



התוכן

מס' החלטה

תא/מק/4318 - מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' ואישור סעיפים 77,78

22/01/2014

לחוק

9 - 14-0002

דיון בהפקדה

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית**שכונות:** רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב', עבר הירקון**גבולות:**

מצפון – רחוב אנדרסן וחורשת טאגור

מזרח ודרום – רחוב לבנון

מערב – דרך נמיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630,6649,6768,6769,6770,6771,6772				

שטח התכנית: כ- 950 דונם**מתכנן:** אדרי' ענת צ'רבינסקי, ומחלקת תכנון צפון באגף תכנון העיר**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה**בעלות:** פרטיים ועירייה**מצב השטח בפועל:**

בניית שכונת רמת אביב א' (הירוקה) ודרום רמת אביב ב' (שיכון לדוגמה) החלה בשנת 1954 במסגרת פרויקט ה"שיכון הציבורי" והושלמה ברובה עד שנת 1962. השכונות נועדו לתת מענה דיור עבור אוכלוסייה הטרוגנית, דבר שהכתיב טיפולוגיות דיור מגוונות, עירוב שימושים ומערך שטחים פתוחים מגוון - כל אלו חברו יחדיו להגדרת מירקמים בעלי איכויות אורבניות ייחודיות.

שכונות אלו הינן שכונות מגורים מובהקות עם שטחים ציבוריים נרחבים וצפיפות דיור נמוכה בהשוואה לשכונות העיר האחרות.

מדיניות קיימת:

(1) תכנית המתאר תא/5000 הנחתה על עריכת מסמך מדיניות לשכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' (בתחום שלאורך רחוב איינשטיין). התכנית הגדירה את תחום התכנון כמתחם להתחדשות עירונית ואת רמת אביב א' כ"מרקם בנוי לשימור".

(2) מדיניות זמנית לתמ"א 38, עד לאישור המדיניות, כפי שאושרה בועדה המקומית בתאריך 31.10.2012:

תותר תמ"א 38 ובתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית מדיניות רמת אביב לכשתאושר. עד לאישור המדיניות יותרו התוספות הבאות:

א. תוספת בניה: תותר תוספת בהתאם לתוכנית ההרחבות. תותר תוספת קומה אחת בלבד בהתאם לקונטור הקומה האחרונה כולל הרחבות ותותר בניה על הגג מתוקף ג1 בכפוף לתוכנית צל לכל מבן.

פתרונות חניה תת קרקעיים בלבד, הכוללים זיקת הנאה לשימור הירידה למרתף למבנים הסמוכים, או למבן כולו, בהתאם לאישור מקדים של הצוות המקצועי.

ב. הריסה ובניה מחדש: תותר תוספת 2 וחצי קומות מעל מספר הקומות הקיימות במבנה באם קומת הקרקע מלאה או חלקית. תוך שמירה על קווי הבנין של תכנית ההרחבות המאושרת ושמירה על אופי הבינוי הקיים. פתרון חניה תת קרקעי בלבד הכולל זיקת הנאה לשימוש הירידה למרתף למבנים הסמוכים או למבן כולו בהתאם לאישור מקדים של הצוות המקצועי.

מצב תכנוני קיים:

תכנון השכונות התבסס על תוכנית "ל" - תוכנית סטוטורית להרחבת העיר תל אביב אל מעברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתוכניות בנין עיר שנגזרו ממנה - תב"ע 406 ו 685.

תוכניות בנין עיר שאושרו במהלך השנים עסקו במבני המגורים בשכונות, החל מתוכניות הרחבות הדיוור שאושרו בשנות ה-80 ואיפשרו הגדלה משמעותית של יחידות הדיוור, ועד לתוכניות עירוניות נושאות: ע', ג', ו 2691. זכויות הבניה על פי תוכניות אלו מומשו בעיקר במבנים עד שתי קומות.

ברמת אביב ב', בשנים האחרונות:

התקבלו הצעות לפרוייקטי פינוי-בינוי בהיקפים משתנים ובקטעים שונים במרחב התכנוני המוצע. מרבית הפרוייקטים הציעו מקבצים של בנייה גבוהה-מגדלית כדי להצדיק את עלויות הפינוי והבנייה החדשה. פתרונות בינוי אלו נדחו ע"י חלק מתושבי המקום וע"י הועדה המקומית בדיוניה על תכנית המתאר העירונית, עקב הפגיעה במרקם ובמבנה השכונות.

אושרה בועדה המחוזית תוכנית פינוי - בינוי במתחם טאגור (תב"ע 3853).

בימים אלו מקודמת בהליך נפרד תכנית לבנין לשימור ברחוב איינשטיין 69-73 (תב"ע 3814).

כיום, עיקר הפעילות התכנונית במרחב זה, המקודמת על ידי יוזמות פרטיות, נעה סביב מימוש תמ"א 38, לרוב בבנייני השיכון הטוריים בני 3-5 קומות וברבי קומות בני 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת על:

פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה היחודי - התחדשות המגורים, הגדלת מגוון הדיוור והאוכלוסיה, ציפוף הבנייה, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה מקומיים וחיזוק מערך הקשרים בין השכונות. התווית כיוונית פיתוח לאזור בשיתוף פעולה בין העירייה והתושבים, תוך יצירת אופק תכנוני ברור ומוסכם ככל הניתן.

המסמך יהווה תשתית להכנת תכניות מפורטות עתידיות.

שלבי המדיניות לוו בתהליך שיתוף ציבור. נערכו פגישות עם תושבי השכונה ונציגיהם לשם הבנת הצרכים והרצונות ולשם דיון בפתרונות המוצעים.

מבנה המדיניות:

שם המסמך	תחום עיסוק	יחידה מקדמת	אדריכל עורך
1 מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב'	התחדשות מבנים ברמה של תכנית בנין עיר ומעלה, כולל תמ"א 38	מחלקת תכנון צפון	אדר' ענת צ'רבינסקי

הערה: מסמך המדיניות אינו עוסק בנושא הגדרות בשכונה. נושא זה יפורט בנפרד במסמך נפרד למדיניות גדרות בשכונה.

המסמך הסופי יכלול מסמכים נלווים:

שם המסמך	תחום עיסוק	יחידה מקדמת	עורך
2 מדיניות עיצובית לרמת אביב א' - הנחיות לעיצוב מגורים צמודי קרקע וגן-גג	התחדשות מגורים ברמת היתר בניה ומטה	משרד אדריכל העיר	אדר' עידו אלונים

3	מסמכי מדיניות שימור לרמת אביב א' ולרמת אביב ב'	המלצות שימור	מחלקת השימור	רמ"א א' - אדר' איילה רונאל רמ"א ב' - אדר' אמיר פלג
4	מדיניות גדרות	הנחיות לגדרות	מינהל ההנדסה	מינהל ההנדסה
5	בדיקת מערך שטחי ומוסדות הציבור	בחינת היצע מול צרכים נורמטיביים של הקיים והצפוי בשכונה.	יח' אסטרטגית	יח' אסטרטגית
6	תנועה וחניה	סיכום ממצאי בדיקה תנועתית וחניה לאור הפיתוח הצפוי.	מחלקת תכנון צפון+מדור תכנון א"ט באגף התנועה	משרד דגש הנדסה
7	סקר טבע עירוני	ממצאים והמלצה להגדרת רמ"א א' כמכלול טבע עירוני	יח' אסטרטגית	אקולוג ניר מעוז
8	ניקוז	המלצה להגברת חלחול מי גשם	משרד אדריכל העיר	אדר' נוף ליאור לווינגר

עקרונות מרקם לשימור לפי מסמך המדיניות

- **מתן דגש על המרחב הפתוח** – שימור אופי ורצף השטחים הפתוחים (אופי ההפרדה בין השטחים הפרטיים לבין השטחים הציבוריים יפורט בנספח הגדרות).
חיזוק עיקרון "נחלת הכלל" ופיתוח המרחב הציבורי המתבסס על רצף של שטחים פתוחים ושילוב מערך זה במערך מבני הציבור – מתן מענה לכל קבוצות האוכלוסייה.
- **התחדשות תוך שמירה על העמדת הבינוי הקיים**, תוך מתן אפשרות להגדלת הנפחים הבנויים.
- **פיתוח רחוב אינשטיין כציר עירוני ראשי** - מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי תוך תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל.

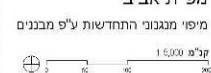
1. מפ"ת אביב

חלוקת המרחב לאשכולות תכנון ולמבנים בהם ניתן לאפשר מגוון כלים להתחדשות עירונית:

- הרחבות ותמ"א 38** – במבנים עד גובה שתי קומות. התחדשות באמצעות מימוש זכויות בניה קיימות. בהריסה ובניה מחדש תותר תוספת 13 מ"ר נוספים ע"פ תמ"א 38, ללא תוספת קומות. מסמך נילווה - הנחיות לעיצוב מגורים.
- הרחבות ותמ"א 38 כולל תוספת קומות** – במבני השיכון של שלוש וארבע קומות. תמ"א 38 במתכונת עיבוי או הריסה ובנייה מחדש, בכפוף לטבלה המצורפת.
- המלצה לתכנית בניין עיר** - פינוי בינוי ותוספת זכויות.
- מגרשים מיוחדים לתכנון** – מגרשים בעלי תפקיד ציבורי, אשר מומלצים לבחינת תב"ע.

מספר יח"ד קיימות ותוספת פוטנציאלית לפי מסמך המדיניות

רמת אביב א'	יח"ד קיימות	תוספת פוטנציאלית	סה"כ
865 + 3,196	מגורים מיוחדים	1,624	865 + 4,820
דרום רמת אביב ב'	937	1,065	2,002



עמ' 67

2. פירוט כלי התכנון

א. תמ"א 38

לתמ"א 38 יתרונות חשובים בהתחדשות השכונה:

- (1) אמצעי מידי – ניתן להגיש בקשה להיתר בניה ללא דיחוי.
- (2) אמצעי מקיף – מיושם ברמת הבניין, בניגוד לתכנית ההרחבות שמיושמת בדירות בודדות / אגפים.
- (3) אמצעי משמר אוכלוסייה קיימת – בניגוד לפינוי בינוי.

הנחיות ליישום תמ"א 38 במבני השיכון (מעל 3 קומות):

תמ"א 38 – עיבוי	תמ"א 38 – הריסה ובניה	
תוספת קומות	1.65 (*) לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבניין בעל 4 קומות ומעלה	2.65 (*)
קווי בנין	לפי תכנית הרחבות (2373,2473 ,2173 ,2371 ,2310)	
	הקלה בקו בניין צפוני (**): כל עוד נשמר: 1.3 < רוחב חצר שמצפון (****) / גובה חזית צפונית	
חניה	(1) לא תותר חניה בתחום המגרש(***) (2) תשלום קרן חניה.	(1) חניה תת קרקעית מתחת לקונטור הבניין. (2) רוחב חניון עד 18 מ' ברוטו. (3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין או מחוץ לנפח אך ללא בינוי. (4) תקן חניה 1:1.
תמהיל	20% מהדירות הנוספות בשטח עד 60 מ"ר עיקרי.	
הנחיות עיצוב לבינוי	(1) נפח בינוי פשוט, חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. (2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. (3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג.	
פרצלציה במגרש עם מספר מבנים	בכפוף להסכמת 50% ויותר מבעלי הדירות.	

(*) – מדובר בקומה/קומות מלאות בתוספת 65% מתכסית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.

(**) – נכון לרוב בנייני השיכון. בניינים שהפנייתם מזרח-מערב או שהעמדתם מיוחדת יקבלו התייחסות פרטנית. בניינים אלה מסומנים כמגרש מיוחד (קווקו אדום בהיקף) במפת המדיניות.

(***) – בפרויקט תמ"א 38 בעיבוי שלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכסית לפי תכנית

ע-1 ותוך שימוש ברמפת ירידה אחת במיקום שיאושר על ידי מהנדס העיר. תקן החניה יהיה 1:1.

(****) – רוחב חצר ימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הקלה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני ביותר במבן, תבחן ההקלה בהתאם לבניינים שמדרום לו.

ב. למגרשים המיוחדים בעלי האופי הציבורי תהיינה הנחיות כבסיס מומלץ לתכנון בעתיד :

מגרשים מיוחדים מהות, יעדים והמלצות					
רמת אביב א'					
אשכול	מתחם	מהות	יעדים	המלצות	ליבה
1a	מרכז ברודצקי רח' ברודצקי 15-19	מרכז השכונה - ערכי שימור (פיזי, חברתי וכלכלי).	- עיבוי מרכז ברודצקי כחלק ממכלול שימושים לטובת הכלל באיזור הליבה, תוך שמירה על קני"מ שכונתי ואופי של מסחר מקומי. - עירוב שימושים: שילוב מסחר, תעסוקה (עסקים קטנים) ומגורים מיוחדים (דירות להשכרה). - חניה – תרומה משמעותית לטיפול במצוקת החניה בשכונה. - מוקד תרבות: החייאת הצורך ששרת בעבר קולנוע "תמוז".	- עיבוי מבנים תוך שימור העמדתם ומאפיינים אדריכליים (נספח שימור נילוה). - בחינת תוספת נמוכה מעל למבנה המסחר + בינוי לגובה חדש באיזור רח' סלואדור. - חניון תת"ק ציבורי במגרש. - פיתוח המרחב הציבורי (האצבע הירוקה והממשק עם בית ספר אליאנס) כחלק מהפיתוח העתידי. - בחינת אפשרות לעריכת תחרות אדריכלית שתשלב פתרון אדריכלי, פרוגרמטי ומודל כלכלי למימוש הפרויקט.	
1b	מעונות ברודצקי רח' ברודצקי 36,36א'	- דיוור יחודי ושימושים ציבוריים בליבת השכונה. - ערכי שימור (פיזי, חברתי וכלכלי).	- שימור ברמה שתקבע לאור מנגנון כלכלי שיאפשר את ההתחדשות. - עיבוי המבנים. - חיזוק הזיקה בין המבנה לחורשת אבנר (החורשה המרכזית של השכונה).	- בהתאם לבדיקה אדריכלית-כלכלית. - שילוב מגורים מיוחדים. - שמירת יעוד תפקוד האגף בדומי - סטודנטים/עולים. - החזרת קומת הקרקע באגף הדרומי וסביב הפטיו המרכזי למצב המקורי והשמשתה לפונקציות משותפות.	
1c	תב"ע 1209 א' רח' ברודצקי 38-40	מצב תכנוני קיים: מגורי עולים. בניין גבוה (13 קומות).	- פיתוח המתחם כחלק מליבת השכונה. - מגורים מיוחדים כמענה לדיוור בהישג יד. - חניה – תרומה לטיפול במצוקת החניה.	- שימוש למגורים מיוחד. - דופן ציבורית פעילה במפלס הרחוב באמצעות שילוב שימושים נלווים. - התייחסות לתכנון של מעונות ברודצקי.	
1d	שב"צ – רח' רידינג 38	שב"צ בעל נגישות גבוהה (רכבים וחולכי רגל).	- יעוד שימושים ציבוריים לטובת כלל תושבי השכונה. - חניה – תרומה משמעותית לטיפול במצוקת החניה בשכונה.	- שימושים ציבוריים, קני"מ שכונתי, עירוני בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי. - ישום תוכנית ל-4. - מפלס קרקע – חיזוק הזיקה בין פעילויות ציבוריות לשטחים הפתוחים (חורשת רידינג). - בחינת חניון תת"ק – שטח המגרש והיקפו בשילוב שטח מגרש הספורט של ביה"ס אורנים.	
2	מגורי עמידר	דיוור בר השגה יחודי	שימור טיפולוגיה וסוג	שימור טיפולוגית המגורים	דופן נמיר

לשכונה. ערכי שימור (פיזי, חברתי וכלכלי).	מגורים ייחודי. - יצירת רצף שימושים לטובת הכלל (ע"פ תב"ע 406 המקורית).	(בניין אחד מהשניים - נספח שימור נילוה). - שימור אופי הדיור – דיור ציבורי. - בינוי לגובה בדופן הדרומית של המתחם. - שילוב מבנה ציבור בפיתוח עתידי, בהתאם להמלצות היחידה לתכנון אסטרטגי.
רח' שמעוני 27-29	נכודות המחבר בין השכונה לרחוב לבנון ודופן האוניברסיטה.	
3a	בריכת שחיה לימודית רח' לבנון 7-9	
3b	מגרש לשימוש מיוחד רח' לבנון 27	
3c	מרכז קהילתי רח' לבנון רח' לבנון 37,45	
דופן לבנון	חיזוק הקשר בין השכונה לסביבתה על ידי "מחברים" נקודתיים, כחלק ממערך השלד הציבורי של השכונה. - ראייה ארוכת טווח אודות אופיו העתידי של רחוב לבנון – "שדרת תרבות" – עיבוי ו"פתיחת" דופן האוניברסיטה.	
מרכזונים מסחריים	בעלי ערך קהילתי וביטוי לרוח השכונה. כיום אינם ממצים את יעודם. - חיזוק המרכזים המסחריים במערך השכונתי, (קנ"מ שכונתי), תוך עידוד שימושים מעורבים וחיזוק מערך הזיקות ביניהם לשטחים הפתוחים ולמבני הציבור. - "דיקור אורבני" (פעולה נקודתית בעלת השפעה רחבה).	בחינת תוספת בניה של עד שתי קומות. - במקרה של תב"ע חדשה (שמעוני 21-25), שימור פרוגרמתי של הפונקציות המקוריות כחלק מתכנון כולל.
5	קן השומר הצעיר.	מגרש מיוחד בבעלות התק"מ. - שמירה על שימושים קיימים.
דופן ברזיל	שטח יעודי למבנה ציבור (בעקבות הסכם עם תושבי המקום, כיום לא מנוצל).	תוספת בניה של עד שתי קומות. מערכות תנועה "חיצוניות" וגלויות המלצה לחילופי שטחים: שצ"פ-שב"צ וניוד זכויות מבנה הציבור בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי.
7	בית אבות משען רח' איינשטיין 58	מבנה בולט בצומת רחובות מרכזיים בשכונה. - חיזוק רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי בין האוניברסיטה לים. - תגבור מצאי הדיור לאוכלוסייה הבוגרת. - תרומה לצמצום מצוקת החניה הקיימת. - תרומה לקהילה.
ציר איינשטיין	מבנה בולט בצומת רחובות מרכזיים בשכונה. - חיזוק רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי בין האוניברסיטה לים. - תגבור מצאי הדיור לאוכלוסייה הבוגרת. - תרומה לצמצום מצוקת החניה הקיימת. - תרומה לקהילה.	מרחב ציבורי – הנגשת הבניין והיקפו לציבור בהאמצעות דופן ציבורית פעילה שכוללת חזיתות מסחריות, וכיכר פנימית ציבורית. - חניון ציבורי. - הקצעת שטח ציבורי לטובת הקהילה. - שימור נקודתי של חלקים מהמבנה הקיים.
רמת אביב ב'		
8	רח' אנדרסן 6-8 רח' ברגסון 2-6	תכנון המתחם תוך שילוב המסחר הקיים כיום בבניין המגורים ברח' אנדרסן 2-6 ושילוב שטחי הציבור בהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי. - עיבוי המגורים במסגרת המלצות המסמך.

3. **תנועה וחניה** מצוקת החניה הקיימת כיום בשכונות, מחייבת חיפוש פתרונות מערכתיים אשר, מחד, יאפשרו את התחדשות השכונות תוך התייחסות לציפוף העתידי, ומנגד לא יפגעו בצביון. מדיניות החניה שואפת להשגת פתרונות חניה, בהתאם לרוח ערכי השכונות: תכנון בר קיימא ושמירה על איכותו של המרחב הציבורי הייחודי להן.

המדיניות הינה חלק ממדיניות תנועה וחניה כלל עירונית, שבאה לידי ביטוי בין היתר בתכנית המתאר העירונית, אשר שואפת לפתח אלטרנטיבות להתבססות על הרכב הפרטי, באמצעות עידוד השימוש בתחבורה ציבורית, פיתוח רשת שבילי אופניים, ועידוד הליכה.

התוכנית מציעה **עריכת תב"ע ייעודית לנושא החניה** בתחומה ולכן נדרש פרסום לפי סעיפים 77,78.

הצעה זו תואמת את הצעת חברי ועדת בינוי הערים מתאריך 11.12.13 בנושא תא/4302 – חניה במעוז אביב, אשר בקשו להכיל את הגדרת אופן תוספת החניות גם לשכונות נוספות בעלות אופי דומה.

נוסח מוצע לתנאים להוצאת היתר ע"פ סעיף 78 לחוק התכנון והבניה :

בשל ערכיה ההיסטוריים-תרבותיים, הקהילתיים והסביבתיים של שכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב',

יקבעו לכל בקשה להיתר הכוללת בקשה לתוספת חניה הסעיפים הבאים :

1. לא תותר חניה עילית שאינה במסגרת מתחמי החניה המשותפת.

2. תותר חניה בתת הקרקע בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.

עקרונות למתן מענה פתרונות משולבים :

1) תוספת חניון תת קרקעי ציבורי משמעותי בלב השכונה.

2) תוספת חניות בשצ"פ דרך נמיר בכפוף לאישור תב"ע.

3) מתן אפשרות לביצוע חניונים תת קרקעיים (חניוני כיס) ברחובות ללא מוצא. בהתאם להתכנות פיזית וכלכלית.

4) חניות על תקניות לשימוש הציבור בפרויקטים גדולים בתחום השכונות.

5) שיפורים במנגנון "חניונים ליד הבית" הקיימים במוסדות ציבור בשוליי השכונה.

התכנית תגדיר שלביות בהתאם לצרכים כתוצאה מהתפתחות השכונה, כך שיתאפשר חניונים תת קרקעיים נוספים אופציונליים עתידיים ובאותו אופן בשצ"פ נמיר תתאפשר הרחבת החניונים העיליים באמצעות מרתפי חניה תת קרקעיים.

4. **פיתוח רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי** ע"פ הגדרתו בתמ"מ 5, תוך מתן כלים לתוספת זכויות למגורים ותוספות נקודתיות של מסחר בדופן הצפונית. הנחיות לפיתוח חתך הרחוב, לאור שילוב הקו הירוק של הרכבת הקלה, השימושים והבינוי החדשים המוצעים כעת ולאור הנחיית התמ"מ לקביעתו כציר ירוק.

5. **פיתוח שצ"פ נמיר כדופן וכאצבע ירוקה**

מומלץ על פיתוח של שצ"פ נמיר ושילובו במערכת ה"אצבעות הירוקות" של השכונה, שהינה מערכת התנועה הציבורית ולאורכה פזורים מבני הציבור. מסמך המדיניות ממליץ על המשך פיתוח ציר זה גם דרומה מהשכונה לעבר פארק הירקון ומרכז העיר ע"י מעבר משמעותי לצד מוזיאון ארץ ישראל.

שילוב פתרונות חניה בשצ"פ זה תהייה מידתית ובשלבים. במסגרת זו תבוצע בין היתר בחינת נקודות גישה לשצ"פ דרך תחנת הדלק על דופן נמיר וכמו כן בדיקת התכנות חיבור רחוב ברזיל לכביש שירות לדרך נמיר.

זמן ביצוע:

מידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. מומלץ לאשר את המדיניות.
 2. נוסח סעיף 78 מוצע:
- בשל ערכיה ההיסטוריים-תרבותיים, הקהילתיים והסביבתיים של שכונות רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב',
- בכל בקשה להיתר הכוללת בקשה לתוספת חניה, יקבעו הסעיפים הבאים:
1. לא תותר חניה עילית שאינה במסגרת מתחמי החניה הציבוריים.
 2. תותר חניה בתת הקרקע בתאום עם מה"ע או מי מטעמו.
 3. כהמשך ישיר תוכן תב"ע ייעודית לנושא החניה בשכונה, אשר בין השאר, תסדיר את פיתוח השצ"פ שלאורך דרך נמיר.
 4. יבחן המשך עבודה של אגף תכנון העיר בכל הנוגע ליצירת אבות טיפוס לבנייני השיכון המיוחדים.

בישיבתה מספר 0002-14ב' מיום 22/01/2014 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן וקסלר: מציג את עיקרי המדיניות שמטרתה העיקרית לייצר ודאות תכנונית. אדרי' ענת צ'רבינסקי: מציגה את המדיניות. המדיניות קובעת אופק תכנוני לשכונות, תוך יצירת שקיפות מלאה. מטרת העל שלה היא פיתוח השכונות תוך שמירה על צביון הייחודי.

המלצות מרכזיות

1. חיזוקו של השלד העירוני הקיים ופיתוח המרחב הציבורי ("נחלת הכלל").
2. התחדשות הבינוי תוך שמירה על העמדת הבינוי הקיים.
3. פיתוח רחוב איינשטיין כציר עירוני ראשי.

פתרונות חניה

1. דרך שירות לאורך דרך נמיר - נגישות וחניה.
2. עריכת תב"ע יעודית לנושא החניה פרסום לפי סעיפים 77, 78.
3. קידום פתרונות חניה מערכתיים.

ערן וקסלר: לעניין החניה יש הבדל בין תמ"א 38 בעיבוי לבין הריסה ובניה.. רוצים למנוע שהחצרות יהפכו לחניונים גם אם מדובר בחניונים תת קרקעיים. פרויקט של הריסה ובניה מחדש יכול לקבל חניון תת קרקעי מתחתיו. ופרויקט של עיבוי רק במידה ומבוצע בו זמנית בשלושה בניינים צמודים.

אהרון מדואל: אמרתם שקו בנין יהיה בין הבניין המעבה עד קו הבניין הצפוני ולא ציינתם שהוא לא יכול הקלה.

ענת: אנחנו קובעים סדר, ומתבוננים בראייה מתחמית ולא של בנין בודד.

שמואל גפן: אנחנו אומרים שאנחנו מאפשרים הקלה לצד הצפוני.

ענת: לרוב הבנינים מתרחבים גם לצפון וגם לדרום. ההקלה מתאפשרת לרוב רק לצפון כך שהמרחק הסופי בין הבניינים לאחר הרחבות יהיה ביחס של 1:1.3 בין גובה הבניין לרוחב החצר שמצפון.

אלון סולר: חשוב לנו שיהיה מרקם אחד השאלה אם מישהו שחושב כלכלית מה יבחר הדייר ומה נקבל ברוב ההסתברויות? בבניינים של 4 קומות למשל ניתן להוסיף בתמ"א 38 2.65 קומות גם בעיבוי וגם בהריסה ובניה מחדש.

ערן וקסלר: תמיד רצינו לשמר יתרון לתמ"א 38 במתכונת הריסה ובניה מחדש על פני עיבוי. בראיה של השימור המרקמי בתוכנית נתנו עדיפות לשטחים הפתוחים ולא הבנויים ולכן בכל מקרה לא חרגנו מעל 2.65 קומות (אז ההשפעה על החצרות והבניינים השכנים בעייתית) כך שבמקרה של בנין 4 קומות אמנם התבטל היתרון מבחינת הקומות, אך נותר היתרון של החניון התת קרקעי.

ענת: זוהי תוכנית דמוקרטית.

ערן וקסלר: יש כאן שאלה של תמורה הולמת במסגרת תמ"א 38.

דנה שיחור: בחלופה של הריסה ובניה, כולל חניון תת קרקעי ותוספת של שתי קומות + 0.65. הרווחיות טובה. הכל תלוי בתמורה שנותנים לדיירים.

יהודה המאירי: מה התכנון הלאה באינשטיין?

ענת: ישנו תכנון עתידי של ציר אינשטיין ובהמשכו מסחר רציף לדופן הרחוב.

התייחסות דיירי השכונות:

אביטל זוהר(תושב רמת אביב ב'): רוצה להבטיח שהשטחים הירוקים ישארו ולכן אני מבקש שיהיה שיתוף ציבור לתהליך התב"ע על דופן אינשטיין הצפוני. כמו כן מציע שבמידה ויבוצע חניון תת קרקעי ברחוב אנדרסן הופיין הוא ישמש גם לכניסה לחניונים תת קרקעיים בחצרות הבתים הסמוכים.

ירון כץ (רמת אביב א'): אנחנו חושבים שנכון לאשר את התוכנית שמונעת אי ודעות תכנונית של האזור, יחד עם זאת צריך להתלות את השלבים שלה בביצוע פתרונות החניה ע"י הדיירים, יזמים ועיריית תל

אביב. הקבוצה הרחבה שאני מייצג אותה תומכת בפתרונות משולבים.

חיים קורן: כדייר אין מספיק תמריצים לבניה ולא להריסה. לפי המדיניות הזו יש בנינים שכנים לנו ברחוב פיכמן שיעשו תהליך של עיבוי ומקבלים חניון תת קרקעי, ולדוגמא הבנין שלנו אם נרצה לעשות עיבוי

כבנין בודד לא נוכל לעשות חניה עם רמפה אלא אנחנו מחויבים לעשות חניון תת קרקעי.

שי דרין: נושא הפרצלציה דורש התייחסות. כאשר מסמך המדיניות אומר שצריך הסמכה של 50% זה לא מספיק. חובה לתת על זה את הדעת.

חברה יזמית: מבקשים שתהיה החלטה או עיבוי או הריסה ובניה.

דיון פנימי:

אלון סולר: אני מציע שהצוותים יעשו את העבודה והבדיקה.

ארנון גלעדי: רמת הצפיפות היא מאוד נמוכה יחסית לעיר. צריך להשתמש בכל הכלים לעשות הריסה ובניה מחדש. אנחנו מחדשים שכונה מחיים אותה ולא נותנים מענה לדיור בר השגה. הצפיפות פה נמוכה,

היא צריכה להיות חלק מהתוכנית ולא משהו מאולץ, דירות לזוגות צעירים.

אני לא רואה מניעה להגביה מעבר ל15 באינשטיין.

מיטל להבי: כשאנחנו נותנים זכויות בעיבוי, מאיזה שיקולים כלכליים או תכנוניים?

דורון ספיר: אם את רוצה לעודד הריסה ובניה מחדש חייבים לתת יותר בהריסה ובניה מחדש ולא בעיבוי.

היזמים תמיד יגידו כמה זה כדאי וכמה לא כדאי, אך תומרו להם שמדינה ישראל נותנת לכם מתנה של הריסה ובניה מחדש ומקבלים בנין איכותי, חניה וכו', לא יקרה כלום אם תכניסו קצת יד לכיס ותשלמו,

אין מתנות, אנחנו ועדה תכנונית. המטרה שלנו היא לתמרץ ולא לעשות תכנון כלכלי. במקרה הצורך יכניסו את היד לכיס.

ארנון גלעדי: חייבים דרך התכנית הזאת להסתכל על התחדשות עירונית לא רק בפינוי פינוי, ואך מכניסים אוכלוסיות נוספות לא רק מצפון העיר אלא גם מדרום העיר.

מיטל להבי: בבסיס התוכנית טובה. נושא החניה צריך לקבל מענה יותר טוב מאלו המוצעים.

אורלי אראל: בחו"ד כתוב שצריך לקדם תב"ע לענין החניה.

מיטל להבי: עד כמה ההנחיות אלו לתכנון מחייבות?

ענת: השטחים הכחולים במפה שמומלצים לתב"ע מלווים בטבלת יעדים והמלצות להתייחסות. לדוגמה המרכזון המסחרי ברח' שמעוני יכול להכלל בתב"ע של בנייני המגורים הסמוכים. הכוונה היא לשמר בו

את השימוש למסחר זעיר.

יהודה המאירי: נושא הערכות לשעת חירום התוכנית מוסיפה ממד"ים לשעת חירום.

דורון ספיר: מבנה ציבור יש שם גם מעונות סטודנטים גם בתי אבות

ערן וקסלר : יש התייחסות בדרפט יש טבלה שמתייחסת לכל המבנים המסומנים בכחול ולכל אחד יש את היעדים המסומנים.
ארנון גלעד : לא ברור האחוזים לגבי הדיור בר השגה. צריך להיות ברור
דורון ספיר : הגדלת הזכויות במסגרת התמ"א. בכל תוספת זכויות מעבר לתמ"א יהיה דיור בר השגה של 20%.
עודד גבולי : המלצה שלי שתהיה בניה גבוהה היא לאורך כל נמיר .

הועדה מחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות פה אחד בהתאם להמלצת הצוות .
בכל תוכנית שבה תוספת זכויות מעבר לתמ"א 38 יוקצו 20% מיחידות הדיור הנוספות לדיור בר השגה.

משתתפים : דורון ספיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, מיקי גיצין וארנון גלעד.