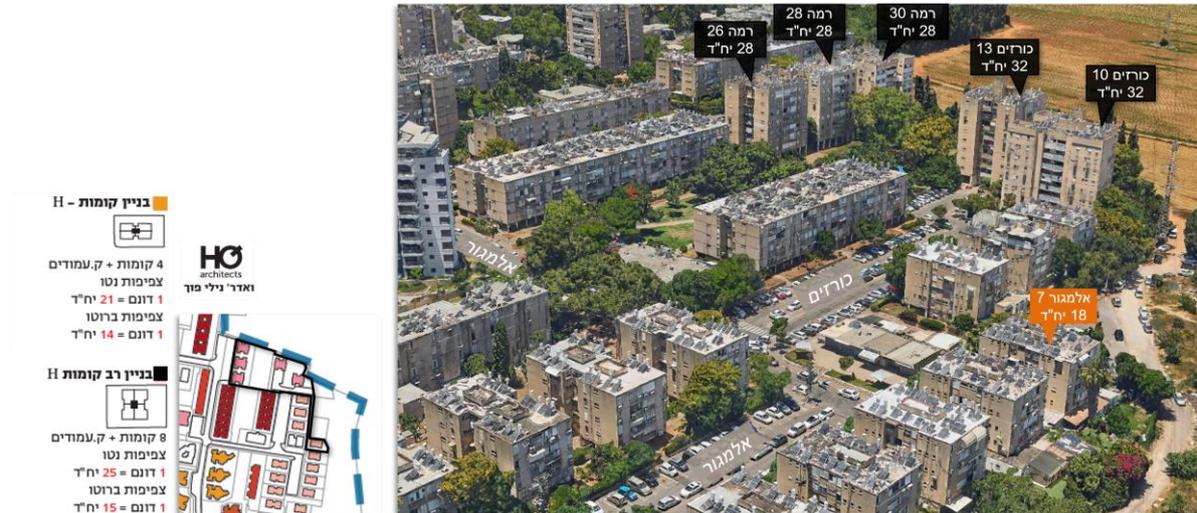


בעלות: ריבוי בעלות

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית מס' מבני מגורים בתחילת שנות ה-70 (לפני כ-50 שנה). בניין H בן 4 ק' מעל קומת עמודים ו-5 בנייני H בני 7 ק' מעל קומת עמודים. סה"כ במתחם 166 יח"ד. בין המבנים ישנם שטחים פתוחים ומגרשי חניה עיליים לשימוש הדיירים, ביניהם גם רחוב כורזים שבפועל משמש לחניה.



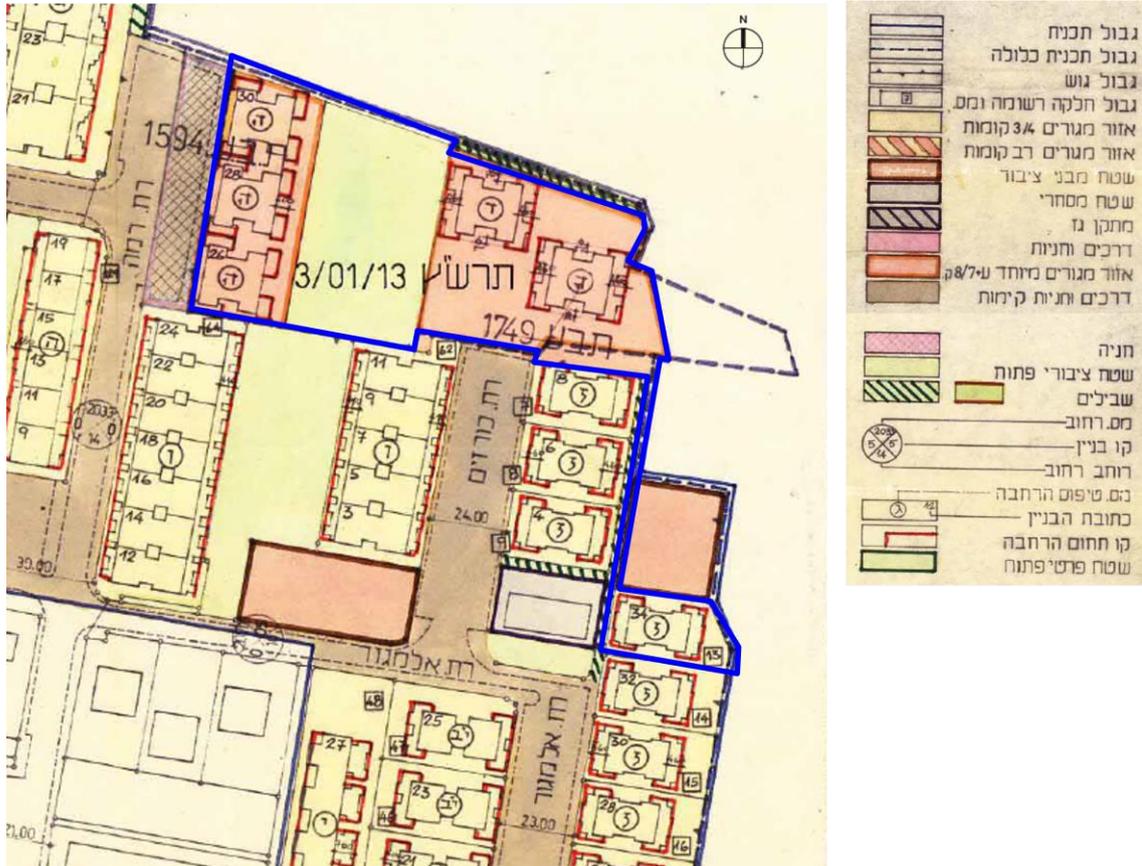
מצב תכנוני קיים:

תאריך מתן תוקף	נושא (חלקות עליהן חלה התכנית)	סוג	תב"ע
1.2.1967	דרום צהלה, הגדרת יעודים וזכויות בניה חלה על כל החלקות למעט 145	מפורטת	תא/ 1 / 01 / 3
10.1.1973	דרום צהלה, הגדרת יעודים וזכויות בניה חלה על חלקות 13, 59	מפורטת	תא/ 6 / 01 / 3
12.7.1973	תיקון לתכנית "לי"	מתאר מקומית	תא/ 738
13.3.1975	תכנית ל הקמת 3 בניינים בני 7 קומות חלה על חלקה 143	מפורטת	תא/ 1594
7.1.1989	הרחבת דיור נווה שרת צפון תוספת 14-38 מ"ר לכל יח"ד בצורה דומה בכל בנין	מפורטת	תא/ 2389
10.1.1989	נווה שרת - מסדירה רישום מקרקעין בלבד, קביעת אזור מגורים רב קומות חלה על חלקות 143, 144, 145	מפורטת	תא/ 13 / 01 / 3
18.3.2003	מרתפים	מתאר מקומית	תא/ע/ 1
20.8.2007	בניה על גגות	מתאר מקומית	תא/ג/ 1
30.10.2007	נחל ירקון	מתאר מחוזית	תמ"מ/ 5 / 2
18.7.2016	תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור	מתאר מקומית	תא/צ

התוכן	מס' החלטה
תוכנית מתאר מקומית לתל-אביב - יפו	10/08/2022
5159-תא/507-1043942 - רמה כורזים צפון	25 - - '22-0023
דיון בהפקדה (2)	

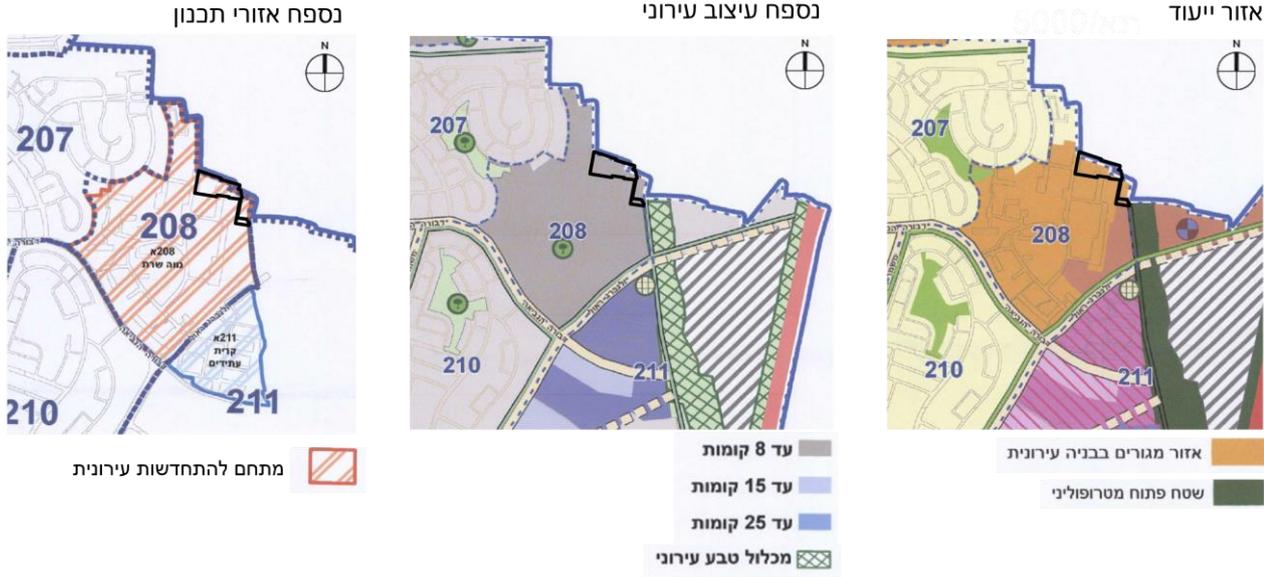
22.12.2016	תוכנית מתאר מקומית לתל-אביב - יפו	מתאר מקומית	תא/5000
30.4.2014	תכנית מדיניות לנווה שרת	תכנית מדיניות	9054

תכנית בתוקף - תא/2389
תשריטת התכנית



מטרת התכנית היא הרחבת דיור נווה שרת צפון תוספת 14-38 מ"ר לכל יח"ד בצורה דומה בכל בנין.

תא/5000:



נוה שרת		208	
מגורים בבניה נמוכה	תשריט אזורי ייעוד	ראו הערות	בבתים צמודי קרקע גובה הבניה יהיה עד 3 קומות ותכנית הבניה תחיה עד 35% משטח המגרש לכל קומה
מגורים בבניה עירונית	תשריט אזורי ייעוד (נספח עיצוב עירוני)	ראו הערות	יחולו הוראות מתחם התחדשות לעיל, כמוצק בסעיף 5.3.2. בכסף לעריכת מסמך מדיניות ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית תותר בניה ברח"ק מירבי 6 ובניה נקודתית חריגה לסיביתה עד לעליית שתי מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב.

ייעוד : אזור מגורים בבניה מרקמית

רח"ק מרבי : 6

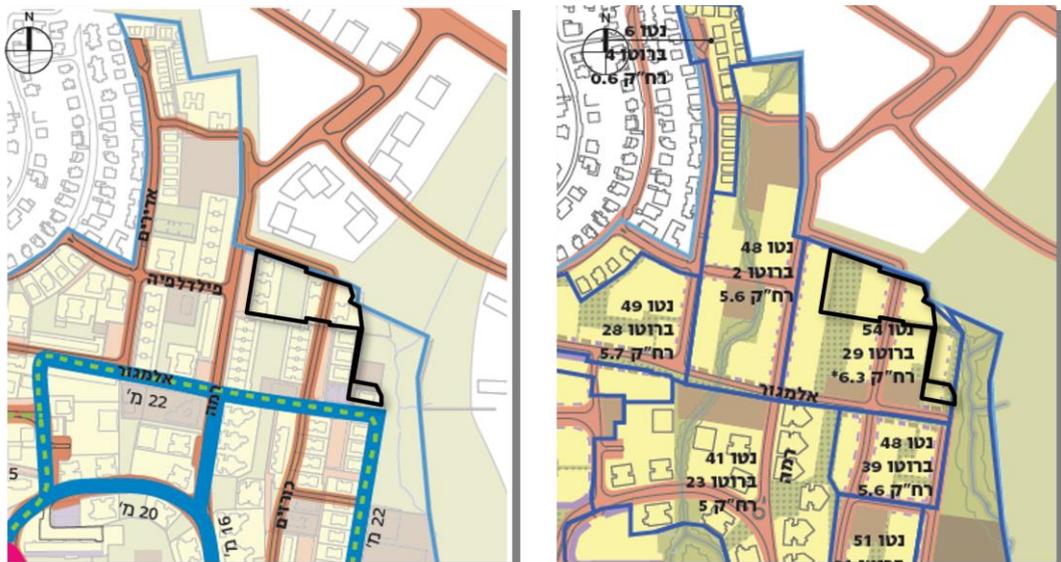
תכנית הבינוי : עד 60% משטח המגרש

מס' קומות : 8 ק' עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסיביתה עד לעלייה בשתי מדרגות גובה, כלומר מ 8 ל 25 ק'

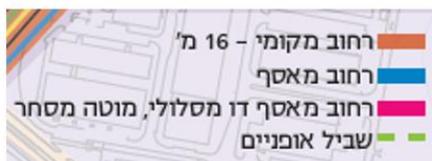
שימושים ראשיים : מגורים

שימושים נוספים : שימוש למשרד בחלק מדירות המגורים או בקומת קרקע, מסחר 1

תכנית מדיניות לנווה שרת 9054



היררכית רחובות



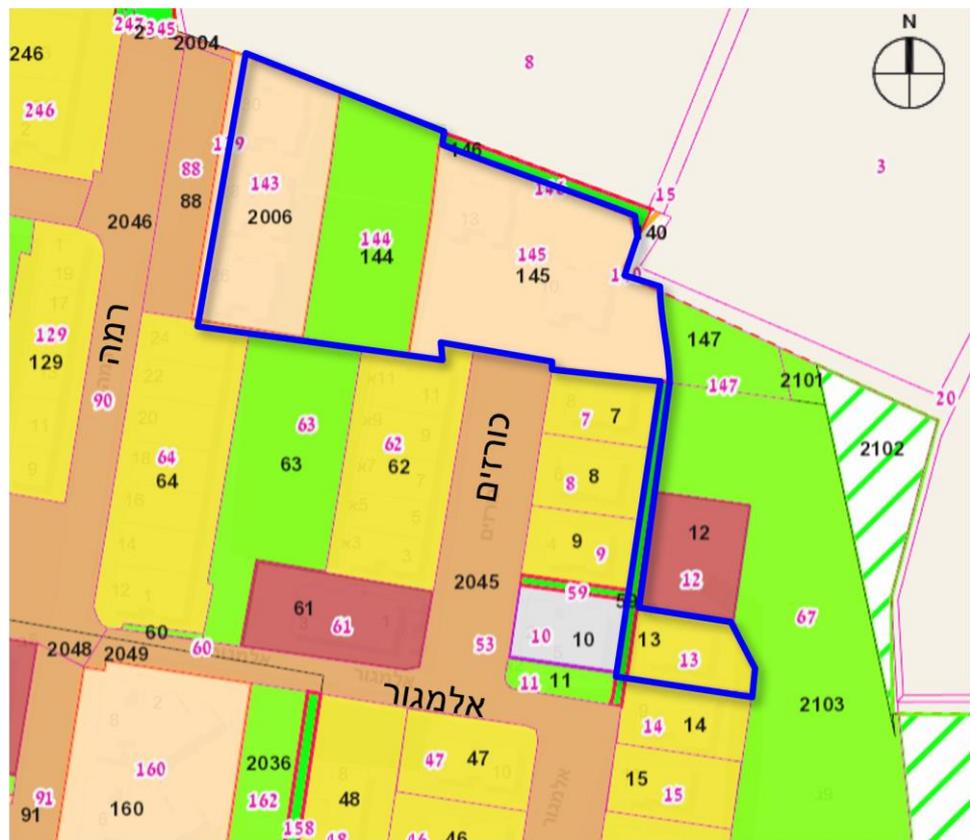
ובר 2007

צפיפות מתחמית

יחס המרה מוצע כ- 2.5 פי
צפיפות ברוטו ממוצעת 19 יח"ד לדונם
צפיפות נטו ממוצעת 35 יח"ד לדונם
רח"ק ממוצע 5
רח"ק מקסימאלי 6

תכנית המדיניות מגדירה את תחום התכנית כמתחם אחד להתחדשות עירונית. רחוב אלמגור יפותח כציר מאסף מזרח-מערב ברוחב 22 מ' בשילוב שביל אופניים. לאורך הרחוב התכנית מגדירה קומת קרקע מסחרית מלוות רחוב. בהתאם להבחנות התכנית, השכונה (והמתחם בפרט) צמודים למוקדי טבע עירוניים רבים ברמה השכונתית וברמה הרובעית. לעומת זאת, התכנית מדגישה את המחסור בשטחים איכותיים למבני ציבור.

ייעודי קרקע קיימים וזכויות בניה:



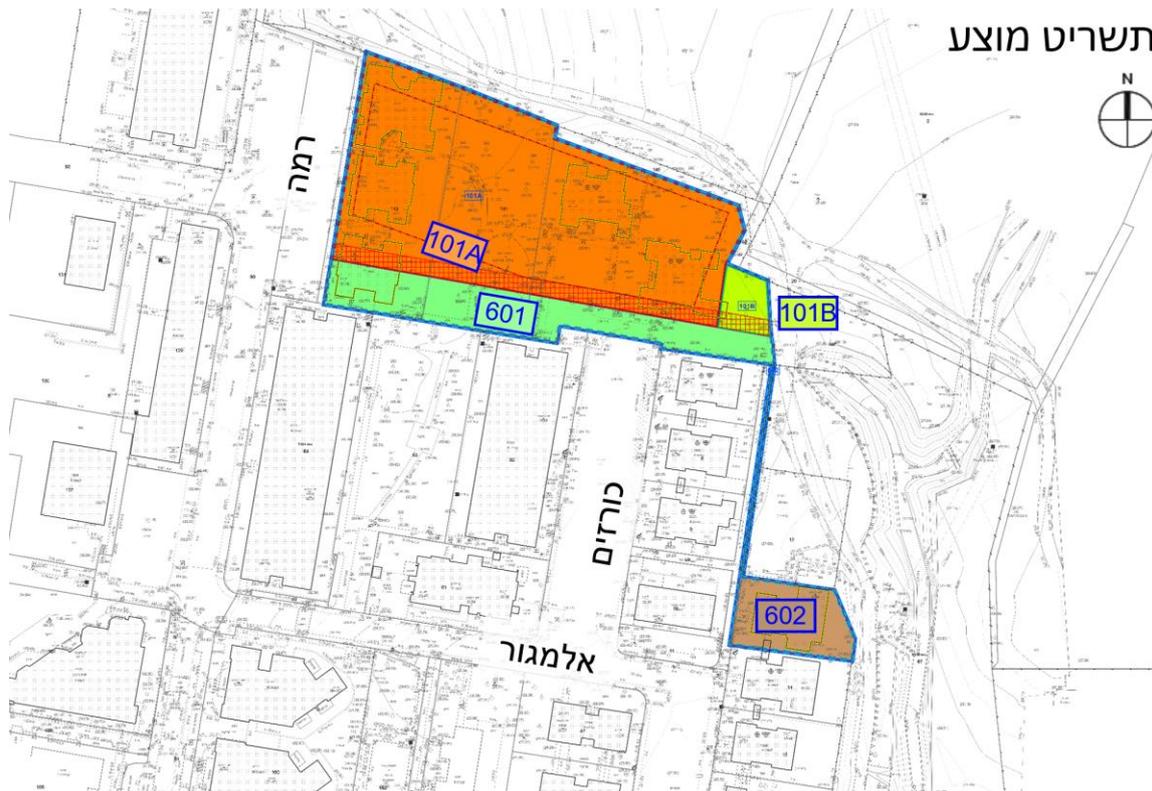
מגורים	יח"ד	אחוז	שטח פרטי	שטח מ"ר	מס' חלקה	יעוד
מסחר	84			2,234	143	מגורים
שצ"פ	64	75.0%	6,343	3,412	145	
שב"צ	18			697	13	
דרך/חניה		25.0%	2,111	2,081	144	שצ"פ
				30	59 ח"ח	שביל
	166	100.0%	8,454			סה"כ

מס' קומות/גובה	מס' יח"ד	זכויות לפי תכנית	יעוד	שטח חלקה (מ"ר)	חלקה	כתובת
ק.עמודי ס+7 ק'	84	שטח יח"ד: 98 מ"ר לאחר הרחבה, 68 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	מגורים מיוחד	2,234	143	רמה 26, 28, 30
ק.עמודי ס+7 ק'	64	שטח יח"ד: 98 מ"ר לאחר הרחבה, 68 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	מגורים מיוחד	3,412	145	כורזים 10, 13
ק.עמודי ס+4 ק'	18	שטח יח"ד: 86 מ"ר לאחר הרחבה, 48 מ"ר לפני הרחבה (עפ"י תא/2389) מרתף: 2 ק', 80% משטח המגרש (עפ"י ע"1)	אזור מגורים /3 4 קומות	697	13	אלמגור 7

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ע"י הריסת 6 בנינים ובמקומם הקמת 3 מגדלים בני 30 ק'.
- הקצאת מגרש לשטח לבנייני ציבור בדרום המתחם, בצמוד לשטח ביעוד ציבורי קיים.
- הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים באופן שיוצר קישוריות בין רחוב פילדלפיה במערב לנחל הפרדסים במזרח.

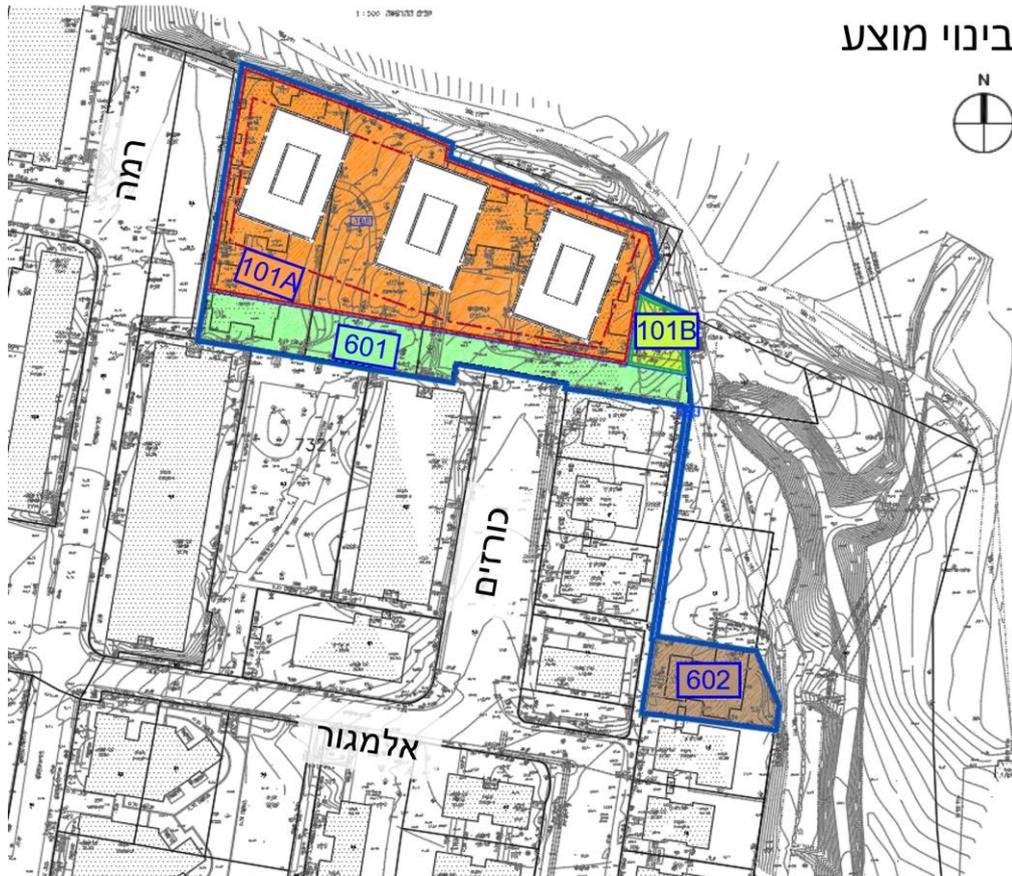


תשריט מוצע

אחוז	שטח	שטח	יעוד
75.37%	6,343	6,081	מגורים ד
		262	פרטי פתוח
24.63%	2,073	695	מבנים ומוסדות ציבור
		1,378	שטחים פתוחים
100.00%		8,416	סה"כ

יח"ד מוצע
יח"ד 432

בינוי מוצע



3 מגדלים

30 קומות במגדל : ק + 28 + טכני

144 יח"ד במגדל, סה"כ 432

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	1185	36%	500		1,400	4.5%	1,400	ציבורי*
42.5%	27,000	42%	12,500		30,000	95.5%	30,000	מגורים
			32,868		31,400	100%	31,400	סה"כ

1 - מהשטח העיקרי
2 - משטח הקרקע

יח"ד : 432

צפיפות : 68 יח"ד/ד' (מתוך שטחים ביעוד מגורים ושפ"פ)
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד : כ 75 מ"ר

חלוקת יח"ד מפורטת:				חלוקת יח"ד :
אחוז מסה"כ	כמות	שטח דירה		
24%	105	40	2 חד'	מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 105 מספר יח"ד ששטחן 45-89 מ"ר : 234 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 60 יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 33
54%	234	83,63	3 חד'	
10%	30	90	4 חד'	
15%	63	117-125	5 חד'	

התוכן	מס' החלטה
5159/תא-507-1043942 - רמה כורזים צפון דיון בהפקדה (2)	10/08/2022 25 - - '22-0023

מספר קומות: 30 ק'
גובה: 139 מ'
תכסית: 60%
קווי בניין: משתנים

עיצוב ועקרונות תכנון: שלושת המגדלים, בני 30 ק', מוקמו לאורך הדופן לפארק בצד הצפוני (לצמצום הצללה).

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התייחסות לסביבה:

- השטחים הפתוחים נערכו כך שתתאפשר קישוריות בין רחוב פילדלפיה במזרח לפארק הפרדסים במערב.
- העמדת המבנים נעשתה מתוך התחשבות בעצים לשימור הקיימים במתחם.
- קו בנין המזרחי נקבע במרחק של 50 מ' מערוץ הנחל הסמוך.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו').

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	-	670%
	מ"ר		42,500
זכויות בניה לקומה	אחוזים	-	
	מ"ר		משתנה
גובה	קומות	ק"ק+7, ק"ק+4	30
	מטר		עד 139 מ'
תכסית			60%
מקומות חניה		-	346 חניות רכב פרטי עבור מגורים + 6 חניות נכים 43 חניות אופנועים 432 חניות עבור אופניים

זמן ביצוע:

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית הוגשה ישירות לועדה המחוזית לתו"ב, ללא תיאום עם אגף תכנון העיר. דרפט זה נכתב ע"י יזם התכנית והפרטים המופיעים בו לא נבדקו על ידי מח' תכנון צפון.

התכנית אינה תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000, או את מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת. התכנית אינה תואמת את תא/4526 (פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית להתחדשות שכונת נווה שרת בהתאם למתחמי התכנון שנקבעו במסמך מדיניות להתחדשות נווה שרת) ואת תפיסות התכנון של אגף תכנון העיר. להלן עיקרי הנושאים הנמצאים בסתירה לתכניות אלו:

מסמך המדיניות של שכונת נווה שרת (2014) וכן תכנית המתאר העירונית תא/5000 הגדירו את שכונת נווה שרת להתחדשות עירונית. בשנים האחרונות השכונה עוברת תהליכי התחדשות משמעותיים וחלק ניכר מהמבנים מיועדים להתחדשות מסוג פינוי בינוי. עקב עליית מחירי הקרקע התפיסה התכנונית השתנתה ומתקיימת בחינה האם המבנים הקיימים בשכונה יתחדשו במתווה של הריסה ובניה מחדש, או במסגרת המודל המשולב. בחינה זו מקבלת משנה תוקף במבנים שהריסתם מהווה מעמסה על השכונה במקום

התוכן	מס' החלטה
5159-תא/507-1043942 - רמה כורזים צפון	10/08/2022
דיון בהפקדה (2)	25 - - 0023-22

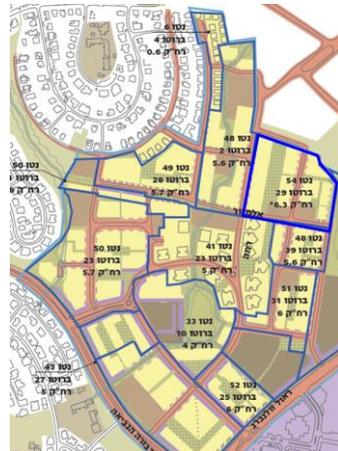
תועלת. לפנינו מקרה בוחן לתכנית הכוללת מבנים גבוהים ויח"ד גדולות ומעמסתם על מרחב התכנון בעת התחדשות עירונית במודל של הריסה ובניה מחדש.

מרחב "רמה-כורזים" (כפי שהוגדר במדיניות השכונה) כולל מגוון טיפוסי בינוי: חלקם במצב פיזי תחזוקתי ירוד ויח"ד קטנות וצפופות (אינם כלולים בתכנית זו) וחלקם במצב פיזי תחזוקתי בינוני, כוללים מעלית, מקלט, חניה ומאפיינים של יח"ד גדולות (כוללים בתכנית זו). הבניינים ברחובות רמה וכורזים נבנו בשנות ה-70, בני 8-9 קומות, שטח דירה ממוצע 85-89 מ"ר. תכנית הרחבה מאפשרת תוספת של 30-34 מ"ר ליח"ד, חלק מיח"ד הורחבו ל-100 מ"ר. קיימים מעלית, מקלט וחניה בתחום המגרש. יח"ד אלו יכולות לעבור שיפוץ/חיזוק/עיבוי/מיגון ואין הכרח בהריסתם. ישנה חשיבות בשמירה על הבינוי, כיוון שהוא מייצר תועלת עירונית- שיפוץ דירות קיימות, מחירי דיור סבירים ושימוש במבנים ראויים לעוד שנים רבות. המתווה המשולב, שהוכח כדאי בהיבט תכנוני וכלכלי מאפשר לשמור על היצע דיור בר-השגה, תוך מיתון הדרת אוכלוסייה ותיקה. התועלת מהריסה ובניה מחדש נמוכה ביחס להעמסה שלהם על התכנית בהיבטי ציפוף, זכויות, שטחי ציבור ושמירה על צביון השכונה.

במרחב רמה-כורזים פעלו ופועלים יזמים רבים שהציעו תמורות גבוהות מאד לדיירים (40 מ"ר ויותר), שאינן עולות בקנה מידה אחד עם מדיניות הועדה המקומית, המחשבת את סל הזכויות לתכנית לפי עד 12 מ"ר תוספת ליח"ד קיימת. הריסת יח"ד גדולות אלו מביאה לתוצאה התכנונית הבאה:

- א. **חריגה מתא/5000- רח"ק 6.7 (רח"ק מירבי 6)**
- ב. **סתירה למסמך מדיניות לשכונת נווה שרת תא/9054** שאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מתאריך ה-30.4.2014 עיקרין: זיהוי פוטנציאל השכונה להוות מרכז רובעי בעל נגישות גבוהה, בקרבה למוקדי טבע ובאמצעות עירוב שימושים. המסמך קבע כללים וכלים לאופן ההתחדשות העירונית של השכונה, תוך הקפדה על התחדשות המרחב הציבורי והתשתיות, ותוך גמישות מרבית בתכנון המתחמים לפי תנאים וצרכים "בזמן אמת".

• המדיניות הגדירה **מתחמי תכנון**, על בסיס רשת רחובות מוצעת הכוללת שילוב דרכים קיימות וטופוגרפיה קיימת במטרה להגיע להריסה מינימלית והתחדשות הקיים. המדיניות מאפשרת עריכת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונה על בסיס מתחמי תכנון אלו. המדיניות הגדירה את שטח תכנית רמה-כורזים (עד לרחוב אלמגור) כמרחב אחד להתחדשות עירונית. התכנית כוללת מרחב מצומצם שאיננו כולל את מרחב רמה-כורזים כולו.



- מוצעת **צפיפות גבוהה**, הכוללת עומס לא מידתי של יחידות דיור: 68 יח"ד לדונם נטו, 15.5 ברוטו (לפי המדיניות 54 נטו, ברוטו 29)
- **מכפיל יח"ד** לפי המדיניות- במימוש מקסימלי בכל השכונה ע"פ מכפיל של 2.5. מכפיל זה ייבדק מחדש בהכנת תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם. כיום מקודמות תכניות התחדשות בשכונה במכפיל מקסימלי 2.5. התכנית מציעה מכפיל 2.6
- **מענה לצורכי ציבור**- המדיניות הציעה הגדלת שטחים ציבוריים במטרה לאפשר הכפלת כמות יח"ד בשכונה, התחדשות המבנים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית. התכנית המצומצמת איננה מוסיפה שטחים ציבוריים ולמעשה לא נותנת מענה לצרכי ציבור עבור תוספת יח"ד כנדרש. התכנית מציעה מחד צפיפות גבוהה ומאידך גיסא כוללת הגדלה של השטחים הציבוריים ב-73 מ"ר בלבד (לעומת המצב המאושר). התכנית תקשה על מתן שירותים ציבוריים ראויים לכלל מרחב רמה-כורזים ובעיקר לבניינים הטוריים בהם קיימות דירות קטנות מאוד, שיש צורך בהריסה ובניה מחדש שלהן. לפי המדיניות מרחב זה צמוד למוקדי טבע עירוניים ברמה השכונתית וברמה הרובעית. ישנה חשיבות ביצירת שטחים איכותיים

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1043942 תא/5159 - רמה כורזים צפון
25 - 0023-222ב'	דיון בהפקדה (2)

למבני ציבור. התכנית מציעה שב"צ בתחום איסור בניה לפי תמ"מ 5/2 וכן בקרבה לקו מתח עליון- כך שלא ניתן יהיה לעשות שימוש מיטבי בשטח זה. לפי הפרוגרמה השכונתית שנעשתה עבור השכונה- תכנית חדשה למרחב רמה כורזים תכלול שטח עבור בית ספר יסודי נוסף הדרוש לשכונה המתחדשת.

• המדיניות כוללת הנחיות לפיתוח, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה. התכנית המוצעת איננה כוללת את הרחבת **רחוב אלמגור**, פיתוח או שיפור מערך הדרכים השכונתי. המדיניות ציינה את החשיבות בבינוי מלווה רחוב בעירוב שימושים לאורך הרחובות/המוקדים ככלי ליצירת מרחב ציבורי נגיש ופעיל. רחוב אלמגור הינו חלק משלד ציבורי הכרחי להתחדשות יתר השכונה. הוא הוגדר כציר מאסף מזרח-מערב ברחוב 22 מ' ושביל אופניים לאורכו.

• המדיניות זיהתה **ריבוי מגרשי חניה** (5% משטח השכונה) במפרצים ללא מוצא היוצרים עומס פיזי וויזואלי, של הרכב על המרחב הציבורי. רשת המעברים הירוקים בשכונה נקטעת ע"י מגרשי חניה שמוותירים מדרכה צרה ומפריעים לרצף הירוק. התכנית המוצעת איננה מציעה פתרון/צמצום של רחוב רמה (רוחבו מעל 33 מ') המשמש כמגרש חניה ענק, זאת על אף הוספת חניונים בתת קרקע.

• המדיניות הדגישה את החשיבות בחיזוק רצף השטחים הירוקים. התכנית מציעה **הפיכה של שטח פתוח קיים לסחיר** ובכך לא יתאפשר חיזוק הרצף הירוק הקיים ו/או שמירה על עצים בוגרים רבים.

• המדיניות הציעה מרקם עירוני חדש המאופיין **בשילוב בין בניה נמוכה מלוות רחוב**, לבין בניה גבוהה מלווה מרחב ציבורי רציף. התכנית מציעה בניה של מגדלים בלבד, ללא שילוב בין בניה גבוהה לבין בניה מרקמית.

• המדיניות קבעה כי כ-50% מקומות הקרקע במבני מגורים בשכונה תהיה מיועדת **לתעסוקה זעירה** (משרדים ושירותים אישיים). התכנית איננה מציעה שימוש נוסף בקומת הקרקע למעט שימוש למגורים.

• המדיניות עסקה בתוספת מגוון יח"ד, **פתרונות דיור אטרקטיביים לתושבים הוותיקים**, תוך איזון בין בניה חדשה והתחדשות הקיים וע"י חיזוק ושמירה על חיי הקהילה. התכנית מציעה בינוי שכולל רק מגדלים בעלי עלויות תחזוקה גבוהות ובמספר גבוה של יח"ד בקומה, מה שעלול לפגוע באיכות החיים לאורך זמן. כמו כן בינוי זה עלול להדיר שוכרים לאור התייקרות שכ"ד, ולהקשות על בעלי דירות – כיוון שההוצאות על התחזוקה והניהול צפויות להתייקר. הריסת **כלל** המבנים במרחב, גם אלו שיכולים לשמש, לאחר שיפוצם וחיזוקם, למגורים שנים רבות נוספות. התכנון המוצג יקשה על תושבים להישאר בשכונה ויכלה יחידות דיור קיימות גדולות שעלות בנייתן מחדש אינה מצדיקה את המעמסה הציבורית.

ג. **סתירה לתא/4526- פרסום לפי סעיפים 77,78 לחוק התכנון והבניה (לחלק הצפוני של שכונת נווה שרת)** - לאחר אישור המדיניות אישרה הועדה בישיבתה מתאריך 15.7.2015 פרסום הסעיפים לכל החלקות עליהן קודמו תכניות, עם הגבלות לעניין היתרים העלולים לפגוע במימוש עקרונות התחדשות השכונה. הפרסום נערך למשך 3 שנים והוארך פעם נוספת בישיבת הועדה מתאריך 26.6.2019 למשך 3 שנים נוספות. נוסח הסעיפים לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, **כפי שבתוקף עד לתאריך 23.1.2023**:

הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק כדלקמן: הכנת תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית ביום ה-30.4.2014.

- התחדשות על פי מתחמים המאפשרים גמישות ומגבירים את הוודאות התכנונית.
- הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים.
- הוספה ושדרוג כניסות ויציאות לשכונה בכדי לשפר את הנגישות לשכונה ומערך התנועה בה.
- הגדלת סך שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לענות על צרכי תוספת האוכלוסייה.
- תכנון רחובות בהם שימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה.
- הפיתוח יהיה ע"פ הוראות תמ"מ 2/5.

ד. מכפיל שטחים (זכויות בניה)-4.7 (לפי נתוני ארנונה+היתרים השטח הקיים הינו כ- 13,712 מ"ר), מכפיל נהוג בשכונה- 3

התוכן	מס' החלטה
5159/תא-507-1043942 - רמה כורזים צפון דיון בהפקדה (2)	10/08/2022 25 - 0023-222'

ה. **התכנית מציעה שטח ממוצע ליח"ד - 81 מ"ר פלדלת ולא 75 מ"ר כפי שנכתב בד"רפט. בתחום המוצע, שטח ממוצע ליח"ד קיימת הוא 82.5 מ"ר.**

עד כה לא הוצגו ההסכמות הנדרשות כחוק לקידום תכנית התחדשות עירונית של המרחב כולו. ראוי לקדם תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במסמך המדיניות. על כן, הוחלט לקדם במרחב רמה כורזים תכנית התחדשות עירונית ביוזמה עירונית. תכנית זו תשקף את מדיניות ההתחדשות של הועדה המקומית ותתייחס למסקנות והמלצות הנספח חברתי. להלן המתווה המוצע לתכנית:

- התחדשות המאפשרת גמישות ומגבירה את הוודאות התכנונית. כולל חלוקה לתת מתחמים ומימוש בשלבים.
- ודאות עבור בעלי הנכסים לגבי הזכויות החלות על הקרקע. על בסיס התכנית יוכל כל תת מתחם לבחור יזם כרצונו. היתרון- קידום התכנית בטווח קצר - בינוני
- התכנית תבחן שילוב שני מודלים להתחדשות: הריסה ובניה מחדש, לצד מודל משולב הכולל עיבוי, שיפוץ, מיגון, הרחבה וחיזוק. בשל מעמסה מול תועלת שכונתית.
- המתווה המשולב יביא לעתודה של דיור מוזל בשכונה. בנוסף, תבחן היתכנות לשמירה על יח"ד קטנות וכן מקבצים לשכירות ארוכת טווח.
- התכנית תכלול שטח עבור בית ספר יסודי נוסף הדרוש לשכונה המתחדשת
- מענה לצורכי ציבור עבור תוספת יחידות הדיור המתוכננות במרחב רמה כורזים ובשכונה
- הרחבת רחוב משמעותי בשכונה - רחוב אלמגור - שהינו חלק משמעותי מהשלד התחבורתי בשכונה שעוברת הליכי התחדשות. הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים. תכנון רחובות בשימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה
- למרחב רמה כורזים נערך לאחרונה נספח חברתי, בעבור עיריית תל אביב יפו. הנספח הציג את מאפייני המרחב, עמדות הדיירים כלפי ההתחדשות וסל המלצות תכנוניות וחברתיות. בתכנית יוטמעו רוב המלצות הנספח חברתי, וביניהם: קביעת מספר משמעותי של יח"ד קטנות, חלקן להשכרה ארוכת טווח. קרן תחזוקה, הונית או נכסית (בהתאם למתאפשר בחוק).
- המרחב מאופיין בקונפליקטים בעצימות גבוהה ובמאפייני אוכלוסייה שדורשת סיוע וליווי. על מנת לקדם תהליכי התחדשות עירונית יש צורך בפעולות לבניית אמון והידברות, בצמצום פערי ידע ומידע, ביצירת שקיפות תכנונית למניעת דיסאינפורמציה ובניית הסכמות. התכנית תלווה ע"י יועץ חברתי מטעם העירייה, לכל אורך שלבי התכנית ועד לאכלוס. תכנית העבודה תכלול: ארגון וליווי הדיירים לנציגויות מוסכמות, העברת והנגשת ידע, בניית מנגנוני ניהול והידברות והגברת מעורבות בעלי העניין. בתקופה הקרובה יערכו מספר מפגשים עם התושבים להצגת מתווה ראשוני לתכנית ההתחדשות העירונית וכן להצגת הנספח חברתי. מטרת המפגשים לייצר מעטפת משותפת שתסייע לדיירים לקדם את התהליך, לקיים שיח ישיר לטובת קבלת מידע, זכויות, הסבר על סטטוס התכנון, מתן אפשרות לשאול שאלות ולטובת גיבוש נציגות.

לאור כל האמור לעיל, מומלץ לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבוקש לחזור לתיאום מול אגף תכנון העיר בעיריית ת"א-יפו לנושאים הבאים: פרוגרמת צרכי ציבור, תיאומי נכסים ובניית תשריט ע"ג מדידה אנליטית מעודכנת.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 32) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון
משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מוטי רייף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
רמה כורזים צפון 507-1043942 תא/5159 - דיון בהפקדה (2)	10/08/2022 25 - - 0023-222

אודי כרמלי: הובאו לכאן 3 תוכניות שהוגשו ישירות למחוז ללא עמדת הוועדה המקומית. המחוז לפי החוק פונה לוועדה המקומית ומבקש את התייחסותה. התוכניות שהוגשו אלו תוכניות שלא היו לוועדה סמכות לאשר תוכניות שחורגות מתוכנית המתאר 5000 בכמה וכמה פרמטרים. רמה כורזין חורגת מתוכנית המתאר היתה במספר דיונים בצוות המקצועי הוגשה לוועדה המחוזית בשנת 2019 ונשלחה חזרה לוועדה המקומית להגיע להבנות. הצוות בחר שוב להגיש לוועדה המחוזית שהיא תוכנית חלקית שבה חלק מהשטח מבקש לבנות בו 3 מגדלים כמעט בלי הקצאה ציבורית וחורגת גם מ5500. בעקבות הדיון שהתפתח כאן פנו אליי נציגי החברה המנהלת והודיעו שהם מבינים את רוח הדברים והם מוכנים לשבת ולדבר ולנסות לתאם תוכנית בסמכות הוועדה המקומית. אנחנו מעולם לא סירבנו ונשמח לשבת ולהגיע להסכמות ותוכנית ראויה לפי הקריטריונים שהוועדה המקומית מכתובה. נכון לעכשיו יש ישות תכנונית שנמצאת כרגע לפני הפקדה בוועדה המחוזית והוועדה המחוזית צריכה את דעתנו. עמדתנו למסמך שהוגש חלקי המסמך חורג מכל פרמטר שאנחנו מכירים ואנחנו לא ממליצים על התוכנית שלא נותנת הקצאות כמו שצריך חורגת בכל פרמטר מתוכנית המתאר. כמו בכל תוכנית בהתחדשות עירונית אחרת. לפי הצהרת החברה הם הגישו את זה כצעד אחרון של ייאוש כדי לעורר פולמוס, אני לא חושב שזה הדרך לקדם תכנון בצורה חד צדדית. שוב נשמח לשבת עם כל נציג כל תושב כל דייר להגיע לתוכנית שפוייה שתואמת את מדיניות הוועדה ואת מסמכי תוכנית המתאר.

דורון ספיר: אני מציע שנעביר לוועדה המחוזית את העמדה הזו כלשונה גם את החלק הראשון שאנחנו ממליצים לוועדה המחוזית לא לקבל את התוכנית הזו בהתאם לחו"ד הצוות המפורטת ובנוסף לאור פניית היזם הוועדה תהיה מוכנה לשבת לשמוע ולתאם.

אודי כרמלי: נשמח לתאם תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון שהוועדה מנחה את הצוותים המקצועיים. דורון ספיר: מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-222 מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כל האמור לעיל, מחליטה הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבוקש לחזור לתיאום מול אגף תכנון העיר בעיריית ת"א-יפו לנושאים הבאים: פרוגרמת צרכי ציבור, תיאומי נכסים ובניית תשריט ע"ג מדידה אנליטית מעודכנת. הצוות המקצועי מוכן לקדם תוכנית בהתאם לעקרונות הוועדה המקומית ותוכנית המתאר העירונית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי.