 22 בעלי דירות המיוצגים על ידי משרד עורכי דין אגמון טולצינסקי – לפיכך, שיעור החתימות בבניין עומד על כ- 81.8% חתימות.
בבניין ברחוב עמינדב 4, חתמו על הסכמי פינוי בינוי 19 מתוך 22 בעלי דירות המיוצגים על ידי משרד עורכי דין אגמון טולצינסקי – לפיכך, שיעור החתימות בבניין עומד על כ- 86.4% חתימות.
שיעור החתימות הכללי בפרויקט הינו כ- 84%.

עמינדב 6 תל אביב – יפו : חלקות 40 בגוש 7096 :

נכון להיום, צוות רובינגרופ בע"מ ח.פ 516586369 נבחרה לבצע את הפרויקט במקרקעין הידוע כחלקה 40 בגוש 7096, רחוב עמינדב 6 תל אביב- יפו.

בבניין ברחוב עמינדב 6, חתמו על הסכם פינוי בינוי 20 תתי חלקות, המהוות 83% מבעלי הזכויות במקרקעין.

המלצות מרכזיות:

הקמת קרן תחזוקה לדיירים חוזרים למשך 10 שנים בהתאם למדיניות עירונית. בחינת הקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח. נספח תחזוקה ועריכת אומדן עלויות תחזוקה בשלב תכנית עיצוב. שימושים מעורבים לייצר הפרדת שימושים בתוך המתחם למבנים שונים ככל האפשר על מנת לצמצם חיכוכים תחזוקתיים וניהוליים. הבטחת תחזוקת השטחים הפתוחים המוגדרים בזיקת הנאה על ידי העירייה במימון היזם. שילוב שכירות בת השגה בהתאם למדיניות עירונית. הקצאת שטחי ציבור לתוספת שימושי תרבות ופנאי צורך שעלה בקרב התושבים.

תת ועדה לשיתוף ציבור : התכנית נגונה בתת ועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30/09/2024 לפיו הוחלט על מתווה לשיתוף ציבור כמפורט מטה :

מתווה ליווי חברתי ושיתוף ציבור :

3. המלצת הצוות המקצועי :

1 - לפני דיון / תנאי לדיון בוועדה מקומית :

קיום מפגש עדכון / שיתוף פרונטלי לקראת הדיון בוועדה ולפני הכנת דרפט (הסיכום של המפגש יצורף לדרפט)

(החלטת הוועדה בשלב זה היא בעניין העברת מסמכים למחוז ולא בהפקדה)2- לאחר דיון בוועדה מקומית :

2 - קיום מפגש עדכון פרונטלי.

מטרת המפגש :

עדכון התושבים בתחום היוזמה על החלטת הוועדה המקומית וההתייחסות לתכנון המוצע בתכנית. יידוע על העברת מסמכים לוועדה מחוזית / או לא.

הסבר על התהליך הקידום במסגרת ועדת מחוזית / או תהליך חלופי .

3- לפני הפקדת מסמכים במחוז לצורך הבהרת הנושאים שהשתנו / עלו - בזום

מפגש נוסף בזום מאחר ומדובר יוזמה מחוזית אנו ממליצים על מפגש נוסף.

כלל המפגשים יהיו בשיתוף ליווי חברתי ע"י יועץ שיתוף ציבור מטעם היזם עד שלב היתר בניה במטרה להנגיש את הליכי תכנון וקבלת סיוע במתן התייחסות לתכנית .

בהתאם להמלצות , התקיים כנס שיתוף ציבור : ביום 14/12/2024 . אולם מרצדס בנין אדגר 360, תל אביב.

נוכחים מטעם הרשות העירונית:

יואב זילברביק – מנהל מחלקת תכנון עיריית תל אביב
איסרא חג'אזי – רכזת תכנון בכירה עיריית תל אביב

נוכחים מטעם החברות היזמיות:

אסף ברב – מנהל תחום תב"ע קבוצת גבאי
גיל פכט – מנהל מחלקת התחדשות עירונית קבוצת גבאי
דניאל אלבז – מנהל פרויקטים קבוצת גבאי
יונתן יניב – מנהל פרויקטים קבוצת גבאי
אורי רובין - מנכ"ל חברת רובינגרופ
גילי מורן – יו"ר חברת רובינגרופ
מיכל אורן – ישר אדריכלים
זאב מלק – חברת מינופים (יעוץ חברתי)

נוכחים מטעם בעלי הדירות:

נציגות של 42 דירות (כ 80 איש)

ליהי חקק מהנדסת בניה מחברת פיקוח בניה קובי אורון – מפקח דיירים

דגשים מיוחדים:

דייר אחד שהינו חרש אילם הצורך בתרגום לשפת הסימנים, בת משפחה שנכחה בכנס תרגמה לו.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. מצב קיים:

שטח תכנית: כ- 8 דונם.

מגורים: 92 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 71 מ"ר ב- 4 מבני רכבת וותיקים.

מסחר: במתחם פועלים מס' עסקים בית קפה, מספרה, חנות מכולת בשטח כולל של כ- 65

מ"ר (נתוני ארנונה).



מצב מוצע - במסגרת תכנית שאינה תואמת ת.מתאר בסמכות הועדה המחוזית:

230 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר – 23,460 מ"ר פלדלת.

שטח שירות ב 7,544 מ"ר

תעסוקה: 7,000 מ"ר

מסחר 2,000 מ"ר

35,634 מ"ר ברוטו על שטח 2.9 דונם

רח"ק- 12.2

פרוגרמה לצרכי ציבור :

רכיב המגורים : עבור תוספת של 138 יח"ד (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9) ידרשו השטחים הבאים לפי פרוגרמה :

שטח ביעוד למבני ציבור : 1.2 דונם

שטח ציבורי פתוח : 2.4 דונם סף הבית ועירוני. (סף הבית : כ - - 1.7 דונם לפי 5 מ"ר לנפש, 1 דונם לפי - 3 מ"ר לנפש).

רכיב התעסוקה : 0.65 דונם (לפי המתודולוגיה העירונית לחישוב שטחי ציבור הנדרשים עבור רכיב התעסוקה המבוססת על הוראות תא/ 5000)

פרוגרמה לתוספת יח"ד :

עמינדב 2-8		שם/כותרת פרוגרמה:
		סה"כ אוכלוסייה צפויה: 345
		יחידות דיור מתווספות: 138
שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בני נדרש (מ"ר)	
1.1	693	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי
0.1	15	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני
1.2	708	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור
2.4		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני
0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני
2.4		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח

צורכי ציבור : -הקצאה של 3.5 דונם עבור מגרש ציבורי לפי החלוקה הבאה :

מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ - 1.8 דונם.

מגרש ביעוד שצ"פ רגולרי ורציף שיוכל לשמש כגינה איכותית בשטח של כ- 1.7 דונם.

בנוסף כיכר על רחוב יגאל אלון (בסמוך לתחנת רכבת המטרו) וחיבור בציר ירוק של רחוב יצחק שדה - לעמינדב ולמגרש הציבורי במתחם אלון.

בהמשך תהליך התכנון יש להתייחס לנושאים הבאים :

שיעור הדב"י יעמוד על כ-15% (בהתאם למדיניות עירונית) .

תמהיל שטחי דירות יקבל התייחסות עד הדיון בוועדה מקומית.

תחבורה, תנועה, תשתיות :

התכנית קובעת הוראות לצורך הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות ההיקפיים כך שתשריט התכנית קובע ייעוד קרקע של דרך מוצעת.

רחוב של 4 מ' לאורך רחוב עמינדב, יצחק שדה ויגאל אלון יבטיח הרחבת הדרכים ויקבע ייעוד לטובת דרך מוצעת .

תירשם עבור שטחים אלו הוראות לרישום תלת ממדי ויתאפשר הקמת מרתפים מתחת והעברת תשתיות. בהתאם להוראות התוכנית, כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה, חניות האופניים ישולבו בשטח המגרש וכן בקומות המרתף.

בנוסף לחניית אופניים ימוקמו בשטחי מרתף עליון מלתחות למשתמשי התעסוקה .

רמפת הכניסה לחנייה תמוקם ברחוב עמינדב, ותהיה משותפת לכל תא השטח והשימושים, כמו כן היא תאפשר גישה למגרש ביעוד ציבורי שהתכנית מקצה .

בתחום המרתף העליון תסומן זיקת מעבר לכלי רכב.

פיתוח המתחם והקמתו יעשה במפלס הרחובות הקיימים, ללא גדרות, הפרשי גובה וכיו"ב, זאת לטובת שמירת מרחב איכותי להולכי הרגל אשר ירשם בזיקת הנאה לציבור עד גבולות המבנים.

כניסות לחניונים :

תיקבע כניסה אחת, מרחוב עמידב לכל מגרשי התכנון. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל השימושים כולל אפשרות חיבור לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, כך שתירשם זיקת הנאה ברמפה ובמרתף עליון.

החניונים יהיו ברי הסבה יבחנו שימושים עיקריים למסחר ושטחים לרווחת משתמשי הבנין בתת – הקרקע בתכנית העיצוב האדריכלי.

מספר מקומות חניה:

לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המפורט להלן, הנמוך מבניהם:

תקן חניה מקסימאלי למגורים יהיה 0.8.

לדירות קטנות מ 50 מ"ר תקן חניה יהיה 0

תקן חניה לתעסוקה יהיה 1: 350

תקן החניה למסחר יהיה 1: 100

שמירה על עצים בוגרים:

1. מסמכי התכנית כוללים נספח שמירה על עצים בוגרים במסגרתו נערכו סיורים במקום יחד עם צוות התכנון.
2. בהתאמה לסיור במרחב התכנון יחד עם צוות התכנון והאגרונום העירוני שהתקיים בתאריך 30.05.2023 **אושר סקר העצים**
3. התכנית קובעת שמירה על 38 עצים בוגרים מתוך 70 עצים בוגרים קיימים.

איכות הסביבה:

- א. הטיפול בקרקע וגזי הקרקע יעשה בכפוף לחקירה הסביבתית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. הצגת פתרון מערכות הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו בגובה הולכי מפלס הרגל במפלס הקרקע.
 - ג. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.
 - ד. אנרגיה מתחדשת:
1. היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו MWh 219. היקף זה יעודכן בהתאם לדו"ח ניהול אנרגיה שייערך שנית בשלב תכנית עיצוב.
 2. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למתחם ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

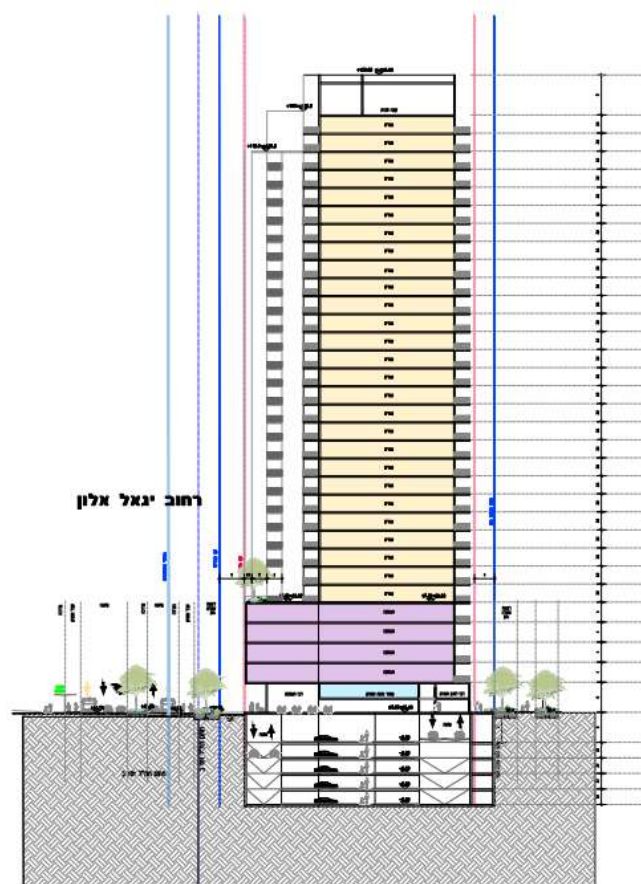
שימור נגר עילי

1. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע לניהול מי נגר והחדרתם לתת הקרקע באזור זה.
2. הנחיות מנהל התכנון מורות על טיפול בכ-50%, לפחות, מנפח מי הנגר היממתי בהתאם לגודל שטח

התוכנית.

3. יש להותיר שטחים מחלחלים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח כל מגרש, השטחים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר לחלחול מי נגר.
4. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים
5. בשלב היתר הבניה יש להציג דו"ח הידרולוגי לניהול מי נגר, המבוסס על דו"ח קרקע, אשר יוכיח טיפול בלפחות 50% מנפח הנגר היממתי בהסתברות של 1: 50 שנה.
6. יש ליישם פתרונות לניהול מי נגר בתחום התכנית לצורך מיתון נפחי הנגר היוצאים מהאתר, בהתאם לכתוב בנספח הניקוז, הפתרונות יתוכננו באופן מפורט לעת שלב היתר הבניה.

חתך:



תכנית עיצוב אדריכלית:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.
- התוכנית תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מרפסות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.
 2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע הסופיים, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.

3. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה להולכי הרגל, מעבר תשתיות ומעבר כלי רכב.
4. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו.
5. התייחסות לנושאים סביבתיים:
- א. פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גרטרור, נידוף שטחי מסחר בתחום הבניה ומבנים לשימור יעשו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו.
- ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.
- ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבנייה החדשה, ככל שידרשו ע"י חברת החשמל.
- ד. עריכת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים, המלצות חוות הדעת יוטמעו בתוכנית.
- ה. התייחסות לתקן בנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
6. מיקום הדב"י

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח ממליץ לאשר את העברת התכנית כפי שהוצגה לדיון בסמכות ועדה מחוזית. כל זאת לאחר השלמת הנדון מטה :

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. השלמה ותיאום סופי להערות טכניות מול אגף הכנסות מבניה לכתב שיפוי והסכמי התחייבות.
4. נדרש השלמת תיאום וניסוח בהוראות התכנית, כך שניסוח הוראות לרישום תלת ממדי למגרשים הסחירים לצורך הבטחת הרחבת זכות הדרך (לאורך יגאל אלון, יצחק שדה, ורחוב עמינדב) תאפשר חניה בתת הקרקע ולא תפגע ותגביל מימוש בניה.
5. נדרש לתאם את תשריט התכנית (תשריט מצב מוצע) ותשריט רישום תלת ממדי כך שיהיה התאמה בסימון השטח ובגודלו, יש לבחון מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים רוחב רצועה וצורתה.
6. נדרש להבטיח שקווי הבניין המוצגים בכלל הנספחים תאומים לקווי הבניין המפורטים בדרישה.
7. למגדלי המגורים ישמר קו בניין של - 3 מ' מכל כיוון לרחבות עמינדב, יגאל אלון ויצחק שדה.
8. השלמת בחינת מרחק בין שני מגדלי המגורים, ובחינת שינוי הגובה המוצע של מגדלי המגורים - מ- 35 קומות ל- 40 קומות.
9. קביעת מרחק מנמלי בין שני מגדלי המגורים.

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

איסרא חיג'אזי : אנחנו שמיחים להביא לדיון להמלצה להפקדה למחוז תוכנית שפורצת את הוראות תכנית המתאר 5000. מיקום ייחודי שדורש התייחסות מיוחדת ובינוי שונה. האדריכלים יציגו את כל ההיבטים התכנוניים של היוזמה שממוקמת בקרבת תחנת המטרו על יצחק שדה. הרצועה התכנונית של יצחק שדה, עמינדב, יגאל אלון ובמזרח משה דיין היא ביעוד מגורים אך בפועל היא מאוד צמודה לאזור תעסוקה ביצרון לבנייה אינטנסיבית ובמיוחד הקו הכחול של היוזמה שהוא יושב מול תכנית הסינרמה. תוכנית מרחב אלון שקיבלה תוקף השנה, ועוד תוכניות שמקודמות צפונית אליה שיוצרות מרחב מעורב שימושים של מסחר תעסוקה ומגורים.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית במצגת. פינה של עמינדב יצחק שדה וגאל אלון.

רוני קינסברונר : הפרויקט הזה בניגוד לפרויקטים האחרים של התחדשות עירונית הפרויקט מציג רווחיות כלכלית נאה. על הפרויקט אמור לחול על מס המטרו

ראובן לדיאנסקי : כמה ריווחי

רוני קינסברונר : כרגע הוא מצביע על כ-25% לפני תשלום היטל השבחה שיכול להיות היטל השבחה קצת גבוה כי זה אזור המטר. יכול להיות 72%.

ראובן לדיאנסקי : כמה דירות יוצאות וכמה נכנסות פה.

ליאור שפירא : 92 נכנסות ו-230 יוצאות.

רוני קינסברונר : על המרכיב של התעסוקה מן הסתם יחול פה היטל השבחה של 72%. הפרויקט מבחינה כלכלית עובד מצוין. 25% של הרווח אמור לכסות גם את ה-72% השבחה.

אודי כרמלי : לא ברור איך או רואים או בלי.

רוני קינסברונר : בפרויקטים שבהם היטל השבחה הוא 50% אנחנו מחפשים רווח יזמי של 20%, כי הנחת העבודה היא להוציא מצבים חריגים, היטל השבחה מסתכם עד 5%. 20% לפני היטל השבחה ו-15% לאחר היטל השבחה.

ראובן לדיאנסקי : 15% אומר שהפרויקט רווחי אחרי היטל השבחה? ו-20% הוא רווחי. למה אנחנו צריכים לאשר פרויקט כזה רווחי? אי אפשר קצת להיות פחות.

אודי כרמלי : אתה אומר שזה אקוויולנטי 20% ב-50% שמגיע ל-15%.

מיטל להבי : יש פה מס מטר?

אודי כרמלי : פרויקט שאנחנו רוצים לקבל עליו ודאות רווחית, זהו דבר שהיום הוא X מחר Y. אנחנו מבקשים לראות מתחם של סבירות על כלכלית ושהמספרים מתלכדים למשהו שהוא רווחי ויש עוד הרבה מאוד פרמטרים אחרים. אנחנו משתדלים במיוחד שראינו שקרה למשק בשנה האחרונה. פרויקטים שנחנקו על 10% לפני שנתיים היום מציגים רווחיות כמעט שלילית. לכן אנחנו מבקשים לראות שיש רווח מספיק גם אם לא יהיו תנודות בכלכלת המשק. פרויקט מציג רווחיות של 20% לפני השבחה שמפעילים עליו את ההשבחה הרגילה 50% הוא מציג רווחיות בנקאית של 15% זו המשמעות של 50% כלומר 5% רווח. מה שנאמר בפרויקט הזה שהרווחיות לפני השבחה היא של 25% הרווחיות האקוויולנטית של 72% השבחה בגלל שזה מטר גם מגיע בערך ל-15%. כלומר שאנחנו נמצאים במקדם רווח סביר. אני מזכיר שאנחנו רוצים פרויקט רווחי ולא פרויקט עם תת רווחיות, במקרה הזה הרווחיות סבירה.

רוני קינסברונר : הרווח של הפרויקט בדוחות שלנו מצביע על 25% רווח לפני תשלום היטל השבחה כאשר היטל השבחה הוא 72%. לכן אנחנו נמצאים ברווח סביר של 18% 19%.

ליאור שפירא : אז איך ברובינסטיין הכדאיות עמדה על 13%? יש פערים עצומים.

רוני קינסברונר : המידה שלנו היא מתקשרת עם אמות המידה של הבנקים. הרווח הסביר הוא 15% ולאחר תשלום היטל השבחה 15% מהעלויות. תקן 21 גם נוקב במספר דומה 14% 15% זו המטרה שאנחנו שואפים אליה.

ליאור שפירא : 72% במקרה הזה של המטרה הוא ודאי? או יש גם אופציה שהם ישלמו פחות?

אודי כרמלי : הוא לא ודאי כרגע, זה יובא להחלטת מועצה וההמלצה שלנו שכל האזור של המע"ר יהיה עם 72%. ההמלצת הצוות המקצועי נדרשת בעקבות אישור תמ"א 70 תוך תשעים ימים אנחנו מקווים להארכה, לקבל החלטה במועצת העיר לגבי אחוזי ההשבחה שאנחנו רוצים לראות ברחבי העיר. האינטרס הוא של המדינה.

מיטל להבי : אנחנו לא יכולים להחליט פחות?

אודי כרמלי : אנחנו יכולים להחליט פחות אבל צריכים לשמור על האינטרס של המדינה.

מיטל להבי : מדוע אנחנו חותרים לתוספות שיכבדו על תושבים?

אודי כרמלי : אנחנו ממליצים בצורה מובהקת וזה יובא אליכם ובסוף החלטה של מועצה וגם ועדת כספים לפני כן, ההמלצה שלנו שכל מתחמי ההתחדשות העירונית המובהקים באזורים שסובבים את המע"ר לא במה שנקרא על התחנות יישארו כמו שהם 50%, זה ההמלצה הגורפת שלנו לכלל העיר. באזורי המע"ר באזורים שבהם אנחנו צופים עליית רח"ק משמעותית מאוד ב-5500 משמעותית מ-1 ל-5, אנחנו נמליץ על 72%. יש לזכור שהאינטרס הוא אינטרס כלל ארצי. זה אינטרס של המדינה.

מיטל להבי : מדוע עשינו את 5500 מהר.

אודי כרמלי : נכון הסיכום שלנו עם המדינה היה שיכלול בתוכו את תמא 70. לא יהיה תמא 70 ברגע 5500. תאפשר. השאלה כאן לגבי המיסוי במקומות שבהם המיסוי הזה לדעתנו תהיה אבן נגף להתחדשות עירונית אנחנו ממליצים לא להגיע למקומות האלה, נצטרך לדעת להסביר את זאת למדינה. כדי לדעת להסביר את זה אנחנו צריכים להראות איך אנחנו כן נותנים 72% ולהראות את ההיתכנות. זו הדוגמה מדוע פרויקט שיושב על תחנה לא יכולים שלא לבקש 72% ולכן הרווחיות יש כאן מעשה שקול.

ראובן לדיאנסקי : נאמרו שיש רווח של 18% או 13% שזה יותר סיכון לפרויקט. אני יודע כאשר פרויקט הוא על תחנת רק"ל המשמעות היא גם כלכלית מאחר והרבה אנשים ירצו לגור שם. לכן מדוע אם אנחנו יודעים ש-15% הכלכלי למה אנחנו צריכים לאשר 18% אם אנחנו יודעים שיש פרויקט של 13% 15% אף יום לא יבטל את הפרויקט ב-15% למה לתת עוד רווחיות.

אלחנן זבולון : אני בעד פרויקטים ריווחיים אבל ככל ואפשר להרים את המטלה הציבורית גם אם לקחנו להם שטח חום גדול. אפשר גם לקחת שטחים מובנים וכך מייצרים גם ודאות של ביצוע ורווח מקסימלי עירוני וזה יותר טוב. תנו תועלת ציבורית יותר גדולה.

ליאור שפירא : מה קורה אם מיטל במסגרת המועצה תצליח לשכנע אותנו לא לעשות את ה-70% ולעשות 50% כי בפרויקט הזה ייצר רווח עצום שכמעט 30%. למה אנחנו בכלל דנים לפני שהמועצה קיבלה את עמדתכם שזה 70%.

מיטל להבי: ממתי מחשבים רווח יזמי בלי לקחת בחשבון את היטל השבחה.
הראלה אברהם אוזן: השאלה היא מתי מתכננים לפי רווח יזמי?
מיטל להבי: להבנתי אנחנו לא אמורים לדבר כלכלי אלא תכנוני.
אודי כרמלי: לגבי רווח כלכלי חלק מהמנדט שלכם צריכים גם לראות שהפרויקטים הם כסף ציבורי. השיקול המרכזי שהוועדה הזאת מנחה תפקיד זה קודם כול השיקול התכנוני האורבני זה מה אנחנו עושים מה אנחנו מקבלים ומה התוצרת שהעיר מקבלת.
 לגבי הערה של אם הפרויקט הוא על המילימטר לרווחיות של 15% או 15.5% הדבר מאוד קשה. עקרונית בבדיקות הכלכליות אני ראיתי לפרויקט אחד ארבעה דוחות אפס שונים. תפקידו של רוני להגיד האם הפרויקט הזה סביר לקדם אותו כי למטה ואם למעלה.
ראובן לדיאנסקי: הוא יועץ הוועדה בסופו של דבר מדובר על 20% יותר.
דייבי דיזשטיק: בכמה בכסף הדבר מתבטא.
ראובן לדיאנסקי: בואו ניתן תמורה ציבורית נוספת גן ילדים וכן הלאה.
ליאור שפירא: בברקאי ראינו שהתמורות גבוהות ופנינו לזים וקבלנו עוד דירות דב"י.
אודי כרמלי: במקרים האלה שבהם הרווחיות הייתה 30% 40% לכן לבוא עכשיו לפרויקט ולהגיד לא 19% זה לא טוב 15% כן טוב. אנחנו צריכים לשמור כאן על דרגת הסבירות זהו פרויקט במע"ר עם תעסוקה עם מגורים התחדשות עירונית מייצר כאן תנופה אני לא הייתי ממחר לחתוך פרויקטים עכשיו על שוליים כאלה.
ראובן לדיאנסקי: בואו נתנו עוד משהו לציבור.
אורלי אראל: פרויקטים של 13% לא מגיעים לוועדה. היזם משך את התוכנית. בסופו של דבר זה כסף.
דייבי דיזשטיק: מה הסכום הכספי מה ההבדל בין 15% ל-19%.
רוני קינגסברונר: לגבי תוספת המטלות הציבוריות אני מציע כיועץ לא לנסוע בנתיב הזה. קיבלנו את כל התועלות וההקצאות שנדרשות. העניין של ההקצאות זה נספח פרוגרמטי מטלות הציבוריות הן גם מחושבות מתוך איזשהו נוסחה מוכרת. כדי שנישאר שקופים יש להמשיך בשיטה גם אם יש רווח עודף כי זה גם יכול לפעול גם הפוך.
ליאור שפירא: רק תגיד לנו כמה זה שווה בכסף?
אלי גבאי: אנחנו היזמים של הפרויקט. אנחנו מקדמים את הפרויקט הזה כמעט עשר שנים עברנו את כל התהליכים האפשריים עד שהחליטו, שרוצים הפקעה מעל 50% כדי לעשות פה בית ספר. לפרוץ את הרח"ק וזרמנו עם העירייה. בשנתיים האחרונות יש שינוי למשל ברובע 4 כמה פרויקטים שהיו רווחיים והיום הם מפסידים כסף. אנשים עם היתרים רוצים למכור ומפסידים. יהודה מכבי 13 הפרויקט התחיל עם 15% רווח והיום הרווח 10% כי יש מי תהום ועלויות הבנייה עלו ב-30% והמכירות ירדו 50,000 ₪ למטר. בודנהיימר פינת פנקס יש לנו הצעות לדירות 50,000 ₪ למטר. מה אני אסביר לזה שקנה ב75,000 ₪ למ' עלויות הביצוע השתנו בדוח ב-30%.
ליאור שפירא: יש לך דירות שהם על המדף כמעט שנה שנה ולא הצלחת למכור? ואותם אתה מוכר ב50,000 ₪ למטר.
אלי גבאי: ב55,000 ₪ תלוי בגודל תלולי בדו"ח אפס ותקן 21
ליאור שפירא: מה עלות הפרויקט?
אלי גבאי: עלות ביצוע של 580 מיליון שקל עלויות 14% רווח לעלות אתה כופ את ה-14% על 580 זה מה שאנחנו מרוויחים זהו. בסוף זו תוכנית טובה והדיירים מחקים כל כך הרבה זמן. הפער לא משמעותי.
רוני קינגסברונר: הפערים בשורה העליונה בין התחשיבים של שלומי לבין התחשיבים של קבוצת גבאי הם לא גדולים. היזמים מפרגנים לעירייה, היטל השבחה גבוה ממה שהם מתכוונים לשלם זה בשלב יותר מאוחר. בתחשיב בתחשיב אין פערים גדולים בין שווי למטר כלומר, בפרמטרים המרכזיים עלויות הבנייה שווי מכירה אפילו עלויות המימון. אין פערים גדולים ומשמעותיים.
ליאור שפירא: לו היינו נותנים לך את הפרויקט הזה ב-13% רווח קנייני היית עושה אותו?
אלי גבאי: יש הרבה פרמטים שיש לקחת בחשבון, התשובה לא הייתי מקדם תוכנית היום ב-13%.
ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשמוע גם דעה אחרת.
אלי גבאי: אם נאשר את התוכנית ונוציא היתר והוא יהיה ל-13% נוציא את הפרויקט לפועל אבל אם הוא יהיה ברווחיות לא סבירה אם אתם תחליטו להפחית וגם המכפיל פה לא גבוה לא בשטחים לא במטרים.
ליאור שפירא: הגענו 40 מיליון
רוני קינגסברונר: לא משהו מחייב סך כל העלויות הם בעצם חמישים אחוז מתוך עלויות הבנייה הישירה. בבקשה עוד פעם תפטר. אותו. זה הפחד פחד ואני יודע אני רוצה להגיד ככה קודם כל אני חושב שאנחנו צריכים או בוא נגיד ככה, האיתנות של ה היא במשק הישראלי לאורך שנים, גם בהיבטים של נדל"ן היא מוכחת זה שיש שנתיים, קשות בזה שיש לנו מלחמה והיום אנשים לא ששים כנראה לממש ולרכוש ולהיכנס להרפתקאות כלכליות זה גם נכון וזה גם נכון שהעלויות השונות שכר עבודה
ראובן לדיאנסקי: עלויות בנייה הכול עלה אבל אנחנו מסתכלים על עיר שהיא חזקה ומדינה שמבחינה כלכלית היא חזקה. זה לא פרויקט שהולך להתממש בשנה הקרובה. כל יום יסתכל ומחרתיים הוא יגיד פרצו פה ה-13%. המקום סופר לוקיישן עם איכויות מאוד משמעותיות בזכות מערכת ההסעה ההמונים. לכן עם כל הרצון ין ואני לא עכשיו נתלה בעובדה שהוא אמר שגם אם 13% הוא היה יוצא לדרך. אנחנו צריכים לחשוב איך מוצאים פרויקט שהיזם מרוויח והציבור לא מפסיד כי חלוקת המתנה כאן לא סבירה. אם אפשר לפתור את זה על ידי זה שנותנים לנו את דב"י או שטחי ציבור נוספים גני ילדים וכד', בתוך

הפרויקט הזה או להוריד את הרווחיות בסופו של דבר זהו הרווח הציבורי ולזה אוכל להסכים ולעשות את השינויים.

מיטל להבי: ביקשתי מרוני את התכנית הכלכלית.

דייבי דיטשניק: יש לזכור שאנחנו מאשרים ב%13 אנחנו לוקחים בחשבון שזה ירד ל%9 ועדיין כדאי להם.

ליאור שפירא: אנחנו צריכים לשפר את ה13 ולא להקטין את הצ'אנס זה המסקנה. אנחנו צריכים לשאוף שכן יהיה ביטחון לקבלנים והפרויקטים ייצאו ברמה גבוהה בעיר.

מיטל להבי: אף אחד לא עומד להפסיד בנדל"ן המדינה תתאושש ויהיה הרבה רווח בנדל"ן.

אודי כרמלי: לוקח הרבה שנים שהיום משקיע בתוכנית בהם מניות חברות הנדל"ן עלו ואחכ ירדו.

דייבי דיטשניק: המניות עשו הרבה יותר טוב ממחירי הנדל"ן.

מיטל להבי: יוני דיבר על הפקעה אתם דיברתם על זיקת הנאה. איפה זיקת הנאה איפה השצ"פים מה אנחנו באמת מקבלים בזיקת הנאה מה אנחנו מקבלים כשצ"פים שלא קוראים להם שצ"פים. המילה

שכתובה בתחילת הצגת הפרויקט זו הקצאה לא כתוב הפקעה.

אני רוצה לציין שכל פעם אנחנו שוברים את 5000 אנחנו נותנים 35 קומות במקום 8. כמו כן אבקש לקבל תמונת מצב לגבי הקצאה לדרכים לצורך הרחבת מדרכות לאורך רחוב עמינדב. ביקשתי שלסוירים תזמין את כולם. באותה שאלה איפה נמצאים מסמכי שיתוף הציבור, חו"ד שכתבו חברות היועצים שקיבלו כסף.

תחבורה וחניה מדוע צריך תלת מימד. עדיין לא אישרנו את 5500 שרק שם יש תלת מימד. להזכירכם ביצחק אלחנן נתנו לזים רשות לבנות מתחת לרחוב התבור ומתחת לרחוב יצחק אלחנן חניון בלי שהיה רישום תלת מימד מה שנבנה מתחת לכביש זה שלנו. מדוע צריך את המשפט רישום תלת מימד על רחוב ועל דרך במיוחד כשה עדיין לא אושר ב5500. אבקש הסבר עד ההפקעה. חניה כבר סוכם שיהיה 0.8 לכל הדירות לא להחריג. נושא פריקה וטעינה איפה היא מתקיימת? איפה וכמה חניות לנכים. מה עושים בתת הקרקע אם עושים חניונים אני מבקשת שבמסגרת החניונים תהיה הכשרה של החניון כמקלט עם אוורור ומיזוג ווי-פיי וכל מה שצריך כדי שחניון יוכל להיות מקלט. אני רוצה לוודא שתוכנית העיצוב מגיעה לוועדה לאישור. תציגו לנו את קווי הבניין.

אורלי אראל: תקן החניה בתכנית יש טעות בדרפט הוא 1 ל0.8 בהתאם להחלטת הוועדה.

לגבי ההפקעה - הפקעה אומרת שהעירייה מכניסה את היד לכיס ומשלמת פיצויי הפקעה, כשאת עושה הקצאה זה מסגרת איחוד וחלוקה. כולם מקבלים את הזכויות שלהם והעירייה לא משלמת פיצויי הפקעה בסדר, זה הכול הקצאה העירייה מקבלת קרקע כקרקע. זהו שצ"פ וגם השטח החום ציבורי.

איסרא חגי'אזי: מציגה שקף - מה שמופיע במצב המאושר - ייעוד קרקע של מגורים עם דרך שהיא בתחום הקו הכחול. המצב המוצע מציג את תא שטח 400 שזה שצ"פ גינה לטובת הציבור בשטח של 1.7 דונם ושטח של דונם 800 למבני ציבור ביחד 3.5 דונם הקצאה בקרקע לטובת הדיירים של הפרויקט שיחזרו לגור פה וטובת הדיירים הנוספים. זוהי התחדשות עירונית עם מכפיל 2.5 של יחידות דיור נכנסים 92 יח"ד יוצאים 230 יח"ד. תקן חניה 0.8 לכל יח"ד למרות שאנחנו על מטר.

יש את הזיקה הנאה בין המגרשים שמאפשרים בתת הקרקע, וזיקת השימוש ברמפה הכניסה של הפרויקט לתוך החניון גם למבני הציבור. אגף נכסים מבקשים גם לאפשר בעתיד. יש זיקת מעבר בין גבול מגרש 400 101 ו102.

מיטל להבי: השרטוט לא ברור

איסרא חגי'אזי: מה שרשום בהוראות התוכנית שזה לא יפחת מ600 מטר, שטח נוסף ל שלוש וחצי דונם שהציבור מקבל.

אורלי אראל: זיקת הנאה זה השטח שבין קירות המבנים עצמם לבין השטח הציבורי. בדר"כ יש גדר שמפרידה כאן לא תהיה גדר. זו תהיה זיקת הנאה שמצטרפת למדרכה אולם השטח פרטי וכדי שהתושבים לא יכלו יצטרכו לממן העירייה תתחזק אותו.

מיטל להבי: כלומר 3500 מ' יהיו רשומים ע"ש העירייה על הקרקע וכולל הבנייה ועוד כ600 מטר שהם מעברים, יהיו בזיקת הנאה שיתוחזקו על ידי העירייה. האם אנחנו בונים גם בתת הקרקע של המבנה הציבורי?

אורלי אראל: התוכנית מאפשרת היא נותנת זכויות שיבואו וירצו לקבוע מה יהיה השימוש בשטח הציבורי נחזור לוועדה המקומית.

איסרא חגי'אזי: לגבי שיתוף הציבורי - התחלנו עם סקר חברתי בשיתוף עם היחידה לתכנון אסטרטגי לפני קידום התכנון, בהמשך הקידום הגענו גם לתת-ועדה לשיתוף הציבור שהמלצנו על מתווה לשיתוף הציבור. כבר היינו במפגש שיתוף ציבור מדווח עליו בדרפט של הדיון, כמות המשתתפים הנציגות מהעירייה שהציגה את התכנון המוצע את הבינוי ושמענו את הציבור וקיבלו מענה לשאלות שלהם.

מיטל להבי: לאור המאמץ הגדול ושיתוף הציבור שנעשה איפה רואים את המסמכים?

אודי כרמלי: אפשר להעביר לך את סיכומי כל סיכומי הפגישות של שיתוף הציבור.

איסרא חגי'אזי: הוסבר לתושבים שזה סמכות מחוזית ומה ההליכים העתידיים ואנחנו גם ממליצים על המשך ליווי חברתי והצגת השינוי: הקצאות לדרכים - הרישום התלת מימד.

לגבי הדרכים שהם מקיפים את הפרויקט מה שצבוע באדום במצב המוצע זו ההרחבה לזכות הדרך וזה לטובת הרחבת המדרכות.

יואב זילברדיק: זו שינוי לדרך לטובת הרחבת המדרכות.

איסרא חיג'אזי: פעם היינו מסמנים זאת בסימן זיקת ההנאה לצורך הרחבה והיום אנחנו על ידי רישום תלת ממדי יכולים לקבל את זה כהפקעה לדרך ומתחת לשטח הזה אנחנו מאפשרים את המשך קיום הפרויקט עם המרתפים והחיבורים שנדרשים.

אודי כרמלי: נושא של רישום תלת ממדי הוא יחסית תקנות חדשות בסמכות מחוזית למרות שביקשנו לא קיבלנו את זה לסמכותנו. אנחנו מבקשים את זה עכשיו ב5500 שיהיה בסמכותנו זה פותר כאן הרבה מאוד בעיות. כי כך לא צריך לעשות זיקת הנאה אלא דרך בשכבה העליונה בבעלות עירייה, להפקעה לדרך. בשכבה תחתונה את כן מאפשרת שימוש של הפרטי של היזמים ואז מקבל סוג של סנדוויץ'. בניגוד למה שבו אנחנו עושים בזיקת הנאה ואז השטח הוא בבעלות פרטית ועולות כל השאלות האלה מי מתחזק ומי לא כאן זה שטח אדום, דרך לכל דבר בבעלות עירייה.

איסרא חיג'אזי: לגבי הכניסה לרמפה: מיצחק שדהאל תתאפשר כניסות לרכב, במדיניות של רחוב יגאל אלון מאפשרים כמה שיותר מסחר ומדרכות המשכיות ולא תתאפשר כניסה, הכניסה לרכב תהיה מעמינדב. הרמפה תהיה בתחום הבינוי.

הירידה מהמדרכה תהיה אחרי קווי הבניין בתחום הבינוי. זאת אומרת שהבינוי יכיל את כל הרמפה.

מיטל להבי: כמה חנייה ציבורית יש לפחות לאופניים.

איסרא חיג'אזי: נספח התנועה מתואם עם היחידה לבנייה בת-קיימא שהיא גם מחמירה בתקן חניית האופניים וגם היא תואמת את תקן החניה.

אורלי אראל: מרבית הפרויקט זה פרויקט מגורים פרטי לחלוטין ולכן זה לא פרויקט תעסוקה שאת אומרת תקצו במרתף שלכם מקומות חניה לאופניים.

מיטל להבי: בעזריאלי לקחו את השטח העילי קומת הקרקע והפכו לבתי קפה. מאחר ואנחנו נמצאים ליד תחנת מטרו ויגיעו לא רק הדיירים בבניין הזה וכל פעם שמגיעים לתחנת רכבת יש את אותה מצוקה שכשמגיעים לתחנת רכבת מגיעים עם תחבורה מסויימת מונית, אוטובוס. האם יש פה מפרץ חניה להורדת נוסעים?

אורלי אראל: יש פה הפקעה הקצאה קרקע למעלה ממחצית המגרש לציבור.

מיטל להבי: אבל את יודעת שנגיע בסוף לבקשות נוספות על בסיס הרווח היומי שלהן. אני מציעה הצעות נוספות של רווח.

אורלי אראל: איך מאה דיירים עכשיו יתחילו לנהל פרויקט לחניית אופניים ציבורית זה בית פרטי.

מיטל להבי: האם התב"ע תאפשר לנו לתת חניה בחום?

אורלי אראל: חניה ברור.

איסרא חיג'אזי: לגבי הפריקה והטעינה זה ממוקם בקומת מינוס 1 מציגה את הסימון, פינוי האשפה גם ממוקם שם.

התכנית מציעה שתי קומות מסחריות ומעל זה קומות תעסוקה. אנחנו תואמים את הדרישות של תמא 70. ולנושא חניית האופניים היא גם קובעת את תקני חניה מוגברים. לגבי השימושים היא קובעת את 20% שימושים למסחר ותעסוקה.

מיטל להבי: בגלל חסימות של משאיות האם בדקתם שהרדיוס של הכניסה לחניון והגובה של החניה מאפשרים יציאה וכניסה של משאיות לחניון כך שטעות גיי וכוכב הצפון לא חוזרת על עצמה.

איסרא חיג'אזי: מוצג פה שלושה וחצי דונם לתכנון, מרבית השטח בקומת קרקע וברתף עליון הולך לרמפה שיוצאת ירידה עם אחוז לא מבוטל כך שיכולים לחיות עם זה בשלום. רואים שאין פה הרבה חניה בתוך המרתף הראשון אלא כולו לרמפות ולתפעול. לגבי הורדת נוסעים אז יש לנו עוגנים בחזית של שטח ציבור שמאפשר למקם פרי הורדה והעלאה של הציבור. אם זה לאנשים עם מוגבלויות ולמגיעים למבני הציבור.

מלי פולישוק: בנווה שרת בדיווח שמענו שהמחוז הורידו המון שימושים לשטח הציבורי איך מבטיחים שפה אתם תוכלו לעשות מה שאתם מבינים ורוצים מבחינת שימושים בשטח החום? השאלה אם לא כדאי להגדיר זאת היום בצורה הכי רחבה.

אורלי אראל: זה מוגדר בצורה הכי רחבה.

אודי כרמלי: יש את תוכנית צ'. זה חוסר הבנה בסיסי של איך עיר נבנית ומקבלת החלטה.

ראובן לדיאנסקי: שיהיה ברור שתוכנית העיצוב תגיע לכאן לדיון.

מיכל אורן: אין יותר כותרת של תוכנית עיצוב יש כותרת של תוכנית בינוי פיתוח והיא תובא לאישור הוועדה.

מיטל להבי: מה בנוגע להוספת התועלות הציבוריות גני ילדים כפי שאלחנן הציע?

אודי כרמלי: את לא יכולה להכניס מנגנון כזה לתוך תוכנית עיצוב. אנחנו התעקשנו בצורה מאוד חזקה שלא יהיו כאן קומות מבונות אלא תהיה כאן הקצאה ציבורית ניכרת. יש כאן הקצאה של 50% של שטח פרטי והמשמעות היא שהאינטרס שלנו כעירייה לחתור כמה שיותר לשטח אדמה בבעלותנו ולא לקומות מבונות. קומה מבונה יש לה את היתרונות שלה יש לה את החסרונות שלה.

מיטל להבי: אם השמאות תוכיח שאפשר יותר

אודי כרמלי: אבל כבר שמעתם את היועץ. אם לא תחליטו על רווח של 72% אז בוא נגיש התנגדות לתוכנית או שאנחנו רוצים עכשיו להקפיא את כל התוכניות עד להחלטת המועצה. נגיש התנגדות ולבקש עוד זכות טוב, אנחנו עוברים להצבעה.

ראובן לדיאנסקי: אני מתנגד איך עקב רווחיות יתר, וכתוצאה ממנה שאנחנו לא נתנו מטלות נוספות ציבוריות לציבור.
מיטל להבי: יש פער בין תוכנית 5000 לבין 5500 שמכוחה אנחנו גוזרים זכויות והיא תוכנית לא מאושרת אני חושבת שעדיין היה אפשר לבקש מטלות ציבוריות במסגרת השטחים הבנויים בבניין עצמו ולכן את מתנגדת.
אורנה ברביבאי: לא משתתפת
דייבי דישטניק: אני תומך בפרויקט ואולי לחשוב להעלות את מ%13 כדי שיגיעו יותר יזמים.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, אלחנן זבולון
נגד: ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי
נמנע: אורנה ברביבאי

בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית כפי שהוצגה בדיון לאחר השלמת התנאים הבאים:

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. השלמה ותיאום סופי להערוך טכניות מול אגף הכנסות מבניה לכתב שיפוי והסכמי התחייבות.
4. נדרש השלמת תיאום וניסוח בהוראות התכנית, כך שניסוח הוראות לרישום תלת ממדי למגרשים הסחירים לצורך הבטחת הרחבת זכות הדרך (לאורך יגאל אלון, יצחק שדה, ורחוב עמינדב) תאפשר חניה בתת הקרקע ולא תפגע ותגביל מימוש בניה.
5. נדרש לתאם את תשריט התכנית (תשריט מצב מוצע) ותשריט רישום תלת ממדי כך שיהיה התאמה בסימון השטח ובגודלו, יש לבחון מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים רוחב רצועה וצורתה.
6. נדרש להבטיח שקווי הבניין המוצגים בכלל הנספחים תאומים לקווי הבניין המפורטים בדריש.
7. למגדלי המגורים ישמר קו בניין של - 3 מ' מכל כיוון לרחבות עמינדב, יגאל אלון ויצחק שדה.
8. השלמת בחינת מרחק בין שני מגדלי המגורים, ובחינת שינוי הגובה המוצע של מגדלי המגורים מ-35 קומות ל-40 קומות.
9. קביעת מרחק מנמלי בין שני מגדלי המגורים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון

מס' החלטה	מס' התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
725-0013 - 7	דיון באישור מדיניות

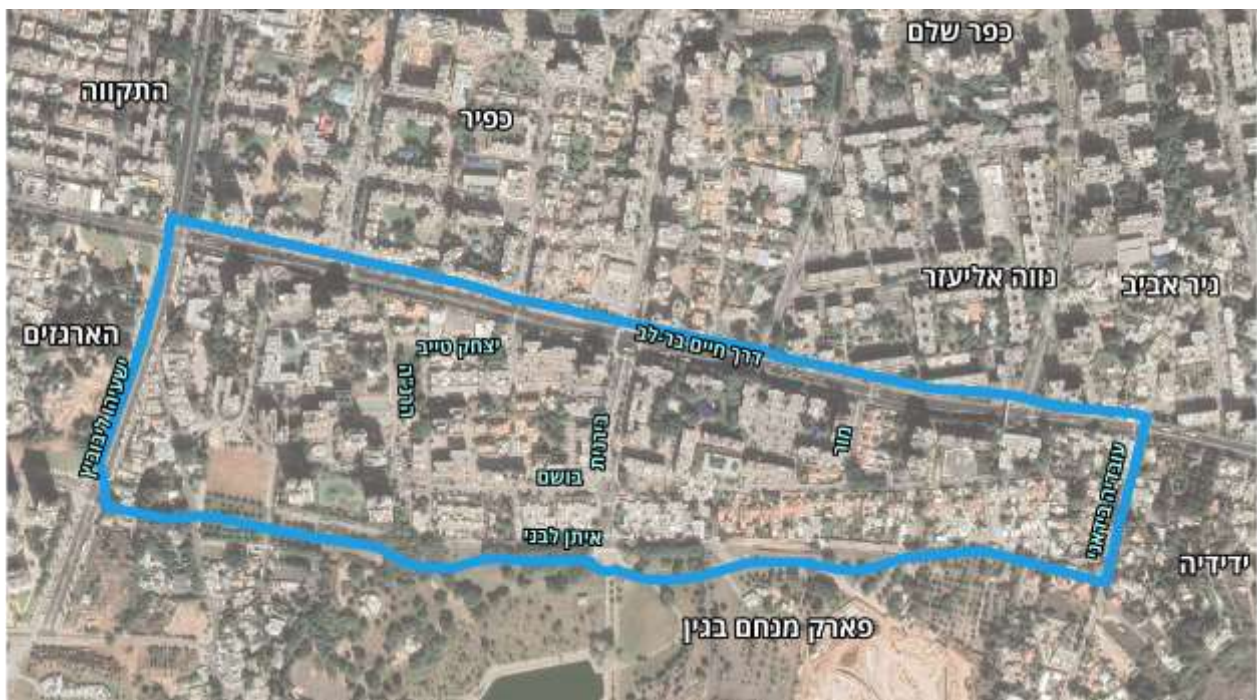
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

כללי:

מסמך המדיניות לשכונת ליבנה המהווה חלק משכונות "דופן הפארק". המדיניות מציעה מתווה להתחדשות השכונה בראייה כוללת, תוך השלמת השלד הציבורי, מערך הכבישים ויצירת ממשקים עם הפארק הקרוב לרווחת תושבי השכונה.

מיקום:

שכונת ליבנה, תל אביב יפו



גבולות:

צפון: דרך בר לב (כביש 461)
מזרח: רח' הרב בידאני, שכונת ידידיה

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
725-0013 - 7	דיון באישור מדיניות

דרום : רח' איתן לבני, פארק מנחם בגין

מערב : רחוב ישעיהו ליבוביץ'

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק	176,155,165,181,140,129,200,113,197,131,185,189,195,130,206,168,138,173,118,166,120,187,178,132,198,169,192,186,137,135,123,110,111,174,119,156,147,142,190,112,122,125,136,124,148,180,115,164,162,167,211,207,170,196,194,172,116,171,151,152,182,146,141,144,193,108,210,199,175,150,160,161,139,127,177,208,188,134,209,133,109,158,153,183,179,163,114,145,143,128,126,117,149,157,154,159,212	107
6138	מוסדר	חלק	39,40,80	97,95,82
7242	מוסדר	חלק	84,74,101,100,69,71,83,96,95,73,106,127,78,57,53,105,118,103,109,88,76,65,59,75,66,68,72,56,87,77,110,91,82,80,119,108,112,62,60,113,58,55,54,89,117,111,107,116,102,115,99,98,97,94,64,93,67,81,114,61,104,70,128,63,92,79	

שטח התכנית: מרחב שכונת ליבנה – כ-250 דונם.

צוות תכנון:

מח' תכנון מזרח, אגף תכנון העיר
מחלקה להתחדשות עירונית, אגף תכנון העיר
מנהל השרותים החברתיים
אגף התנועה
היח' לתכנון אסטרטגי, מינהל הנדסה
תכנון ואדריכלות- עמית נמליך אדריכלים – אדרי' עמית נמליך, אדרי' גל גרוס שלומי, אדרי' אלון שדה
יעוץ נוף- סטודיו יעל בר מאור - אדרי' יעל בר מאור, אדרי' ים אשכנזי
יעוץ סביבה- ESD פיתוח סביבה וקיימות- יוסי ויטראול
יעוץ תנועה- NTE נתן תומר - עיריית בליז'ינסקי
יעוץ חברתי ושיתוף ציבור - ענת ברקאי נבו, תכנון ערים חברתי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: מדינת ישראל, עירייה, חלמיש, פרטיים

1. מצב השטח בפועל

שכונת ליבנה ממוקמת בדרום מזרח העיר, בדרום רובע 9. השכונה מהווה חלק ממרחב "כפר שלם רבתי" ומשתייכת לרצף 'שכונות דופן הפארק'. השכונה ממוקמת ממזרח לשכונת הארגזים, ממערב לשכונת ידידיה ותחומה ע"י הרחובות המרכזיים דרך בר-לב/461(מצפון) ומשה דיין/ישעיהו ליבוביץ' (ממערב). השכונה נושקת לפארק מנחם בגין מדרום ומהווה את השער העירוני לציר ירוק מטרופוליני המתחבר לפארק אריאל שרון.

השכונה התגבשה סטטוטורית החל משנות ה-70 בסדרה של תכניות מפורטות שטיפלו במקטעים שונים בשכונה, למעט תכנית 460 אשר כללה את השכונה כחלק מכפר שלם. דפוס זה יצר שפה טיפולוגית פנים שכונתית מגוונת אך בלתי אחודה באופן שאינו מאפשר ליצור קישוריות פיזית עם השכונות הסמוכות ועם הפארק.

בשכונה ניתן למצוא מגוון טיפולוגיות בינוי:

- בנייה צמודת קרקע, לעיתים בתצורת דו משפחתי או תלת משפחתי.
 - שיכוני שטיח.
 - מבנים טרומיים מרקמיים- בני 3-4 קומות
 - מבנים טרומיים גבוהים- עד 8 קומות
 - בינוי גבוה החל משנות ה-90 ועד היום (מעל 8 קומות).
 - בינוי בלתי מוסדר המהווה חסם פיזי כיום הן בנתק שנוצר בציר פנים שכונתי הראשי - רח' הבושם והן בחסימת הקישוריות לשכונות הסמוכות ממזרח וממערב.
- על אף הגיוון הטיפולוגי והאופן בו חולקה השכונה באמצעים סטטוטוריים, קיים מערך שטחי ציבור לינארי - גינות ומבני ציבור העובר בליבת השכונה. לצד מספר קיטועים, רצף זה מאופיין בגינות בעלות עצים בוגרים ובעלי ערך נופי גבוה. חלק מהשדרה הציבורית הפנימית אינו מוסדר סטטוטורית ולעיתים סובל מהזנחה. יחד עם זאת, התשתית הציבורית מהווה את החלק הארי בהגדרת "רוח המקום".

למרות הקרבה לפארק, מרבית השכונה אינה נהנית מהיתרונות הרבים של מגורים בקרבת פארק מטרופוליטני ואינה מאפשרת נגישות דרכה לפארק. בנוסף, מוסדות הציבור השונים בשכונה אינם נהנים מקרבתם אליו.

מבחינה תנועתית השכונה נסמכת מצפון על דרך בר לב המאפשרת כניסה לשכונה ולפארק דרך הרחובות בירנית ובושם. מיעוט חיבורים בין השכונה לדרך בר-לב ולשכונות שנמצאות ממערב וממזרח לה, מייצר שכונה מנותקת יחסית מסביבתה, מרחב מקוטע תנועתית ואינו מאפשר נגישות לפארק ולפונקציות המוצעות בו.

רחוב הבושם הינו הרחוב הראשי של השכונה. זהו רחוב טבעתי שאינו מתחבר לשכונות הסמוכות ממזרח, ממערב ומצפון ואף נחצה במרכז השכונה לשני חלקים מנותקים זה לזה על ידי בנייה בלתי מוסדרת.

התוכן תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 725-0013 - 7
--	--

בשכונת ליבנה ושכונת ידידיה הסמוכה (הנתונים הסטטיסטיים מתייחסים לשתי השכונות) מתגוררים כ- 5,100 תושבים. אוכלוסיית השכונה מאופיינת במשפחות בעלות צביון דתי-מסורתי-מזרחי לצד עולים וותיקים ממדינות בריה"מ לשעבר.⁸

הדרוג החברתי-כלכלי של תושבי השכונה הינו 4-5, נמוך יחסית לממוצע העירוני, ולשכונה אחוז גידול שלילי, בעיקר בשל הגירה שלילית יישובית ובינישובית. בשתי השכונות ישנן 1,690 יחידות מגורים נוסף על 58 עסקים. גודל יח"ד ממוצעת הינו 79.78 מ"ר. יחסית לרובע 9 בשכונה יש יותר דירות מעל 120 מ"ר (9%) ומעט דירות עד 50 מ"ר (5%). בשכונה קיימות 135 דירות דיור ציבורי.⁹

בשכונה הוקם בית ספר יסודי חדש ע"ש 'עפרה חזה'. בתי הספר התיכוניים ממוקמים מחוץ לשכונה: עירוני ט' ואורט סינגלובסקי הממוקמים מצפון במרחק של כ-1 ק"מ (בקו אווירי) מהשכונה. בשכונה אין מוסדות קהילה ותרבות, מסחר ובתי קפה, למעט מספר בתי כנסת.

השכונה מאופיינת בלכידות חברתית גבוהה, תושביה ומשפחותיהם בעלי ותק רב בשכונה ובאזור. יחד עם זאת, חלק מהאוכלוסייה הוותיקה מוחלשת ובעלת קשיים רבים. בשנים האחרונות נבנו בניינים חדשים בשכונה באופן המביא עמו שינוי דמוגרפי מסוים: מחד עירוב כלכלי-חברתי מבורך ומאידך איום על האיזון החברתי וסכנה לדחיקת האוכלוסייה הוותיקה.

מבנה תכנוני ופיסי – בשונה מהתפיסה הרווחת כי מדובר בשכונה שטוחה, בפועל מתקיימת טופוגרפיה מגוונת; החלק המערבי של השכונה בעל טופוגרפיה משתנה המייצרת קו פרשת מים מקומי מחד, ואפיק רדוד מאידך, בעוד החלק המזרחי של השכונה בעל טופוגרפיה מישורית עם שיפועים מינימליים.

השכונה מציעה רשת שבילים צפופה ונוחה להליכה. עם זאת, רבים משבילי ההליכה אינם מוסדרים סטטוטורית, ונמצאים בשטח יעודים המיועדים למגורים ומבני ציבור. ישנם גם מספר רחובות ודרכים סטטוטוריים שאינם קיימים בפועל בשל בניה בלתי מוסדרת או חוסר פיתוח פיסי.

מעבר לצמידותה לפארק בגין, השכונה מאופיינת במערך גינות כיס הפרוסות לאורכה. גינות אלה נבדלות אחת מהשניה באיכותן וערכיותן, וניתן לסווגן לשתי קבוצות עיקריות:

1. שצ"פ בעל ערך נופי טבעי גבוה: ריכוז עצים בוגרים ופיתוח השטח מייחדים את השטח הפתוח, וישנה חשיבות גבוהה לשמירתם. אלו לרוב השצ"פים הוותיקים בשכונה.

2. שצ"פ בעל ערך נופי מלאכותי: אף שהשטח הפתוח תפקודי ופעיל, המרחב הפיסי שבו עשוי מרכיבים מלאכותיים (רשתות הצללה, משטחים סינטטיים וכד') אשר ניתן להעתיקם מבלי לפגוע בערכיות השטח. אלו בעיקר השצ"פים החדשים שפותחו לאחרונה.

סיווג השכונה ליחידות נוף מעלה כי מרבית שטחי הציבור הפתוחים והמבונים מרוכזים בלב השכונה, בין רחובות חיים בר-לב והבושם, ובאופן גס ניתן להבחין כי הינם ממוקמים על ציר מזרח-מערב. בין

⁸ עיריית תל אביב-יפו, אומדן למספר תושבי העיר לפי שכונות ולפי קבוצות גיל מקובצות (2022). מקור: למ"ס

⁹ עיריית תל אביב-יפו, יחידות הדיור בעיר ויחידות הדיור למגורים כולל שטח במ"ר, לפי שכונה (2022). מקור: קובץ הארנונה העירוני

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
725-0013 - 7	דיון באישור מדיניות

השטחים הציבוריים מקשרת רשת מפותחת של שבילים, לצד ריכוז גדול של שטחי חניה שבחלקם משמשים למעבר ציבורי.

ממשק השכונה עם פארק דרום משתנה באופיו בין חלקי השכונה השונים - במזרח הינו בעל אופי לא מטופל ולא מזמין, במרכז בעל אופי אינטנסיבי ופעיל, ובמערב כחיץ ירוק של עצים צפופים.

שלושה מרחבי חציה עיקריים מקשרים את השכונה צפונה אל מעבר לדרך חיים בר-לב. מזרחה ומערבה לא מתקיימים חיבורים בין השכונה לסביבתה.

2. מדיניות קיימת

א. **תכנית המתאר העירונית תא/5000** מגדירה את שכונת ליבנה כאזור מגורים בבנייה עירונית ומסומן כמתחם להתחדשות עירונית ומכאן נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד:

- אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מירבי 2.5-4
- בסמיכות לשכונה בתחום הפארק מוצע מוקד ציבור חדש

נספח עיצוב עירוני:

- גובה מירבי: עד 15 קומות
- המחבר העירוני לפארק מנחם בגין- תכנית המתאר מגדירה ציר ירוק עירוני המגיע מצפון (רחוב אונטרמן) דרך רח' בירנית הישר אל הפארק ושואף להבטיח רצועה נופית של 20 מ' יחד עם שביל אופניים.

נספח תנועה ותחבורה:

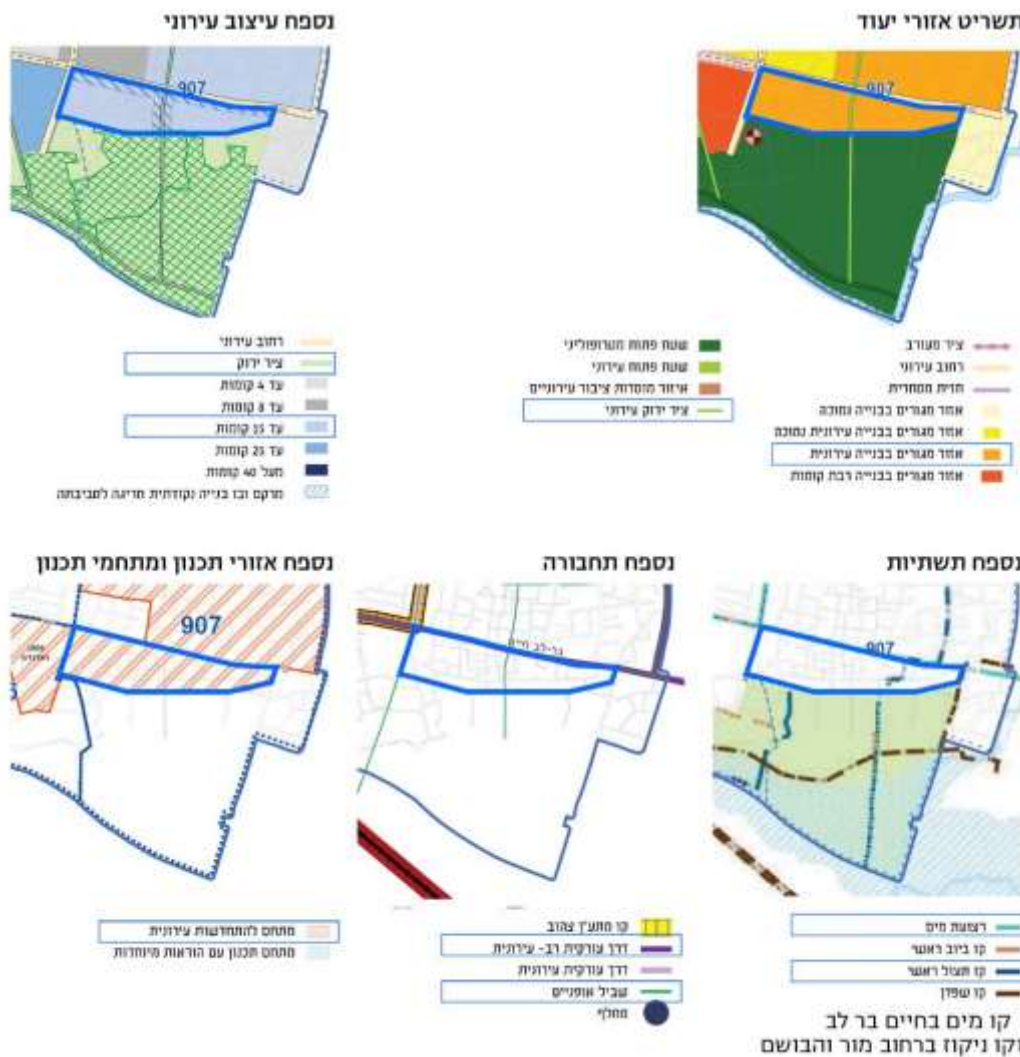
- נספח התחבורה של תכנית המתאר מסמן את דרך חיים בר-לב מוגדרת כדרך עורקית מטרופוליטית ורחוב משה דיין מוגדר כדרך עורקית עירונית, המיועדת בין היתר לכלול קו רק"ל צהוב. מימוש קו זה מוקפא ואין צפי לביצועו.

נספח תשתיות:

- דרך בר-לב: רצועת מים מתוכננת

נספח הערות מיוחדות:

- השכונה מוגדרת כמתחם התחדשות עירונית (907'א')
 - יותר חישוב רח"ק ממוצע
 - תתאפשר עלייה נקודתית לעד 25 קומות
 - תוספת 1 רח"ק (עד לרח"ק 5)
- הסדרת בנייה בלתי מוסדרת
 - תוספת 1 רח"ק (עד לרח"ק 6) בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בניה לא מוסדרת משטחים ציבוריים קיימים.
- רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות תכנונית כתנאי להפקדת תכניות מפורטות.

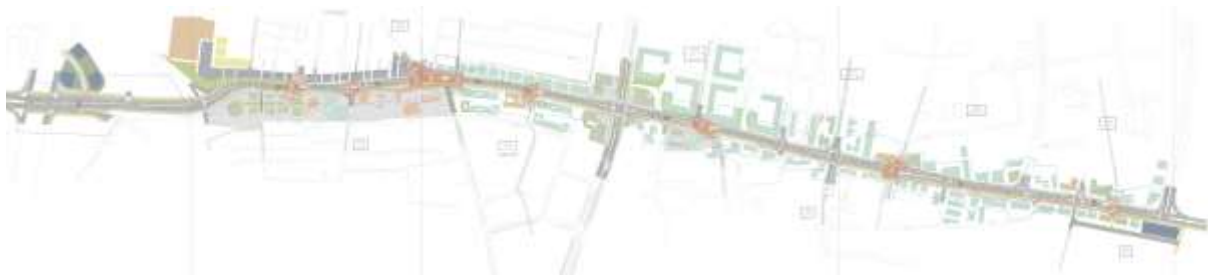


ב. **מסמך המדיניות לדרך לח"י בר-לב (תא/מק/9099 אושר 12.2020)** - מסמך המדיניות מגדיר את דרך לח"י-בר-לב כרחוב מטרופוליני המשלב תפקודים תעבורתיים כעורק תנועה אזורי המהווה ציר כניסה יציאה מן העיר, יחד עם תפקודים מקומיים של מרחבי חצייה ושהייה המעודדים הליכתיות ומחזקים את הקישוריות מצפון לדרום. המסמך מגדיר חתך רחוב המתעדף תחבורה ציבורית, בו שבילי אופניים ומדרכות רחבות בשילוב זיקות הנאה. את דפנות הציר מגדירה בינוי של עד 9 קומות מלבד בצמתים או במרחבי חצייה, שם מוצע לבחון בינוי גבוה, ליצירת אוריינטציה מרחבית.

כמו כן מציע מסמך המדיניות קידום של "מרחבי חצייה" - בינוי המאפשר שדה ראייה רחב ונוח לתנועה מטרופולינית, שמתאפשר ממנו מבט רציף לתוך צירים ירוקים המקשרים בין הדרך אל השכונות. המסמך ממליץ על מהלך חצייה רציף ורחב ללא עצירה במפרדה, לצד מרחב קליטה = מרחב פתוח בשני גדות הרחוב המספק מקום נעים למספר רב של שוהים, מוצל ומסקרן לשהייה ממושכת ומעבר.

מסמך המדיניות לשכונה, יחד עם מדיניות דרך לח"י בר לב מנסחים את אופי דופן הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
7 - 0013-25ב'	דיון באישור מדיניות

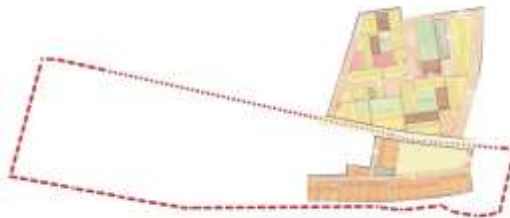


3. מצב תכנוני קיים ותכניות תקפות:

א. תכניות עיקריות החלות בשכונה:

תרש"צ שכונת סלמה ג' 3/06/2.

מתן תוקף: 12/07/1972



תכנית מפורטת 1088- קביעת אזור

למגורים על אדמות כפר שלם.

מתן תוקף: 03/09/1970



תכנית מתאר 460- תכנית מתאר

לאדמות כפר שלם.

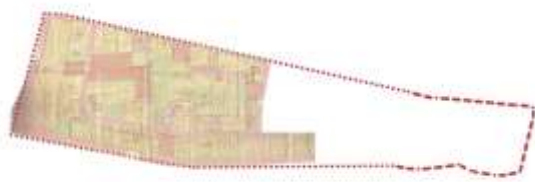
מתן תוקף: 01/10/1971



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
725-0013 - 7	דיון באישור מדיניות

תכנית מפורטת 808- מערב ליבנה.

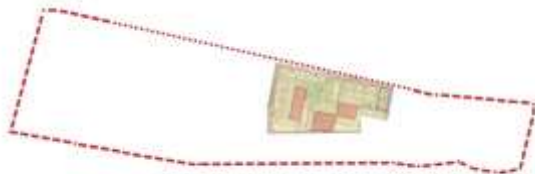
מתן תוקף: 23/09/1976



תכנית מפורטת 2340- תכנית

הרחבה ושיפוץ מבני שיכון.

מתן תוקף: 29/01/1987



תכנית מתאר 2522- תכנית מתאר

ליבנה מזרח.

מתן תוקף: 08/10/1992



תכנית מפורטת 2487- תכנית

להרחבה ושיפוץ מבני שיכון.

מתן תוקף: 12/09/1991



תכנית מתאר מקומית

תא/1358-ד- הסדרת פארק דרום.

מתן תוקף: 24/11/1994

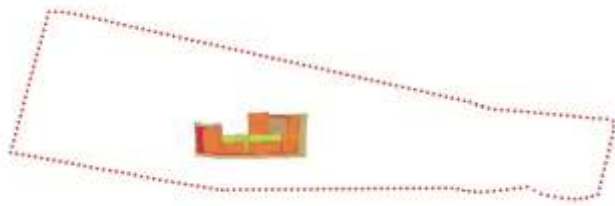


תרש"צ 3/06/28. מתן תוקף:

29/02/2000



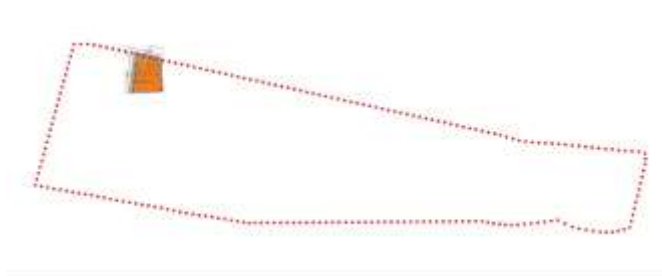
התוכן _____ - תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25
--	---



תכנית תא/4388 ליבנה מערב-
תכנית התחדשות בסמכות ועדה
מחוזית.
מתן תוקף: 04/11/2020



תא/1358 ד פארק בגין- שינוי
מיקום שמושים בנספח בינוי
בתחום התכנית- הצעה לשינוי
מיקום שימושים בתחום פארק
מנחם בגין של בריכת גלים וחווה
רכיבה טיפולית. אישור: 01/2020



תא/מק/4499 - התחדשות עירונית
בר- לב 104-106
מתן תוקף: 20/08/2023
תכנית עיצוב תעא/4499 מאושרת

ב. **תכניות מקודמות בשכונה:**

- משה דיין מזרח- בהליך- תכנית המביאה להסדרת בנייה בלתי מוסדרת בחלקה המערבי של שכונת ליבנה, בשטחי הפארק, 'חלמיש' והמשטרה.
- יוזמה עירונית ראשונית להסדרת בנייה בלתי מוסדרת בחלקה המזרחי של השכונה, באזור הצמוד לשכונת ידידיה ולרח' הרב בידאני – בבדיקה תכנונית מקדמית.

מרחבי תכנון סמוכים:

מסמך המדיניות נערך בהתייחס למסמכי מדיניות סמוכים:
מסמך מדיניות לציר לח'י-בר-לב תא/מק/9099 (מאושר)
מסמך מדיניות לדופן כפר-שלם תא/מק/9120 (מאושר)
מסמך מדיניות לשכונת כפיר תא/מק/9100 (מאושר)
תא/מק/4317- קולנוע שלהבת- אושרה ב-2022
תא/מק/4822 – שכונת הארגזים צפון – אושרה ב-2023
תא/מק/5081 תכנית עירונית מפורטת לשכונת כפיר (בעבודה)
תא/מק/5025 דרום ניר אביב (לקראת דיון בועדה המקומית)

4. חזון, יעדים ואמצעים - מסמך המדיניות להתחדשות שכונת ליבנה

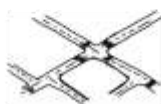
שכונת ליבנה כיום מהווה דופן סולידית למשאב העירוני המשמעותי- פארק מנחם בגין. הייחודית שלה מתבטאת בקשרים הפנים שכונתיים ובמרחב ציבורי בו רצף גינות כיס מטופחות על ציר ירוק אינטימי העובר ממזרח למערב. מרקמי הבינוי בשכונה מגוונים, אך רבים מהמבנים בשכונה במצב פיזי ירוד. מרבית התושבים מעוניינים בהתחדשות ונוטלים חלק בניסיונות לקדם תהליכי התחדשות בחלקים שונים בשכונה. על מנת לממש התחדשות זאת יש צורך בחלוקה למרחבי תכנון. נדרש זיהוי ואפיון של כל מרחב וגיבוש הצעה למתווה התחדשות מומלץ. מסמך המדיניות מהווה הזדמנות להתוות תשתית לקידום תהליכי ההתחדשות כך שיסייעו לשמור על רוח המקום, על המאפיינים הייחודיים של המרחב הציבורי ויחזקו את הקשר לשכונות מסביב ולפארק.

4.1 חזון מסמך המדיניות

במרחב שכונת ליבנה תתאפשר התחדשות עירונית, שתיטיב עם המרחב הציבורי ועם רוח המקום, תוך התחשבות בצרכים העולים מן השטח ובצורכי תושבי השכונה. השכונה תהווה חלק מרצף שכונות דופן הפארק, תוך חיזוק הקשרים הפיזיים של השכונה אל המרחבים הגובלים בה ומילוי תפקידה כמחבר עירוני לפארק מנחם בגין. השכונה תספק לתושביה את כל השירותים הנחוצים לקיום סביבת חיים אטרקטיבית הנסמכת על אופייה הייחודי, על מרקם הבנייה המגוון ועל הנכס המרכזי הסמוך, פארק מנחם בגין.

4.2 יעדי התכנית

03
שיפור והסדרה של
מערך התנועה



02
העצמת הקשר
לפארק



01
שימור וחיזוק
השלד הציבורי

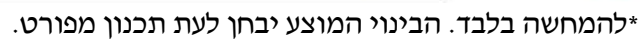


05
המרחב האנושי מגוון,
מפגש, תרבות ופנאי



04
שמירה על גיוון
במרקם הבנוי





▲



2222

—

1

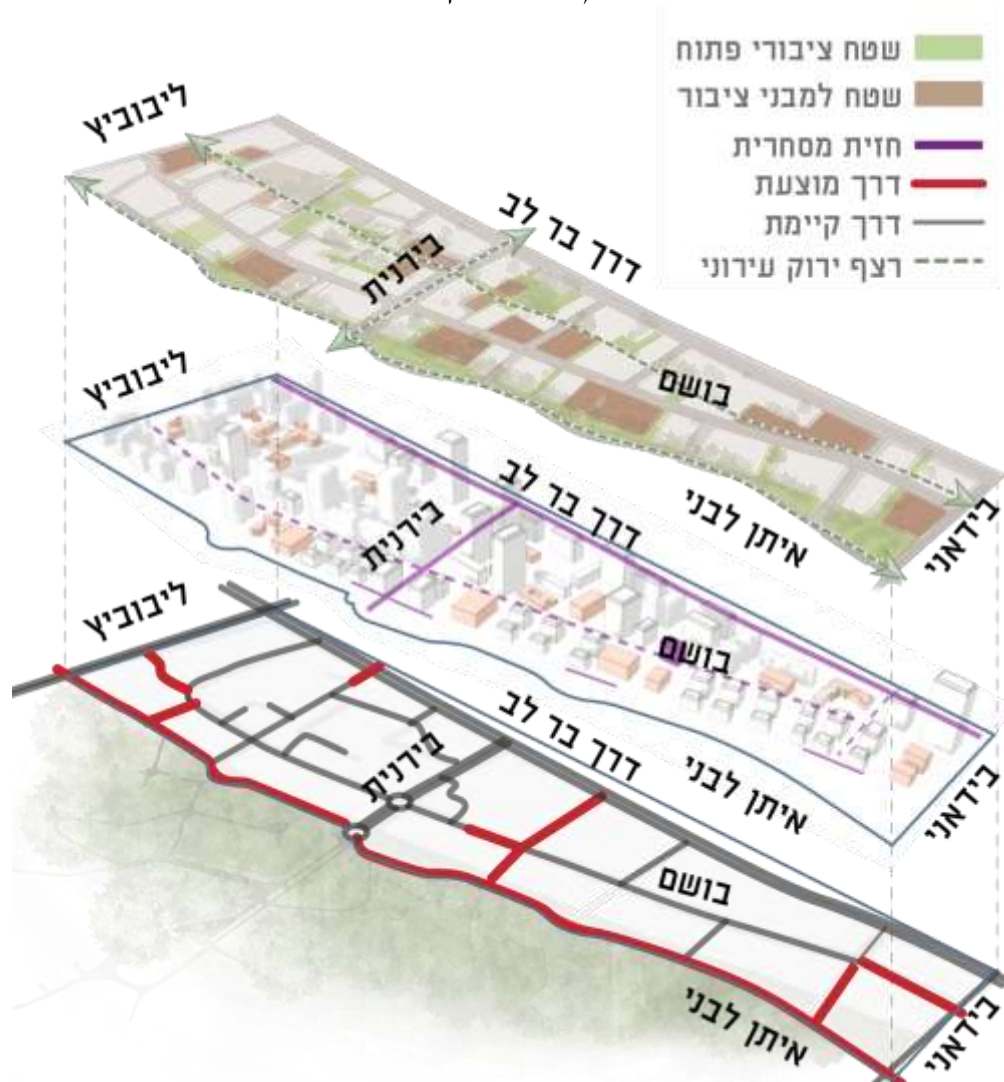
כפי שעלה בניתוח המצב הקיים, בשכונה קיים שלד ציבורי איכותי של שטחי ציבור אך מקוטע. התכנית מבקשת להתבסס על השלד הקיים, לפתח אותו ולחזק אותו. פיתוחו יאפשר לייצר רצף ירוק שימתח לאורך השכונה ממזרח למערב, כך שיחבר בין שכונת ידידיה לשכונת הארגזים. בנוסף, יחוזקו ויעובו שבילים החוצים את השכונה מצפון לדרום אשר יגבירו את הנגישות והקשר של השכונה לפארק מנחם בגין ודרך חיים בר-לב. מבני ציבור ימוקמו לאורך השלד הציבורי הליניארי, ובסמוך לפארק. רחוב איתן לבני יתוכנן מחדש כ-"דרך פארק", דרך נופית ממותנת תנועה המייצרת "באפר" בים השכונה לפארק.

- בינוי מגוון:

התכנית מבקשת לשמור על אופי הבינוי המגוון של השכונה, לצד עידוד התחדשות המרחב הפיזי. לצורך כך, מגדירה המדיניות מתווה לשילוב מודלים שונים של התחדשות ברחבי השכונה, אשר ייצרו מרחב המורכב מבנייה מרקמית, לצד פיזור בינוי מגדלי באופן המאזן השפעות סביבתיות. לאורך הפארק התכנית מציעה בינוי נמוך, למניעת חציצה פיזית בין הפארק לשאר השכונה. כמו-כן, מציעה התכנית הוספת חזיתות פעילות בדמות מסחר בשילוב תעסוקה מקומית ולחילופין שימושים ציבוריים בנויים לצד המגרשים הציבוריים הראשיים, וזאת על מנת לעודד הליכתיות ועירוניות באמצעות הוספת חזיתות פעילות (מסחר בשילוב תעסוקה מקומית ולחילופין שימושים ציבוריים בנויים לצד המגרשים הציבוריים הראשיים).

- תנועה:

התכנית מציעה גריד תנועת משופר, המאפשר קישוריות למרחבים הגובלים בלבנה.



4.5 אמצעים להשגת המדיניות

התכנית מגדירה אמצעים אופרטיביים להשגת יעדי התכנית ונדבכי התכנון. להלן יפורטו האמצעים השונים בחלוקה ליעדים שהוגדרו לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
7 - 7 - 0013	דיון באישור מדיניות

4.5.1 שימור וחיזוק השלד הציבורי - אחד מהערכים התכנוניים הבולטים של השכונה הינו השלד הקיים של המרחב הציבורי העובר בפנים השכונה ממזרח למערב. המדיניות מציעה להסדיר ולעבות שלד זה בכדי שיהווה עוגן המשמר את רוח המקום במקביל לתהליכי ההתחדשות שהשכונה עוברת.

אמצעים:

- שמירה על גינות שכונתיות קיימות ותוספת שטחים ציבוריים במתחמי התחדשות עירונית על בסיס חיבור לשלד הציבורי הקיים.
- שמירה על אזורים עם ריכוזי עצים בוגרים.
- שיפור וחיזוק הרשת ההליכתית הירוקה לשיפור הליכתיות פנים שכונתית שמובילה גם לשכונות הסמוכות ולפארק- הרחבת שבילי הליכה קיימים, הסדרה סטטוטורית, הוספת שבילים במתחמי התכנון.
- שימור השפה הנופית והחומרית במרחב הציבורי של השכונה – חיפוי קירות הפרדה ותמך בחלוקי נחל ושימור ושימוש בצמחייה מקומית.



התוכן ____ - תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 7 - - 0013-25
---	---

4.5.2 העצמת הקשר לפארק - מניתוח המצב הקיים עולה כי פארק מנחם בגין הינו נכס ומשאב עבור תושבי השכונה ועבור העיר כולה. אחד מיעדי מסמך המדיניות הוא חיזוק הקשר לפארק עבור תושבי השכונה והנגשתו אל תושבי השכונות הצפוניות לדרך בר-לב. יחד עם החוזקות הנובעות מהסמיכות לפארק, התושבים מעידים כי הוא עשוי להוות מפגע (עומסי רעש ותנועה) ועל כן המדיניות מבקשת לתכנן מחדש את המרחב שבין הפארק לשכונה (רח' איתן לבני).

אמצעים:

- אפיון רח' איתן לבני כדרך פארק - רח' איתן לבני יתוכנן כדרך נופית ממותנת תנועה, אשר 'מתרחקת' מהבינוי באופן נקודתי ליצירת "גינות כיס" אשר מחברות את המבנים אל הפארק ומהוות מרחבים ציבוריים פנים שכונתיים על דופן הפארק. חזית המבנים תהווה חזית פעילה שתייצר קשרי מבט ושימושים עמו- שימושים ציבוריים ומסחר נקודתי.
- העדפה לתכנון מבני ציבור על דופן הפארק- מרחבי תכנון להתחדשות עירונית יתעדפו הקמת מבני ציבור בצמוד לדופן הפארק בכדי לחזק את הקשרים והשימושים על הפארק וכדי לחשוף את פעילותם לתושב השכונה והאזור. מבני הציבור יתוכננו עם חיבור ישיר אל החוץ, הצמחייה, האוויר. מתוך המבנה ניתן לחוות את השטח הפתוח, לייצר שטחים ציבוריים פנים שכונתיים על דופן הפארק.
- מעברים הליכתיים לפארק מפנים השכונה - מהמדיניות מגדירה מעברים קבועים לפארק שימוסדו במתחמי ההתחדשות העירונית ויאפשרו מעבר נוח ונהיר של הולך הרגל אליו מכל מקום בשכונה.
- העצמת רחוב בירנית המוביל לפארק- העצמת רחוב בירנית המוביל לפארק על ידי תכנונו כשדרה מרכזית חד צדדית בעלת חזית פעילה המתחברת לפיתוח מצפון לציר בר לב תוך הדגשת הציר הירוק והכניסה לפארק באמצעות שבילי אופניים ונטיעות עצים.



המחשת מימוש מבנה ציבורי בממשק עם הפארק :



4.5.3 שיפור והסדרה של מערך התנועה - מניתוח המצב הקיים עולה כי לשכונה שני צירים עיקריים - בירנית רח' אורך וכניסה לפארק, והבושם, רח' רוחב היקפי. המדיניות מביאה להסדרתם, שיפור ההלכתיות לאורכם וקישורם לשכונות הסמוכות. כמו כן, מסמך המדיניות יתחקה אחר החלטות תכנית מדיניות ציר לח"י-בר לב ויאפשר את מימושה.

אמצעים :

- הסדרת ושיפור של מערך הדרכים - תכנון תנועתי המסדיר את חתכי הרחוב של הצירים הראשיים, מקשר את השכונה לשכונות הסמוכות ולציר בר-לב ומאפשר גישה למתחמי ההתחדשות העירונית המוצעים.
- הסדרת חציות על ציר לח"י-בר לב - מימוש תכנית מרחבי החצייה של מסמך מדיניות ציר לח"י-בר לב, בד בבד עם הסדרה וחיזוק שבילי הליכה קיימים לרח' בר -לב בשילוב עם יצירת שבילים חדשים.
- הליכתיות, רכיבה באופניים וחזית רחוב - תכנון חתכי רחוב להם אלמנטים המעודדים הליכתיות, תנועת רוכבי אופניים ויצירת דופן רחוב עירונית.
- נגישות לתחבורה ציבורית - על פי המצב המתוכנן של ציר בר -לב השכונה מונגשת במידה מספקת לתחבורה ציבורית אזורית. התכנון מאפשר מעבר תחבורה ציבורית בתוך השכונה.
- המרחב השכונתי ופתרונות חניה - שיפור המרחב השכונתי באמצעות פתרונות חנייה תת"ק במסגרת תכניות התחדשות, באופן ששיב לתושבי השכונה שטחים ציבוריים רבים.



4.5.4 שמירה על גיוון במרקם הבנוי- מניתוח המצב הקיים עולה כי השכונה מאופיינת בטיפוסי בניו רבים, המקנים לשכונה אופי טיפולוגי ייחודי ומספקים מענה לאוכלוסייה מגוונת. התכנית מבקשת לשמר את אופי השכונה בהיבט הזה תוך שימוש במודלים מגוונים להתחדשות ובגישה מודולרית לנפחי הבניו.

אמצעים:

- אסטרטגיות שונות של התחדשות עירונית- לאור הגיוון הקיים במרקמי הבניו בשכונה כיום, התכנית מציעה אסטרטגיות שונות להתחדשות עירונית במרחבי ההתחדשות העירונית המוצעים בשכונה שתואמות כל מתחם ומבנה באופן פרטני. המדיניות נסמכת על תקדים "המודל המשולב"- פרויקט התחדשות המשלב פינוי בינוי יחד עם מבנים נבחרים לעיבוי באמצעות פרמטרים שונים. מודל זה הינו תהליך תכנוני המקודם כיום בכפר שלם על ידי צוות מזרח לו ניצנים בשטח כגון פרויקט מעפילי האגוז.

בין האסטרטגיות השכונתיות נמנות-

- הריסה ובנייה (פינוי בינוי)- בינוי חדש
- השארת מבנים חדשים ללא התערבות
- שיפוץ ותוספות בנייה
- הריסה ובנייה (פינוי בינוי) לצד שיפוץ, עיבוי וחיזוק מבנים קיימים- "המתווה המשולב": מתווה ההתחדשות לו תקדים במסמך מדיניות דופן כפר שלם המציע לשלב בין הריסה ובנייה לבין התחדשות מתונה (התחדשות הבינוי הקיים) באמצעות מגוון אמצעים, כולם או חלקם, בהתאם למקרה הנקודתי: שיפוץ חוץ ושטחים משותפים, חיזוק, מיגון (תוספת ממ"ד/ממ"ק), עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת מרפסות וכיו"ב. המתווה נבחן כלכלית תוך התייחסות לכמות יח"ד נדרשת במתווה המשלב שיפור בנייה קיימת ובניה חדשה. למתווה יתרונות רבים-

תכנונית המתווה מאפשר שמירה על רוח המקום, גיוון בהיצע המגורים, שמירה על עתודות התחדשות להמשך ועל נקודות ציון משמעותיות בשכונה. מבחינה כלכלית מודל זה מפחית עלויות התחדשות ומאפשר וודאות גבוהה יותר לביצוע. מבחינה סביבתית המודל שומר על תת

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
725-0013 - 7	דיון באישור מדיניות

הקרקע לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים. למודל תרומה רבה לערכים חברתיים- ראה סעיף הבא.

המתווה המוצע מותיר חלק מהמבנים הקיימים ללא הריסתם ולכן בהוראות התכניות המפורטות ייכלל סעיף הקובע כי הזכויות שייקבעו לחלקות המבנים הללו ממצות את כל זכויות הבניה וכל תוספת תהווה סטייה ניכרת. כמו כן, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2) בתכנית המתאר ייקבע כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחום התכנית יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין לפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרש זה מכוחה של תכנית המתאר.

- פיזור הבנייה הגבוהה בשכונה- בכדי שתהליכי התחדשות בשכונה יוכלו לאפשר קווי מבט אך המשאב המרכזי- פארק מנחם בגין, יחד עם עוצמות בינוי בסמוך לצירים הראשיים- בר לב ובירנית- מסמך המדיניות מציע מודל המפזר את הבנייה הגבוהה בכל השכונה, סביב המרחבים הציבוריים בגבהים משתנים.

- מיתון הבניה בקרבת הפארק – גבהי הבינוי מוגדרים כנמוכים יותר (5-7 קומות) בחלק הדרומי של השכונה, בקרבת הפארק. נפחיות זו, יחד עם פיזור הבנייה הגבוהה בפנים השכונה באופן מפוזר, ימנעו את הנוכחות המאסיבית והחוצצת של מקבצי בינוי גבוהים.

- יצירת מרחבי תכנון בגדלים משתנים המשלבים מרקמים שונים ומתאימים למצבים תכנוניים נקודתיים בשטח.



*** להמחשה בלבד. הבינוי המוצע, ובפרט בינוי מגדלי ומבנים שיוצעו לעיבוי, ייבחנו לעת תכנון מפורט**

4.5.5 המרחב האנושי – מגוון, מפגש, תרבות ופנאי- מניתוח המצב הקיים עולה כי השכונה כיום חסרה בהיצע שירותים ופנאי לתושב, לרבות מרכזי תרבות וקהילה, ספורט ושטחי מסחר שכונתיים. אחד מיעדי התכנית הינו לאפשר קיום כלל השירותים הדרושים לתושבים וביצוע תהליך תכנון שיאפשר הקשבה ומתן מענה לקולות העולים מן השטח. המדיניות מציעה מספר כלים עבור תכנון

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	מס' תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
7 - 0013-25ב'	דיון באישור מדיניות

מגוון, החל ממודלים שונים להתחדשות עירונית, מגוון מרקמי בינוי וטיפולוגיות מגורים, תמהיל דיור, שימושים מגוונים בשכונה ומרחב ציבורי איכותי.

אמצעים:

- **תוספת שימושי תעסוקה מקומית לאורך דרך בר-לב** - שטחי תעסוקה נקודתיים ישולבו במבני המגורים הסמוכים לדרך בר-לב, ובכך יחזקו את עירוב השימושים ותפקוד הרחוב לאורך כל שעות היממה, תוך ניצול הנגישות הרבה הנובעת מהקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
- **תמהיל דיור** - תמהיל יח"ד ייקבע לעת התכנון המפורט ויציג מגוון גדלי יח"ד בתיאום עם הגורמים הרלוונטים בעיריית ת"א-יפו.
- **ייעול, שיפור והגדלת היצע השטחים המיועדים למוסדות ציבור בשכונה** - שיפור הקישוריות לשטחי הציבור וחיבורם לשכונה, חיבור בין שטחי ציבור לשטחים פתוחים ויצירת פרוגרמות מגוונות המשלבות שטחי ציבור, פנאי, תרבות ומסחר לשירות התושבים.
- **תוספת שימושי מסחר ברחובות - בירנית, בושם, בר-לב ואיתן ליבני** - המדיניות מגדירה מסחר רציף על הרחובות חיים בר לב ובירנית ומסחר נקודתי על הרחובות הבושם ואיתן לבני.
- **פיתוח דופן הפארק כמקום מפגש ופנאי** - המדיניות מציעה פרוגרמות מגוונות בפארק ובדופן שיאפשרו שימוש בכל שעות היום יחד עם תאורה רציפה לתחושת בטחון ותוספת ריהוט רחוב.
- **שימוש במתווה המשולב** - בהיבט החברתי, המתווה המשולב המציע לשלב בין הריסה ובנייה לבין עיבוי בינוי קיים מאפשר גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות/ותיקות, יצירת מנגנון כלכלי לחיזוק מבנים קיימים, מתן וודאות לתושבים באופציית בינוי-פינוי-בינוי ואפשרות למתן חלף תמורות.



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
7 - 7 - 0013	דיון באישור מדיניות

4.6 מרחבי תכנון

בכדי לאפשר תהליכי התחדשות, המדיניות מחלקת את השכונה למרחבי תכנון, על פי העקרונות הבאים:

- חלוקה למרחבי התחדשות מומלצים תוך התייחסות למרקם הקיים, תרומה לשלד הציבורי וגמישות במימוש
 - המדיניות כוללת המלצות למיקום, הרחבה וקביעה של שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה
 - פרוגרמה תתוכנן במסגרת קידום תכנית מתחמית, זכויות בניה כ- 30% מהשטח הסחיר
 - המרחבים מהווים בסיס לקידום תב"עות מפורטות על פי גבולותיהם* תוך הבטחת מתן מענה תכנוני ופרוגרמתי לשכונה כולה בראייה מערכתית
 - מבנים חדשים אשר לא דורשים התחדשות
 - מרחבי התכנון וההקצאות המסומנות נגזרות בין היתר מההמלצה שלא לשנות/להזיז שטחי ציבור קיימים (בנויים וזמניים) אלא להרחיבם
- * תכנית המדיניות מתווה עקרונות כללים אשר יועמקו וידויקו במסגרת התכנון המפורט.
- * תחום מרחבי התכנון המסומנים מהווה המלצה. במסגרת התכנון המפורט ובסמכות מה"ע, ניתן יהיה לבצע שינויים בתיחומים אלה



- * תחום מרחבי התכנון המסומנים מהווה המלצה. במסגרת התכנון המפורט ובסמכות מה"ע, ניתן יהיה לבצע שינויים בתיחומים אלה
- * בכפוף להסכמות מרחב 8A יוכל להתווסף להתחדשות מרחב 8 או כל מרחב אחר

הדגמת הבינוי המוצע בתכנית :



5. פרוגרמה ציבורית

תכנית המדיניות מתווה את אופן והיקף הפיתוח העתידי בשכונה בהתאם למדיניות התכנון העירונית. סה"כ מציעה התכנית תוספת של כ- 2,455 יחידות דיור אשר תוביל לתוספת אוכלוסיה של כ- 7,610 תושבים. כיום מתגוררים בשכונה כ- 5,100 תושבים, כך שהתכנית יותר ממכפילה את כמות האוכלוסיה בשכונה.

תוספת משמעותית זו בכמות התושבים מחייבת מתן מענה לצרכים העתידיים בשטחי ושימושי ציבור. במסגרת בחינה פרוגרמתית שבצעה היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב-יפו נמצא כי בעוד שבמצב הקיים השטחים הציבוריים מספיקים ואף עודפים את צרכי האוכלוסיה, בתרחיש של מימוש מלא של התכנית ייווצר מחסור משמעותי בשטחים באם לא ינתן מענה מספק, אשר נבחן ועוגן בתכנית המדיניות לצורך כך.

מיקום שטחי הציבור במרחבי תכנון מתועדף באופן הבא :

- א. לאורך שידרת הציר הירוק ההליכתי מזרח- מערב בפנים השכונה לטובת מבני חינוך, בריאות, מוסדות קהילה ודת.
- ב. עדיפות גבוהה להרחבת שטחי ציבור קיימים.
- ג. בדופן הפארק לאורך דרך נוף איתן לבני במטרה לחשוף אותם ולהביא להנגשתם לטובת הציבור וכדי לקשור אותם ואת המרחבים הפתוחים שלהם לשטח הפארק והפעילות בו, לטובת מוסדות תרבות, קהילה ופנאי.

תכנית המדיניות מציעה פריסה מאוזנת של שטחי ציבור מבונים ופתוחים לאורך השכונה. היקף השטחים תואם את צרכי האוכלוסיה בתרחיש מימוש מלא של התכנית ובהתאם לבחינת הצרכים הפרוגרמטית שבוצעה על ידי היחידה האסטרטגית. מבחינת שטחי ציבור מבונים ניתן מענה מלא ואף מעט מעבר לכך - 48 ד' מוקדשים למבני ציבור בשכונה, תוספת של 20 ד' ביחס למצב הקיים.

מבחינת שטחי ציבור פתוחים ישנו מחסור כמותי של 2 ד' לעומת הדרישה המלאה. סה"כ מוקצים 36 ד' לשטחים ציבוריים פתוחים, תוספת של 21 ד' ביחס למצב הקיים.

יחד עם זאת, הקרבה של השכונה לפארק מנחם בגין מחפה על המחסור המינורי בשטחים ציבוריים פתוחים, שכן שטח זה משמש גם את השכונה וביתר שאת לאור המלצות מסמך המדיניות.

על מנת להבטיח מענה לצרכי ציבור לאורך כל שלבי מימוש תכנית המדיניות בוצע מיפוי והערכה למידת הזמינות לפיתוח של שטחי הציבור, זאת ביחס למצב הקרקע כיום, סטטוס קידום תכניות המדיניות ומידת המורכבות בתפיסת השטח.

כלל מבני הציבור הקיימים בשכונה מופו, ופריסתם נבחנה הן לאור זמינות השטחים לאורך שלבי מימוש התכנית והן לפי צפי הביקוש לשירותי הציבור השונים בהתאם. בהתאם לכך הוצעה פריסת מבני ציבור עתידית לשכונה, הן למימוש מלא, והן לשלבי הפיתוח השונים.

6. תנועה ותחבורה

שכ' ליבנה ממוקמת בדרום מזרח העיר, לאורך הדופן הדרומית של ציר ברלב המשמש "שער הכניסה" הדרומי לעיר.

גבולות השכונה :

במזרח – רח' הרב עובדיה בידאני ושכ' ידידיה.

בדרום – רח' איתן לבני ופארק דרום.

במערב – רח' ישעיהו ליבוביץ (ההמשך הדרומי לרח' משה דיין) ושכ' הארגזים.

בצפון – ציר ברלב ושכ' כפר שלם.

שימושים עיקריים מוצעים :

מגורים, מעט שימושי מסחר ומגרשים בגודל בינוני לשימושי שב"צ עפ"י פרוגרמה נדיבה.

השלד המוצע לרשת הרחובות בעל מאפיינים היררכיים ברורים ולפי חלוקה לרחובות מאספים שכונתיים, רחובות מקומיים ודרך נופית.

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25
מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25

8.2.1. רחובות מאספים שכונתיים:

• **רח' בושם** - בעל זכות דרך של 16.5 מ' בתוואי חצי מעגלי מזרח – מערב מתחבר בקצותיו לציר ברלב וכן לרחובות הרב עובדיה בידאני במזרח וישעיהו ליבוביץ במערב ומשמש את החיבורים העיקריים ממערכת הרחובות ההיקפיים אל/מ השכונה, לאורכו מתוכננת דופן מסחרית לסירוגין. החתך המוצע לרחוב כולל:

- מדרכות ברוחב 2.75 מ' ותוספת רצועת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 3.0 מ' לאורך הדופן הצפונית במסגרת תוכנית "ליבנה מערב" והמשך המגמה לאורך יתר הרחוב באמצעות רצועה ברוחב שבין 3.0 מ' ל-6.0 מ' תוך ניצול קווי הבניין הקיימים והמוצעים, סך רוחב המדרכה המתקבל = 5.75 מ' מינימום.

- שביל אופניים דו סיטרי לאורך הגדה הדרומית וברוחב כולל = 3.0 מ'.

- רצועת חניה חד צדדית לאורך הדופן הצפונית ברוחב = 2.0 מ'.

- רצועת נסיעה לכ"ר דו סיטרית ברוחב = 6.0 מ'.

• **רח' בירנית** - בעל זכות דרך של 26 מ' מהווה ציר צפון – דרום, מחלק את השכונה לשתי אונות מזרחית ומערבית, משמש כציר המשכי לרח' אונטרמן שבתחום שכי' כפר שלם וכן את החיבור הנוסף לציר ברלב ואת הגישה העיקרית לפארק דרום, לאורכו מתוכננת דופן מסחרית רציפה. החתך המוצע לרחוב כולל:

- התאמה לחתך רח' אונטרמן כפי שמוצע במסגרת תוכנית "קולנוע שלהבת".

- מדרכות: לאורך הדופן המזרחית 3.00 מ' ועוד 2.0 מ' זיקת הנאה להולכי רגל לאורך החזיתות המסחריות, סה"כ רוחב מדרכה = 5.00 מ'. לאורך הדופן המערבית 7.50 מ' ועוד 2.0 מ' זיקת הנאה להולכי רגל לאורך החזיתות המסחריות, סה"כ רוחב מדרכה = 9.50 מ'.

- שביל אופניים דו סיטרי לאורך הגדה המערבית ברוחב = 3.0 מ'.

- רצועת חניה דו צדדית ברוחב = 2.0 מ'.

- רצועת נסיעה לכ"ר דו סיטרית ברוחב = 6.0 מ'.

8.2.2. רחובות מקומיים:

רחובות מור, יצחק טייב וכן רחובות נוספים המתחברים בצמתים לרח' בושם בעלי זכות דרך שבין 12.0 מ' ל-14.0 מ' ומשמשים את הגישה למתחמי הבינוי המתוכננים משני עבריו.

החתך המוצע לרחוב כולל:

- מדרכות ברוחב מינימום = 3.0 מ'.

- רצועת חניה חד או דו צדדית ברוחב = 2.0 מ'.

- רצועת נסיעה חד סיטרית לכ"ר ברוחב = 4.0 מ' או רצועת נסיעה דו סיטרית לכ"ר ברוחב = 6.0 מ'.

8.2.3. דרך נופית:

רח' איתן לבני אשר בגבולה הדרומי של השכונה בעל זכות דרך בסיסית של 16.5 מ' ובתוואי מתפתל ואורגני המתמזג עם פארק דרום, לאורכו מתוכננים שימושי הציבור הנוספים על אלו הקיימים בשכונה.

אפיון רח' איתן לבני כדרך פארק - דרך נופית ממותנת תנועה, אשר 'מתרחקת' מהבינוי באופן נקודתי ליצירת "גינות כיס" אשר מחברות את המבנים אל הפארק ומהוות מרחבים ציבוריים פנים שכונתיים על דופן הפארק. חזית המבנים תהווה חזית פעילה שתייצר קשרי מבט ושימושים עמו- שימושים ציבוריים ומסחר נקודתי.

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 7 - - 0013-25	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות
---	--

הרחוב מתוכנן כחד סיטרי בכיוונים מרחוב בירנית מזרחה לשכ' ידידיה ומערבה לשכ' הארגזים ע"מ למנוע שימוש ברחוב כתוואי חליפי לציר ברלב.

החתך המוצע לרחוב כולל:

- מדרכות: לאורך הדופן הצפונית מינימום רוחב = 3.5 מ', הרוחב ישתנה בהתאם לתוואי המתפתל ולמרחק שיווצר עד לדופן הבינוי. לאורך הדופן הדרומית רוחב = 3.5 מ'.
- רצועת חניה בזווית ברוחב = 4.6 מ'.
- רצועת נסיעה חד סיטרית לכ"ר ברוחב = 3.65 מ'.
- התכנון כולל אופציה להסדרת הרחוב כדו סיטרי כולל מעבר תח"צ באמצעות הקצאת רצועת חניה חד צדדית ברוחב = 2.0 מ' ועוד רצועת נסיעה דו סיטרית לכ"ר ברוחב = 6.25 מ'.

יש לציין את הצורך בטיפול במטרדי בניה בלתי מוסדרת למימוש סטטוטורי בחלק מרחובות השכונה.

8.3. תחבורה ציבורית:

נכון להיום השכונה משוררת היטב ע"י מספר רב של קווים העוברים בציר ברלב, תחנות הקווים מצויות בטווח של כ-200 מ' – 250 מ' מכלל השכונה ורובם פועלים בתדירות ממוצעת של כ-4 אוטובוסים לשעה. בעתיד לעת מימוש תוכנית "מהיר לעיר" הכוללת הסדרתו של ציר ברלב כציר העדפה לתח"צ קיים צפי לשדרוג נוסף של מערך התח"צ הקיים.

8.4. תנועת הולכי רגל ואופניים:

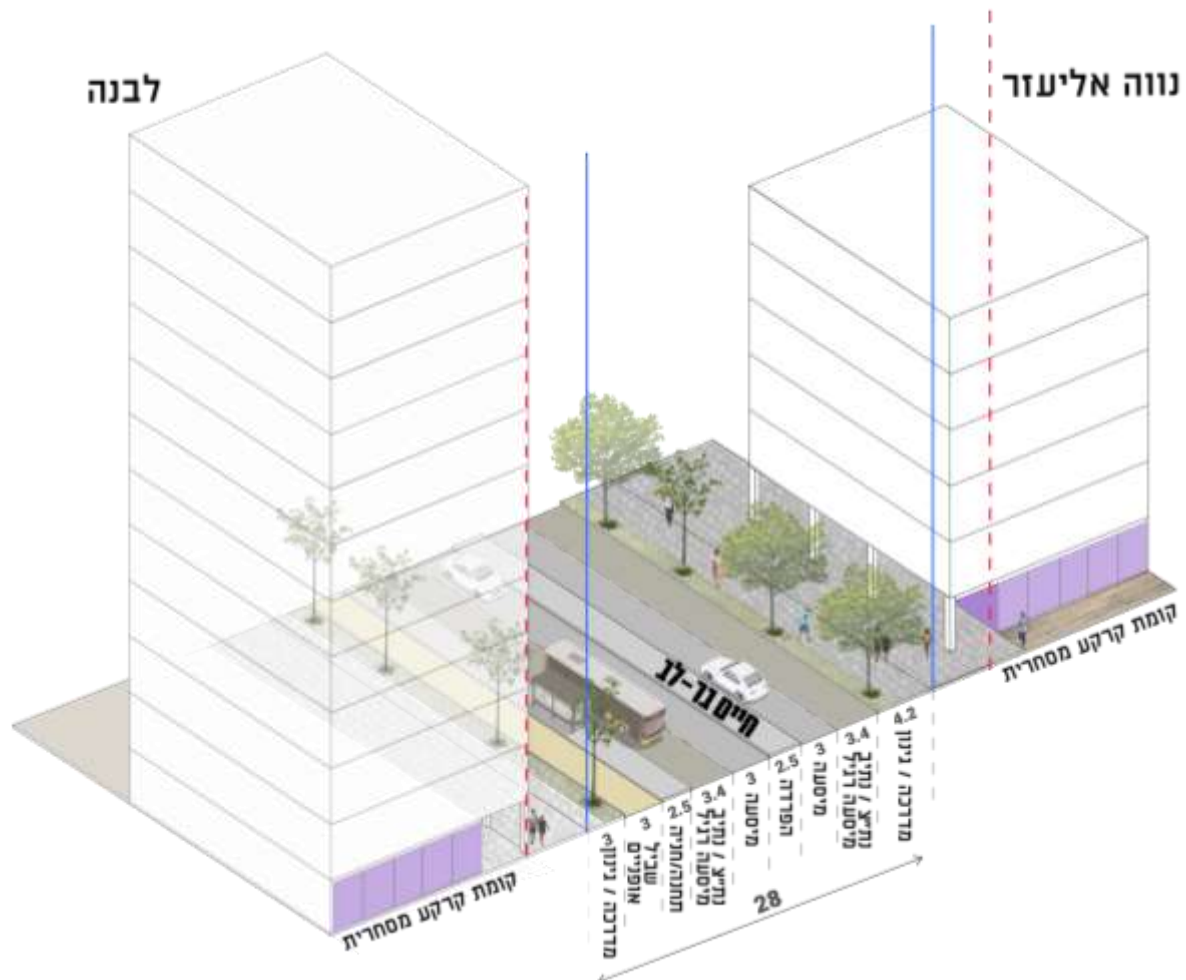
- תוואי ההליכה מתבססים על רשת אורתוגונלית וחלוקה ל"בלוקים" שאורך צלעותיהם כ-70 מ' – 100 מ' אשר תחומים ע"י רחובות, שצפ"ים ושבילי הליכה.
- התוואים בכיוון צפון – דרום ממשיכים את מרחבי החציה המתוכננים במסגרת מסמך המדיניות לציר לח"י ברלב לעבר פנים השכונה ועד לדופן הפארק.
- התוואים בכיוון מזרח – מערב מתבססים על "שדירת" השצ"פים הקיימת / מתוכננת במרכז השכונה וכן על רחובות בושם ואיתן לבני. בנקודות החיתוך של הרשת מתוכננים מעברי חציה, המלצתנו לבצעם מוגבהים ומרוצפים ע"מ להדגיש את העדפת הולכי הרגל מבין יתר משתמשי הדרך.
- שבילי האופניים מתוכננים לאורך הרחובות המאספים השכונתיים: בושם ובירנית ומקשרים את תנועת האופניים מהשכונה לשבילים המתוכננים בפארק דרום, בציר ברלב וברח' ישעיהו ליבוביץ. אלו מתוכננים כדו סיטריים ולאורך דופן הרחוב בה צפויים פחות קונפליקטים עם משתמשי הדרך האחרים.

8.5. מדיניות חניה

בהתאם למדיניות החנייה העירונית תקן חניה לחניות חדשות עומד על 0.8 מ"ח מתוך כלל יח"ד. כלל החניות הפרטיות תמוקמנה בתת הקרקע ורמפות הגישה לתת"ק תמוקמנה במלואן בתכנית הבינוי תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי, תועדפנה ככל הניתן רמפות תפעוליות ושיתוף רמפות כניסה משותפות שתשרתנה מספר מבנים.

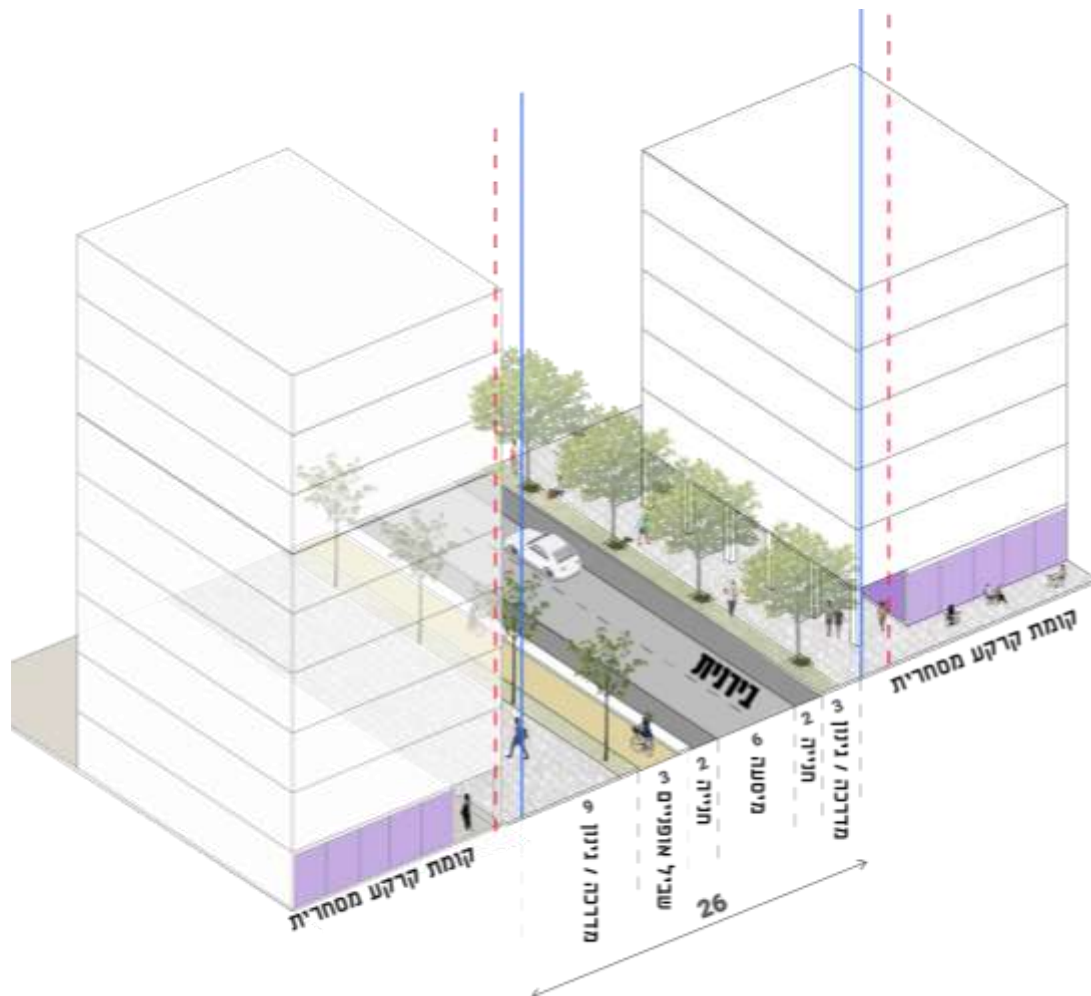


חתך רחוב חיים בר-לב:

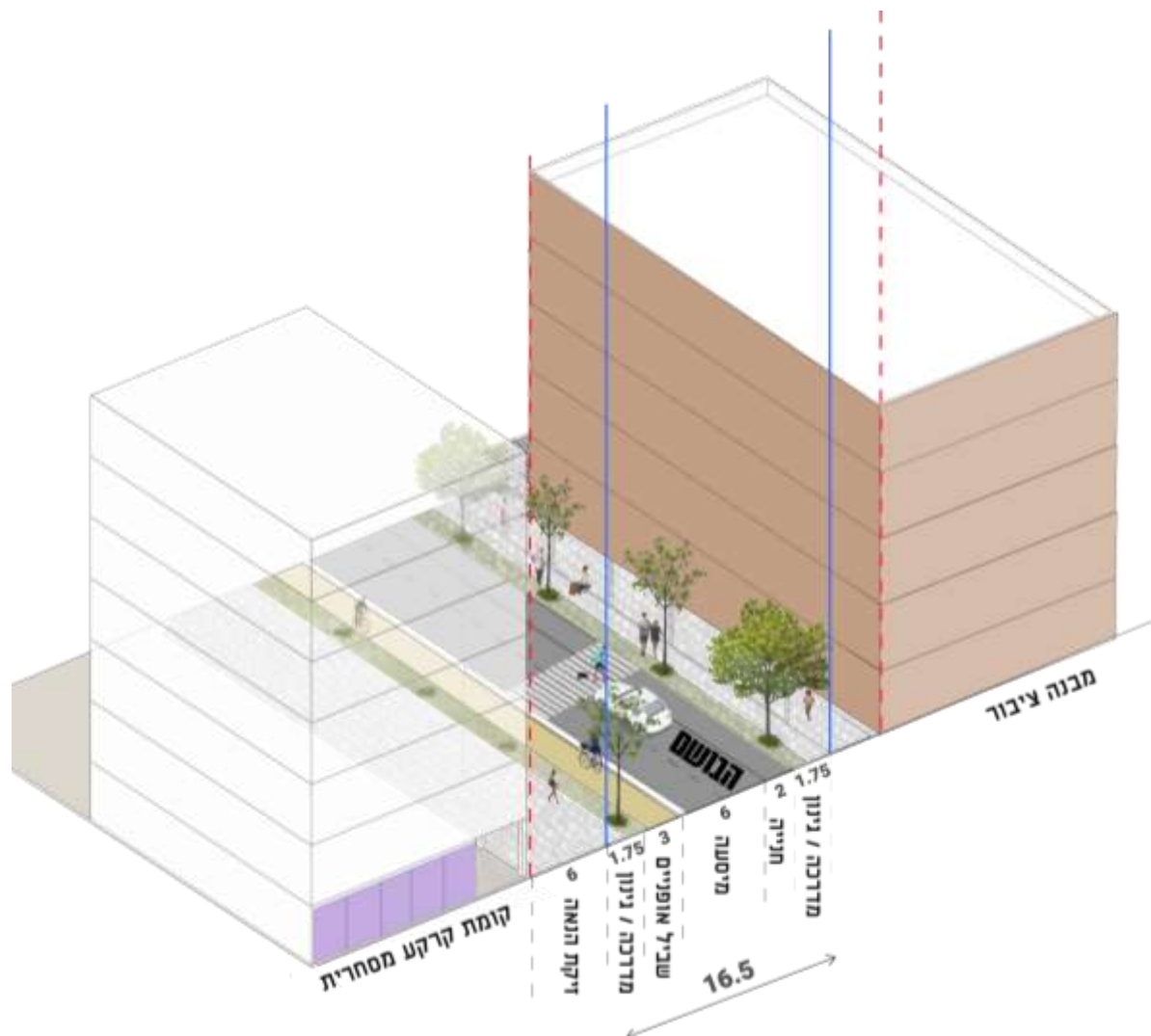


מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
7 - 0013-25ב'	דיון באישור מדיניות

חתך רחוב בירנית:

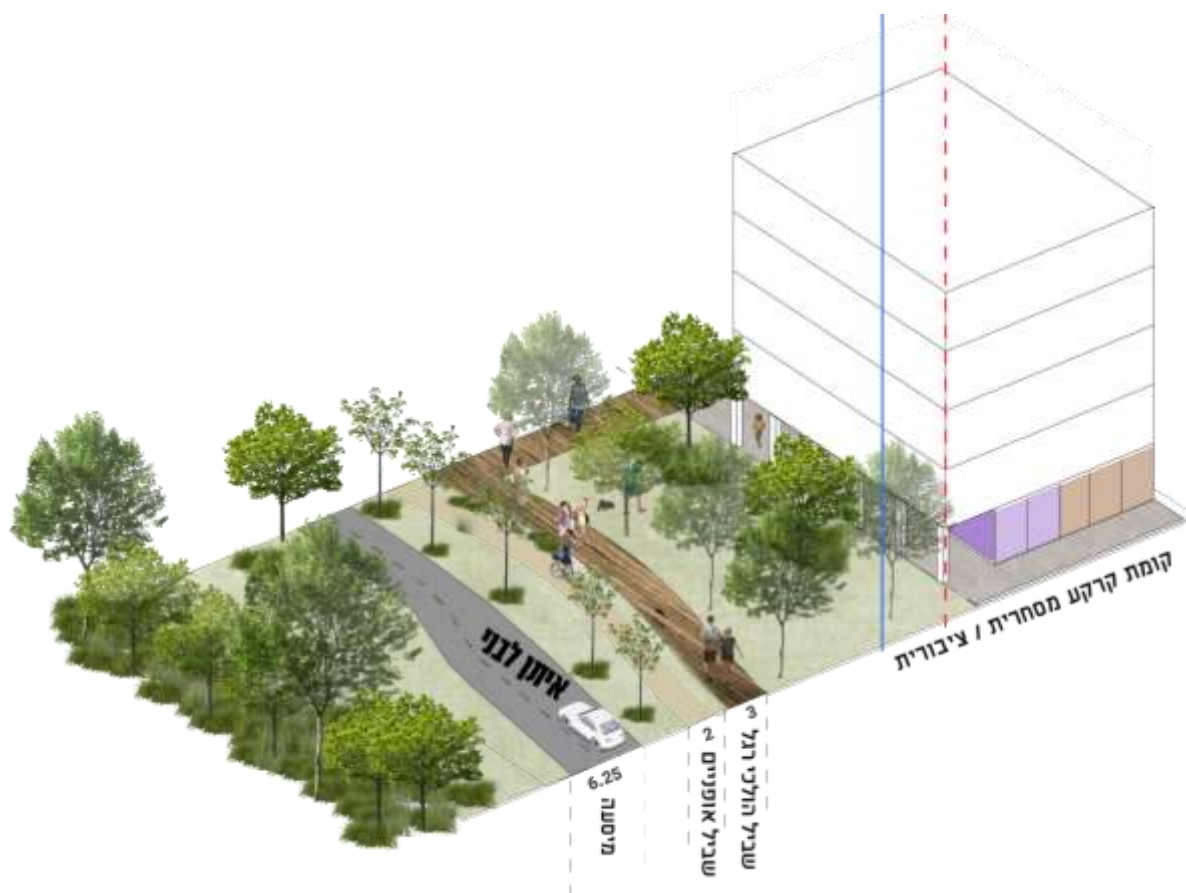


חתך רחוב הבושם:



מס' החלטה	התוכן
25/06/2025	תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה
725-0013 - 7	דיון באישור מדיניות

חתך רחוב איתן לבני:



תכנון בר קיימא, סביבה וטבע עירוני

כחלק ממדיניות עיריית תל אביב-יפו ומתוך העקרונות שמוטמעים בבסיס הליך התכנון, תכנית המדיניות קובעת מסגרת מתודולוגית לקידום הליכי התחדשות ופיתוח ברי קיימא בתחומה. התכנון כולו מבוסס על עקרונות המעודדים שימוש מיטבי בקרקע, פיתוח רגיש התואם לצרכי האוכלוסיה תוך שימוש אחראי במשאבי הסביבה, קידום הליכתיים והפחתת השימוש בתחבורה מזהמת, חיזוק הקהילתיות ותחושת השייכות למקום, שמירה על עצים בוגרים ועיבוי הרשת הירוקה ועוד. בהתאם לכך, המדיניות קובעת כללים לקידום תכניות מפורטות בתחומה, אשר ישלימו ויפרטו את העקרונות הסביבתיים.

תכניות מפורטות למתחמי התכנון יכללו התייחסות לנושאים הבאים:

1. תכנון מותאם אקלים.
2. מדדי שכונה 360 - בהתייחס בין היתר ל: נטיעות, ציר ירוק וקישוריות, יצירת באפר במקומות נדרשים, שימושי מסחר בציר הראשי, נק' מסחר קטנות באזורים פנימיים, רשת / גריד תנועה בתוך השכונה והחוצה, מבני ציבור על דופן הפארק וכד'.
3. בניה ירוקה - קביעת מנגנון ועקרונות תכנון לשיפוץ ירוק.
4. הידרולוגיה - ניהול מי נגר ברמת המתחם - בריכות השהייה, אגירה, תת אגן ניקוז.
5. ניהול אנרגיה ברמה המתחמית.

כמו כן יכללו התכניות התייחסות לנושאים הבאים:

1. איכות סביבה:
 - א. בחינת מיקום השימושים וגבהי הבינוי למניעת מטרדי רעש, ריחות וכו'.
 - ב. בינוי אקוסטי - מתן מענה לרעש משדות תעופה ולקרבה לדרכים ראשיות.
2. טבע עירוני:
 - א. הנחיות לשמירת והשבחת ערכי טבע הקיימים וליצירת ערכי טבע חדשים.
 - ב. קישוריות אקולוגית.
 - ג. חלופות לשמירת ערכי הטבע הקיימים כאשר צפויה להתקיים פגיעה כתוצאה מהפיתוח.
 - ד. אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות שעלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות.
 - ה. פיתוח, חיזוק והרחבת מסדרונות אקולוגיים עירוניים בהתאם למדיניות התכנון העירונית.

התוכן מס' החלטה 25/06/2025 7 - 7 7 - 7 7 - 7	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 7 7 - 7 7 - 7
---	--

7. דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

קיימת חשיבות רבה בתהליך שיתוף הציבור במסגרת הכנת מסמך המדיניות של שכונת ליבנה. תהליך התכנון בשלב מצב קיים כלל את הפעלות שלהלן: סיור עם פעילים חברתיים בשכונה; ראיונות עומק עם עובדות עירייה ממנהל קהילה ושירותים החברתיים, מנהלות בתי ספר בשכונה ופעילי שכונה מרכזיים; ניתוח מסמכי מדיניות ונספחים חברתיים רלוונטיים - כלל המידע ועוד רוכזו בדו"ח אפיון חברתי מצב קיים.

בשלב חלופות תכנון נערך בשיתוף מנהל קהילה והיחידה להתחדשות עירונית וכנס שיתוף ציבור להצגת "עקרונות תכנון", אשר כלל שולחנות עגולים בהשתתפות הצוות העירוני וצוות התכנון. לאחר המפגש נערך מעקב אחר כלל הנושאים שעלו והמענים הרלוונטיים. להלן עיקרי הנושאים אשר עלו בשולחנות העגולים:

- **כללי:** שכונה עם הרבה פוטנציאל לא ממומש, המיקום והנגישות התחבורתית של השכונה הינן חוזקות משמעותיות.
 - **קידום מסמך המדיניות:** מבקשים לסיים את מסמך המדיניות כמה שיותר מהר.
 - **קהילה ותדמית השכונה:** יש צורך בהתחדשות גם של האוכלוסייה.
 - **שטחים ציבוריים:** יש צורך בהקמת מרכז קהילתי בשכונה, תוספת של אשכול גני ילדים, בית ספר עפרה חזה לא ממלא את תפקידו כמוסד חינוכי-קהילתי.
 - **תנועה וחנייה:** יש צורך לדאוג לחניה לבאי הפארק, אין צורך להכניס תחב"צ לתוך השכונה, בעיית רכבים נטושים ברחבי השכונה.
 - **מגורים:** העדפה לשילוב של בניה מרקמית ולא רק מגדלים, מעוניינים בהתחדשות המבנים בצורה של הריסה ובנייה. שהמגדלים יהיו במרכז השכונה לאורך הציר המרכזי ולצידם בנייה נמוכה.
 - **פנאי ומסחר:** רצון לתוספת של מסחר מקומות בילוי ופנאי בשכונה.
 - **שטחים פתוחים:** צמידות של השכונה לפארק מהווה חוזקה משמעותית, גינות כיס נעימות.
 - **אופי הבינוי בדופן הפארק:**
 - כניסות לשורת המבנים בין רחוב הבושם לפארק – לאפשרה אך ורק מהבושם, כלומר מפנים השכונה בלבד; יש לבחון ולשים לב לקרבה של הפונקציות המשרתות את כלל הרובע/העיר לבתי התושבים, היות והדבר מייצר מטרד כבר כיום (רעש, אור, עוברים ושבים וכד'); דרך הפארק יכולה לספק מענה טוב לגישה לפארק ובכך תפטור את השכונה ממעבר של באי הפארק.
 - **אכיפה:** תחושת חוסר אונים מול פולשים ודיירים התופסים חשמל ומים.
- בהתאם לנוהל העירוני בנושא שיתוף ציבור, התקיימה תת ועדה לשיתוף ציבור בה נדונה התכנית ובמסגרתה הוחלט לקיים שני מפגשי ידוע ציבור לפני הפקדת התכנית.
- עותקים פיסיים של המסמך הונחו בשירותים עירוניים לעיון התושבים, פורסמו פרטים ליצירת קשר עם המחלקות להתחדשות עירונית במינהל ההנדסה ובמינהל השירותים החברתיים. ההזמנה תורגמה גם לשפה הרוסית.
- בנוסף, עם קידום התכנית, הופעלה עו"ס קהילתית להתחדשות עירונית לשכונה.

זמן ביצוע:
מיידי

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התוכן _____ - _____ תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25
--	---

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות. המסמך יגדיר ויקבע את אופן ההתחדשות המומלץ בשכונה, תוך הגדרת מנגנונים וכלים מותאמים למאפייניו הייחודיים של המרחב לטובת תכנון מיטבי.

בהתאם למסמך זה יוקדמו תכניות מפורטות ברחבי השכונה.

מרבית רחוב איתן ליבני, המוצע כדרך נופית, נכלל בתמ"מ 5/3 ולכן תוואי הדרך המדויק יבחן במסגרת הליך תיאום מלא עם חברת גני יהושוע. הממשק המוצע בין השכונה לפארק, הינו עקרוני ומתייחס במהותו להגדרת ההיררכיות בין השטחים הסמוכים למבני מגורים ומבני הציבור ולבין שטחי הפארק המטרופוליני.

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

מאי בר לב: מציגה את המדיניות מתוך המצגת

חיים גורן: שכונת ידידיה סמוכה, למה לא להסתכל גם עליה? יש גם ביניהם גם קווי דמיון משותפים? האם מקודמת תכנית לשכ' ידידיה? שאלה נוספת האם אחת ממטרות התכנית העניין של שימור האוכלוסייה הקיימת? לעניין ההתייחסות לצד של הפארק מהצד הדרומי אולי צריך להדק את התכנון קדימה שהבנוי המאסיבי יהיה על רח' בר לב והמרקמי לכיוון הפארק האם זה בא לידי ביטוי?

ראובן לדיאנסקי: יש צורך לחבר בין שכ' ליבנה לידידיה בצידי השכונות יש את פארק בגין ופארק שרון, טרמנולוגית אבקש לשנות בסעיף 4.5.1 להוסיף את המילה סביבתי או ירוק

מיטל להבי: דובר על השלד הירוק לא ראיתי אותו, מה המשמעות הפרקטית של שלד ירוק ציבורי? האם זה משהו לינארי? דובר על גיוון באוכלוסייה, המגדלים צריכים להיות על דרך בר לב, צריך להיות איזור מוגדר של בינוי מאסיבי ולא בנוי אקראי. איפה זה הוספת חזיתות מסחריות? האם זה רק ברחובות המרכזיים הבושים ובירנית? יש תלונות על בתי עסק שיוצרים בעיות וצריך לדאוג שזה יהיה על רחובות ראשיים. אבקש הסבר על מערך התנועה. האם רח' בירנית חוצה מהפארק ועד בר לב? כוחה של העיר זה בשתי וערב, איפה זה בא לידי ביטוי בתכנית? לגבי תחבורה ציבורית לא כל מקום פה מרוחק 250 מטר? לא לכולם יש מעברים לרח' בר לב. אבקש לדעת את רוחב הרחובות ומתוקף מה זה נאמר?

ראובן לדיאנסקי: אבקש עדכון לגבי נושא שיתוף הציבור כמה אנשים השתתפו?

מלי פולישוק: לא מובן ההיגיון התכנוני של מגדלים לצד בניינים נמוכים. כיום יש שם בתים פרטיים, האם גם הם עולים למעלה? או שנשאר אזור של בתים פרטיים? ומה זה הסימון הורוד במצגת

יואב זילברדיק: הורוד זו תכנית בתוקף

מיטל להבי: ציינתם שאתם עובדים לפי מתחמים אולי אפשר לייחד את המתחמים עם אופי מסויים?

אלחנן זבולון: חסר בראי הפארק לא כשכונת ליבנה, הפארק משרת את כל תושבי דרום מזרח העיר וחסר המכלול של באי הפארק, איך מגיעים? חסר חניות, זה עניין משמעותי, יש ימים שהפארק מלא ואין מקומות חניה

ליאור שפירא: נאפשר לתושבים מקומיים לשאת דברים

רועי חמדני: הוריו מתגוררים בשכ' ליבנה בבתיים צמודי קרקע. השכונה מאופיינת בבניינים כאשר הקו הראשון לפארק שזה רחוב איתן, לבני והבושם בינוי של צמודי קרקע. סך הכול כ- 38 צמודי קרקע. יש לנו שתי השגות למסמך המדיניות, כתושבים הגדלה ושינוי של הייעוד של הקרקע לרשותכם לשטחים חומים, מבחינתנו זה מבני ציבור שהוא מבורך ויש משמעות עצומה לתושבים ובסוף זה עוזר לנו כתושבים יחד עם זאת, נראה שכל התכנון של השכונה בכל מבני הציבור הם אך ורק על צמודי הקרקע, נראה שיש פה איזושהי טעות או חוסר בתכנון שלא נעשה במשך שנים ועכשיו החליטו לתקן את הטעות בכך שיהפכו את מרבית צמודי הקרקע למבני ציבור. זה נראה אבסורד שדווקא את השטח הכי מרכזי הכי יקר רוצים להפוך למבני ציבור. יש פה פגיעה בזכות הקניין שלנו. הזכויות שיש לנו היום זה לבנות למשל חדר על הגג זה לא יתאפשר. מעבר לזה, לקחת את הבתים הפרטיים לפנות אותם אולי למקום אחר, ולהקים בקו הראשון לפארק מבני ציבור, לא הגיוני. זה שטח שהוא מאוד יקר גם מבחינה אסטרטגית. כתושב לא משנה אם בית הספר יהיה קו ראשון לפארק או בין הבניינים, אני חושב שאפילו עדיף, זה נראה מבחינה הגיונית, יכול להיות שאני טועה ויש שיקולים אחרים.

ליאור שפירא: אתה מציע להשאיר את צמודי הקרקע שם? צמודי הקרקע שבקו הראשון לפארק שמשנים למבני ציבור לטענתך זה לא טוב?

רועי חמדני: לא טוב, זה פוגע בזכות הקניין שלנו

ליאור שפירא: אם זה פוגע בזכות הקניין שלכם אתם תפוצו. מנגד, חשוב על כמות האדירה של תושבים הנהנים מקו ראשון ולא צמוד קרקע אחד

רועי חמדני: הקו הראשון הוא הקו הכי יקר, אבל אם אנחנו הופכים את כל כולו למבני ציבור אז הפגיעה היא פגיעה אנושה. איפה אנחנו בתוך הסיפור הזה? הראינו את מסמך המדיניות למספר יזמים ונאמר שאין פה כדאיות כלכלית. הערך של הקרקע שלנו יורד.

ליאור שפירא: הדילמה שלך היא כספית ולא תכנונית

רועי חמדני: מדובר בשכונה מאוד קטנה, לעניות דעתי אין צורך להכניס אוטובוס. יש עומס גדול מאוד בשכונה בחגים ובשבתות ובפרט לאחר שהקימו את מרכז הגלישה. אין חניות. לעניין שיתוף הציבור, היה לנו במאי שתי פגישות, זה מאוד לוקה בחסר וציינו זאת בפגישה עם נציגי העירייה. אף אחד לא ראה מודעה או פרסום. נאמר בפגישה שהעירייה כבר 4 שנים פועלת ונפגשה עם נציגים מהשכונה, שאלתי תושבים ואף אחד לא יודע על מה מדובר. מבחינתנו מסמך המדיניות הזה לא משקף את צמודי הקרקע

ראובן לדיאנסקי: לשיטתך המדיניות פוגעת בצמודי הקרקע, יש תושבים שהתוכנית כן מטיבה איתם? **רועי חמדני:** כן, אבל השאלה איפה זה ממוקם. לא בהכרח שהקו הראשון לפארק הוא ייתן את המענה, ייתכן שמבני ציבור שיהיו על דרך בר לב ישרתו יותר טוב.

דייבי דישיטיק: אתה רק מציע שמבני הציבור לא יהיו על הקו לפארק?
רועי חמדני: כן

יוסף והבה: נציג מתחם 5-6 בשכונת לבנה. מברך את הוועדה ומקווה שהמדיניות תאושר היום. ביקשנו מס' בקשות לתכנון ונענינו שאי אפשר לקדם כל עוד אין מסמך מדיניות. המתחם שלנו כולל 14 בניינים 330 בעלי זכויות, נציגות הדיירים נבחרה על פי רב ובחרנו עם חב' אאורה. מדובר בבניינים ישנים ללא ממ"ד וחלקם גם ללא מקלט, אבקש להאיץ את עניין תכנון למתחם שלנו במיוחד לאור המצב הבטחוני הקיים במדינה. במדיניות המוצעת במתחם 6 הבתים הפרטיים נפגעים, כדאי להפריד אותנו מהמתחם הזה. צריך לחשוב על פתרונות חניה והסעה עצמודים למבני ציבור ברח' לבני שהוא מאוד צר.

אפרת סמוכה: אין לי ניסיון ואדבר מדם ליבי. מתגוררת בשכ' שנים רבות, נמצאים בקו ראשון לפארק מנחם בגין שמיועד להשתנות מייעוד מגורים לייעוד ציבורי.

מגרשים בבעלות מלאה זכויות שמוגנות על פי חוק ומבקשים למעשה בתוכנית להטיל עלינו מגבלות יפגעו בערך הנכס בשימוש שיהיה ניתן לעשות בו ובאיכות החיים. הבתים שלנו נמצאים במיקום ייחודי בקו ראשון לפארק מנחם בגין ראה ירוקה וחשובה לתושבי השכונה והעיר כולה הפיכת המגרשים האלה למבני ציבור תוביל להגדלת העומס תנועת אנשים וכלי רכב שכבר היום קיימת רעש הפחתת הפרטיות והנוף ולפגיעה באיכות החיים. מדובר בפגיעה כפולה הן בשימוש בפועל והן בפגיעה בשווי הנכס והאופק התכנוני. מסמך המדיניות אומנם אינו מהווה תוכנית סטטוטורית, אך משמש בסיס לכפיית תוכנית עתידית. אישורו ייצור תקדים שיקשה עלינו להגן על זכויותינו בעתיד. אם יאושר המסמך נכסינו יוגדרו כמיועדים למבני ציבור, גם אם בפועל עדיין אין תוכנית המשמעות היא הקפאת יכולת להוציא היתרי בנייה מגבלה על הרחבות תוספות שיפוך למשל ממ"דים שכולנו ראינו כמה הם נזקקים עכשיו. ירידה דרמטית בערך הנדל"ן.

ליאור שפירא: גברתי מעוניינת לעשות ממ"ד?

אפרת סמוכה: אני כרגע בודקת את זה, אני בתהליכים מתקדמים

ליאור שפירא: אם כך אין מניעה ולכן זה לא נימוק

אפרת סמוכה: מסמך המדיניות משמש כבסיס להפקדה עתידית של תוכנית ותושבים יתקשו להתנגד מאחר שיש כבר מדיניות מאושרת. הבתים עליהם מדובר בקו הראשון מהווים מרחב ירוק מרכזי בשכונה ריאה פתוחה שחשובה לא רק לשכונת לבנה אלא בכלל לכל דרום ומזרח העיר. המחשבה להקים מבני ציבור דווקא על גבול שבין שכונת מגורים שקטה, לפארק ירוק חורגת מהיגיון תכנון בסיסי. במקום לשמור על המעבר בין הטבע לעיר יוצרים חיץ צפוף של רעש אזור שהוא פעיל מדי אינו תואם בכלל את אופי השכונה כיום מבני הציבור פירושם תנועה מוגברת רעש בעיות תחבורה חנייה פגיעה בפרטיות ביטחון ילדינו. בפרויקט TLV בשכונת הארגזים, נבנו בניינים ללא מבני ציבור ונראה שרוצים לתקן זאת ולהטיל אותם עלינו. אשמח אם היה מתקיים שיתוף ציבור הגון מתחילת הדרך, עדיין לא מאוחר ואפשר להגיע לתכנון שכונה ראויה שתאפשר התחדשות עירונית ולשמור על המקום לטובת כולנו

יואב זילברדיק: לעניין רצף השכונות ידידיה ולבנה, אישרנו לפני מס' שנים מדיניות לדרך לח"י בר לב, במסגרתה התייחסנו לדופן הצפונית של כל השכונות הגובלות בציר, כולל ידידיה וליבנה. במסמך המדיניות הנוכחי לשכונה עצמה, יש כמה סכמות שמראות ומטמיעות את הנחיות מסמך המדיניות לדרך בר לב. יש רצון במסמך המדיניות לקשר גם מזרחה לשכונת ידידיה וגם מערבה לשכונת הארגזים. יחד עם זאת שכי' ידידיה, המתחם המזרחי ביותר כולל בניה לא מוסדרת ולכן אופן הציבור אינו מגובש.

חיים גורן: משני הצדדים יש בניה לא מוסדרת, לא כדאי לטפל בזה יחד?

יואב זילברדיק: נכון. בחלק המזרחי והמערבי של השכונה יש רצון להמשיך לקשר את שכי' ליבנה גם מזרחה לשכי' ידידיה וגם מערבה לשכונת הארגזים. אופן חיבור ממערב לשכונת הארגזים הוא גם עובר במקבץ של בנייה בלתי מוסדרת אבל שם אנחנו יודעים בצורה קצת יותר ודאית, מכיוון שמקודמת תוכנית שנקראת 'משה דיין מזרח' אשרעברה פורום מהנדס עיר, מורכבת מאוד אבל אנחנו יודעים להגיד שהחיבור המסומן כאן הוא חיבור יותר מבוסס מבחינתו. בחלק המזרחי אנו מציעים חיבור דומה לשכונת ידידיה אבל קשה לנו להגיד בשלב זה כיצד יקודם התכנון של שכונת ידידיה.

חיים גורן: יכול להיות שזה יפתור חלק מהצרכים, לא מדובר בשכונות גדולות.

התוכן ____ - תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25
---	---

יואב זילברדיק: התכנית שאושרה בוועדה ומקודמת עכשיו 'ארגזים צפון' לקחה בחשבון את אותן 600 ומשהו יח"ד בחלק הדרומי של השכונה (פארק TLV) ושאלו בהם שטחים ציבוריים ועומדת בפני עצמה. הפרוגרמה נעשתה ביחס לשכ' ליבנה

אורלי אראל: בשכ' ידידיה המחלקות על בעלות הקרקע מי רשאי ויכול לקדם תכנית? זה משהו ברמה של מדינה, עד שזה יוכרע לתושבי שכ' ליבנה לא יהיה מענה. לפחות אנו עושים מה שאפשר בפועל

חיים גורן: כמות שטחי הציבור על הפארק נראית לי מוגזמת מידי

ליאור שפירא: אבקש התייחסות לעניין שיתוף הציבור

גל מי-בר-הלר: לפני כשלושה חודשים מונתה עובדת סוציאלית לשכ' לבנה. לפני 4 שנים היה שיתוף ציבור ראשון שנוהל על ידי צוות הפרויקט, שהגיעו כ-70 תושבים וכעת לפני הוועדה גיבשו מתווה של שני מפגשים, שבדרך כלל לא עושים, אבל מכיוון שעבר זמן רב, חשבנו שנקו וחשוב לעשות 2 מפגשים באותו קונספט ולתת לתושבים שני תאריכים שונים לבחירתם. המפגשים פורסמו בכל הכלים העירוניים שעומדים לרשותנו, דיגיתל, מסרון, הפצת פליירים בת"ד, לוחות מודעות בשכונות ובמרכז המסחרי. אנו משתדלים ורוצים להגיע לכולם, זו הנחת העבודה שלנו. עד היום יש עובדת קהילתית בשכונה. שיתוף הציבור לא מסתיים בשני מפגשים. שני המפגשים נעשו בפער של שבועיים, הוטמעו סוגיות ושינויים שעלו במפגש הראשון.

מלי פולישוק: כמה תושבים השתתפו?

גל מי-בר-הלר: בכל מפגש כ-70-80 תושבים, הקשר המשיך גם אחר כך. מורן העובדת הסוציאלית ממשיכה לקיים קשר עם התושבים ולענות לשאלות, ההקשבה לא מסתיימת.

מלי פולישוק: האם בעקבות כל הבקשות היו שינויים בתכנית?

יואב זילברדיק: כן, בין שני המפגשים למדנו והטמענו חלק מהדברים.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שיש הרבה בעלי תפקידים שעוסקים בשיתוף ציבור, אבקש דיווח מה כולל עולמות שיתוף ציבור? מתי זה תפקיד של כל אחד מהם?

ליאור שפירא: נביא זאת כנושא בסדר היום

מיטל להבי: תיארו לנו שפעמיים הגיעו שתי תכניות של התחדשות עירונית לעירייה אחד אאורה ואחד אלמוגים, אחרי 15 שנים שהם עובדים למה צריך כעת מדיניות? מה היה חסר בתכנית?

יואב זילברדיק: תכנית המתאר דורשת מסמך מדיניות כתנאי לתכנון מפורט.

מאי בר לב: קיימנו לקראת הועדה שני מפגשי שיתוף ציבור שארכו 4 שעות כ"א וענינו על כל שאלה שעלתה. ההבנה של התושבים מאוד מגוונת, איך מקדמים תכניות? מה המשמעות של מסמך מדיניות? לקח זמן להסביר זאת לתושבים. בין המפגש הראשון לשני וגם לאחר שני המפגשים בחנו לעומק סוגיות רבות שעלו כאשר חלק מהנושאים הוטמעו במדיניות. לדוגמא, סוגיית צמודי הקרקע במרכז השכונה (A8) בהתאם לבקשת התושבים להתחדש, הורדנו סימון המלצה ספציפית למבנים לעיבוי ועוד.

יואב זילברדיק: צמודי קרקע לא מופיעים רק על הפארק, יש גם על דרך בר לב ובמרכז השכונה.

מאי בר לב: המדיניות מציעה מרחבים להתחדשות עירונית שיש להם אפשרות להתחדש או לא להתחדש בהתאם לרצון התושבים. במסגרת השינויים גם הסרנו סימון פרטני של מבנים לעיבוי וצינו שמדובר בהמלצה לבחינה ככלי לקדם התחדשות. לעניין השאלה לשמירת האוכלוסייה הקיימת בשכונה, אחת הדרכים זה לדבוק בעיקרון של מגוון טיפולוגיות בנייה שיאפשרו לאוכלוסיות מגוונות לגור בשכונה. לשאלת הבינוי הגבוה והפריסה של הבינוי, עיקרון הבינוי בשכונה הוא שסמוך לפארק יהיה בינוי יותר נמוך ועדין בין 5-7 קומות כך לא נוצרת חסימה מאסיבית של בניינים לפארק לשאר תושבי השכונה. מבחינת פיזור מגדלים אין כוונה שיהיו מגדלים רק על ציר בר לב ותיווצר חומת מגדלים, כל המרחבים מאוד מורכבים ונבחנו לעומק, ההמלצה ליצור פיזור של מגדלים בעיקר על צירי רחובות ומפגשי רחובות. התכנית לא מקבעת מיקום של מגדל ובניין מרקמי, היא מראה עקרון כללי, הכל ייבחן בעת תכנון מפורט. לעניין הוספת המילה "ירוק" בסעיף 5.4.1 אין בעיה. לעניין שלד ציבורי, הכוונה שהמבנים החומים והשטחים הירוקים יהיו בליבת השכונה, כך שיווצר שלד ציבורי רציף ממזרח למערב וגם בסמוך לפארק. יש חיבור של המרחבים הציבוריים הקיימים ותוספת של חיבורים, כך גם השבילים שייצרו את החיבור לפארק, כמובן שמיקום סופי יבחן לעומק בזמן תכנון מפורט בעתיד. לשאלה על חזיתות מסחריות הומלצו חזיתות מסחריות הן על דרך בר לב ורח' בירנית שחוצה את בר לב עד פארק מנחם בגין, גם את רח' הבושם שמלווה את המבנים הציבוריים והשטחים הפתוחים ואיתן לבני, זה ייבחן בעת תכנון מפורט בהמשך. לגבי מערך התנועה, יש חיבורים מאוד משמעותיים שלא קיימים כיום והמדיניות מציעה להשלים, יש מקטעים קטנים שהם צירים בתוך השכונה שפתאום נגמרים כי יש בינוי לא מוסדר או רח' חסום, המטרה ליצור גריד ברור, קישוריות בשכונה ולפתוח דרכים לשכונות הסמוכות. לגבי החניות, רח' איתן לבני ממותן תנועה כדי שהתושבים המגיעים מחוץ לא ייפגעו ברמת החיים של תושבי השכונה. יהיו חניות לאורך איתן לבני, מעבר לחניות שקיימות בפארק. לעניין הכביש עצמו כיום לא כולו מוסדר ורציף. לעניין התחבורה הציבורית מכיוון שהשכונה צרה וציר בר לב מרכזי ושוקק עם תחבורה ציבורית, המדיניות לא להכניס תחבורה ציבורית לשכונה, בהנחה שהציר המוצע ייצא לפועל והחתכים יעודכנו ויוכלו לעבור אוטובוסים ותחבורה ציבורית, זה ייבחן בהמשך ואין מניעה כעת. לעניין השאלה אם מדובר בבינוי חדש או שאפשר לשמור על בניה פרטית? אנו ממליצים על מרחבים אופטימליים להתחדשות עירונית, יש הפרדה בין המתחמים

התוכן _____- תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25
---	---

יואב זילברדיק: הכוונה בין צמודי הקרקע לבין בניה רוויה
מאי בר לב: אם בעלי הבתים הפרטיים רוצים להישאר כך זה זכותם, באם ייבחרו להתחדש מדובר על בניה נמוכה של 5-7 קומות. כל מרחב להתחדשות עירונית אשר מוסיף יחידות דיור ותושבים לשכונה חייב להוסיף שטחי ציבורי בתחומו. לא הפכנו את כל צמודי הקרקע הסמוכים לפארק לשטחי ציבור. יש ערך מאוד גדול למבנה ציבורי על הפארק, זה מאפשר לכלל תושבי השכונה ליהנות ממרחב ציבורי סמוך לפארק. רוב צמודי הקרקע של דופן הפארק כלולים במרחבי התחדשות נפרדים. ישנם מעט צמודי קרקע על דופן הפארק אשר מחוברים למרחב עם בנייה רוויה, מרחב 6, היות ושני התחומים נסמכים על רחוב בושם, המאפשר תנועה משותפת הכוללת בניה לא חוקית על הציר המרכזי של השכונה ולכן המרחב חובר יחד. בנוסף יש עומס מאוד גדול והחיבור יאפשר היתכנות למתחם 6. אלו מרחבי התכנון שאנו ממליצים להתחדשות עירונית לאחר בדיקה מעמיקה שנעשתה, במידה וזה לא יסתדר מכל סיבה, יהיה ניתן באישור מהנדס העיר, לשנות את אותם מרחבי תכנון.

ראובן לדיאנסקי: אז מה שווה החלטת הוועדה?

אודי כרמלי: באישור מהנדס העיר לקדם תכנית אבל בסופו של דבר זה מגיע אליכם לוועדה לאישור. התוכנית מגיעה בהתאם למדיניות ואתם תחליטו אם זה שונה מהמדיניות באופן קריטי או שתואם את עקרונות המדיניות. זה צעד נוסף בוודאות תכנונית.

מאי בר לב: לעניין התקדמות של היזמים עם התושבים, חשוב תחילה להתוות מדיניות ברורה לשכונה אחר כך להתקדם לתכנון מפורט. יש מרחבים לא פשוטים ובניה לא מוסדרת, התכנית עושה מאמצים להסדיר זאת. כל השטחים הציבוריים נקבעו בהתאם לפרוגרמה של היחידה האסטרטגית בהתאם לתכנית המתאר ובהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון.

יואב זילברדיק: לא נמנענו מלשבת עם יזמים, רק עדכנו שמתקדמת מדיניות.

מלי פולישוק: איך תכנית מסוימת התקדמה כשאין מדיניות?

אורלי אראל: תכנית ת.א. 5000 קבעה שצריך מדיניות, התב"ע הזו אושרה לפני שנת 2016

חיים גורן: אדיק את שאלתי, מדובר באוכלוסייה מסורתית, יש בתי כנסת שאינם סטטורים צריך להתייחס לכך

מאי בר לב: כהטיפולוגיות המוצעת מגוונת זה מאפשר מגוון של אוכלוסיות בשכונה. מבחינת מרפסות סוכה אלו דברים שפחות ניתן להתייחס אליהם במדיניות. יש מגוון של שטחים חומים אשר יכולים לתת מענה גם לשירותי דת. יש מיפוי מאוד מעמיק של האוכלוסייה הקיימת ומה נדרש.

חיים גורן: יש הבדל משכונה לשכונה

מאי בר לב: נערכה עבודה מאוד מעמיקה ויש פירוט מאוד מעמיק שממליץ לכל אזור איזו פרוגרמה נדרשת בכל מתחם. בעבודה על הפרוגרמה הייתה התייחסות לסוג האוכלוסייה הקיימת והשירותים הנדרשים להם.

חיים גורן: היכן ניתן לראות זאת?

מאי בר לב: ניתן להעביר אליכם

יואב זילברדיק: בדרפט יש פרק שלם על הפרוגרמה הציבורית, ההמלצה היא שמיקום שטחי הציבור מרחבי התכנון מתועדף באופן הבא לאורך שדרת הציר הירוק ההלכתי מזרח מערב כלומר, הציר בפנים השכונה שזה קיים היום אבל המדיניות ממליצה להשלים אותו, שטחי הציבור. ישמשו לטובת מבני חינוך, בריאות מוסדות קהילה ודת.

מאי בר לב: שירותי דת נחשבים כחלק מהשטחים הציבוריים המוצעים כמכלול כתוספת שנדרשת. לגבי סוגי המבנים החומים ומיקום השימוש המסוים - זה לא מקובע במדיניות. מרפסות סוכה זה לא בסקאלה הזאת אלא הנחיות מרחביות.

דייבי דישטניק: האם יש דרך לחלק את מבני הציבור כך שהפגיעה לא תהיה רק על הוילות?

מאי בר לב: ניתן לראות במפה שמדובר בפריסה מאוד רחבה, השטחים הציבוריים אינם ממוקמים רק בדופן הפארק אלא גם ברחבי השכונה. כל מרחב התחדשות אשר מאפשר בניה חדשה ותוספת תושבים עתידיים מחויב בהקצאת שטחי ציבור, כך גם מרחבי התכנון של צמודי הקרקע. מכיוון ומדובר בהתחדשות עירונית, התכנון מציג פריסה של תכנון חדש למרחב ואין פגיעה בבית מסוים. יש ערך מוסף להקצות מרחבים ציבוריים לכלל תושבי השכונה בקרבת הפארק.

מיטל להבי: אבקש להסב את תשומת לבכם לסוגיה מאוד עקרונית, עשור לא ניתן היה להוציא היתר בשכונת לבנה, לא ייתכן שעשר שנים הוקפאה שכונה בזמן שעברנו מלחמות וקורונה.

אודי כרמלי: אנו קדמנו תוכנית בבניין שספג טיל וקיבלנו על כך ביקורת איך אנו עושים תוכנית ללא מדיניות והסתכלות על הראייה המרחבית

מיטל להבי: לגבי המגדלים שביקשנו שלא יהיו פזורים אלא שיהיו לאורך דרך בר לב, יש 9 צמתים למה לא שמים את המגדלים על ציר בר לב כשהמדיניות מאפשרת זאת? בהמשך למסמך המדיניות יבוא 77-78 אז הכל מוקפא שם?

אודי כרמלי: גם ב-77-78 אנו מאפשרים תוספות והרחבות, שיפוצים.

מיטל להבי: זאת אומרת שמיגון יתאפשר?

אודי כרמלי: וודאי. לכולם ברור אם היינו מציגים חומה של מגדלים על דופן פארק בגין זה היה מעורר אנטגוניזם ואם הייתה חומת מגדלים על דרך בר-לב גם זה היה מעורר אנטגוניזם.

התוכן ____ - תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה 25/06/2025 7 - 0013-25
---	---

הבשורה הגדולה של המדיניות היא יצירה של מתחמים שמספיק מאוזנים בין בנייה מרקמית לבין בנייה רוויה יותר לבין שטחים ציבוריים ככה שכל מתחם כזה היא יודע לתת את החלק שלו ויודע לתת גם את מגוון הבינוי, מהשיקולים שאנו רוצים לייצר בנייה מגוונת, בנייה יחסית זולה לאחזקה, בנייה גבוהה לפי החוק עד 27 מ"ר וגם בנייה מגדרית שהיא יותר מורכבת לאחזקה גם כדי לאפשר לאוכלוסייה הקיימת להישאר וגם לאפשר לאוכלוסייה חדשה להיכנס. מתוך כלל מכלול השיקולים הזה הרעיון המרכזי כאן הוא לא לייצר מגדלים על שפת הפארק אנחנו חושבים שזה פחות נכון כי לא כמו שכונת הארגזים שנמצאת שם ואנחנו לא חושבים שנכון לייצר שחומת מגדלים לאורך בר לב אלא רק בצירים, במפגשי רחובות

מיטל להבי: אבל יש תשע מפגשים על בר לב

אודי כרמלי: זו חלופה אפשרית שניתנת לזו

יואב זילברדיק: זו תמונה להמחשה ולכן הבאנו 2 חלופות. יכולות להיות עוד חלופות.

מיטל להבי: איך מחליטים על איזו קרקע יקום מגדל?

אודי כרמלי: יש 6 מגדלים על דרך בר לב, זה מאוד מאוזן

מלי פולישוק: יש מגרש חום על בר לב?

אודי כרמלי: יש בית ספר על דרך בר לב. הבשורה השנייה הוא הצבר של ירוק חום קיים וחום ירוק חדש. יש כאן כמה בשורות חדשות בשכונה וניתן לקדם בשכונה מס' תוכניות. גם תושבים וגם יזמים יודעים מי

הקבוצות שלהם. היו הרבה שאלות עד שהגענו לאיזון

מיטל להבי: אם אני בעלת קרקע אין לי פה וודאות תכנונית

אודי כרמלי: את יכולה לדעת לפי המתחם אליו את משתייכת. יש קווי תכנון ברורים שקופים וודאיים שייתנו לכל תושב ויזם את הכיוון.

חיים גורן: איך ניתן לפתור את העניין מתחם 6 אבקש הסבר

אלחנן זבולון: לא שמעתי התייחסות לגבי החניות לפארק, פתיחת דרך נוספת לפארק, תוספת השטחים החומים בלב השכונה נראית לי מוגזמת

אודי כרמלי: אם לוקחים מקדם התחדשות של 2.5-2 ברור שצריך להכפיל את השטחים הציבוריים, לא בכל מקום ניתן לעשות זאת ופה יש הזדמנות, כולנו צריכים להירתם למשימה כזאת

אלחנן זבולון: המשמעות מבחינת התושבים התחייבות להתאגד לפרויקטים הרבה יותר גדולים,

ההתחדשות תהיה מסובכת ומורכבת. הפארק הוא משאב ששייך לכל המטרופולין, פארק אדיר ששווה

שכולם ייהנו ממנו ולכן שטחים חומים טובים שם, אבל בדופן השכונה שטחים קטנים כאלה שלא

משמעותיים בפרט שיש שם בית ספר גדול שנבנה לאחרונה, השטחים החומים מוגזמים. בנוסף לכך לא שמעתי כלל מענה לכל השימוש של הפארק כמטרופולין אין כניסה, תצמצמו שטחים חומים ותפתחו עוד

רצועת כניסה וציאה עם חניה לפארק, זה הרבה יותר חשוב.

ראובן לדיאנסקי: אנו גם לא יודעים מה יתממש בשטח החום

מיטל להבי: יש קושי בהתארגנות של מגרשים כל כך גדולים וקושי שני איך יוצרים את האיזונים באיחוד וחלוקה במקום שיש בו הרבה שטחי ציבור וכאילו נשאר כשטח קטן. יהיו מקומות שלא ישתלם שם פינוי

בינוי, צריך להסתכל על חלוקת המגרשים גם ברמה של מה יהיה בתוכם. כשמסתכלים על שטחי ציבור שצומחים מ-15 ל-23 כשהפארק מטר משם נראה מוגזם, אתם תפגעו ביוזמה של השכונה להתחדש.

חיים גורן: אבקש להוסיף ולציין חשוב שבמדיניות יצוין ששכונה כזו חייבת התייחסות למבני דת ומרפסות סוכה

אביגדור פרויד: זו תוכנית יפה שאין בה קווים ישרים של אחידות, יש פה עירוב תכנוני שיוצר תכנית מרשימה

ליאור שפירא: נעבור להצבעה

בעד: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי, חיים גורן

נגד: אלחנן זבולון

מנעם: דייבי דישטניק, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות. המסמך יגדיר ויקבע את אופן ההתחדשות המומלץ בשכונה, תוך הגדרת מנגנונים וכלים מותאמים למאפייניו הייחודיים של המרחב לטובת תכנון מיטבי.

בהתאם למסמך זה יוקדמו תכניות מפורטות ברחבי השכונה.

מרבית רחוב איתן ליבני, המוצע כדרך נופית, נכלל בתמ"מ 5/3 הממשק המוצע בין השכונה לפארק, הינו עקרוני ומתייחס במהותו להגדרת ההיררכיות בין השטחים הסמוכים למבני מגורים ומבני הציבור ולבין שטחי הפארק המטרופוליני.

ולכן תוואי הדרך המדויק יבחן במסגרת הליך תיאום מלא עם חברת גני יהושוע.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9119 - מדיניות שכונת לבנה	25/06/2025
דיון באישור מדיניות	7 - 7 - 0013

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק