

5 דצמבר, 2021

התחדשות רמת הטייסים – שאלות ותשובות

מפגשי היוועצות עם הציבור אוקטובר 2021

במסמך זה מופיע ריכוז שאלות ותשובות שנשאלו על ידי המשתתפים במפגשי היוועצות עם הציבור בנושא מסמך המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים, שהתקיימו ב-11 וב-19 באוקטובר 2021. המסמך מסודר לפי נושאים:

1. מסמך מדיניות
2. תמורות
3. שמאות
4. מתחמי המימוש
5. יוזמות
6. מדיניות התחדשות עירונית
7. מאפייני הבינוי
8. שימושים מוצעים
9. שטחים פתוחים, מעברים ועצים
10. תנועה ותחבורה
11. מבני ציבור
12. מתחם הריבוע הכחול

בנוסף, בסוף המסמך מצורף מילון מונחים לשימושכם בכדי להבהיר מונחים מקצועיים שונים.

משתתפים:

עיריית תל אביב-יפו

מנהל הנדסה: איל רונן, מנהל מחלקת תכנון מזרח; תמיר קהילה, רכז התחדשות עירונית במחלקת תכנון מזרח; איסרא חיג'אזי, מחלקת תכנון מזרח | **מנהל קהילה:** אלעד סלע, מנהל מרחב קהילתי דרום-מזרח; אביגיל שם טוב, מנהלת קשרי קהילה; איריס כהן, מנהלת פרויקטים מרחב ציבורי | **אגף התנועה:** אלון סיגלר, מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי | **אגף הכנסות מבניה ופיתוח:** רוני קינסברונר, מנהל תחום תכנון כלכלי בכיר, מנהל כספים אגף תכנון; רועי הדר, מנהל תחום תכנון כלכלי בכיר, מנהל כספים | **אגף לתכנון אסטרטגי:** הילה לובנוב, רכזת תכנון בכירה; אור יעקב פריש, רכזת היבטים חברתיים בהתחדשות עירונית; **חגית נעלי יוסף,** מנהלת תכנון אסטרטגי | **מנהל שירותים חברתיים:** גל מי בר הלר, מנהלת היחידה להתחדשות עירונית

צוות תכנון – מסמך מדיניות:

אדר' אריאל גושן, גושן אדריכלים; אדר' מאיה וייטמן, גושן אדריכלים; דרור בר-לב, שמאי; אינג' אלבר אנדריא, אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה; אדר' נוף, שחר צור, סטודיו; צורא דנה גזי, DY תכנון משותף, יועצת שיתוף הציבור לתוכנית המדיניות

נושא: מסמך המדיניות

שאלה	תשובה
מה זה מסמך מדיניות?	מסמך מדיניות אינו תכנית סטוטורית. מבחינת היררכיה, מסמך מדיניות נמצא בין תכנית המתאר שהיא מאד כללית לבין תוכנית מפורטת (תב"ע), שתוגש על ידי יזמים ובעלים לאחר אישור המסמך. המסמך מהווה מעין "ספר הוראות" של איך להכין תוכנית, קובע את עקרונות ההתחדשות ויוצר בהירות וודאות תכנונית.
למה צריך מסמך מדיניות בנוסף לתא/5000?	תכנית המתאר תא/5000 הורתה על עריכת מסמך מדיניות לשכונה מאחר וזיהתה מרקם ייחודי הדורש התייחסות מדוקדקת שתאפשר את התחדשות השכונה במקביל לשמירה על אופייה ואיכויותיה.
מה תפקידו של מסמך מדיניות?	מסמך מדיניות הוא אחד המרכיבים החשובים שנותנים וודאות תכנונית ותפקידו לגמד את המשתנים הלא ידועים. באופן הזה מתכננים יכולים לתכנן ע"פ הנחיות והמלצות המסמך, ובכך לקצר את ה"פיג פונג" התכנוני שבין המתכננים והרשות. מאחר שהציבור וגם מוסד התכנון מבינים את מהות התכנון ויודעים כיצד לפעול לקידום תוכניות.
מתי יאושר מסמך המדיניות?	המסמך עבר את פורום מהנדס העיר באוגוסט 2021, אבן דרך מאד משמעותית בדרך לאישורו. השלב המשמעותי הבא הוא דיון בוועדה המקומית לאישור המסמך בדצמבר 2021 – ינואר 2022. זהו השלב הסופי ולאחר אישורו ניתן יהיה להתחיל להגיש תוכניות מפורטות.
כיצד שותף הציבור בהכנת מסמך המדיניות?	המדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים לוותה בתהליך מתמשך של שיתוף ציבור שראשיתו במפגש שולחנות עגולים בשנת 2018 שבו התקיים דיון בדמותה החברתית והפיזית העתידית של השכונה. בשנת 2020 נערך נספח חברתי שהתבסס על סקר מקיף, ראיונות אישיים וסקירה של חומרי רקע נוספים. במרץ 2021 הוצגו עקרונות התכנון במפגש מקוון. הדיון עם הציבור מתקיים בשלבים שונים <u>ובכל שלב מידת ההשפעה שונה</u> . עקרונות התכנון והתהליך התכנוני נעשים בשלבים, והם נבנים על רקע של התהליכים החברתיים שנעשו ועל בסיס המידע שנלמד מהציבור. הסיכום הזה הוא תוצר של שני מפגשים שנערכו בחודש אוקטובר 2021 כחלק מהמשך התהליך, ובהמשך יתקיים מפגש נוסף להצגת המלצות המסמך לפני הצגתו בוועדה המקומית.
מהי מידת ההשפעה שיש לתושבים בשלב זה?	תובנות והתייחסויות של תושבים יכולות להשפיע עד לאישור מסמך המדיניות על ידי הוועדה המקומית. לאחר לימוד מצב קיים והצגת מצב עתיד על ידי מתכנני מסמך המדיניות (מרץ 2021), הוא הוצג בפני כל גורמי התכנון העירוניים ולאחר קבלת ברכת הגורמים הללו נפגשנו איתכם על מנת לקבל תגובות. השיח עם הציבור יכול לאשש את מה שחשבנו, ולפעמים הוא מצריך הצוות שעורך את מסמך המדיניות לחדד ולערוך תיקונים והערות.
מדוע לא התקיימו 4 מפגשי שיתוף הציבור שהובטחו?	במרץ 2021 הצגנו בפניכם תוכנית שיתוף ציבור ובה ארבעה מפגשים שכל אחד אמור היה לעסוק בנושא מסוים: מגורים, נוף, תנועה ומבני ציבור. הוחלט לאחד את המפגשים הנושאתיים, ולקיים שני מפגשים שיעסקו בכל הנושאים ביחד ולא באופן נפרד. המבנה של המפגשים לא השתנה והוא כולל הצגה של מסמך המדיניות תוך כדי העבודה, ואחר כך שמיעת התייחסויות. צוות התכנון והצוותים העירוניים נכחו במפגשי שיתוף הציבור וכל הערה נלקחת בחשבון ובהתאם התאפשר להציף נושאים נוספים שחשובים לתושבים.

נושא: תמורות

שאלה	תשובה
מהי התוספת שתאושר לכל דירה?	המדיניות העירונית היא שבהליך התחדשות יח"ד יקבלו תמורה של עד 12 מ"ר. תפקידה של הרשות המקומית לאזן בין התמורות לתושבים, רוחיות עבור היזמים והתוצאה התכנונית המיטבית הבאה לידי ביטוי בנפחי בניה והמרחב ציבורי הנובע מכך. בתחשיב של מסמך המדיניות נלקחת בחשבון תוספת של עד 12 מ"ר, על פי המדיניות העירונית. מעבר לזה העירייה אינה מתערבת בהסכמים בין יזמים לדיירים.
כיצד נלקחים בחשבון הבדלי הקרקע בין מגרשים בחישוב התמורות?	מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית אשר מטרתה לשפר את רוחותם של הדיירים בפרט ואת האינטרס הציבורי בכלל. לפיכך, שטחי החלקות אינם נלקחים בחשבון אלא הבנוי בפועל: גודל הדירה.
האם זכויות הבניה שמגדיר מסמך המדיניות מספיקות כדי לתת לדיירים את התמורות שהובטחו על ידי היזמים הקיימים?	התמורות שהובטחו על ידי היזמים לתושבים הן מידע פרטי שאינו ידוע ואינו שיקול תכנוני של הועדה המקומית וצוות התכנון. מה כן ידוע? ידוע שתנאי השוק משתנים ושמחירי הדירות מאמירים. אנחנו בוחנים את הנתונים ואת זכויות הבניה ע"פ הערכים הכלכליים הנוכחיים. המדיניות העירונית כיום קובעת לכל תכנית סל זכויות המתבסס על הרחבת הדירות הקיימות ב-12 מ"ר. חשוב לזכור שהתמורות לבעלי הדירות אינן נמדדות בתוספת שטח לדירה בלבד וסל התמורות כולל גם כולל מרפסות, חניות ע"פ תקן עירוני וכיו"ב. אמנם קיימות יוזמות שמתקדמת מזה זמן, אבל הן חסרו הסתכלות כוללת (כזו המייצרת מענה לעומס התנועה למשל), הנדרשת על מנת לייצר ראייה תכנונית איכותית וטובה.
האם זכויות הבניה של ההרחבות למי שלא מימש אותן מוכרות לחישוב התמורה?	מי שהרחיב בעבר על פי תוכנית ההרחבות, יקבל לפי מה שאושר בהיתר. מי שלא הרחיב, זכויות הבניה שלא מומשו לא יחשבו. יש לזכור שההבדל בין דירה קיימת למה שהורחב שולם על ידי הדייר מכספו. גם דייר שירצה להגדיל את דירתו מעבר לתמורה שתתקבל במסגרת הפרויקט, יוכל לעשות זאת ולרכוש מטרים נוספים מהיזם בדיוק באותו האופן.

נושא: שמאות

שאלה	תשובה
האם למסמך המדיניות יש היתכנות כלכלית?	כאשר העירייה מתקשרת עם צוות תכנון הדבר כרוך בהוצאה כלכלית מטעמה ולכן מובן שאין לעירייה מטרה לקדם מדיניות שאין לה כדאיות כלכלית. צוות התכנון של מסמך המדיניות כולל שמאי שעורך בדיקות לבחינת היתכנות כלכלית. המטרה היא שכל אחד מהמתחמים יהיה כלכלי ויוכל להתממש בפני עצמו יחד עם הקפדה על איכות התכנון והמרחב.
כיצד חושבה ההיתכנות הכלכלית?	בשנים האחרונות הייתה עליה חדה מאוד במחירי הדירות, ולכן ניתן כיום להסתפק במקדמים שעד לפני 3-4 שנים לא עברו מתחת לסף. למסמך המדיניות נעשתה בדיקה כלכלית ברמת השכונה, ונמצא שהוא כלכלי. כדאיות כלכלית היא נגזרת של התנאים המסחריים שעומדים בבסיס הבדיקה הכלכלית באותה העת. המספרים הסופיים יקבעו בתוכנית מפורטות, לכן הערכים יבחנו לעת הגשת התוכניות המפורטות. המסמך מגדיר את הכיוון אליו מתפתחת השכונה, אבל הפרטים הסופיים יקבעו בתוכניות המפורטות ברוח עקרונות מסמך המדיניות.

נושא: מתחמי מימוש	
שאלה	תשובה
מה הם מתחמי מימוש?	מתחמי מימוש מגדירים את גבולות התכנון של יוזמה להתחדשות מבנים. מטרת מתחמי המימוש היא לייצר וזדאות תכנונית שתאפשר תכנון מיטבי לשכונה ולשומר על היתכנות כלכלית להתחדשותה. כל מתחם כולל מקבץ של מבנים שמומלץ לקדם אותם ביחד במסגרת תכנית בכדי לייצר תכנון ששומר על עקרונות מסמך המדיניות ועל איכויות השכונה.
מדוע נקבעו כך?	מתחמי המימוש נוצרו על בסיס בחינה תכנונית וכלכלית. בשלב הראשון נעשה התכנון ולאחר מכן הוא נבחן על ידי יועץ כלכלי, בהתאם למבנים הקיימים היום וביחס לנפחי הבניה האפשריים בעתיד. המטרה היא שכל מתחם יהיה מסוגל לצאת לביצוע בפני עצמו. המסמך מגדיר עקרונות מחייבים לחלוקת המתחמים: חיבור בניינים מהמעטפת והליבה - הבניינים במעטפת יקבלו בינוי גבוה יותר כדי לאפשר את הבינוי הנמוך יחסית במרכז, וכן פיתוח שטחים ציבוריים, מבני ציבור ודרכים.
האם קיימת גמישות?	מסמך המדיניות מציע מתחמי מימוש אופציונאליים שהם אידיאליים מבחינה כלכלית ותכנונית. גבולות המתחמים המומלצים הסופיים יקבעו במסמך לאחר אישור הוועדה. עם זאת, מסמך המדיניות הוא כלי תכנוני שמתווה מדיניות ובתוכה גמישות, מתחמי המימוש בפועל יצטרכו להיות קרובים ככל הניתן למתחמים אלה. כל יוזמה תבחן לאור העקרונות שהוגדרו, על מנת להבטיח שהשכונה תתפתח יחד עם הקצאת המענים הציבוריים הנדרשים: שטחים ירוקים, מבני ציבור ודרכים, ובתנאים שיאפשרו לכל המבנים להתחדש.
האם מתחמי המימוש יכולים לפצל בין מגרשים שנמצאים על אותו גוש/חלקה?	בהחלט, הכלי התכנוני שמאפשר לעשות זאת נקרא: "תכנית איחוד וחלוקה" והוא יידרש בכל תכנית שתתקדם בשכונה ללא קשר למסמך המדיניות מאחר והוא הכלי המאפשר את ההפרדה של החלקות לפי בניינים, על מנת שכל בניין יישב על חלקה עצמאית ולא יהיה תלוי בבניינים נוספים.
מדוע מחברים בין מבנים על חלקות שונות?	החיבור נוצר לפי בחינת שטחי בניה בבניין, ולא לפי חלקות או שטחן. לכן החיבור נעשה לפי מבנים. המטרה הייתה לאפשר תכנון מטיב מבחינת המרחב ומבחינה כלכלית.
האם הבניינים במעטפת נדרשים לוותר על זכויות בניה לטובת הבניינים בלב השכונה?	החיבור בין מעטפת השכונה לחלקה הפנימי לרבות חלקה המזרחי שבדופן רחוב עווד, הוא חשוב על מנת לאפשר את התחדשות השכונה באופן שלם, ולא רק במעטפת היכן שיש פוטנציאל גבוה. על פי התכנון המיטבי הומלץ על ידי צוות התכנון והרשות היכן לאפשר יותר זכויות והיכן פחות. בפורמט המוצע של חיבור מגרשים בדופן עם לב השכונה לכדי מתחם כלכלי אחד, אף אחד לא מוותר על זכויותיו.
האם אזורים שבהם מקודמת יוזמה להתחדשות עירונית ידרשו להתאגד מחדש לפי מתחמי המימוש?	ישנם מקומות שבהם יידרש לבנות הסכמות נוספות ושינוי של מתחמי ההסכמות שהיו עד כה. אם מסמך המדיניות לא היה קובע מתחמי מימוש חדשים, חלק מהבניינים לא היו יכולים להתחדש, או שההתחדשות שלהם הייתה עולה בנפחי בניה בלתי רצויים ביחס למיקום שלהם בשכונה. שכונה שחציה יתחדש וחציה לא, תהיה מקום לא "בריא" ברמה המרחבית, הפיזית, התכנונית הקהילתית והחברתית. המטרה המשותפת של כולנו היא לאפשר התחדשות טובה של כלל השכונה, לייצר את התנאים לתוספת מבני הציבור הנדרשים, לייצר את החיבורים התנועתיים הנדרשים ולשמר את השבילים והמעברים.

נושא: יוזמות	
שאלה	תשובה
האם הדיירים יוכלו לבחור להתקשר עם יזמים אחרים מהיזמים הקיימים?	הבעלים על הקרקע הם בעלי הדירות ולא היזמים והם חופשיים להתקשר עם כל יזם שיבחרו. בהצגת העבודה על מסמך המדיניות הצגנו את היוזמות שאנחנו מכירים. אלו יוכלו להתקדם או להתחלף. התכנון לא יוכל להתקדם על פי מה שנכון ליזם ספציפי, אלא לפי מה שנכון לשכונה בכללותה.
מה דינם של חוזים שנחתמו מול היזמים הקיימים?	רשות מקומית ומוסד תכנון לא יכולים להתערב בבחירה של תושבים לחתום על חוזים. לצד זאת, חשוב להבהיר שהוועדה המקומית היא היחידה שלה הסמכות לאשר תכנית, לכן אם החוזה עליו חתמו תושבים אינו תואם את מדיניות התכנון, והתוכניות שיוגשו לאישור על פי הסכמות אלה לא יאושרו על ידי הוועדה המקומית, אזי יהיה צורך בניסוח חוזים חדשים שיתאימו למדיניות התכנון כפי שקבע מוסד התכנון. אם הסכם לא תואם תכנון, התכנון גובר. אם יש הסכמים/חוזים שיש בהם בעיות, שנעשו לא בתום לב, אינם חוקיים וכו' ניתן לפנות לרשות להתחדשות עירונית, לממונה על פניות הדיירים, והיא בוחנת את הדברים ועל פי החוק אפשר אפילו לבטל עסקה דרך בית משפט. חשוב לציין שזה תהליך משפטי ולא תכנוני.
מה תפקידה של העירייה בבחירת יזמים?	העירייה אינה יזם. בסוף מי שמגיש את התוכניות ומי שמממש אותם הוא יזם פרטי. הרשות אחראית על הכיוון התכנוני. לאחר השלמת מסמך המדיניות, כל יזם שיגיש תוכנית יצטרך להתאים לערכים ולהנחיות של מסמך המדיניות ואז להתחיל לקדם תהליך תכנון מול הגורמים העירוניים. מסמך המדיניות מייצר וודאות תכנונית ומגדיר ליזמים בדיוק מה הם יכולים לבנות. כאשר אין מסמך כזה, היזמים לא יודעים, ההצעה שלהם לא מגובה במדיניות וזה עלול לסבך את התהליך ולייצר לעיתים הבטחות לא מציאותיות או כאלה שלא יוכלו להתממש, וכמו כן להאריך מאוד את משך תהליך אישור התוכנית.

נושא: מדיניות התחדשות עירונית

שאלה	תשובה
האם ניתן לקדם תמ"א 38 בשכונה?	בעדכון של מדיניות תמ"א 38, הומלץ לוועדה להחריג את שכונת רמת הטייסים, ובכך לקבוע שלא יהיה אפשר לקבל תמריצים יזמיים מכוח תמ"א 38. החלטה זו לא תמנע מבעלי הדירות לקדם היתרים לבניית מרחב מיגון דירתי (ממ"ד). קידום יוזמות מכוח תמ"א היה מסכל את האפשרות לקדם תוכניות לפי מסמך המדיניות ואת ההתחדשות הכוללת של השכונה. המשמעות הייתה שכל בניין בעל היתכנות לקדם היתר ע"פ תמ"א 38 היה עושה זאת מבלי להתייחס לשאר השכונה, ומבלי לתת מענה לעומס שיגדל עם תוספת יח"ד שבתכנון.
מה המסלול לקידום יוזמה להתחדשות עירונית?	לאחר אישור מסמך המדיניות ניתן יהיה לקדם ולאשר תוכניות בניין עיר התואמות אותו. לאחר אישור תכנית בניין עיר ניתן יהיה להתחיל לקדם תכנית עיצוב, לאחר אישור תכנית העיצוב מתחיל מסלול הרישוי שבסופו יאושר היתר בנייה.
מה לוח הזמנים עד להתחדשות המבנים?	אישור תב"ע עורך כ-3 שנים ותלוי בגורמים רבים: הכנת חלופות תכנון, פורום תכנון, הכנת מסמכים, סבב הערות ודיון בהפקדה, עד ההפקדה בפועל. לאחר מכן ולפי חוק, יש תקופה של 60 יום שבמסגרתה ניתן להגיש התנגדויות. במקרים שבהם אין התנגדויות, התוכנית מאושרת וניתן לקדם תכנית עיצוב שיכולה לקחת שנה עד אישורה, ולאחר מכן ניתן להגיש היתרים. ההליך לקידום תב"ע תלוי בהרבה גורמים, ביניהם הסכמות בין בעלי הקרקע, תהליך התנגדויות או עררים (הליך שלא ניתן לצפות אותו מראש). מרכיב חשוב נוסף שמשפיע על משך הזמן הנדרש, הוא גודל התוכנית ומורכבות הביצוע וכן שלביות המימוש.
האם ניתן לבצע הרחבות?	אין מניעה לממש זכויות מכוח תוכניות מאושרות ואין מניעה לממש הרחבות.

נושא: מאפייני הבינוי

שאלה	תשובה
איך יראו המבנים המוצעים החדשים?	מסמך המדיניות אינו קובע כיצד יראו הבניינים, נושא זה יבחן בפירוט במסגרת התוכניות המפורטות ובהיתר. המסמך ממליץ ומכוון את התכנון לאופי בניה "מלוות רחוב" צמודת דופן שיוצרת עירוניות טובה. בנייה זו מאפיינת מרחבים רבים. היא מאפשרת להגיע לצפיפות גבוהה יחסית מבלי לייצר מגדלים ומבנים רבי קומות. מסמך המדיניות בחן במחשבה מעמיקה את הפרופורציות בין המבנים לשטחים הפתוחים, בכדי להבטיח שיווצרו מרחבים נעימים וקהילתיים.
מדוע לא לאפשר מגדלים בדופן השכונה על הצירים הראשיים?	בנייה מגדלית איננה דבר רע כשלעצמו, אך בטווח הארוך היא מייצרת מבנים עם מערכות טכניות שיקר לתחזק אותן. מסמך המדיניות מאפשר לצופף את השכונה על ידי בינוי גבוה יחסית בדפנות הפעילות שלה, ועם זאת מצליח לשמור בחלקה הפנימי של השכונה על בינוי מרקמי בתכנית גבוהה. במבנים מסוג זה עלויות התחזוקה יחסית נמוכות, ומאפשרות לדיירים לחיות בסביבה נעימה ומתוחזקת היטב.
האם מסמך המדיניות מתייחס לסוגי הדירות?	מסמך המדיניות אינו מתייחס לתכנון של דירות ובניינים ולא מפרט את סוגי הדירות, אלא מכוון את התפתחות השכונה מבחינת נפחים, גבהים, פריסת הבינוי וכיו"ב. הוא ממליץ על תמהיל של דירות, ומגוון גדלים שיאפשרו למגוון תושבים להתגורר בשכונה.
מהי התפלגות הגבהים המוצעת של המבנים החדשים?	אחד העקרונות המשמעותיים של מסמך המדיניות הוא לשמור על האיכויות של השכונה. בלב השכונה מסמך המדיניות ממליץ על בינוי נמוך, וככל שמקרבים לדפנות הגובה של המבנים עולה בהדרגה. מסמך המדיניות מציע בינוי אינטנסיבי יחסית ללב השכונה בצירים הראשיים (דרך הטייסים, דרך השלום) ואל מול פארק וולפסון, כלומר מבנים בני 9.5 קומות (זהו הגובה המקסימלי לפני מעבר לקטגוריה הקבועה בחוק לבניין רב-קומות).
מה המרחקים בין הבניינים המוצעים?	למרות שהמרחקים בין הבניינים נקבעים בתוכניות המפורטות, מסמך המדיניות ממליץ על הרווח שעל כל בניין לשמור מגבול החלקה שלו. רווח זה נקרא בחוק "קו בניין" ובמקרה הספציפי של תכנון השכונה ע"פ מסמך המדיניות, הוא גדל כתוצאה מריבוי השבילים והשטחים הפתוחים שבתוכנית.

נושא: שימושים מוצעים

שאלה	תשובה
מדוע נדרשים שימושים מסחריים בשכונת מגורים?	אטרקטיביות של שכונה עירונית וחיים בעיר, נשענים על היכולת לקבל מגוון מענים קרוב לבית. חלק חשוב מהגישות של שכונה, הינו קרבתם של מענים לצרכי מסחר ופנאי מבלי שצריך להזיז את הרכב. בנוסף, המסחר מאפשר ליצור רחובות פעילים לאורך השכונה.
את מי ישרת המסחר?	כמות משקי הבית בשכונה עתידה לגדול פי כ 2.5 והצרכים יגדלו. סביר להניח שאופי המסחר יהיה שכונתי בעיקרו, לצרכי היום-יום.
היכן ממוקם המסחר?	תוספת המסחר מתפרסת על מעטפת השכונה ופונה לרחובות הראשיים (דרך השלום ודרך הטייסים) ולפארק וולפסון. נקודת מסחר באופי של בית קפה מוצעת בפנים השכונה, במרכז הפארק השכונתי.
כיצד מונעים הפרעה למגורים?	במסגרת קידום תוכניות מפורטות ידרשו להכליל הנחיות שונות בכדי להתאים את המסחר לסביבת המגורים ולמנוע קונפליקטים בין השימושים. קיימים אמצעים תכנוניים שונים לצורך כך: הפרדת הכניסה למסחר מהכניסות למבואות המגורים, הפרדת חדרי אשפה, הגבלת השימושים במסחר למניעת רעש ו/או ריח וכיו"ב. בנוסף, בתוכניות ניתן לקבוע מה גודל החנויות המותר. הגודל מאפיין את סוג המסחר האפשרי, וכך מבטיחים שהמסחר יהיה שכונתי ומקומי באופיו למשל: בית קפה, מספרה, חנות ירקות, מרפאה וטרינרית.
כיצד חושבו שטחי המסחר הנוספים הנדרשים?	המסחר הקיים בשכונה כבר היום אינו מספק את כל צרכים, והתושבים נאלצים לצאת מהשכונה על מנת לענות על צרכיהם. התחדשות השכונה תביא להכפלה של פי 2.5 בכמות התושבים ועל כן מומלץ לעבות את המסחר ולאפשר לתושביה להשיג את רוב מבוקשם מבלי להזיז את הרכב.
האם וכיצד נלקח בחשבון שטחי המסחר במתחם הקו-אופ בחישוב שטחי המסחר במסמך המדיניות?	תוספת המסחר והמגורים (כ-90 יח"ד) בתוכנית הקו-אופ, אינה מספיקה לתת מענה לצרכי התושבים שיתווספו לשכונה. חשוב לזכור שבעתיד יתווספו עוד תושבים רבים לשכונה, ועל העירייה ועל צוות התכנון לבחון ולהתחשב גם בצרכים הללו. הבחינה שלנו נשענת על בחינה כמותית של תוספת תושבים וממנה נגזרת כמות המסחר הנדרשת, בבחינה זו שוכללו שטחי המסחר שמוקמים בתוכנית הקו-אופ. חשוב לציין שמסמך המדיניות ממליץ על המיקומים של השימושים המסחריים, במסגרת התוכניות המפורטות יבחן הנושא לעומק, ויוחלט על היקף השטחים המסחריים והשימושים הנוספים.
האם השימושים המסחריים ישפיעו על התמורה לדיירים?	הכנסת מסחר אינה משפיעה על התמורה לדיירים. הוועדה המקומית תל אביב-יפו קבעה שהתמורה הסבירה להתחדשות עירונית תהיה עד 12 מ"ר, ולפיה יחושבו הכללים הכלכליים של מסמך המדיניות. כל שימוש אחר שנכנס אינו עומד בסתירה ואינו משפיע על התמורה לדיירים. יתרה מכך, ידוע כיום שערכי הקרקע והנכסים בשכונות עם נגישות גבוהה למסחר ולשימושים יומיומיים הינה גבוהים משמעותית מערכי נכסים בשכונות מנותקות ללא מסחר מקומי.

נושא: שטחים פתוחים, מעברים ועצים

שאלה	תשובה
כיצד יתוחזקו החצרות הפרטיות?	במצב הנוכחי כל השטחים הפתוחים בשכונה למעט הפארק המרכזי הינם בבעלות פרטית ולא תמיד מטופלים כראוי. מסמך המדיניות משנה את המצב הזה ומייצר רשת שבילים וגינות ציבוריות בבעלות עירונית שעתידיים להיות באחריות ובטיפול העירייה. בשטחים הפרטיים שיוותרו ניתן יהיה לקבוע זיקת הנאה, שמאפשרת מעבר של הציבור. בשטחים אלה קיימים מספר מנגנונים להבטחת איכות התחזוקה כגון קרנות הונית שיכולות לתחזק את השטחים המשותפים ולסייע לבעלי הנכסים לתחזק את השטחים המשותפים הבנויים והפתוחים.
האם המעברים יהיו בבעלות הדיירים? ומי אחראי על התחזוקה שלהם?	במסמך המדיניות מחולקת הקרקע ליעודים שונים. במגרשי המגורים, השטח הוא בבעלות בעלי הדירות. ייעודי קרקע של דרך, שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ושטח בנוי ציבורי (שב"צ) הינם בבעלות העירייה. תכניות מפורטות שיקודמו לאחר אישור המסמך יקבעו את ייעוד השבילים. חלקם יהיו בבעלות הדיירים, והתחזוקה תהיה על ידי קרן הונית והסכם מול היזם המקום. בחלק אחר הייעוד יהיה שטח ציבורי פתוח, אז הבעלות והתחזוקה תהיה על ידי העירייה.
רישיון כריתה ל-165 עצים ועוד 28 עצים להעתקה בעקבות העבודות על הרכבת הקלה	העיר תל אביב-יפו הולכת ומצטופפת, ונדרשת תחבורה נוחה לכולם. עיריית תל אביב לומדת ומשתפרת בכל נושא העצים והתשתיות הנדרשות על מנת לאפשר להם לצמוח כראוי כמו גם שתילה של עצים בוגרים, וניסיון להגן על העצים הקיימים במידת האפשר. במכלול השיקולים קידומה של תחבורה ציבורית היא דחופה, לעיתים יש לזה מחירים כואבים. מתכנני הקו הסגול ביקשו לעקור, להעתיק ולנטוע עצים חדשים בתוואי הרכבת בדרך ההגנה ולאורך רחוב השלום. פקיד היערות העירוני והמחוזי נותנים את דעתם על כל מקרה שבו מבוקשת כריתה או העתקה של עצים. עיריית תל אביב עושה מאמץ ניכר מול נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים - חברה ממשלתית, אשר מופקדת על תכנון וביצוע של הרכבת הקלה בתל אביב והרכבת התחתית בתל אביב), בכדי לשמור על מירב העצים. נת"ע מחויבים לנטיעות עצים חדשים ולהעתקה של כל עץ שמתאים לכך.

נושא: תנועה ותחבורה

שאלה	תשובה
האם ניתן לאשר יציאה מהשכונה לצירים הראשיים כפי שמציע המסמך?	מבדיקה שערכו יועצי התנועה של מסמך המדיניות יחד עם אגף התנועה של העירייה ניתן להוסיף את שתי היציאות הללו. כמובן שהן יבוצעו בשלביות בהתאם להתפתחות השכונה.
האם הוספת שתי יציאות מספיקה כדי למנוע עומסי תנועה בעתיד?	כיום השכונה מתבססת על יציאה אחת מרחוב עודד שממששת גם את השכונה ממזרח ברמת גן. מסמך המדיניות נסמך על התפתחותן של חלופות לתנועה ברכב פרטי, יחד עם הוספת אפשרות להקלה עתידית על תנועת רכבים פרטיים במרחב. היציאות לדרך השלום ולדרך הטייסים יהיו רק לפני ימינה וימינה, כדי לא לפגוע בתנועת הרכבת הקלה ונתיבי התחבורה הציבורית ולמנוע תנועה עוברת בשכונה. כמו כן, מתוכנן שביל אופנין לרוכבי האופניים, וגם נתיב "צ"ם (נתיבי תחבורה ציבורית). כל אלה חלופות למי שבחר להתנייד בצורה אחרת. כך שיהיו פתרונות גם לרכב הפרטי וגם לתחבורה ציבורית.
מה הוא תקן החניה?	המדיניות העירונית קבעה תקן חניה של 0.8 ליחידת דיור. בכל הסקרים ובכל המידע הקיים, אנחנו יודעים שלא לכל יחידת דיור בתל אביב יש רכב. יש הרבה תושבים שאין להם רכב. התקן שנקבע בתל-אביב: במרכז העיר 0.5 חניות לדירה ובאזור הזה 0.8 חניות לדירה. כלומר על כל 100 דירות יאושרו 80 מקומות חניה. התקן משתנה בהתאם למדיניות עירונית הבוחנת מדדים כמו קרבה לתחנות מערכת הסעת המונים, וסביר שמשקי בית שכיום מחזיקים רכב או שניים יזדקקו לפחות מכך בעתיד עקב קרבה לתחנות הקו הסגול ולהתפתחות רשת התחבורה הציבורית ושבילי האופניים באזור. מספר מקומות החניה שיאושר בתוכניות מפורטות יהיה בהתאם לתקן החניה העדכני בעת אישור התוכנית. התקן מתייחס לתוספת חניות תת קרקעיות ואיננו כולל חניות רחוב.
כמה כניסות ויציאות יהיו לחניונים?	מסמך המדיניות בוחן ומציע מיקומים אופציונליים לכניסות ויציאות מחניונים אך מאפשר גמישות תכנונית ולא קובע באופן מפורש איפה הן תהיינה. מספר ומיקום הכניסות והיציאות יקבע בתוכניות מפורטות (תב"ע) לפי כמות מקומות החניה ובהתאם לתקן.
מדוע לא נערכה בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות)	הבה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) מתאימה לקנה מידה גדול יותר וברמה המקומית היא איננה רגישה לרשת עירונית, שיש בה שימושים ואמצעי תחבורה נוספים, וזה יכול להטעות. לכן, הדבר הראשון שעשינו במסגרת מסמך המדיניות, הוא לייצב את הרשת, ליצור מערכת פנימית שתשרת את התנועה של תושבי השכונה ולחבר אותה החוצה. מסמך המדיניות הוא הזדמנות לבנות רשת תחבורתית נכונה שתוכל לספוג את היקפי התנועה הנוספים בתוך השכונה. חשוב להסתכל על השכונה בתמונה עתידית שבה דרך הטייסים והשלום הופכים מדרך עירונית לרחוב עירוני, שבה עוברים רכבת קלה, שבילי אופניים והמבנים פונים אל הרחוב.

נושא: תנועה ותחבורה

שאלה	תשובה
האם ניתן להקים כיכר תקנית בצומת הרחובות עודד ואשרמן במסגרת התחדשות מתחם המרכז המסחרי ברחוב עודד 4?	כיכר היא אמצעי למיתון תנועה אך היא "בזבזנית" בשטח במובן שהיא מתעדפת את הרכבים על פני הולכי הרגל. יתכן ויוחלט ע"י מתכנני התנועה בעירייה שכיכר היא החלופה המיטבית, אך המלצת מסמך המדיניות באופן גורף היא הימנעות מכיכרות לטובת צמתים מסודרים עם מדרכות רחבות וחציות בטוחות.
מהם לוחות הזמנים של הרכבת הקלה?	העבודות כבר התחילו. זהו קו עילי, מורכבות הביצוע שלו נמוכה. מקווים שתוך כ-5 שנים יתחיל לפעול.
איפה ימוקמו תחנות הרכבת הקלה?	ליד שכונת רמת הטייסים יוקמו שתי תחנות: בצפון השכונה לנסיעה מזרחה לכיוון קרית אונו, אור יהודה, יהוד וקריית שמואל ותחנה מצפון לכיוון מרכז תל אביב עד לבן יהודה. המסילה עוברת בחלק שבין הפארק לשכונה באזור שמשמש כיום כחניה. ניתן למצוא חומר מפורט באתר העירוני באתר של חברת נת"ע.
מעבר החציה בין דרך השלום לפארק וולפסון מסוכן ולכן בוטל כמה פעמים אבל הוא מאד נחוץ למעבר ילדים למסגרות החינוך	לאור השינויים הצפויים ברחוב והפיכת דרך השלום לרחוב מוטה הולכי רגל, החציה העתידית תהיה אפשרית בהחלט ואף רצויה.
האם מתוכננים שבילי אופניים?	התוכנית האסטרטגית מוסיפה הרבה שבילי אופניים במזרח תל אביב, ישנם שבילי אופניים מתוכננים בדרך הטייסים, בדרך השלום ולאורך הקו הסגול של המסילה. התוכנית האסטרטגית מפורסמת באתר העירוני ואפשר לראות בה את רשת השבילים המתוכננת עד 2025.
מעבר הקו הסגול בפארק וולפסון יוצר חיץ בשכונה – האם ניתן לשקע אותו בתת הקרקע?	בתחילת העבודה על מסמך המדיניות צוות התכנון ניסה להשפיע על כך, אבל מאחר והקו כבר בביצוע זה היה מאוחר מדי ולא הצלחנו. יחד עם זאת, בדופן הצפונית של השכונה התוכנית של הרכבת הקלה הייתה עתידה לעקור כמות גדולה של עצים ולשמחתנו הצלחנו להתריע בזמן ולצמצם את מספר העצים שיועמדו לכריתה.

נושא: מבני ציבור

שאלה	תשובה
מדוע לא מרוכזים כל מבני הציבור בלב השכונה?	החיסרון בריכוז כל מבני הציבור בלב השכונה, הוא שכך מתרכזים עומסי התנועה במקום אחד. בנוסף, יש שימושים במגרשים למבני ציבור שיותר מתאימים ללב השכונה, ויש שימושים שמתאימים לאזורים יותר מרכזיים. חשוב להבין שכל עוד מבני הציבור לא פעילים בלילה, הם מייצרים מעין 'חור שחור' בלב השכונה ולכן מסמך המדיניות נקט בגישה כפולה: מצד אחד הוסיף ועיבה את סך השטחים הציבוריים במרכז השכונה, ובמקביל הוסיף שטחים חומים שאינם חוברים לגוש הציבורי המרכזי הקיים באזור בית הספר.
איזה שימושים ציבוריים יהיו במגרש הצפון מערבי הממוקם על ציר ראשי?	השימוש במגרשים לצרכי ציבור נקבע על ידי העירייה על פי הגדילה וההתפתחות של השכונה, מסמך המדיניות ימליץ על שימושים אופטימליים. מסמך המדיניות לא רואה בעיה למקם במגרש הזה גני ילדים כפונקציה פנימית. זה מגרש גדול, שהמעטפת שלו כלפי הפארק ודרך השלום יכולים לכלול פונקציות אחרות. הגנים יהיו בחלק הפנימי. מכיוון שהשכונה תשלש את עצמה כמעט, הכרחי להוסיף שטחי ציבור נוספים. חשוב לציין, שבמסגרת מסמך המדיניות אין חובה לקבוע מיקום סופי, אלא המלצה על מיקום, במסגרת תוכניות שיוקדמו יבחנו המיקום והתצורה של המגרשים הציבוריים.
איך יובטחו כל המענים הנדרשים לאוכלוסייה הגדלה?	מסמך המדיניות לווה בצוות מקצועי מטעם המחלקה האסטרטגית בעירייה אשר יצר מסמך הנקרא "פרוגרמה לצרכי ציבור", והוא למעשה בחינה מעמיקה של הצרכים הציבוריים של האוכלוסייה הנוכחית והעתידית. • בית ספר יסודי - בית הספר הקיים ייתן מענה גם לאוכלוסייה העתידית. נכון להיום מרבית התלמידים שלומדים בו מגיעים מחוץ לשכונה, ולכן בעתיד הוא יוכל לשרת את תושבי השכונה, יכול להיות שצריך יהיה להרחיב אותו. • גני ילדים - יוקמו ככל הנראה במגרשים חדשים שיוקצו במסגרת התוכניות. כל תוכנית שתקודם תידרש בהקצאת שטחי ציבור. שטחי ציבור נוספים הוקצו מצפון לדרך השלום. באזור זה יש תוכנית מאושרת, וכבר בטווח הקרוב תוכל לתת מענה לאשכול גנים או למעונות לגיל הרך. • מרכז קהילתי - לפי התדריך להקצאת שטחי ציבור של המדינה, אין כרגע סף כניסה למרכז קהילתי, כלומר האוכלוסייה הנוכחית לא מייצרת מספיק ביקוש עבור מרכז קהילתי חדש, אבל בעתיד הומלץ להקים מרכז קהילתי חדש.

נושא: תכנית מתחם המרכז המסחרי ברחוב עוזד

שאלה	תשובה
מדוע הוחרגה ממסמך המדיניות?	מדובר בתהליך תכנוני שהתחיל לפני מסמך המדיניות ולכן לא הייתה למסמך המדיניות אפשרות לעסוק בו. המטרה של מסמך המדיניות היא לייצר תכנון מסוג אחר בשכונה ולא לאפשר ליוזמות נקודתיות להמשיך להתקדם ללא ראייה כוללת. פרויקט הקו-אופ קיבל את ההיתרים מכוח זכויות שיש להם במגרש במסלול רישוי. מסמך המדיניות לקח בחשבון את כמות המטרים שהתווספו במסגרת התוכנית הזו. לגבי גובה הבינוי שבמרכז המסחרי מדינת ישראל קבעה את אופן הוצאת היתרי בניה על פי תמ"א 38. הם הציגו בקשה להקלות שהתקבלו על ידי הועדה המקומית.

נספח : מילון מונחים

מח' תכנון מזרח

מונח	פירוש
תכנית מתאר תא/5000 –	תכנית מתאר מקומית כוללת חלה על כל שטח המוניציפאלי של העיר ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח הארוך. תכנית המתאר מאפשרת ראייה תכנונית כוללת לעיר שממנה ניתן לגזור תכנון ארוך טווח מחד, ותכנון מפורט לאזורים השונים מאידך. אינה יכולה לאפשר הוצאת היתרים לבנייה מכוחה. טרם הוצאת היתר בנייה יש לאשר תחילה תכנית בניין עיר מקומית בעלת הוראות מפורטות לבנייה, ורק מכוחה של התוכנית המפורטת ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. במקרים מסוימים, כמו במקרה של שכונת הטייסים, תכנית המתאר מחייבת שלב ביניים תכנוני נוסף לפני עריכת תכנית בניין עיר, והיא עריכת מסמך מדיניות לשכונה.
מסמך מדיניות	מסגרת תכנונית אשר נועדה לספק לגורמי התכנון וקבלת ההחלטות בעירייה את הכלים הנדרשים להתמודדות מקצועית ושיטתית עם הנושא שבתחומה. מסמך מדיניות יכול להתייחס לכל שטח העיר או לחלקים ממנו – כמו בשכונת רמת הטייסים. מסמך מדיניות איננו מסמך חוקי סטטוטורי ולכן מהווה מסגרת תכנונית מנחה וגמישה לתוכניות מפורטות הנגזרות ממנו.
תב"ע/תוכנית מפורטת	מסמך בעל מעמד חוקי שנועד להסדיר את השימושים בקרקע בשטח נתון. התכנית מפרטת ומגדירה את ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה, מספר הקומות המותר, תכנית הקרקע, קווי בנין, הוראות הבנייה וכדומה. מימוש התכנית בפועל, מחייב קבלת היתר בנייה.
תכנית	אותו חלק של המגרש שעליו עומד (או שאותו מכסה) המבנה. תכנית של עד 40 אחוזים פירושה שהמבנה המתוכנן יכול לכסות עד 40 אחוזים משטח המגרש.
זיקת הנאה	זכות הניתנת לציבור לעבור ברגל או ברכב בשטח הנמצא בבעלות פרטית.
שצ"פ	שטח ציבורי פתוח המיועד לשימוש של הציבור
שפ"פ	שטח פתוח הנמצא בתוך מגרש המיועד לבנין, שטח זה אינו פתוח לשימוש הציבור
בנייה מרקמית	בנייה מרקמית הינה בנייה היוצרת דפנות בנויות ורציפות לרחוב ומגדירה את חלל הרחוב. ככלל, יש חשיבות לשמור על רצף בנוי המעודד יחסים בין המרחב הפתוח למרחב הבנוי ולא להעמיד בניינים כאובייקטים מנותקים ועצמאיים אלא כחלק ממרקם כולל. מרקם הבנייה מתייחס גם ליצירה של דפנות פתוחות כלפי החלל הציבורי. לבנייה מרקמית יתרונות הבאים לידי ביטוי ביצירת מרחב מעניין ובטוח יותר, שיפור ההליכיות והגדלת מגוון האפשרויות ליצירת מסחר במפלס הרחוב.
בניין גבוה	בניין בן ארבע עד תשע קומות מעל לקומת הכניסה. ע"פ חוק: בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים
בניין רב-קומות	בניין בן עשר קומות ויותר מעל לקומת הכניסה. ע"פ חוק: בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים
הקו הסגול	קו רכבת קלה עתידי בין תל אביב-יפו ליהוד-מונסון. אורך הקו 27 ק"מ ועתידות להיות לו 43 תחנות.
נת"צ	נתיב תחבורה ציבורי: נתיב תנועה המיועד לכלי תחבורה ציבוריים, ובעיקר לאוטובוסים. הנת"צים נמצאים לאורך צירי תנועה ראשיים ועמוסים, ומטרתם לאפשר לרכב הציבורי לנוע מהר יותר מן הרכב הפרטי.
נת"ע	נתיבי תחבורה עירוניים: חברה ממשלתית, אשר מופקדת על תכנון וביצוע של הרכבת הקלה בתל אביב והרכבת התחתית בתל אביב. כפופה ישירות למשרד התחבורה.
בה"ת	בדיקת השלכות תחבורתיות: בדיקה הנערכת לעיתים בתוכניות גדולות/מורכבות שעשויות להיות להן השלכות תחבורתיות על סביבתן.
מכפיל	כמה דירות חדשות יוכל לבנות היזם על כל דירה קיימת. מכפיל של 2.5 פירושו שיבנו 2.5 דירות חדשות על כל דירה קיימת. דירה אחת חוזרת לבעלי הדירה ו-1.5 הנותרות ימכרו על ידי היזם.
שטח עיקרי	כלל שטחי הבנייה שנועדו עבור המטרה העיקרית שלשמה הוקם המבנה. לדוגמה, במגרש שייעודו מגורים, השטח העיקרי הוא השטח הבנוי שמשמש בפועל למגורים.
שטח שירות	שטח בנוי שלא נועד עבור המטרה העיקרית של המבנה. לדוגמה, במגרשים שייעודם מגורים, שטחי המקלטים, החנייה וחדרי המדרגות המשותפים לכמה דירות הם שטחי שירות.

עיר ללא הפסקה