

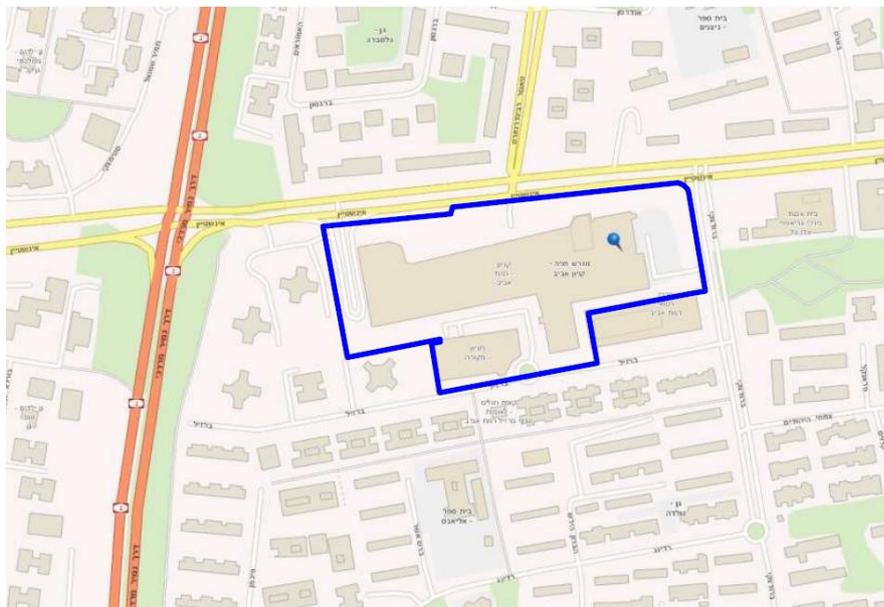
התוכן	מס' החלטה
507-0943928 תא/5001 - קניון רמת אביב	10/08/2022
דיון בהפקדה	24 - - '22-0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

כתובת: איינשטיין 40, ברזיל 15

מיקום:
תיאור גבולות:
 צפון: רחוב איינשטיין
 דרום: רחוב ברזיל
 מזרח: רחוב ברודצקי
 מערב: איינשטיין 36

כתובת:
 איינשטיין 38,40
 ברודצקי 45
 ברזיל 9,11,13



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
601, 599	593, 588, 587, 578, 540, 516, 512 605, 604, 602, 597, 596, 594	חלק	מוסדר	6649

שטח התכנית: 43.915 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: קניון רמת אביב בע"מ

בעלות: קניון רמת אביב בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית נמצא קניון רמת אביב (פעיל משנת 1997) שכולל שתי קומות מסחר ומעליהן בניין תעסוקה. בתת הקרקע ובמבנה עילי, בצפון מזרח התכנית, פועל חניון המשרת את הקניון. מדרום לקניון, בצד שפונה לרחוב ברזיל, בניין מסחרי וחניון חפור שחלקו מקורה בקירווי מגוון, במפלס מוגבה ביחס לרחוב ברזיל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 מסמנת את ציר איינשטיין כשדרה אורבנית מרכזית ברובע 1, המחברת בין האוניברסיטה לים. מדרום לקניון נמצאת שכונת רמת אביב א' (הירוקה), ומצפון לו דרום רמת אביב ב' ("שיכון לדוגמה"), שהוגדרו בתא/5000 כ"מרקם לשימור" והאופן המוצע להתחדשותן נקבע במסמך מדיניות שאושר בועדה המקומית בשנת 2014.

ברזולוציית תכנית המתאר תא/5000, קניון רמת אביב נמצא באזור מגורים בבניה עירונית, בו הרח"ק המקסימלי המותר הינו 4.0. המשמעות היא שהמסחר בו בסטטוס מרכז מסחרי מקומי ("מוקד תעסוקה מקומי קיים"). מכיוון שההצעה המובאת להלן חורגת מבחינת היקף הזכויות ומספר הקומות מתא/5000, מומלץ לקדם תכנית בסמכות ועדה מחוזית.

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה: 1656/ב "מרכז מסחרי ראשי עבר הירקון"
יעוד קיים: אזור מסחרי, שפ"פ, שצ"פ, דרך, שטח חניה פריקה וטעינה
שימושים: מסחר, בתי אוכל, מרפאות, שירותים ובידור, משרדים, מבנה חניה
שטח התכנון: 43.9 דונם
זכויות בניה: 56,950 מ"ר סה"כ ברטו על קרקעי. מתוכם מעל הכניסה הקובעת: 18,450 מ"ר עיקרי מסחר, 8,300 מ"ר עיקרי משרדים ושטחי שרות לכל השימושים בהיקף 20,200 מ"ר + 10,000 מ"ר מבנה חניה. בנוסף, שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת 48,700 מ"ר.
בינוי: ברח' איינשטיין מבנה קניון בגובה 2 קומות, מעליו מגדל בן 10 קומות תעסוקה ולצידו מבנה רמפת חניה בן 4 קומות. ברח' ברזיל מבנה המשמש כיום למסחר (שופרסל) ומשרדים בן 4 קומות ובסמוך לו מבנה בן קומה אחת מעל חניה הכולל גינה מורמת ביחס לרחוב (ולכן בשימוש מוגבל).

מצב תכנוני מוצע:

תוספת זכויות בנייה ושימושים ביעוד מסחר ותעסוקה בתחום קניון רמת אביב, בהתאם להנחיות מסמך מדיניות העיריה לחיזוק רחוב איינשטיין כשדרה אורבנית המחברת בין האוניברסיטה לים. התכנון כולל תא שטח אחד ביעוד מסחר ותעסוקה לעיבוי המסחר ופתיחתו לרחובות איינשטיין וברזיל, יצירת חזית מסחרית מלווה רחוב/מרחב ציבורי, הוספת מבנה תעסוקה/מלון/מסחר ברחוב איינשטיין, הוספת מבנה תעסוקה/מלונאות/מסחר ברחוב ברודצקי ובו הקצאה של שטחים מבונים לצרכי ציבור והוספת מבנה ברחוב ברזיל, עבור מגורים לצורך דיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, ובו הקצאה של שטחים מבונים לצרכי ציבור.

התכנית כוללת הריסה של מבנה החניה המזרחי (החדש), הריסה של מבנה מסחר/משרדים קיים כולל ביטול חצר פריקה וטעינה ברחוב ברזיל. העברת חצר פריקה וטעינה לתת הקרקע תוך "הורדת" הגינה הקיימת מעל מגרש החניה אל מפלס הרחוב, והקמת גינה ציבורית חדשה ברצף למגרש הציבורי הגובל ממערב. הריסת מרתף החניה הדרומי לטובת בניה אינטנסיבית יותר.

עקרונות תכנון המרחב הציבורי בפרויקט וסביבתו:

1. שיפור ושידרוג מרחב הולכי הרגל, פיתוח מדרכה רציפה ברחוב איינשטיין בהתאמה לתכנון הרק"ל, וחיזוק הקישוריות בין תחנת הרק"ל העתידית רחוב איינשטיין והשכונה, באמצעות שידרוג שבילים קיימים, והוספת רחוב פנימי ומעברים חדשים להולכי רגל
2. הוספת רחבת כניסה וכניסה לקניון מול תחנת הרק"ל המתוכננת לכיוון צומת הרחובות איינשטיין-ברודצקי.
3. קביעת דופן ברורה הכוללת חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב לאורך רחוב איינשטיין.

4. ריכוז שטחי השצ"פ ברחוב ברזיל ליצירת גינה ציבורית חדשה במפלס הרחוב וברצף המשכי לגן הקיים ממערב (הריסת מבנה חניון במפלס רחוב ברזיל)
5. הריסת מבנה רמפת חניה בפינת הרחובות איינשטיין - ברודצקי וביטול חניות על גג הקניון
6. הסדרת חניות תת קרקעיות כמענה למצוקת החניה של תושבי הסביבה.
7. ביטול חצר פריקה וטעינה פעילה במפלס רחוב ברזיל והעברתה לתת הקרקע
8. תכנון חניות אופניים במפלס הרחוב בנוסף לחניות לפי התקן

פירוט יעדים/שימושים זכויות בניה:

תוספת זכויות בניה

יעוד	שימושים	מס' קומות	שטח ברוטו (מ"ר) מעל הקרקע	שטח ברוטו (מ"ר) מתחת הקרקע	שטח ברוטו (מ"ר) עיקרי	שטח ברוטו (מ"ר) שרות
מסחר	מסחר	3	62,425	2,000	2,000	85,000**
ותעסוקה שטח מגרש ד' 31	תעסוקה	25 ברח' ברודצקי 15 (קיים) ברח' איינשטיין 15 ברח' איינשטיין	52,095	2,000	2,000	
	מלונאות	(ייקבע מתוך מבני תעסוקה ברחוב איינשטיין/ברודצקי)	9,430	1,000	1,000	
	מבנה ציבור	*4 (מתוך מבנה המגורים)	7,000 * (יעודכן בתאום היח' האסטרטגית)			
	דיוור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה	15 ברח' ברזיל	16,000			
שצ"פ				1,000	1,000	
	סה"כ זכויות בניה		146,950	91,000	91,000	

* במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ייקבע מיקום השטחים הציבוריים המבונים- במבנה ברח' ברודצקי ו/או במבנה ברח' ברזיל. ככל שיוחלט לרכז את השטחים הציבוריים במבנה שעל רחוב ברזיל, תתאפשר המרת שטחי מגורים לשטחי תעסוקה או מסחר מבלי לפגוע בסך השטחים הציבוריים המבונים.

** שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים המותרים בתכנית.

*** בשלב תכנית העיצוב, ניתן יהיה להמיר זכויות בין שימושי המלונאות, המגורים להשכרה, התעסוקה והמסחר בהיקף של עד 20% מסך כל שימוש מעביר. בהקשר זה, לא תתאפשר הגדלת שטח המגורים להשכרה.

**** לשטחים המופיעים בטבלה יתווספו שטחי מרפסות עבור כל השימושים.

** שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים המותרים בתכנית.

תכסית: 85% מעל הקרקע. כ-100% בתת הקרקע. בהתאם לקיים.

מגורים להשכרה:

התכנית מייעדת מבנה לדיוור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה ברחוב ברזיל.

כמות יח"ד: עד 222 יח"ד להשכרה.
תמהיל יח"ד יקבע בשלב תכנית העיצוב ויכלול 30% דירות קטנות מאד.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

תחבורה:

הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל הקו הירוק, מול תחנה המתוכננת בפינת הרחובות איינשטיין-ברודצקי. נעשה תיאום עם הרק"ל והעבודות המבוצעות בשטח לאורך רחוב איינשטיין. כניסות לחניון רכב פרטי: מרחוב איינשטיין, מרחוב ברודצקי ומרחוב ברזיל. חניות – יישמר מספר החניות הקיימות בקניון ללא תוספת. חניות אופניים ורכב דו-גלגלי יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. מיקומן יקבע בתכנית העיצוב. כמו כן, בוצע תאום מול תכנית מופקדת להתחדשות עירונית ברחוב ברזיל תא/מק/4895. ראו בהמשך דווח לגבי בחינה תחבורתית מטעם העירייה.

פינוי אשפה – בתת הקרקע משלושה מוקדים: חצר מערבית בסמוך לאיינשטיין, חצר מזרחית במסד המבנה בברודצקי ומחצר פריקה וטעינה מרכזית בתת הקרקע עם כניסה מרחוב ברזיל.

הקצאה לצרכי ציבור - שטחים ציבוריים בנויים, בהיקף שיעודכן בהתאם לזכויות הבניה שיקבעו לפרויקט, ימוקמו:

- א. בקומות המסד של המבנה בברזיל. כחלק עצמאי בבניין המגורים להשכרה.
 - ב. בקומות שמעל קומות המסחר במבנה התעסוקה בברודצקי, כולל לובי כניסה בקרקע וכולל מרפסת גג צמודה בשטח כ-1,000 מ"ר.
- לעירייה תתאפשר בחירה לגבי אופן חלוקת השטחים הציבוריים בשני המיקומים הללו.

תועלת ציבורית:

- 1) שדרוג המרחב הציבורי – הריסת הגינה המוגבהת ברחוב ברזיל הממוקמת מעל חניון והחלפתה בגינה במפלס הרחוב, מונגשת יותר בעלת דופן מסחרית פעילה מצפון ומשתלבת במערך השטחים הירוקים של רמת אביב הירוקה.
- 2) יחידות דיור המיועדות להשכרה מוזלת, שיהיו חלק מבניין דיור להשכרה בבעלות אחודה, בהיקף של 10% מכמות יחידות הדיור **והשטח**.



סיכום תהליך היועצות עם הציבור (ע"י יועצת שיתוף הציבור ענת ברקאי-נבו)

קידום תכנית קניון רמת אביב לווה בתהליך היועצות עם תושבי השכונות רמת אביב א', ב' וכלל הציבור הרחב. התהליך כלל עשרה מפגשים ביניהם: שני מפגשים ציבוריים רחבים מקוונים, פגישות עם נציגי השכונות ופגישות בנושאי תנועה ובינוי. בכלל הפגישות השתתפו נציגי העירייה ממנהל הנדסה, מנהל קהילה ואגף התנועה.

תת הועדה להתייעצות עם הציבור דנה בתכנית בתאריך 15.06.2020 ואישרה את מתווה ההתייעצות: קיום מפגש ציבורי להצגת התכנית לתושבי הסביבה, שאליו יזומנו תושבי רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', ומשלוח זימון פרטני לבעלים של ברודצקי 43 (הבניין הצמוד לקניון).

בהתאם לנושאים שיעלו במפגש מצד המשתתפים ובהתאם לצורך, תקבענה פגישות המשך פרטניות בפורום מצומצם יותר לדיון בנושאים ייעודיים (לדוגמה: תנועה וחניה, שטחי ציבור...).

בתחילת התהליך התבקשה העירייה ע"י נציגות השכונות להכין חוות דעת תנועתית לנושא השפעת התוכנית המקודמת על התנועה באזור - לאור זאת נשכרה חברת "מורן הנדסה" אשר הציגה את ממצאיה במפגש המסכם.

בתחילת תהליך ההתייעצות הוטל על היזם לארגן ולתעד את המפגשים עם הציבור, אך בהמשך, לאור הבעת מחאה מצד התושבים, לקחה העירייה אחריות על הנושא באמצעות מנהל קהילה ובאמצעות יועץ שיתוף ציבור מטעם העירייה.

להלן הפגישות אשר התקיימו במסגרת ההליך:

1. 2.12.20 – מפגש עם נציגות השכונה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
2. 9.12.21 – מפגש עם מתכננים ואדריכלים תושבי השכונה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
3. 6.1.20 – מפגש ציבורי רחב (מעל 400 משתתפים) להצגת התכנית (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
4. 1.2.21 – גיבוש קבוצות עבודה עם תושבים: תנועה ובינוי (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
5. 1.3.21 – קבוצות עבודה תנועה, בינוי ואדריכלות (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
6. 16.3.21 – נציגי שכונות רמת אביב א' ו-ב' – פגישה עם העירייה (ד"ר אהובה ויזנדור מטעם היזם)
7. 11.4.21 – פגישה בנושאים כלליים הקשורים לתכנית (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
8. 2.5.21 – פגישה בדגש על תנועה ותחבורה (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
9. 11.5.21 – פגישה בדגש על בינוי ואדריכלות (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)
10. 25.10.21 – כנס ציבורי רחב בנושא תנועה ותכנית כללית (ענת ברקאי נבו מטעם העירייה)

להלן עיקרי ההתייחסויות אשר הועלו ע"י התושבים:

- שיתוף ציבור:** התושבים הביעו מורת רוח על כך שלא בוצע תהליך שיתוף ציבור "אמיתי" הכולל חשיבה משותפת עם התושבים לגבי אופי הבינוי והצגת חלופות תכנון.
- נפחים וצפיפויות:** נושא הנפחים והבינוי הינו המשמעותי ביותר עבור התושבים! מבקשים שהבינוי לא יהיה בצורה של מגדלים אלא באופן שטוח. מתנגדים להיקף השטחים וגובה המבנים בפרויקט המוצע.
- תנועה וחנייה:** חשש מעומסי תנועה של יוממים המגיעים למגדלי התעסוקה. כבר כיום יש בעיה קשה של עומסי תנועה וחנייה באזור. מבקשים הסדר חנייה בקניון עבור תושבי השכונה בחינם. מבקשים לשקול אפשרות לעודד שימוש בתחבורה ציבורית באמצעות איסור חניה באזורי המגורים למי שאינו תושב האזור.
- חנייה תפעולית:** המשאיות התפעוליות מהוות כבר כיום מטרד גדול לתושבי האזור, מבקשים לרכז את החנייה והכניסה של משאיות תפעוליות לרחוב איינשטיין.
- עדכון יעוד הקרקע למסחר ומלונאות:** התוכנית יוצרת השלכות של כניסה יומיומית של עובדים רבים אל מגדלי התעסוקה הגדולים המתוכננים, שאינם מתאימים לשכונת מגורים.
- מסחר:** ביטול קומת מסחר שלישית והפיכתה לתעסוקה שהייתה מכוונת למגדלים.
- מלונאות:** ניתן היה להסתפק במלון בוטיק של עד חמש קומות.
- מגורים להשכרה:** לא נדרשת תוספת מגורים באזור, לאור העובדה שבשנים האחרונות הוגדל מאד היצע הדירות בשכונה ובאזור.
- קישוריות:** פתיחת מעבר בקניון מטאגור לרמת אביב הירוקה, ובכך לחזק את הקישוריות והחיבוריות בין השכונות.
- בנייה ירוקה וטבע עירוני:** מבקשים תוספת של שטחים ירוקים איכותיים (לא שפ"פ). זיקה עם המרחב הבנוי בקניון לאופייה הירוק של השכונה, באמצעות עיבוי המארג הירוק בקירות וגגות ירוקים ויצירת מרחבים ירוקים בין מפלסים (דוגמת בניין "קרן מנדל" בירושלים).
- תרבות לשכונה ולאזור הצפון:** במקום חיזוק "תרבות הצריכה" מבקשים מרכז תרבות גדול (קונסרבטוריון) ושמיקום השב"צים יהיה בזיקה לגינת ברזיל.
- שירותים:** לאור הגדלת האוכלוסייה יש צורך בגני ילדים, בתי ספר, גני משחקים, מתנ"ס ברמת אביב ב' - עדיפות כתועלת ציבורית של היזם מחוץ לקו הכחול של התוכנית.
- רחוב ברזיל:** מהווה את "האגורה השכונתית" – מתנגדים לפתיחת המסחר לרחוב ברזיל ומתנגדים למיקום חנייה תפעולית רחוב. שמירה על רחוב ברזיל כרחוב שקט "מכוון קהילה".
- גינת ברזיל** – על גינת ברזיל להיות בעלת אופי מקיים מקומי, עם צורך משמעותי לחבר אותה לרצף הירוק הקיים בשכונה. עצים רחבי צמרות, תחליפי הצללה ותעלות מים.

ח"ד אגף התנועה:

1. תחבורה:

הפרויקט ממוקם על תוואי רק"ל הקו הירוק, מול תחנה המתוכננת בפינת הרחובות איינשטיין ברודצקי. נעשה תיאום עם הרק"ל והעבודות המבוצעות בשטח לאורך רחוב איינשטיין. בעתיד הרחוק יותר מתוכנן במרחק של כחצי ק"מ קו מטר. כמו כן במרחב שירות תחבורה ציבורית ענף באוטובוסים ורמת קישוריות גבוהה להולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית בכללה משפרת את המרחב הציבורי להולכי רגל ע"י הרחבת מדרכות והוספת זיקות הנאה, פתיחת חזיתות מסחריות, הוספת כיכר עירונית והנגשת הגינה הציבורית ברחוב ברזיל. מתוכננים שבילי אופניים ברחובות ברודצקי ואינשטיין, שביל אופניים ברחוב ברזיל מוצג בחלופה בנספח התנועה.

בדיקה תחבורתית מטעם אגף התנועה שבוצעה לקניון מצאה כי המרחב הסמוך לקניון (שכונות רמת אביב ונווה אביבים)

יוכלו לשאת בתוספת הנסיעות הצפויה לאור הגידול בהיצע מערכות התחבורה הציבורית.

2. תנועה:

מוצעות כניסות לחניון רכב פרטי: מרחוב איינשטיין, מרחוב ברודצקי ומרחוב ברזיל. התכנית מציגה מיקום חדש למעגל התנועה ברחוב ברזיל הנדרש לצורך סיבוב ברחוב בהתאם להנחיות לתכנון רחובות.

טעינה ופריקה מתוכננת מרחוב איינשטיין (עמדה קיימת) ובתת הקרקע מרחוב ברזיל. פינוי אשפה בתת הקרקע בכניסה מרחוב ברזיל

לפי הבדיקה התחבורתית, מנקודת הסתכלות תפעולית, הצורך בפיזור עומס האספקה בין מספר מוקדים מובן. הכניסה מברודצקי אינה יכולה להתבטל לאור קיום מובל ניקוז תת קרקעי החוצה את החניון. עם זאת, פיצול רב של כניסות תפעוליות מייצר תנועה רבה של רכבים כבדים ברחובות הסובבים לעומת ריכוז האזור התפעולי בדופן הקניון המערבית והפניית משאיות האספקה אל הרמפה המערבית שיסב מינימום פגיעה לתושבי האזור ובדגש על דיירי רחוב ברזיל.
על מנת לשמור על רחוב ברזיל כרחוב נעים, הליך ומקומי מומלץ לצמצם למינימום את הכניסה התפעולית מברזיל בהתבסס על הכניסות בברודצקי ובאיינשטיין.

3. חניה:

חניות רכב פרטי: ללא תוספת חניות נוספות על הקיים כ-1,632 מקומות חניה. לציין כי זכויות הבנייה גדלות כמעט פי 3, מאידך לפי תקני החנייה הנוכחיים כמות החניות שאמורה להיות לשטחי התכנית היא כחצי מהקיים, זאת לאור הקרבה המיידית לרק"ל. הסדר חנייה עם התושבים להקצאת 100 מ"ח לשימושם יישמר. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה – מוצע להוסיף מעבר לתקן לאור הקרבה לרק"ל.

4. לוגיסטיקה:

בהתאם להתייעצות עם יועצי הלוגיסטיקה של העירייה, בשלב תכנית העיצוב יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטחי ציבור: נדרשת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 8,500 מ"ר.

תמהיל יח"ד:

דיוור מוזל להשכרה:

קטנה מאוד 35-50 מ"ר – 20%

קטנה 50-85 מ"ר – 40%

בינונית 86-100 מ"ר – 40%

דיוור במחירי שוק:

קטנה מאוד 35-50 מ"ר – 20%

קטנה 50-85 מ"ר-30%
בינונית 86-100 מ"ר-40%
גדולה- מעל 100 מ"ר-10%

דיון מוזל להשכרה: יהווה 15% מיחידות הדיור, בשיעור הפחתה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנים, בנייהול ובבעלות אחודים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון צפון והיחידה לתכנון אסטרטגי)

קניון רמת אביב מהווה מוקד משיכה ציבורי אזורי שמושטת כיום בעיקר על שטחי מסחר בשילוב שטחי משרדים.

התכנית באה להתאים את הקניון לצרכי העתיד, ולהרחיב את מגוון השימושים והשירותים שהוא מציע לציבור: להוסיף שטחי מסחר ומשרדים לצד שימושים חדשים של מגורים להשכרה, מלונאות ושטחי ציבור.

במקביל התכנית מטפלת ומשדרגת את המרחב הציבורי שבהיקף הקניון:

כלפי רחוב איינשטיין, שמוגדר בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני ראשי, התכנית קובעת דופן בנויה לרחוב עם חזית מסחרית פעילה.

כלפי רחוב ברזיל, התכנית משנה את האופי: מעתיקה לתת הקרקע את האזור התפעולי למסחר ומחליפה את השטח הפתוח המוגבה והבלתי נגיש לציבור ברחבה ציבורית מגוננת ומזמינה במפלס רחוב ברזיל.

בכך, לתכנית חשיבות בניסוח מחדש של האופי העירוני ועירוב השימושים בצפון העיר באופן שמתכתב עם התכניות שמקודמות באזור כמו תכנית שדה דב ותכנית 3700. החזון הינו להפוך את הקניון למרכז ציבורי שמנעד השימושים והמשתמשים בו רחב.

תחום התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית ולכן הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית. דרוש אישור מועצת העיר לאישור טבלת ההקצאה בהסכמה.

מומלץ לאשר את התכנית ולהעבירה למחוז, בהערות הבאות:

- 1) **זכויות בניה** – במפגשי ההתייעצות עם הציבור, הסוגיה המרכזית שעלתה מצד נציגי שכונות רמת אביב א ו-ב' הייתה הסתייגות מנפחי הבנייה המוצעים וחריגותם ביחס למרקם הקיים. בעקבות הדיונים המשותפים עם התושבים, היזם נענה והפחית שטחים ביחס להצעתו המקורית, כך שבהצעת היזם צומצמו כ-6% משטחי המסחר וכ-10% משטחי התעסוקה. בנוסף היזם הפחית את מספר הקומות במגדל התעסוקה המזרחי ל-25 קומות. המלצת מחלקת תכנון צפון היא להגיע לכדי הפחתה של 15% מהשטח הכולל למסחר ו-15% מהשטח הכולל לתעסוקה כמתואר (כל השטחים ברוטו – עיקרי ושירות):

הפרש בתוספת הזכויות בין הצעת היזם להצעת מח' תכנון צפון	סה"כ מוצע צוות צפון	תוספת מוצעת מח' תכנון צפון * ** ***	סה"כ מוצע יזם	תוספת מוצעת מקורית מטעם היזם	מצב קיים *	
-30%	56,500	+24,100	66,466	+34,066	32,400	מסחר
-30%	49,550	+35,000	58,305	+43,755	14,550	תעסוקה
ללא שינוי	16,000	+16,000	16,000	+16,000	-	מגורים להשכרה
ללא שינוי	9,429	+9,429	9,429	+9,429	-	מלונאות
-13%	8,500	+8,500	9,800	+9,800	-	ציבורי
	139,979	+93,029	160,000	+113,050	48,950	סה"כ

הערות לטבלה:

- * זכויות שטחי שירות מעל הקרקע של מבנה החניה הקיים (10,000 מ"ר) המיועד להריסה ישמר
- ** זכויות בתת הקרקע לפי תכנית ע-1. יתאפשר ניוד זכויות עיקריות אל תת הקרקע.
- *** על מנת לאפשר גמישות, יתאפשר ניוד זכויות בין השימושים השכירים השונים, בהיקף של עד 20% מזכויות השימוש המוסר. לא תתאפשר תוספת שטח למגורים להשכרה.
- (2) מומלץ להגביל את בניין התעסוקה ברחוב ברודצקי ל- 25 קומות ולגובה יחסי עד 115 מ' (כולל מעקות, ומתקנים).
יתר הבניינים עד 15 קומות ועד גובה יחסי 60 מ'.
- (3) **שטחי ציבור** – הפרויקט נדרש להקצות 8500 מ"ר שטחי ציבור בנויים, אשר מהווים כ-10% מהשטח השכיר הנוסף.
התכנית מאפשרת חלוקה של שטחי הציבור הבנויים בין שני מיקומים בתמהיל לשיקול הועדה המקומית:
א. במגדל התעסוקה שברחוב ברודצקי, בקומות שמעל המסחר כולל לובי כניסה במפלס הרחוב ומרפסת גג מוצמדת בשטח כ-1100 מ"ר.
ב. בבניין המגורים להשכרה ברחוב ברזיל כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה צמוד בקיר משותף.
בהקשר זה, יש להשלים שילוב הנושא בהסכמים של היזם מול העירייה טרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- (4) דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים לצמיתות – **תמהיל הדירות**:
40% בינוניות-גדולות (100-86 מ"ר עיקרי)
40% יח"ד בינוניות (85-50 מ"ר)
20% קטנות (50-35 מ"ר)
בשלב תכנית העיצוב יתכן שינוי לתמהיל זה באישור מהנדס העיר.
יח"ד אלו תהיינה בכפוף לקבוע בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה וירשמו על פי תקנה 127 לחוק המקרקעין כדיור להשכרה.
- (5) **תועלות ציבורית** –
א. שדרוג המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט, בדגש על הריסת הגינה המוגבהת כלפי רחוב ברזיל ובמקומה הקמת גינה (על גבי חניון) במפלס הרחוב, אשר תשתלב במערכת השטחים הפתוחים השכונתית ותלווה בדפנות פעילות של מבנה ציבור וחזית מסחרית. בנוסף הסרת מפגעים מרחוב ברזיל כגון עמדות פריקה וטעינה באמצעות העתקתם לתת הקרקע. ברחוב איינשטיין יצירת דופן פעילה לרחוב ופילוס הכניסות לפרויקט עם מפלס הרחוב.
ב. דיור מוזל להשכרה – 15% מיח"ד להשכרה, יושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנה ולאחר מכן יצטרפו למאגר הדיור להשכרה בבעלות אחודה. תמהיל הדירות המוזלות בהתאם לתמהיל הכללי.
- (6) **תנועה וחניה**
א. הגבלת גישת רכב תפעולי מרחוב ברזיל – בשלב תכנית העיצוב יקבעו עקרונות לגישת רכב תפעולי לרחוב ברזיל בהתאם לתכנית לוגיסטית. גישת רכב כבד לא תעלה על 4 שעות ביום ולא בזמני העומס.
ב. יש להוסיף בתכנית חניות לאופניים ודו-גלגלי, רצוי בחלוקה שליש בתחום הפיתוח (באופן מפורק), שליש במפלס הקרקע ושליש בתת הקרקע. יש להציג תכנון אולמות נגישים לחניית אופניים במפלס הקרקע ובתת הקרקע.
ג. יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית בשלב תכנית העיצוב.
ד. יש לסיים תיאום ואישור נספח התנועה באגף התנועה.
- (7) **שלביות הפרויקט**:
שלב א: ביצוע תוספת המסחר והקמת בניין מגורים להשכרה ברחוב ברזיל והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף הפרויקט כולל שצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה.
שלב ב: תוספת המבנים לתעסוקה/מלונאות ברחוב ברודצקי ואינשטיין כולל שטחי הציבור במגדל שברחוב ברודצקי.

איכלוס שטחי המסחר בשלב א' ושטחי התעסוקה בשלב ב' יותנה במסירת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות בהתאם למתואר.

8) תנאים להפקדת התכנית בפועל:

- א. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.
- ב. חתימת היזם על כתה התחייבות מול אגף הנכסים.
- ג. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
- ד. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- ה. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ו. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכנית מרתף 100%.
- ז. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ח. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

9) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

10) יש להקצות קומה בבניין המגורים להשכרה עבור שטחי רווחה משותפים, שימשו למועדון דיירים, מטבח וחדר אוכל משותפים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד. שטחי הרווחה המשותפים יחושבו על-פי מפתח 6 מ"ר ליח"ד. ויכללו מרפסת משותפת: במידת האפשר את מרפסת הגג של השטח הציבורי ובמידה ולא מתאפשר את מרפסת הגג העליון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון : ליאור שפירא לא משתתף בדיון

ערן וקסלר : תוכנית לקניון רמת אביב כחלק מהמטרה התכנונית לשנות את רובע צפון-מערב העיר מאזור בעל אופי פרברי לאופי עירוני. בתוכניות המקוריות של רמת אביב המקום היה מסומן כשוק פתוח. כמו האגורה ביוון העתיקה ששימשה לא רק כמקום מסחר אלא כמוקד למפגש ציבורי, אנחנו רוצים להפוך את קניון רמ"א למקום שיש בו יותר מגוון של שימושים ומגוון של אנשים ושתורם לסביבה כאיזשהו לב ציבורי. בתקופה האחרונה אנחנו עדים לתמ"א 70 - תכנון תחנות המטרו. התכנית לקניון נמצאת בתחום ההשפעה של תחנת האוניברסיטה של קו MI, והתוכנית שתוצג, מאפשרת לעירייה לשלוט בכל מה שקורה שם ולא משאירה את התכנון פתוח ליד המקרה. קיימנו עם תושבי השכונה התייעצות שערכה 10 פגישות לאורך השנה הקודמת, התייחסנו ברצינות לדברי התושבים ודברים מתוך ההתייעצות השפיעו על התוכנית.

אדר' עמי מור : מציג את התוכנית.

רועי אלקבץ : במדיניות הקיימת תא 5000 דובר על מעבר מאופי פרברי לעירוני. רח' אינשטיין רח' אורבני. אולם כל הפרויקט מוגזם בגודל ובהיקף. חריגה מתא 5000 היא לא במקומה ואני לא מסכים לה. התפיסה שלנו לרבות ברמ"א ג', העיר גדלה אבל 16 קומות זה בסדר, 30 זה מוגזם ולא במקום. מאיה נורי : אני גרה בשכירות. השכ"ד עלה בעשרות אחוזים, 3 חדרים 16,000 ש"ח. אני חלק מקהילת ההורים הצעירים ויש מצוקת דיור קשה מאוד בשכונה שלנו. ברמת אביב הירוקה אין דירות בכלל אנשים עוזבים את השכונה וצריך שיהיו יותר אנשים והורים צעירים. מצוקת הדיור שקיימת זו נקודה קשה שחייבים להתייחס אליה. במסמך המדיניות מדובר על בניינים נמוכים ופה יש הזדמנות להוסיף יח"ד שיכולות להביא צעירים לשכונה.

יש כאן תוכנית שמוסיפים קומות מסחר. למה לא להוסיף מגורים במקום. חייבם עוד יח"ד כדי לייצר עירוניות, אין מספיק אנשים שילכו ברגל לדוגמא. חייבים להוסיף דיור בר השגה ולא רק דיור לצמיתות. בנוסף למה לקחת בנין כל כך גבוה במקום לפזר את המסחר בצורה שתהיה יותר נעימה לעין ומתאימה לאופי של השכונות מסביב. יש כאן משהו לא פרופורציונלי מבחינת הגובה אבל צריך לפזר את המסחר. למה דווקא מלון ולא להוסיף עוד יח"ד ועוד ליד האוניברסיטה כי זה מקום שמתאים לחבר'ה צעירים. התכנון מבחינת נגישות הופך את הקניון ליותר נעים עבור האנשים שהולכים על אינשטיין. זה דבר מבורך כדי לייצר הליכתיות.

מיטל להבי: אי אפשר לגזור תוכניות מתוכנית שלא הופקדה דהיינו תא 5500 ולכן הבסיס לדיון הוא לא תקף. המסלול שהתוכנית עברה בגריעה של שטחי ציבור וגריעה נוספת שמייצרים עכשיו האם לא צריך להסתכל על התוכנית כשמשל ושנינה. צריך לעשות בדיקה יסודית ביחס לגורל של שטחי ציבור ושפ"פים בתהליך איך מכלים אותם במהלך השנים. בתוכנית המקורית הקצו שטחים לשצ"פים ושפ"פים. בתוכנית המקודמת חלק מהשפ"פים והשצ"פים נעלמו ובתת הקרקע שבוצע חניון והבעלות על החניונים הועברה בחכירה. יש טענות ששטח שהוגדר עם זיקת הנאה לציבור והוגדר כפתוח ציבורית הועבר לבעלות פרטית בתחילה בתת הקרקע ואח"כ בעל הקרקע. כבר היום רואים את גריעה של שטחי ציבור בין א לבי וגם לא מתבססים על סקר חברתי. האם הוא נעשה? האם נעשה בכלל סקר תחבורתי שמתבסס על קיומו של הרק"ל תגידו מה השלבויות? רמ"א אחת השכונות שרמת השטחים החומים והירוקים הם נגזרת של צרכי ציבור. אני חוששת שבנפחים שנעשים פה כולל פרויקט ברזיל ייצרו פקקים. מאיפה גזרתם את הנפחים? על בסיס איזה סקר סמכתם שיש ביקוש לתעסוקה? למה לא מתבססים איינשטיין מערב במתן מענים כאשר הוא יהיה גדוש. ידוע שיבנו באוניברסיטה ומעולם לא הוצג לנו היקפי בינוי מותרים קיימים לפי התבע לעומת מוצעים ותוספתיים כי אף אחד לא פותח את איכילוב והאוניברסיטה. שני מוסדות שחושבים אותם מאוד ראויים ולא שואלים שאלות במיוחד ששמים במבואה שלהם פרויקט כזה. אלקבץ רועי: השתתפתי באחד משיתופי הציבור שנעשו. שיתוף ציבור שעדיף שלא יעשה. צריך לקרוא לזה יידוע של הציבור. שיתוף ציבור צריך שיהיה מתועד שירד לפרטים ומה המענים שהם קיבלו. מאיה נורי: הייתי בשיתופי הציבור אומנם הציגו את התוכנית אבל היה צריך לעשות שיח הרבה יותר משותף ולשאול את הבעיות שעולות ואת צרכי הציבור.

מלי פולישוק: התכנון הסביבתי הוא נכון ואיכותי. אולם זהו פרויקט מוגזם שיהפוך את הפינה המוצלחת לבלתי אפשרית. לא מאוזן ואם עושים מגדל ענק שיהיה למגורים. לגבי החניה כמה מקומות חניה יגרעו וכמה יתווספו כי לא רק תושבי ת"א מגיעים.

ליאור שפירא: מה עוצמות הגבהים ברח' ברזיל, מילמן, ואיינשטיין

ערן וקסלר: 15 מ' ברזיל ובית מילמן 20-15 קומות. אינשטיין הרצועה הקדמית היא 15 מ' והאחורית היא 9 מ'.

מיטל להבי: אנחנו מאשרים בתב"עות זיקת הנאה שפפים ושצפים וזה מה שהצדיק את התועלות התועלות בקניון. מה המעמד של שפ"פ אם בסופו של דבר הופך להיות שטח שנעלם ממנו הפתוח ונשאר בו רק הפרטי מניב. מה המעמד של קרקע שרצינו לקבל כתועלת ציבורית ובסוף היא תועלת יזמית. ליאור שפירא: ע"פ יעוץ המשפטי אני לא רשאי להשתתף בדיון בשל העובדה שיש לי נכסים. ועד השכונה איתן עקיבא: עובדתית לא היה שיתוף ציבור במקרה הזה. התחיל שיתוף ציבור היו מס' שיחות אבל הוא נקטע באמצע. בשיחה האחרונה כשעמדת הועד הייתה אמורה להיות מוצגת הייתה מתקפת טילים על ת"א הדיון נפסק ומאז הוא לא נמשך וקבלנו רק מסקנות. כמי שגר במקום אנחנו יודעים מה נכון לעשות ומה לא. יש דברים שאם יקשיבו לנו יהיה יותר טוב ולא יפגעו בתושבים. עו"ד לימור בראון תושבת רידינג 4 ת"א: תכנון לא היה כאן היבט אחד תכנון או נתון רלוונטי שהיה בו היבט תכנוני. תכנון תוכנית כזו שמשלשת את גודלו של הקניון ויש לה השלכות גורפות בכל תחומי החיים שלנו מגיע לדיון שבו חברי הועדה מרימים אצבע ומחליטים מבלי שאין בידכם נתונים לגבי זיהום אוויר, צפיפות, תנועה וחניה, סקרים ונתונים. אתם גוף מינהלי שצריך להחליט וההליך הזה הוא הליך שהפגם המינהלי בו בולט לעין. סקר תנועה לדוגמא ראינו לפני 10 שנים וזה לא רלוונטי לזמן הזה. אנחנו לא יודעים לגבי כמה מטר מסחר לתושב יש ברמת אביב ואיך זה עומד למרכז העיר? איזה עוד מרכזים מסחרים תעסוקתים יש במורד איינשטיין או במעלה רמת אביב לכם את הכלים המתאימים. העובדה שאישרתם תוכנית ברזיל אני מקווה שלא על זה אתם משתיתים את הדיון וההחלטות שלכם. פתחתם את הדיון בתוכנית על הישענות על תמ"א 70 והשאלה שנשאלת מה החיפזון? אתם רוצים לאשר את התוכנית הזו כדי לא להעביר את היטלי ההשבחה למדינה ולמנוע אותה מקופת העיריה במסגרת תמ"א 70. אם אתם רוצים היטלי השבחה תעבירו את התוכנית דרך התכנון בדרך המלך. תא 5500 ותעשו את כל ההיבטים הרלוונטיים וההשלכות שיהיו על החיים שלנו בשני מרקמים שהם מרקמים לשימור. איך התמונה מסתדרת אם אזור שאתם קבעתם כמרקם לשימור. אם אתם רוצים את ההיטלים הללו תעשו את העבודה המינהלית מתוקף העבודה של כל נבחר הציבור.

עודד סלע עו"ד תושב שכונה בחיים לבנון 29: נאמר כאן שנעשה שיתוף ציבור 10 מפגשים לא היה ולא נברא היו שני מפגשים אחד מהם היה וובינר חד צדדי לקרוא לו יידוע ציבור. היה מפגש בזום הועלו דברים ברמה עניינית מבחינת התושבים. לימים התקבל פרוטוקול שאותם דברים לא נכללו בו. קבלנו את ההקלטה שמדברת בעד עצמה שום דבר מדברי התושבים לא בא לידי ביטוי בפרוטוקול. אם היו 8 מפגשים עם תושב או שניים זה לא שיתוף ציבור. בשכונה ברמת אביב יש 12,000 תושבים והאינטרס שלנו שלא להפוך לקריית עתידים מס' 2 מבחינת התנועה. בפני חברי הועדה נמסרו נתונים שחלקם עובדתית לא נכונים. נאמר שהיה סקר תנועה בקשנו לקבלו ואחרי המון לחצים קבלנו טיוטה של מסמך שנערך לפני 10 שנים וכתוב עליו טיוטה ואין התייחסות לא לרק"ל שבילי אופנים וכל השינויים התחבורתיים שיש בשכונה. כולנו בעד התחדשות עירונית בעד עיבוי השכונה. יש פרויקטים בשכונה חלקם פינני בינוי חלקם עיבוי ולפי מיטב ידיעתנו השכונה תגדל בסדר גודל של 1000 יח"ד ממערב לנו פרויקט שדה דב יותר 16000 יח"ד בניה רוויה לא מרקם לשימור. העיריה שמקדמת את תא 5500 לכאורה היא פועלת בניגוד

לתוכנית שלה. נאמרו ביטויים ניתוח בסכין גמישות בקומות ובעיצוב. מבנה שיגדל מ' 46,000 לפי 3 קצת מעל 300% ויהיו כמה מקומות חניה לאופנים. כמה אנשים נוסעים באופניים? יש כאן שכונת מגורים צרכים של תעשייה וכד'. מה שהוצג לא מתכתב לא עם צרכי השכונה ולא עם צרכי השכונות הסמוכות. בנושא יוקר המחיה, העיריה פרסמה שהוקמה מינהלת להורדת יוקר המחיה והדיור בעיר. לא ברור איך 300% לחברה עיסקית שמנהלת קניון מקדמת הורדת יוקר המחיה התוצאה היא ההיפך. יש ליקויים שהם מטופלים באינסטנציות אחרות ואני מקווה שיקבלו את המענים הדרושים. על הדיון היום נודע לנו ביום א' מכתבה בעיתון כלכליסט. פרויקט של מיליארדי שקלים שמוקצה לו 45 ד' בועדה לתכנון ובניה עם חומר שחלק ממנו אינו נכון אני חושב כתושב זו תקלה חמורה ואני מפציר לקבל החלטה שדוחה את ההפקדה עד שיהיו בפניכם נתונים רלוונטים ושיהיה שיתוף ציבור כמו שצריך.

חיים גורן: הטענות שעלו והדברים שנאמרו כאן הם מאוד בעייתיים. נאמר שלא נותנים לנו נתונים וכל התוכניות והעברנו עד היום בוועדות כולל היום קבלנו את כל הנתונים הרלוונטיים ורמת אביב לא דורשת התייחסות אחרת. נאמרו אמירות על פקידים שרמזו על שחיתות ואני לא מוכן לקבל אמירות כאלה בועדה הזו. אנחנו מכירים את העבודה המקצועית של הצוותים ולהגיד שהם לא מקצועיים אני לא מוכן לקבל זאת. אנחנו דנים כאן ומשקיעים את הזמן ב13.30 בחדר ממוזג אנחנו דנים בכובד ראש ובחומרים שקוראים לפני כן כולל המכתבים של התושבים ואנחנו נדון גם שעה וחצי אם צריך ושוב אין יחס אחר לשכונת רמת אביב לא מקובל עליי הזלזול הזה.

ערן וקסלר: רצועת הבינוי לאורך איינשטיין שכוללת את הקניון מחוץ למרקם לשימור של שכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב-ב'. הקניון ברצועה של משען, מעונות הסטודנטים הם מחוץ לשימור וזה מתכתב. המלצת הצוות לא מקבלת את הצעת היום שהיא (מקריא מתוך ההצעה) "צומצמו 10% משטחי מסחר ותעסוקה" המלצת הצוות "להפחית מהצעת היום 30% מתוספת השטחים לתעסוקה ו-30% מתוספת השטח למסחר, וזה תוצר מהידברות עם הציבור. 10 הפגישות כונו התייעצות עם הציבור ולא שיתוף ציבור. תא/5500 מציעה רח"ק 5 וגובה למוסדות הציבור ולקניון גובה של עד 25 קומות. בהתייחס לבקשת היום לעלות בקומות בגובה אנחנו לא מקבלים זאת. 25 קומות גובה המגדל ולפי המלצתנו מצמצמים את הנפחים. נושא דב"י יש 225 יח"ד השכרה לצמיתות מתוך זה 33 יח"ד דב"י וזה בהתאם למדיניות העירונית וזה בתמהיל זהה ליתר יחידות הדיור להשכרה. 40% הנחה דב"י 25 שנה ע"פ החוק. למה לא לפזר את הבינוי כדי לעלות 25 קומות כיוון שהקניון ימשיך לתפקד לאורך ההקמה. הנקודות שפוזר הבינוי אלו הנקודות שנמצאו אפשריות. בנושא המלון אנחנו חושבים שעירוב שימושים זה משהו שאפשר לשאוף אליו אם מגיעים מבקרים סימן שהעירוניות עובדת. 5500 לא הופקדה אבל הצהרנו על הכוונות עוד מראש ואושרה במליאה. נושא סקר תחבורתי אגף התנועה ביצע סקר. עצרנו לחצי שנה והמתנו עם ההתייעצות עם הציבור כיוון שהמתנו לסקר והצגנו לתושבים בוצע בסוף 2021 סקר תחבורתי. אירית לב הר גבאי: בוצע סקר ע"י יועץ תנועה שבדקו את המענים התחבורתיים גם ברמת המקרו ומיקרו. המיקום של התוכנית שירות התחבורה הציבורית הקיים והעתיד והשיפורים למרחב הולכי רגל והאופניים הם מצויינים והתוכנית מתאימה מבחינה תחבורתית. מבחינת החניות - כמות החניות שקיימת בקניון נשארת אנחנו לא גורעים ולא מוסיפים מקומות. עשינו חישוב כמה מקומות חניה נדרשים לפי התקנים לשימושים לו היינו בונים את הקניון על כל שימושיו וראינו שנדרשת כ-600 מקומות חניה שזה בערך חצי ממקומות החניה שקיימים שם היום. כלומר יש מספיק ויותר מקומות חניה ואין הרעה מבחינת הרכב הפרטי להיפך. נבחנו מבחינת תפעול והסדרי תנועה והתייחסנו בנספח התנועה אני אישית הייתי ב2 מפגשים. זה הוצג בפני התושבים.

דורון ספיר: סקר התנועה הועבר לתושבים?

אירית לבהר גבאי: כן זה הוצג להם.

ערן וקסלר: לנושא החניות הוחלט להשאיר את הקיים ולא להוסיף. שלביות הפרויקט – הפרויקט יבנה בפרק זמן ארוך שמוערך ב-20 שנה. שלב א' ביצוע תוספת המסחר והקמת מגדל מגורים להשכרה ברח' ברזיל. השלמת המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט כולל שצ"פים שפ"ים וזיקות הנאה. נשמר הצ"פים והשפ"ים בשטחים רק משנים את מקומם. שלב ב' תוספת שטחים לתעסוקה ומלונאות בברודצקי ואיינשטיין כולל שטחי ציבור במגדל בברודצקי. לגבי נפחים, המלצת הצוות היא לצמצם לרח"ק 4.5. שיתוף הציבור הגדרנו כהתייעצות עם הציבור ומהמנדט שקבלנו מתחנו עד הקצה. היה אמור להיות מפגש גדול ואי אפשר לנהל דיון בכזה היקף ולכן המפגשים הבאים היו יותר מצומצמים עד המפגש המסכם. זיקות ההנאה נשמרות והמרחב הציבורי שודרג. לגבי הודעה אני אישית עדכנתי את יו"ר ועד השכונה למעלה משבועיים מראש על הדיון וגם את דן פרייס וקשה לי לאמין שהם לא העבירו זאת הלאה. לאמירות תושבי השכונה, התקיימו 10 פגישות בהתחלה היינו עם יועצת של היזם אולם לאור מחאת התושבים החלפנו אותה באמצע ועברנו ליועצת שקבלה את השכר ע"י העיריה יצאו סיכומים מסודרים למפגשים הללו והעבודה הדרפט כולל את הסיכום מטעם יועצת שיתוף הציבור ענת ברקאי. ביקשנו סיכום מועד השכונה את עמדת התושבים ולצד הועד לא העביר ונאלצנו לסכם בעצמנו ע"י יועצת שיתוף הציבור.

תושב: איפה תהיה החניה ל-275 יחידות דיור ברח' ברזיל?

ערן וקסלר: ניתן מענה ע"י אגף התנועה אם בודקים את התקנים אנחנו אמורים לצמצם את כמות החניות כולל 0.8 למגורים.

אלי לוי: לגבי הסוגיה הנכסית זכויות העיריה רשומות בטאבו בצורה מסודרת. זו תוכנית של איחוד וחלוקה בהסכמה וכל המסגרת הנכסית תבוא לידי ביטוי במסגרת התוכנית. השטחים הציבוריים גם הירוקים גדול והשטחים של העיריה נדונו בוועדה ובמועצה בשנות ה-90 לגבי זכויות העיריה. ענין החכירה ל-9999 שנה בלירה בהוראות תבעיות שהיו אז ע"פ הנחית היועמ"ש של העיריה דאז קבעו שההוראה שנקבעה בזמנו היא הוראה מחייבת ולכן כל החכירות שבוצעו בשנות ה-90 וב-2000-2004 הם התקשרויות שאושרו במועצה ונעשו כדיון. אי אפשר לבוא בשנות 2022 ולומר למה החכירו בלירה אין טעות סופר. גם קרקעות העיריה רשומות בטאבו החלק התת קרקעי מוחקר לחברה שהיא בעלת הזכויות בקניון והסוגיה מוסדרת מבחינה חוזית חתומה. בשנת 2000 שולמה תמורה לעיריה בגין כל מיני תוספות שעשו בנינו וגם היום כשבאים לעשות תוכנית חדשה במסגרת או"ח אנחנו עדיין טוענים ושוברים על זכויותינו כולל גודל השטחים וגם התמורות. וזה יבוא במסגרת האו"ח. גם מחירי החניה כלול בהסכם הכולל ובמסגרת המו"מ אנחנו רוצים לשוחח עם היזם לגבי הסוגיות של החניה לגבי העתיד שינתן מענה לתושבים. כל שכונת רמ"א היתה על הרגלים כאשר רצו להקים את הקניון והיום רובם מרוצים מהמצב. עקיבא איתן: נשלח מייל בקשר ליידוע כשהייתי בב"יח לא נשלח זימון ולא נשלח לנו דרפט ולא הבנו שזה זימון ולא התכוננו לדבר הזה. בעניין חו"ד שלנו פנינו לעירייה ואמרנו אנחנו יודעים שיש בעיה בעניין הזכויות אמרנו בוא נמתין לעניין הזכויות ונראה אם רלוונטי. עד היום לא ניתן מענה רק היום גם שלחנו לכם מייל ובקשנו שתתנו לנו התייחסות בענין הזכויות וניתן התייחסות רלוונטית. בעניין החניה דנו בעניין הקניון שהוא לא במדבר הוא באמצע שכונת מגורים. נתתם אפס חניה מה יקרה כולם הסתובבו בשכונה עד שימצאו או לא ימצאו חניה. מה יקרה לנו? תחשבו מעולם לא היה פרויקט כזה גדול בשכונת מגורים. תחשבו מה יקרה לשכונה הזו ביום שיהיה פרויקט הזה תנו לנו לחיות.

עו"ד לימור: מילת הבהרה – אני לא הטלתי ספק ביושרם של הדרג המקצועי. שמואל גילר: שכונת רמת אביב לא התנגדה לקניון אלא לתוכנית. התוצאה שרואים היום היא תוצאה אחרי מאבקים משפטיים לכן איש לא מתנגד לפיתוח אבל ששיתוף הציבור יהיה אמיתי. מיטל להבי: נתונים בטבלה 3.2 לפיהם היה לנו שפ"פ של 5.974 מ' ועכשיו מקבלים שפ"פ של 472 מ' השצ"פ נמדד בנפרד והוא היה 3.307 מ' והוא הופך להיות 4.307 מ' כלומר יש הפחת של שטחים ירוקים ויש לשים לב ולדייק אותם במצגות. מפני שלכאורה אמרו שאין הפחתה בשטחים. בנוסף אני מבקשת לדעת עם מה השטח הציבורי שבבעלות עיריית ת"א בתוך כל המתחם הזה כדי להבין את התועלות הציבוריות שאנחנו מקבלים על בסיס הדונמים שאנחנו נכנסים איתם. מלי פולישוק: לגבי הבנין להשכרה שם תהיה חניה לדיירים בתת קרקע מיטל להבי: לא

עו"ד טלי סלטון: אני מלווה את הקניון מיום הקמתו. הגענו לבג"צ עקב ההתנגדויות. הקניון הוא מקור גאוה לשכונה וגם ההרחבה תהיה כך. התהליך היה סדור כי כך דורשת עיריית ת"א. התוכנית אכן חורגת מתא 5000 הועדה אינה מוגבלת מלחרוג מתא 5000 רק שצריך להגיע לוועדה המחוזית אבל היא כן תואמת את מגמות התכנון העתידיות את תמ"א 70 כך החשש או הטענה שזה לא תואם לא יהיה כל כך מבורך למי שרוצה את כמות החניות הזו. הטענה לגריעה בשטחי ציבור היא לא נכונה הקניון מסביבו יש שניצים של שצ"פים לא אפקטיביים ומה שקורה היום במסגרת הסידור של המגרש יש שצ"פ אפקטיבי ויפה וההדמיות מראות זאת. שטחי עיריית ת"א לא נעלמים ואינם יכולים להעלם. יש שטחי חכירה של העיריה וכל הנושאים הללו יוסדרו על ידי אלי לוי. מבחינה תרומה ציבורית דיור להשכרה ודיור בהישג יד שטחים תפעולים יורדים לתת הקרקע שטח בנוי גדול שיהיה קונסרבטוריום או כל דבר אחר וגם להסתכל אפשר לראות שזה קניון פתוח לציבור. נכון לאשר את התוכנית.

דיון פנימי:

אורלי אראל: מסחר נדרש אפשר שיהיה עוד נושאים. להבנתנו עם השאלה המסחר בעיר לאן מהעבודה שחסר שטחי מסחר בעיר ושימושים בעלי אופי ציבורי. יש תוספת למשרדים לדיור להשכרה שטחי ציבור תוספת למלונאות הקניון נשאר.

מאיה נורי: אבל יש שם קניון אז למה לעשות עוד קומה למה עוד תעסוקה. אורלי אראל: בעתיד הלא רחוב יתווספו למעלה מ-35,000 אלף יח"ד – תוספת אוכלוסייה גדולה מאוד בתוכניות בקרבת מקום. אנחנו רוצים להפוך את השכונות הפרבריות לשכונות עירוניות וחלק מהעניין זה עירוב שימושים למשרדים לתעסוקה מלונאות.

רועי אלקבץ: נווה אביבים ברמת אביב ג' אלו לא שכונות עירוניות 16 קומות זה לא עירוני.

מאיה נורי: אנשים יצטרכו רכב. הם יחזיקו רכב אחד

אורלי אראל: במרכז העיר יש רק 50% רכב איך הם יודעים להתנהל.

אודי כרמלי: למה לא 40%.

מאיה נורי: אנשים השתמשו באלטרנטיבי כשתהיה אפשרות

גל שרעבי דמאיו: אי אפשר להשוות את מרכז העיר לצפונה של העיר לא בגבהים ולא בכמות האוכלוסייה זה לא בר השוואה.

אודי כרמלי: בכל צפון העיר

מיטל להבי: לא קבלתי תשובה על שטחי הציבור ולא על שטח קרקע של העיריה כמה נכנס וכמה יוצא.

אודי כרמלי: אלי לוי ענה לך

ערן וקסלר: יש רצועה של ירוק חום השטחים נשמרו. יש רכינה של מבנה הציבור מעל שצ"פ. בתוכנית המפורטת זה היה בקו אפס האם יש השתתפות שווה לכמה שיותר אוכלוסיות במרחב. זה שטח פרטי פתוח זה לא יעוד ציבורי מיטל להבי: שטח פרטי פתוח שזה תועלת ציבורית בתבע אחת מתורגם לשטח פרטי מניב בתבע המקודמת אז התועלת הציבורית בתבע אי מתבטלת בתב"ע ב'. מאיה נורי: האם יש נגישות שווה לכמה שיותר אוכלוסיות במרחב בלי הפרדות ערן וקסלר: ההגדרה היתה מכל הכיוונים מפולס. 3 הערות אני רוצה להוסיף הועדה מצטרפת כמגישת התוכנית. מיטל להבי: כמה שטחים יש לעירייה. אודי כרמלי: הדיון הנכסי מקומו במועצה. מלי פולישוק: איך נשאר אותו מס' מקומות חניה אמרתם שאתם מבטלים את תת הקרקע אודי כרמלי: סך החניות שקיים בפרויקט היום ישאר אותו דבר הסכום של החניות העיליות שנמצא היום יהרסו ויבנו מחדש במסגרת הפיתוח של הפרויקט שצויין. ערן וקסלר: בהמלצת הצוות רשום תנאי להפקדה בפועל אנחנו מציעים לשנות לתנאי להעברת התוכנית למחוז.

מאיה נורי: אני חושבת להוסיף עוד דב"י ולהגדיל את האחוזים מ%15. האם התוכנית סותרת את תא 5500? אודי כרמלי: בתא/5500 אנחנו הצענו שהרח"ק המקסימלי יהיה 5 עם שימושים מעורבים וזה מה שאושר בועדה ובמליאה. היום התוכנית לא מגיעה למקסימום של היקפי זכויות הבניה שהמלצנו ב5500. לפעמים שמגיעים לתכנון מפורט הוא לא להגיע למקסימום של היקפי זכויות הבניה וזה מה שמומלץ להגיע לרח"ק 4.5 ההבדל בין תוכנית המתאר למה שמוצע הוא חצי רח"ק. יש תוספת שלמלונאות ומגורים והשכרה לצמיתות ושטחי ציבור מבונים והנמכה שלה גינה הציבורית מגינה עילית למפלס הרחוב והיא תוכנית טובה ותואמת את תא 5500.

מאיה נורי: האם יש פקוח שלנו ואפשר לקחת מדירה אחת מחיר שכירות מסוים ומדירה אחרת מחיר שכירות אחר אורלי אראל: שעושים השכרה לצמיתות במחירי שוק זה צריך להיות בבעלות אחודה ובה נגמרת הרגולציה אי אפשר לקבוע ביעוד שכירות לצמיתות מחיר. רוני קינסברונר: אנחנו מקימים הסכם.

דורון ספיר: נושא התעסוקה חשוב באזור הזה. חסר תעסוקה באזור של שכונות רמ"א וכל צפון העיר. בתוכניות הישנות אין לנו תעסוקה ולכן זה מבורך וחשוב. דיור להשכרה בנושא שהיה מחויב המציאות ודרשנו דירות קטנות. אני מבקש להכניס מונח חדש לתוכניות די"רוז (דירות זעירות) לתוכנית החדשות. דירות שיהיו בסביבות 20 עד 35 מ'. האם אפשר להוסיף לפרויקט דירות זעירות? אודי כרמלי: אפשר לשנות תמהיל. שהתמהיל לא יהיה רציף אלא לעשות תמהיל מוטה קצוות מצד אחד דירות לצעירים ומצד שני דירות מוטות משפחה להשכרה. וישאר מס' הדירות הקיים.

דורון ספיר: לגבי הדבי להגדיל ל%20 מ%15. זה אפשרי? רוני קינסברונר: על פניו ואפשר להגדיל ל%20. אודי כרמלי: מדיניות הדיור דיברה על 15% כאן בגלל השיקולים שהועלו ניתן לעלות ל%20 צריך לבדוק כלכלית.

דורון ספיר: ניתן לעלות ל%20 כפוף לבדיקה ואם יש שינוי לעדכן את הועדה. השימוש למלון אין מלונות באזור ושימוש ראוי. תנאים להעברה למחוז וכל התנאים של הצוות. שהדירות להשכרה יובטחו שהם יהיו לטווח ארוך השכרה מינימום לשנה.

אביגדור פרויד: בנושא של דב"י – למה אתם לא חושבים להחזיר את החצי רח"ק לטובת העניין למה לצמצם. יכולתם לקבל פה הרבה יותר דירות להשכרה בדב"י כל מה שדובר ברבע שעה האחרונה. כיוון ששומעים רצון לנושא לדב"י ודיר"וו המלצת הצוות היא להקטין את הרח"ק מ5 ל4.5 אני מציע לחשוב פעם נוספת וזו דוגמא שאפשר ללכת עם הרח"ק המקסימלי לטובת העניין שאתם תומכים בו. אודי כרמלי: הקיצוץ היה תוצר משיתוף ציבור.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי
נגד: רועי אלקבץ ומיטל להבי

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים והערות הבאים:
1) **זכויות בניה** – במפגשי ההתייעצות עם הציבור, הסוגיה המרכזית שעלתה מצד נציגי שכונות רמת אביב א ו-ב' הייתה הסתייגות מנפחי הבנייה המוצעים וחריגותם ביחס למרקם הקיים.

בעקבות הדיונים המשותפים עם התושבים, היזם נענה והפחית שטחים ביחס להצעתו המקורית, כך שבהצעת היזם צומצמו כ-6% משטחי המסחר וכ-10% משטחי התעסוקה. בנוסף היזם הפחית את מספר הקומות במגדל התעסוקה המזרחי ל-25 קומות. המלצת מחלקת תכנון צפון היא להגיע לכדי הפחתה של 15% מהשטח הכולל למסחר ו-15% מהשטח הכולל לתעסוקה כמתואר (כל השטחים ברוטו – עיקרי ושירות):

הפרש בתוספת הזכויות בין הצעת היזם להצעת מח' תכנון צפון	סה"כ מוצע צוות צפון	תוספת מוצעת מח' תכנון צפון * ** ***	סה"כ מוצע יזם	תוספת מוצעת מקורית מטעם היזם	מצב קיים *	
-30%	56,500	+24,100	66,466	+34,066	32,400	מסחר
-30%	49,550	+35,000	58,305	+43,755	14,550	תעסוקה
ללא שינוי	16,000	+16,000	16,000	+16,000	-	מגורים להשכרה
ללא שינוי	9,429	+9,429	9,429	+9,429	-	מלונאות
-13%	8,500	+8,500	9,800	+9,800	-	ציבורי
	139,979	+93,029	160,000	+113,050	48,950	סה"כ

הערות לטבלה:

- * זכויות שטחי שירות מעל הקרקע של מבנה החניה הקיים (10,000 מ"ר) המיועד להריסה ישמרו
 - ** זכויות בתת הקרקע לפי תכנית ע-1. יתאפשר ניווד זכויות עיקריות אל תת הקרקע.
 - *** על מנת לאפשר גמישות, יתאפשר ניווד זכויות בין השימושים השכירים השונים, בהיקף של עד 20% מזכויות השימוש המוסר. לא תתאפשר תוספת שטח למגורים להשכרה.
- (2) מומלץ להגביל את בניין התעסוקה ברחוב ברודצקי ל-25 קומות ולגובה יחסי עד 115 מ' (כולל מעקות, ומתקנים). יתר הבניינים עד 15 קומות ועד גובה יחסי 60 מ'.
- (3) **שטחי ציבור** – הפרויקט נדרש להקצות 8500 מ"ר שטחי ציבור בנויים, אשר מהווים כ-10% מהשטח השכיר הנוסף. התכנית מאפשרת חלוקה של שטחי הציבור הבנויים בין שני מיקומים בתמהיל לשיקול הועדה המקומית:
- ג. במגדל התעסוקה שברחוב ברודצקי, בקומות שמעל המסחר כולל לובי כניסה במפלס הרחוב ומרפסת גג מוצמדת בשטח כ-1100 מ"ר.
 - ד. בבניין המגורים להשכרה ברחוב ברזיל כחלק אינטגרלי מהבניין או כמבנה צמוד בקיר משותף.
- בהקשר זה, יש להשלים שילוב הנושא בהסכמים של היזם מול העירייה טרם העברת התכנית לוועדה המחוזית.
- (4) דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים לצמיתות – **תמהיל הדירות**:
 40% בינוניות-גדולות (100-86 מ"ר עיקרי)
 40% יח"ד בינוניות (85-50 מ"ר)
 20% קטנות (50-35 מ"ר)
 בשלב תכנית העיצוב יתכן שינוי לתמהיל זה באישור מהנדס העיר.
- יח"ד אלו תהיינה בכפוף לקבוע בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה וירשמו על פי תקנה 127 לחוק המקרקעין כדיור להשכרה.
- (5) **תועלות ציבורית** –
- ג. שדרוג המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט, בדגש על הריסת הגינה המוגבהת כלפי רחוב ברזיל ובמקומה הקמת גינה (על גבי חניון) במפלס הרחוב, אשר תשתלב במערכת השטחים הפתוחים השכונתית ותלווה בדפנות פעילות של מבנה ציבור וחזית מסחרית. בנוסף הסרת מפגעים

מרחוב ברזיל כגון עמדות פריקה וטעינה באמצעות העתקתם לתת הקרקע. ברחוב איינשטיין יצירת דופן פעילה לרחוב ופילוס הכניסות לפרויקט עם מפלס הרחוב.

ד. דיור מוזל להשכרה – 15% מיח"ד להשכרה, יושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק למשך 25 שנה ולאחר מכן יצטרפו למאגר הדיור להשכרה בבעלות אחודה. תמהיל הדירות המוזלות בהתאם לתמהיל הכללי.

6) תנועה וחניה

- ה. הגבלת גישת רכב תפעולי מרחוב ברזיל – בשלב תכנית העיצוב יקבעו עקרונות לגישת רכב תפעולי לרחוב ברזיל בהתאם לתכנית לוגיסטית. גישת רכב כבד לא תעלה על 4 שעות ביום ולא בזמני העומס.
- ו. יש להוסיף בתכנית חניות לאופניים ודו-גלגלי, רצוי בחלוקה שליש בתחום הפיתוח (באופן מפוקח), שליש במפלס הקרקע ושליש בתת הקרקע. יש להציג תכנון אולמות נגישים לחניית אופניים במפלס הקרקע ובתת הקרקע.
- ז. יש להציג מפרט לוגיסטי מלא לתכנית בשלב תכנית העיצוב.
- ח. יש לסיים תיאום ואישור נספח התנועה באגף התנועה.

7) שלביות הפרויקט:

- שלב א: ביצוע תוספת המסחר והקמת בניין מגורים להשכרה ברחוב ברזיל והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף הפרויקט כולל שצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה.
- שלב ב: תוספת המבנים לתעסוקה/מלונאות ברחוב ברודצקי ואינשטיין כולל שטחי הציבור במגדל שברחוב ברודצקי.
- איכלוס שטחי המסחר בשלב א' ושטחי התעסוקה בשלב ב' יותנה במסירת שטחי הציבור והתועלות הציבוריות בהתאם למתואר.

8) תנאים להעברת התוכנית למחוז במקום הפקדה בפועל:

- ט. חתימת היזם על הסכמים מול אגף הכנסות מבניה לעניין התועלות.
- י. חתימת היזם על כתה התחייבות מול אגף הנכסים.
- יא. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
- יב. חתימת אגף הנכסים לאחר אישור מועצת העיר ללוחות הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.
- יג. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- יד. סיום תאום נושא הניקוז והחלחול, כולל מתן מענה לטיפול במי נגר בהינתן תכנית מרתף 100%.
- טו. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- טז. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון מהנדס העיר.

9) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

10) יש להקצות קומה בבניין המגורים להשכרה עבור שטחי רווחה משותפים, שימשו למועדון דיירים, מטבח וחדר אוכל משותפים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד. שטחי הרווחה המשותפים יחושבו על-פי מפתח 6 מ"ר ליח"ד. ויכללו מרפסת משותפת: במידת האפשר את מרפסת הגג של השטח הציבורי ובמידה ולא מתאפשר את מרפסת הגג העליון.

11) הועדה תצטרף כמגישת התוכנית

12) תיבדק בחינת אפשרות הוספת דירות זעירות לתמהיל בתוך צפיפות הקיימת.

13) להגדיל את כמות יחידות הדב"י מ%15 ל%20.

14) יקבע כי הדירות להשכרה יהיו לטווח ארוך ולא לשימוש תיירותי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, מאיה נורי, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו