

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: גבעת העליה (גיבאליה), יפו.



כתובת: דרום עגימי
 ממזרח רח' שם הגדולים, ממערב רח' קדם. מדרום (לא גובל בתכנית) רח' פחד יצחק.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7044	לא מוסדר	חלק מהגוש	1, 68-72, 146-151, 155, 160	2, 4-8, 13, 41, 108-109, 120, 145, 152-154

שטח התכנית: 12.042 ד'

מתכנן: אדר' אילה רונאל
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: בעלות מדינה – רמ"י, עיריית תל אביב - יפו

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית 3 מגרשים: מגרש "קדם" (תא שטח מס' 1) ברח' קדם 163, מגרש "שם הגדולים" (תא שטח מס' 2) ברח' שם הגדולים 2 ומגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח מס' 3) ברח' קדם 161. במצב הקיים כיום במגרש "קדם" ישנו מבנה שיכון בעל 6 כניסות ובן 3 קומות על גבי קומת עמודים, ובו סה"כ 44 יחידות דיור. במגרש "שם הגדולים" שני מבני שיכון בעלי 4 כניסות, בני 3 קומות ובהם סה"כ 59 יח"ד. במגרש "חורשת הזיתים" ישנה כיום נטיעת עצי זית, ניתן לבנות ע"פ תב"ע תקפה 23 יח"ד

מחצית מהדיירים בתחום התכנית הם דיירי דיור ציבורי (דירות בבעלות משרד הבינוי והשיכון, החברה המשכנת חלמיש), ומחצית הם בעלים פרטיים. בנוסף בתחום התכנית שצ"פ המשמש כיום כשטח לחניית הדיירים.

מדיניות קיימת:

תוכנית תא 5000 -

אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עד 4 ק', רח"ק 3-1. שטח התכנית מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כמתחם להתחדשות עירונית. בתוכנית להתחדשות עירונית תותר תוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה לסביבתה דרגת גובה אחת מעל הגובה המותר לאישור הועדה המקומית. **תמ"א 38-** מבני שיכון ביפו ההיסטורית תותר תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית (עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית)

מצב תכנוני קיים:

תכנית בניין עיר 2660 – תכנית מתאר "עג'מי". תכנית זו קובעת את שטחי הבנייה המקסימליים למספר יחידות הדיור בהיתר*110 עבור שטח עיקרי, ו25% משטח זה כשטחי שירות.

תב"ע תקפה: 2660 עג'מי
 יעוד קיים: אזור מגורים ה'
 שטח התכנון: 12042 מ"ר
 זכויות בניה: 110*מס' יח"ד שטח עיקרי, 25% משטח עיקרי עבור שירות 4 קומות
 שימוש: מגורים.

חוו"ד יחידה אסטרטגית לעניין שטחי ציבור ותמהיל:

1.1 אוכלוסייה קיימת בעג'מי ובגבעת העליה

הנחות עבודה:

- גודל אוכלוסייה: 5,740 תושבים
- ממוצע נפשות למשק בית: 4.4
- יח"ד קיימות 1,957

מאזן		שטח קיים		שטח נדרש נורמטיבית עבור האוכלוסייה הקיימת (דונמים)					
שצ"פ	שב"צ	שצ"פ	שב"צ	סה"כ	שצ"פ כלל עירוני	שצ"פ מקומי	סה"כ	שב"צ כלל עירוני	שב"צ מקומי
+178	52+	207	80	29	-	29	28	6	22

מאזן	קיים	נדרש עבור אוכלוסייה (כיתות/יחידות) קיימת	שירות
-7	-	7	מעונות יום
-2	7	9	גני ילדים
+9	27	18	בית ספר יסודי
+34	52	18	בית ספר על יסודי
+1	1	-	מרכז קהילתי
-	אין נתונים	-	מועדון נוער
+1	1	-	מועדון קשישים
-	-	-	תחנה לבריאות המשפחה
+1	1	-	מרפאה
+4	6	2	בתי כנסת

מסקנות:

- א. בשכונה נדרשות כ - 7 כיתות של מעון יום ו - 2 כיתות של גן ילדים. ממידע שהתקבל ממינהל השירותים החברתיים עולה כי מרבית אוכלוסיית השכונה מוצאת פתרונות לגילאי 0-3 בתוך המשפחה או במסגרת משפחתונים פרטיים קטנים.
- ב. סה"כ השטח הבנוי הנדרש לצרכים קהילתיים בשכונה (רווחה, תרבות וקהילה, דת) הינו כ - 2,700 מ"ר. כל אחד מצרכים אלה, לא עובר את סף הכניסה לשכונה, כאשר הוא עומד בפני עצמו.

1. מאזן שטחי ציבור בעג'מי וגבעת העליה ביחס לתכניות שטרם מומשו

על מרבית שטחן של עג'מי וגבעת העליה חלה תכנית מס' 2660. ההערכה היא כי 1,500 יח"ד מתוכה טרם מומשו וכי על היקף יח"ד זה יש להפעיל מקדם מימוש של 10% : סה"כ 150 יח"ד שטרם מומשו.

הנחות עבודה:

- גודל אוכלוסייה קיימת: 5,740 תושבים
- אומדן תוספת אוכלוסייה מכוח תכנון מפורט לאחר הפעלת מקדם המימוש¹: 660 תושבים
- סה"כ: 6,400 תושבים

מאזן		שטח קיים		שטח נדרש נורמטיבית עבור האוכלוסייה הקיימת (דונמים)					
שצ"פ	שב"צ	שצ"פ	שב"צ	סה"כ	שצ"פ כלל עירוני	שצ"פ מקומי	סה"כ	שב"צ כלל עירוני	שב"צ מקומי
+175	49	207	80	32	-	32	31	6.4	24.3

מאזן	קיים	נדרש עבור אוכלוסייה (כיתות/יחידות) קיימת	שירות
-8	-	8	מעונות יום
-4	7	11	גני ילדים

¹ 150 יח"ד * 4.4 (גודל מ"ב) = 660 תושבים

+7	27	20	בית ספר יסודי
+32	52	20	בית ספר על יסודי
+1	1	-	מרכז קהילתי
-	אין נתונים	-	מועדון נוער
+1	1	-	מועדון קשישים
-	-	-	תחנה לבריאות המשפחה
+1	1	-	מרפאה
+4	6	2	בתי כנסת

2. המלצות

2.1 כאמור, היקף השטח הציבורי הנדרש נורמטיבית (כ - 7 דונם שב"צ ושצ"פ), אינו מאפשר הקצאת שטחים אלה באמצעות קרקע בתחום התכנית המוצעת.

2.2 שטחים למוסדות ציבור

בעגמי וגבעת העליה ישנם מגרשים פנויים רבים בייעוד מבנים למוסדות ציבור. אחד מהם, בגודל של 1.5 דונם, נמצא בצמידות לתכנית המוצעת. אף על פי כן, נוכח העדר כיתות של מעונות יום בשכונה, מוצע כי התכנית תכלול בתוכה שטחי ציבור שיאפשרו את הקמתן של לפחות **שתי כיתות מעונות יום** או **שתי כיתות לגיל הרך**, לרווחת הדיירים הקיימים והעתידיים.

2.3 שטחים ציבוריים פתוחים

מיקום התכנית המוצעת בצמידות לפארק מקומי שכונתי ובקרבת חוף הים מאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור הדיירים הקיימים והעתידיים.

3. תמהיל יח"ד

3.1 תמהיל ביח"ד המוצעות במסגרת במסגרת עיבוי - בדומה לתמהיל הקיים במבנים.

3.2 תמהיל יח"ד בבנייה החדשה:

א. דירות 2-3 חדרים (60-79 מ"ר): 25%

ב. דירות 4 חדרים (80-100 מ"ר): 50%

ג. דירות 4 חדרים ומעלה (מעל 100 מ"ר): 25%

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י עיבוי הדירות הקיימות, שיפור המרחב הציבורי, הסדרת החניה ותוספת בניה למגורים ותוספת של 2.65 קומות על שלושת הבניינים הקיימים ברח' קדם ושם הגדולים (תאי שטח 1, 2) תוך שימור אופי המקום. הגדרת זכויות בנייה וצפיפות לבניין חדש במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3). כל זאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000.

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות עירונית במתחם "קדם-שם הגדולים" ע"י:
- עיבוי הדירות הקיימות.
- שיפור המרחב הציבורי ע"י הגדלת שצ"פ ופיתוח המרחב הציבורי המשותף.
- קביעת תקן חניה.
- תוספת בניה למגורים – 2.65 קומות על גבי המבני השיכון הקיימים (תא שטח 2ו1).
- תוספת שטחים לבניה חדשה במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) לבניין של 7.5 ק'.
- תוספת שטח ציבורי בנוי בבניין החדש.

יח"ד:

צפיפות: 28.3 יח"ד לדונם בתחום התכנית.
 שטח ממוצע ליח"ד לתוספת בניה ובניה חדשה: כ 80 מ"ר כולל ממ"ד
 תמהיל יח"ד יהיה ע"פ המלצת היחידה האסטרטגית לעיל ותבחן סופית לעת הכנת תוכנית עיצוב.
 תתאפשר גמישות במספר יח"ד בתמהיל של עד 5%.
סה"כ יח"ד: 294 יח"ד
 במסגרת תכנית זו תותר תוספת בנייה כ 200 יח"ד.

תקן חניה: חו"ד אגף התנועה:

- תכנית קדם שם הגדולים מרוחקת פחות מחצי ק"מ מתוואי המתע"ן – הקו האדום.
- מערך שבילי האופניים כולל שביל קיים במחרוזת, שבילים מתוכננים בבעש"ט, צבי צור ויפת.
- כיווני התנועה יבחנו ע"מ לאפשר תנועת אופניים גם ברחוב קדם.
- תקן חניה מומלץ 1:1 לכל היותר ובנוסף חניות אופניים, אופנועים ונכים.
- רחובות יפת וצבי צור הינם רחובות בהם תח"צ רבה.
- במסגרת התב"ע תוסדר הגישה למגרשים, מתוכנן מרתף תת קרקעי שיפנה שטחים עבור הולכי הרגל ויאפשר תנועה בטוחה יותר עבורם בתוך המתחם.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 6.5 (במבני השיכון תא שטח 211 – תוספת של 2.5 ק') עד: 7.5 (במגרש חורשת הזיתים – בניה חדשה תא שטח 3)
 תכסית: 55% במגרש החדש, 45% במגרשים הקיימים.
 קווי בניין: במגרשים הקיימים 2 מ' לכל כיוון, במגרש החדש ימני – 3 מ', שמאלי – 2 מ', אחורי – 2 מ', קדמי 4 מ'.

שטחי בניה:

מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות		עיקרי			
86	45	260	9451	0	2775	6676	3376	1	מגורים	ג' מגורים
108	45	320	14335	950	4015	9370	4472	2	מגורים	ג' מגורים
			410		30	380	2680	3	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
100	55 (5)	660	19376	8576	3360	7440	2680	3	מגורים	ג' מגורים
294			43572	9526	10180	23866	10528			סה"כ

שיתוף ציבור: בתאריך 15/07/2018 התקיימה ישיבה להתייעצות עם הציבור והוחלט כי: בהמשך לעבודה הנרחבת שנעשה במתחם שכלל מספר אספות דיירים, הקמת נציגויות בתים וסקר הוחלט על ידוע הנציגות על הדיון בועדה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	מ"ר
34,046 מ"ר	19,344 מ"ר	זכויות בניה לקומה	אחוזים
ל"ר	ל"ר	גובה	מ"ר
		תכסית	מטר
6-8	3-4	מקומות חניה	
45%-55%	45%		
עפ"י תקן	עפ"י תקן		

זמן ביצוע :
מיידי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התוכנית להפקדה.

התוכנית היא תוכנית להתחדשות עירונית יחידה מסוגה בעגימי-גיבליה התוכנית משאירה את האוכלוסיה הקיימת ומשפרת את תנאי הדיור. תוספת יחידות הדיור החדשה מיועדת לאוכלוסיה ממעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468389	שם התכנית מתחם קדם-שם הגדולים תא/4553	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו	עורך התכנית אילה רונאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 12 דונם - התוכנית מבקשת לחדש את שלושת המבנים הקיימים ע"י תוספת 2.5 קומות והרחבת הדירות הקיימות במגרשים 1, 2, ולבנות בניין חדש למגורים במגרש 3 הפנוי. התוכנית מוסיפה שטחים ציבוריים פתוחים.	62 א. ג), 62 א (א) ס.ק. (19) (4)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 ג' דרום עגימי 705 ב אזור בתי הקברות ותוף עגמי (אינו גובל בחוף היס)	- יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2, 5.3.1 (ד) 1, 2, 4	+
		-	

+	- ס' 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית - 5.3.1 (ד) 1,2,4 מתחם חוף עג'מי	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחם חופי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית	
+	ס' 3.2.3 איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	יעודי קרקע
+	מקבץ שימושים ראשי – מגורים ס' 3.2.3 (א) (1) ס' 3.2.3 (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יחיד נטו. התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים
+	- ס' 3.2.3 (ב) רחיק 1-3 לכל גודל מגרש - ס' 5.3.2 (ג') בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת רחיק 1 מעל לרחיק המירבי	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	ס' 3.1.4 (ב) בתוכנית התחדשות עירונית	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	שטחי בניה
+	ס' 3.1.5 (ב) סעיף 2.5.3	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	נספח עיצוב עירוני 4 ק' ס' 5.4 אזור תכנון 705 (ג) 6.5 קומות ס' 5.3.2 (ג)	לפי נספח העיצוב העירוני: עד 4 ק' לפי אזור תכנון 705 ג' 6.5 ק'	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות גובה ועיצוב
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	הקצאה לצרכי ציבור והוראות לפיהם ציבור

		מרחב ציבורי	
+	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית , לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי.
+	תקן חניה לפי התקן התקף	נספח תחבורה 3.8.7 תקן חניה שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)
+	בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)
+	4.5.3 תכנית עתידית הגובלת המכלול טבע עירוני	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

בישיבתה מספר 0014-18' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונשטיין: התוכנית הוכנה בשותף פעולה של עיריית ת"א ומינהל מקרקעי ישראל, אוניברסיטת ת"א אילה רונאל מציגה את התוכנית במצגת.

אילה רונאל: מדובר בפרוייקט התחדשות עירונית יחודי הרעיון לעשות פרוייקט אחד. אהרון מדואל: מה גודל התמורה לדירות הקיימות?

אורלי אראל: רוב האנשים גרים בדיוור ציבורי העיריה לוקחת על עצמה הדיירים הם מקבלים ממ"ד ומרפסת.

אהרון מדואל: 50% דיוור ציבורי ו-50% דיוור בבעלות ולכן אני מבקש 25 מ"ר + מרפסת לדיוור בבעלות. נתן אלנתן: האם מגדילים את הדירות של הדיוור הציבורי? אם כן, אני מתנגד להגדלה. זה נגד התושבים. כי למעשה כל דייר בדיוור הציבורי מקבל דירה בהתאם למצב המשפחתי שלו.

אהרון מדואל: דיירי הדיוור הציבורי מקבלים בעלות.

נתן אלנתן: כלומר הדיוור הציבורי הופך להיות בבעלות?

אהרון מדואל: כן.

עמיר בדראן מבקש רשות דיבור.

הראלה אברהם- אוזן: פונה לעמיר בדראן. לא מלאת שאלון ניגוד עניינים ולא ערכתי לך הסדר ניגוד עניינים. שאלתי - האם אתה שואל שאלה כחבר מועצה או מייצג תושבים כאחד שגר בשכונה ולא כעו"ד? עמיר בדראן: אני נמצא כאן כנבחר ציבור וכתושב בשכונה ולא מייצג כעו"ד.

הראלה אברהם- אוזן: מאחר ואנחנו נמצאים בדיון להפקדת תוכנית ואתה פונה לחברים כנבחר ציבור ותושב השכונה אתה רשאי לדבר.

עמיר בדראן: מדובר בפרוייקט יחודי יש רתימה ביחד של כל הגורמים עקב מצוקת הדיוור ביפו. מי מצטרף לתוכנית רמ"י שמביאה מגרש כדי שהפרוייקט יוכל לעמוד על הרגלים. זאת כדי לראות איך ממנים את התוכנית? מחד רמ"י מתנה שהיא נותנת את הקרקע אבל היא רוצה שיהיה פי 3 יח"ד. לכן מדובר על 100 יח"ד ויבנו 200 יח: ד. בנוסף העיריה אומרת שהיא רואה בחיוב את התוכנית. מדובר על 50 יח"ד שיהפכו בבעלותם של מתגוררי הדיוור הציבורי בלי לשלם שקל והדירות שלהם גם יורחבו וישופצו. אבל בפועל יש סכנה שהפרוייקט יכשל בגלל שהובטחו הבטחות ונוצר מצב שהובטח לבעלים שיוגדל להם הסלון וינתן להם הממ"ד + מרפסת שמש, יש בעיה עם השוויון. אחרי שהבטחנו את ההבטחות לבעלים באים היום ואומרים מה שהבטחנו לא ממש מצליח. צריך לעשות שינוי תכנוני אנחנו חייבים לחלק את זכויות הבניה כי תכנונית כי אי אפשר להסדיר את זה שהדיוור הציבורי לא יקבלו את תוספת הבניה והדירות של הבעלים כן יקבלו את תוספת הבניה. להשאיר את הזכויות אותו דבר אבל נגרע מכם משהו כמו 13 מ"ר בנוי תוספת לכל דירה וניתן את זה לדיוור הציבורי שגם ככה לא משלם שום דבר והופכים להיות בעלים. זה מתכון לכישלון.

מה שמבוקש מהועדה הבקשה היא לעוד 13 מ"ר 100X הדירות הקיימות 1300 מ"ר משהו כמו 10% מאחוזי הבניה שמוענקות לפרוייקט. ולא בהכרח נצטרך לממש את כל זכות הבניה אבל אם הם לא יהיו מעוגנות במסגרת התב"ע אז לא יהיה אפשרי לצאת עם הפרוייקט הזה.

אהרון מדואל: כמה זכויות ההרחבה בדירות הללו?

שלומית זונשטיין: אין היום זכויות הרחבה, התוכנית הזו מייצרת את זכויות ההרחבה.

מלי פולישוק: לפי הבקשה המוצאת כל דירה תקבל 25 מ"רכולל ממ"ד

אורלי אראל: לא נעשתה בדיקה כלכלית על תוספת של 25 מ"ר לכל הפרוייקט, והבדיקה הכלכלית שנעשתה מראה כי הפרוייקט היה גבולי. השאלה אם העיריה תהיה מוכנה לשלם על כך.

נתן אלנתן: מה השתנה הדיוור הציבורי הזה מכל הדיוור הציבורי שיש בעיר ובמדינה. בד"כ הדירות של הדיוור הציבורי לא מקבלות. כלום במקרה הטוב הם חוזרים לדירה דומה בעתיד. למה דווקא כאן צריך לחרוג.

עמיר בדראן: פתרנו את הבעיה כי יש לנו הסכמה של חלמיש שהתחייבנו מולם שהדיוור הציבורי יהפוך לבעלים.

נתן אלנתן: אבל למה דווקא פה. גם בנווה עופר יש 60 70 דירות בחלמיש דיוור ציבורי במקרה הטוב הם יחזרו לדיוור המקורי שלהם משופץ.

ענת רודניצקי מהקליניקה המשפטית של האוניברסיטה: התחלנו את הפרוייקט ב2011 והדיירים הציבוריים שמתגוררים במתחם הזה שאמורים לקבל את הבעלות אין להם את אותם מאפיינים בדיוור הציבורי הרגיל. הנסיבות שבגינם הם הפכו דיירים בדיוור הציבורי לא בגלל שהם ענו לקריטריונים לזכאות בחוק. אלא אחרי שבמקור הם היו דיירים מוגנים בנכסי רשות הפיתוח בעגימי. המדינה בשנות ה-80 אמרה לאותם דיירים שהמבנים בהם מתגוררים מסוכנים, המדינה העבירה אותם לגור בשם הגדולים באופן

זמני עד לשיפוץ הדירות בפועל הם מעולם לא חזרו לדירות שלהם. היא העבירה את הדיירים לשם הגדולים הפכה אותם לדיירים בדיור הציבורי עם מעמד קנייני נמוך מאוד, אבל המדינה לא החזירה אותם. לא ניתן להם פיצוי משמעותי ולכן המדינה הרימה את הכפפה. נתן אלנתן: אבל אם הם היו דיירים מגוונים הם היו צריכים לחזור כדיירים מוגנים הם לא יכולים לקבל בעלות. גם בדיור הציבורי בנווה עופר היו כאלה שפוננו והפכו אותם לדיור ציבורי ולא נתנו פתרון. אם המדינה מתקנת עוול היסטורי היא צריכה לעשות בכל העיר.

אהרון מדואל: אתה פורץ דרך.
עמי אלמוג נציג רמ"י: זהו מקרה מיוחד שכדי לבצע את הפרויקט ניצלנו את החלטת מועצת המינהל 1519 שמאפשרת מתן קרקע פנויה וצמודה בהנחה מרבית.

שלומית זוננשטיין: לגבי הרחבות בזמנו דובר שדירות הבעלים יורחבו 25 מ"ר והדיור הציבורי לא יורחבו בכלל, זו הבדיקה התכנונית שעשינו. הבדיקה הראתה שלא נתן לעשות זאת כי ישארו חורים בבנין, בנוסף תוספת 25 מ"ר לכל הדירות אינה אפשרת בשל אופי הבינוי, הממ"ד הוא חלק מחיזוק הבנין. לכן הגענו ל 12 מ"ר ויש תוספת שהיא אפשרית ונכונה לדירות וזו התוספת שהמלצנו ממ"ד לדירה לכל הדירות.

מלי פולישוק: לכל הדירות

אהרון מדואל: אבל אומרים שאם לא נעמוד על 25 מ"ר לדירות הבעלות מה הובטח להם.

אורלי אראל: לאף אחד לא הובטח כלום

מיטל להבי: ה 12 מ"ר מבוקש עבור כולם? מה למעשה אתה רוצה?

עמיר בדראן: אני רוצה שנוסיף 1300 מ"ר שזה למעשה אישור של תוספת 25 מ"ר לכל דירה.

מיטל להבי: לא זה לא לכל דירה. אני רוצה להבין איך הגענו ל 7.5 קומות ביפו? האם זה חורג ואם כן ממה נובעת החריגה? איך צומחים מ 19,000 מ"ר ל 34,000 מ"ר לפני התוספת של 1000 מ"ר שהוא מבקש?

שלומית זוננשטיין: המתחם הזה מסומן בתוכנית המתאר להתחדשות עירונית, חורשת הזיתים גובלת עם הציר הירוק ומרכז פרס לשלום. כדי להקצות את המגרש הזה היתה בקשה של רמ"י להגיע לכמות יח"ד מסוימות והיינו צריכים גם להוסיף וגם לצופף ויש החלטת מועצה שלא יכולנו לחרוג מכך בגלל שראינו שהמתחם גובל בציר הירוק, אבל כאן ראינו שזה לא פוגע בסביבה כאשר אנחנו מגיעים עד הגובה הזה. מבחינת תוכנית המתאר אפשר להגיע לגובה הזה. האזור מוגדר להתחדשות עירונית תוכנית המתאר מאשרת 4 קומות והגבהה נקודתית שזה מגיע ל 8 קומות.

מיטל להבי: איך את נותנת מענה ל 200 יח"ד לשטחי ציבור?

שלומית זוננשטיין: נתנו מענה לשטחי ציבור בקומות הקרקע למעונות יום והגדלה של השצ"פ זה מה שנדרש.

דורון ספיר: יש את המלצת מה"ע. יש אחריות לעיריה בנושא של השטחים. לכן יש לאשר פה אחד ולקדם את המלצת מה"ע.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, נתן אלנתן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8152 בעמוד 8671 בתאריך 14/03/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

28/02/2019	The Marker
01/03/2019	ישראל היום
28/02/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת שחתומים עליה כ 48 בעלי דירות (שהם נציגים של 30 בעלי דירות מתוך ה - 100):

רחוב שם הגדולים 6 תל אביב - יפו 6806549	עסוס נאדרה – נציגת המתנגדים
הלה רחילאת	סטל מרים
ח'אלד בולאילי	יוסיף עייש
סטל נזיר	ח'דרה עאיש
יעקוביאן קארין	הייא אדרים
יעקוביאן סרקיס	מחמוד ארי רמדאן
יעקוביאן מרינה	חאפז חרזאללה
נאדרה עטוב חיליאלי	נדיה ארי קעוד
מוניר גנים	חרזאללה ח'אדר
מוסאי חנפה	מחמוד נהאה
רוברט קנדי	מיסא חנפה
נופא בתילאת	בקר עאיש
חדד פיליפ	סדר עאדל
חדד גולייט	סדר אסראר
רולה מחמוד	חסן לסו
דלק סאלם	סמירה עירדי
דלק חנה	דכה מוחמד
רפי ערד	גמיל דוח
ריפי נואל	ניר נדב
ליליה שאהין	פואד גובראן
סטל סוהם	פרח נבל
אדריס סאוסן	רוזיט פרח
גדיר עאיש	מדרי מונה
סמירה גנים	חטאב פתחיה
	פאדי אדרים

התנגדות 1	
טענה מס 1.1 א.	
	לא היה שיתוף ציבור. רובו של המתחם לא ידע על מהלכים אלה והתוכנית לא הוסברה ולא הוצגה לתושבים. אי פרסום התוכנית במתחם
המלצה	מענה
לדחות את ההתנגדות	<p>במתחם נערך הליך שיתוף ציבור נרחב וראשון מסוגו בתהליכים אלו. הליך שיתוף הציבור נעשה לאורך השנים בשיתוף עיריית תל אביב יפו עם בית הספר לאדריכלות, החוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה והקליניקה לדיור, קהילה ומשפט, שהעסיקה עובדת קהילתית לצורך ניהול הליך שיתוף הציבור. התהליך כלל:</p> <ul style="list-style-type: none"> סקר צרכים (בשנת 2011) שנועד לשמש מאגר ידע מפורט לגבי צרכיהם ורצונותיהם של הדיירים. <p>מסקנות הסקר העלו לראשונה את הצורך לקדם פרויקט להתחדשות עירונית במתחמים, מתוך מטרה לשפר את רמת חייהם של הדיירים באמצעות שיפור תנאי מגוריהם.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • כינוס אספות דיירים ופגישות אישיות עם הדיירים באספות אלו השתתפו מרבית הדיירים המתגוררים במתחמים. • הקמת נציגות דיירים במתחמים והשתתפות הנציגות בפגישות מול הרשויות (2013) • שינוי מתווה הפרויקט לאור עמדות הדיירים הציבוריים עם כניסתו לתוקף של חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) בשנת 2013, ולאור דרישתם של הדיירים הציבוריים המתגוררים במתחמים, להפוך לבעלים של דירותיהם, • באפריל 2014 השתתפה נציגות הדיירים בהגשת ההתנגדות לתכנית המתאר תא 5000 על מנת לאפשר לפרויקט לצאת אל הפועל • במהלך שנת 2017 נערכו אספות נוספות במטרה לעדכן על הגשת התביעה הצפויה. הדיירים הביעו תמיכה בתכנון המוצע, ותקווה כי התביעה תאושר וכי הפרויקט יצא בסופו של דבר לפועל. <p>התוכנית פורסמה כחוק, בנוסף בשלב הפקדת התוכנית נערכו 2 מפגשים לידע ולהסביר לתושבים את מתווה התוכנית המופקדת ואת האופן שבו ניתן להגיש התנגדות, המפגש כלל מצגת בשפה הערבית.</p>
--	--

טענה מס 2	
	<p style="text-align: right;">צפיפות ומצב סוציו אקונומי –</p> <p>במתחם מתגוררים כיום 108 משפחות כשיותר מ 60% מהדיירים הינם דיירי חלמיש. השכונה סובלת מהזנחה – עוני, ונדליזם, עבריינות, סמים ועוד... התוכנית אינה מציגה אלטרנטיבה כלשהי להתמודדות עם המצב ורק מציעה להחמיר ע"י צפיפות גדולה יותר.</p>
המלצה	מענה
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית ממוקמת במרחב פתוח בין פארק קדרון , לאורך רח' קדם הגובל בים ובמרכז פרס לשלום ורח' שם הגדולים. התוכנית במכלול נועדה להציע פתרונות לשורת הבעיות החברתיות במתחם. פרויקט זה נועד לגבש וליישם תכנית להתחדשות עירונית במתחמי המגורים "קדם" ו"שם הגדולים", שמחצית מדייריהם הם דיירים בדור ציבורי, וזאת כאמצעי להתמודדות עם שורה של קשיים חברתיים, פיזיים וכלכליים ארוכי שנים המאפיינים את המקום. בנוסף, שואף הפרויקט להגדיל את מלאי הדיור למכירה עבור האוכלוסייה הערבית היפואית, הסובלת ממצוקת דיור קשה, ודגש על הישארותה של הקהילה המקורית במתחמים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • התוכנית מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות ושדרוגן (98 יח"ד), תוספת 2.5 קומות על המבנים הקיימים. התוכנית מוסיפה עד 196 יח"ד, מעל למחצית מהדירות החדשות מיועדות להיבנות במגרש חורשת הזיתים המיועד למגורים בבניה חדשה ולא על הבניינים הקיימים. • תוספת יח"ד הינה נורמטיבית לתוכניות התחדשות עירונית. בבניינים

	<p>הקיימים התוכנית מכפילה את כמות יח"ד (כמקובל בתוכניות לתמא 38), בחורשת הזיתים התוכנית מוסיפה פי 2.5 מהמאושר (בתוכנית המאושרת ניתן לבנות כ40 יח"ד) תוספת זו אינה באה על חשבון הבניינים הקיימים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מגרש חורשת הזיתים מוצע כקרקע משלימה לפרויקט וכך מתאפשרת כדאיות כלכלית לפרויקט ללא העמסה על המבנים הקיימים וללא עלות לדיירים הקיימים. • במסגרת התוכנית מתאפשר לדיירי הדיור הציבורי לקבל בעלות על דירותיהם וכך לשפר את מצבם של דיירי הדיור הציבורי, בנוסף תוספת האוכלוסייה החדשה למרחב תשנה את המארג החברתי הקיים. • התוכנית מוסיפה שטח ציבורי בנוי ומועדון לטובת הדיירים במגרש חורשת הזיתים, כמו כן מגדילה את השצ"פ בין המבנים ומייצרת גינה לטובת התושבים.
--	--

טענה מס 3	
	<p>הסדרי חניה – כיום שני המתחמים סובלים ממצוקת חניה, התוכנית מסדירה 64 מקומות חניה בבניינים הקיימים, מבקשים לאפשר לדיירי הבניינים הקיימים לחנות בחניה התת קרקעית מגרש חורשת הזיתים</p>
המלצה	מענה
<p>לקבל בחלקה את ההתנגדות- להוסיף בתוכנית אפשרות לחניון ציבורי בחורשת הזיתים.</p>	<p>התוכנית מסדירה 64 חניות בבניינים הקיימים בחניון עילי וחלקו חניון תת קרקעי בנוסף 136 חניות תת קרקעיות בחורשת הזיתים. ככלל מדובר בסוגיה קניינית ולא תכנונית, אם זאת התוכנית המוצעת מאפשרת מעבר תת קרקעי בין החניון התת קרקעי במגרש שם הגדולים לחניון התת קרקעי בחורשת הזיתים, ככל שהפרויקט יתקדם סוגיה זו תילקח בחשבון על מנת לבדוק אפשרות לחנייה בחניון התת קרקעי עבור תושבי הבניינים הקיימים. בנוסף מוצע לאפשר בתוכנית חניון ציבורי בחורשת הזיתים.</p>

טענה מס 4	
	<p>הבינוי המוצע- בתוכנית מוצע לבנות בחורשת הזיתים (כרם הזיתים) שני מבנים בני 8 קומות אשר יהיו גבוהים מהמבנים הקיימים. הקמת המבנה אינו מתחשב בסביבתו בנוסף האופן שבו הועמדו המבנים יוביל לכך שחלק ניכר מהדירות יהיו מוצללות</p>

	החל משעות הצהריים המוקדמות.
מענה	
המלצה	
לדחות את ההתנגדות	<p>מגרש חורשת הזיתים (כרם הזיתים) הינו מגרש ביעוד מגורים מתוכנית 2660 – עגימי וניתן לבנות עליו היום מבנה בן 4.5 ק' ו381 יחד.</p> <p>התוכנית מציעה מבנה אחד בן 7.5 קומות לעומת הבניינים הקיימים בני 6.5 קומות (לאחר תוספת 2.5 קומות על הקיים), פער של קומה אחת בלבד. בנוסף הבינוי החדש הורחק מן המבנים הקיימים על מנת לייצר גינה במרכז התוכנית כך שהמרחק בין הבניינים הקיימים לבניין החדש הינו לרוב מעל 12 מ' מלבד לפינה הדרום מזרחית שהמרחק בינה לבין הבניין הקיים הוא מינימום 7 מ'.</p> <p>הבניין החדש ממוקם מצפון למבנה בקדם (מגרש 1) וצפון מערב למבנה בשם הגדולים (מגרש 2) כך שאין הצללה משמעותית על המבנים הקיימים.</p>

	טענה מס 5
	<p>חלופות תכנוניות</p> <p>מבקשים ניווד זכויות והחלפת שטחים חורשת הזיתים (כרם הזיתים) למקום אלטרנטיבי ביו</p> <p>או חלופת בינוי פינוי עם מגרש כרם הזיתים, כלומר קודם לבנות במגרש הזיתים ורק לאחר מכן לפנות את המבנים הקיימים בקדם ושם הגדולים ולבנות מבנים חדשים במקומם,</p>
מענה	
המלצה	
לדחות את ההתנגדות	<p>המגרש בחורשת הזיתים הינו ביעוד מגורים, ובעלות רמ"י. המתווה שקודם נועד להגדיר את חורשת הזיתים כקרקע משלימה לפרויקט כך שלא יקודם פרויקט אשר מנותק מהתחדשות המרחב. אין חלקה להשלמה אחרת המאפשרת את מימוש המתווה להתחדשות מה גם שאנו חושבים שהופך את הפרויקט למשמעותי במרחב ומגדיל את מלאי הדירות המצומצם העגימי.</p> <p>חלופת פינוי בינוי אינה עומדת על הפרק שכן אינה עומדת בהלימה למטרות החברתיות של הפרויקט שנועדו להשאיר את האוכלוסייה הקיימת ולא לגרום להדרתה.</p> <p>כמו כן המבנים הקיימים נבנו בתחילת שנות השמונים הינם חדשים יחסית, פרויקטים של פינוי בינוי מיועדים לרוב למבנים שנשכנו לרוב בין שנות ה-50-60. בנוסף התוצר התכנוני בהינתן כי מטלות הפרויקט נשארות יהיה גבוה לאין שיעור מהמתווה המוצע ויגרור צפיפות גבוה ובינוי גבוה מהמוצע שהתושבים בעצמם מתנגדים לכך בטענה מס 2.</p>

טענה מס 6	
	<p>תחזוקה עתידית</p> <p>תחזוקת הבניינים הינו נושא מהותי בשכונה, נושא זה יהיה עוד יותר מהותי לאחר הוספת מעליות ודיירים נוספים למתחם. הנושא לא אוזכר כלל בהוראות התכנית, אנו מבקשים שיתווסף סעיף המתייחס להקמת חברת ניהול אשר תתחזק ותשמור על החלקים הציבוריים המשותפים.</p>
מענה	המלצה
<p>אנו ממליצים כי תוקם קרן הונית לטובת הדיירים הקיימים ל 10 שנים ע"פ המתווה של עיריית ת"א יפו לתחזוקת מבנים בהתחדשות עירונית.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>

טענה מס 7	
	<p>שלביות התוכנית</p> <p>התכנית מתנה את קבלת היתר הבנייה למגרש 3 בחיזוק הבניינים הקיימים, תוספת קומות והרחבת הדירות במגרשים 1 ו 2, אך בסעיף 7.1 נאמר כי: "לשיקול דעת הועדה המקומית להקל בסעיפים", משפט שכזה מותיר את נושא חיזוק הבניינים הקיימים פתוח לחלוטין ומאפשר מצב שבו יוכלו להקים את הבניינים במגרש 3 והותרת המבנים הקיימים במגרש 1 ו 2 כפי שהם ללא שום חיזוק, חידוש ותוספות.</p>
מענה	המלצה
<p>כל מימוש של בניה במגרש חורשת הזיתים כפוף להתניה כי: "המהלכים השונים המפורטים בשלב זה יתבצעו במקביל ובהינף אחד, לשביעות רצונו של מהנדס העיר, וייקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי. יש להדגיש כי לא תתבצע בנייה בחורשת הזיתים ללא טיפול במבנים הקיימים ע"י חיזוק והרחבת הדירות ותוספת הקומות בהם. "</p> <p>בנוסף בסעיף תנאים למתן היתר למגרש חורשת הזיתים " תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 3: ביצוע הרחבת הדירות בתאי שטח 1-2, חיזוק המבנים ותוספת הקומות וקבלת תעודת גמר. " כך שניתן מענה מלא לסוגיה זו</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

טענה מס 8	
	<p>חלופת היזם נדל"ן הציבורי</p> <p>לעיריית ת"א יש יכולות תכנוניות מהטובות במדינה בכל הנוגע למוסדות ציבוריים ותשתיות כגון בתי ספר חדשים וקיימים, רחובות וכו'. לפי כך תושבי השכונה יכולים רק לתהות מדוע העירייה אינה בוחנת חלופה פרוצדורלית שבה היא לוקחת על עצמה פרויקט של שיקום ובניה של המתחם? מדוע העירייה לא</p>

	<p>לוקחת על עצמה את תפקיד יזם הנדלין ותשפץ ותבנה דירות שהיא תוכל לשווק כדיוור בר השגה? חלופה מסוג זה תניח את דעתם של דיירי האזור כי ישנו גורם ממלכתי שידאג הן לאינטרס הדיירים והן לרווחת כלל תושבי העיר.</p>
מענה	
המלצה	
לדחות את ההתנגדות	<p>חלופה זו המתייחסת ליישום הפרויקט נבדקת אולם זו אינה סוגיה תכנונית. החלופה בדומה לאופציות נוספות נבחנת ותיבחן לעומק לעת יישום הפרויקט.</p>

תיקון טעות סופר : על המגרש ברח' קדם חלה תמ"א 38, להוסיף להוראות התוכנית כי למגרש זה התוכנית הינה מתוקף סעיף 23 א' לתמ"א 38.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית בהתאם לשינויים המוצעים לעיל.

1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושאים הבאים :
 - 1.1. תוקם קרן הונית לטובת הדיירים הקיימים ל-10 שנים ע"פ המתווה של עיריית ת"א יפו לתחזוקת מבנים בהתחדשות עירונית. להוסיף להוראות התוכנית תנאי לקבלת היתר בנייה – הבטחת הקמת קרן תחזוקה בעבור הדיירים הממשיכים (הכוונה לדיירים המתגוררים כיום בפרויקט) . תנאי לתעודת גמר - הקמה בפועל של קרן התחזוקה
 - 1.2. במגרש "חורשת הזיתים" (תא שטח 3) להוסיף כי תהיה אפשרות להקמת חניון ציבורי.
2. להוסיף להוראות התוכנית כי התוכנית הינה מתוקף סעיף 23 א' לתמ"א 38 בתא שטח 1 – רח' קדם.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות
4. לתת תוקף לתוכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19/ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין : דיון בהתנגדויות תוכנית עירונית התומכת בפרויקט בשכונת עגימי. סוקרת את התוכנית בקצרה.
 עו"ד שגית חי : מייצגת את הדיירים ברח' קדם ושם הגדולים. ההתנגדות שלנו בעיקר לגבי הבניה על הבתים בשכונת קדם ושם הגדולים. מדובר ב-48 מתנגדים שהם 100% מכלל בעלי הדירות שיש להם זכויות, כלומר אין הסכמה לחלוטין לבניה. מדובר בתוכנית שבמקרה נתגלה הפרסום שלה שנעשה במרחק 2 מטר מהשכונה בפרסום בשפה העברית כאשר רוב התושבים באזור דוברי השפה ערבית ובעקבות כך נותר להם זמן מועט להגיש התנגדות. ברצוננו לדעת מהם החלופות שנבחנו על ידיכם טרם הפקדת התוכנית. מדובר בתוכנית שמבקשת לשלש את סכום היחידות המצויות כרגע בקדם ושם הגדולים, כרגע יש 108 יח"ד ואתם מבקשים להגיע ל-300 יח"ד הגדלת היחידות פי 3. מדובר בשכונה עם מצב סוציאקונומי קשה והצפיפות וההרס בשכונת והגדלת הצפיפות רק יעלה ויגביר את מצב הקשה של השכונה, זו אוכלוסיה קשה. בתוכנית שלכם לא נלקח פרמטר לענין חב' אחזקה שימור של התוכנית שתשמר את התוכנית. מה סוג החלופות שהוצאו טרם הפקדת התוכנית לדעתנו היה אפשר לשפץ את הבנין בלי להוסיף קומות. כמו כן אפשרות פינוי בינוי או בינוי פינוי ונרצה לדעת אם נבחנו האפשרויות.

מענה הצוות

שלומית זוננשטיין : מדובר ב-30 יח"ד שהגישו התנגדות ולא ב-100%. בנוגע לשיתוף הציבור בהתחלה פעילות חברתית בשטח לא היתה תוכנית, נעשתה עבודה נרחבת כדי להגיע עם התושבים למתווה של התוכנית. בנוסף היתה עובדת קהילתי שניהלה את כל שיתוף הציבור. הוקמה נציגות והנציגות ב-2017 עדכנה את המתווה לתוכנית. לנושא הפרסום עשינו 2 שיתופי ציבור והסברתי למתנגדים את התוכנית מהפגישה היה להם כחודש להגיש את ההתנגדות.
 בנושא החלופות בסה"כ הבניינים הם לא ישנים שצריך לעשות פה פינוי בינוי. הרציונל היה להמשיך לגור בדירות שלהם כולל הבעלים. לא להתחיל הליך של פינוי בינוי ולהדיר את האוכלוסיה. כל המתווה של התוכנית אמור לממן את עצמו. אם רוצים לחזק את הבניינים להוסיף ממ"ד וכד' חיבים להוסיף את ה-2.5 קומות על הבנינים. חלופה שלפינוי בינוי היה גורם לתוצר נפחי הרבה יותר גדול ופי 5 יח"ד אם היינו עושים פינוי בינוי היום. רוב תוספת יח"ד הם על חורשת הזיתים שבכל מקרה היה אמור להיבנות שם בנין.

עו"ד שגית חי: כל בעלי הדירות הפרטים מתנגדים לרבות אלו שזכויות הגג שייכים להם. רון חולדאי: למיטב ידיעתי היו הרבה מפגשים בדרך שבהם הוזמנו אנשים כדי לבוא להשתתף שלומית: התוכנית להתחדשות עירונית היא לא צפופה במהות שלה, 28 דונם נטו. רוב הבינוי נמצא לאורך פארק קידרון. מאחורי מרכז פרס לשלום והמרחב לא צפוף וזה המגרש היחיד שאפשר להוסיף יח"ד בעג'מי. לנושא ההתחדשות החברתית צריך לקדם את התוכנית הזו עם עבודה קהילתית וחברתית במתחם. אנחנו מקבלים את ההתנגדות שלכם לגבי חב' ניהול ואחזקה ואנחנו נוסיף להוראות התוכנית שנעשה קרן של במתווה העירוני לתחזוקה קרן הונית ל-10 שנים.

אסף הראל: אתם מקבלים את המרפסות ממ"ד וכד'. עו"ד שגית חי: זהו משהו שולי כי השכונה היא במצב קשה. תוספת של פי 3 יח"ד אפילו אם תהיה חברת אחזקה. שוב כל הבעלים מתנגדים ולא ברור איך מתקדמים עם התוכנית יש פה התנגדות מהותית. מה גם 180 הבעלים שמתכוונים להוסיף יהיו רק 64 חניות ומצפים שהם יחנו בחניה תת קרקעית במקום אחר שזה לא סביר.

ראובן לדיאנסקי: 12 דונם על פחות מ-300 יח"ד בשלושה מגרשים. מלי פולישוק: מדובר בשיפור ניכר בנכס של בעלי הנכסים הם יקבלו דירה יותר משופרת ויעלה את הערך הנכס. רוב הדירות החדשות הם בחורשת הזיתים.

עו"ד שגית חי: האטרקטיביות יורדת כי אין נוף לים. להוסיף חדר הם יכולים לקבל היתר ולעשות זאת באופן עצמאי. אפשר לשפר את המצב לאו דווקא בהוספת שיפוץ אלא שיפוץ הבנין עצמו. אדריכלית סאלי אלעוואדי: לגבי החלופות-החלופה שראינו היתה חודש לפני הפקדת התוכנית וניתן לנו רק חודש להתנגד לה. לא ברור במהלך הזמן הזה אם נבחנו עוד חלופות. נראה כי שלושת המגרשים הללו לא הסתכלו עליהם כמכלול אלא כקדם שם הגדולים וחורשת הזיתים והדבר מייצר בנין חדש שאולי יש בינים ישנים ששופצו וגם אם יש חברת ניהול ואחזקה הם יחזרו להיות פחות טובים. השאלה איך אפשר להסתכל על המתחם כמכלול. אנשים לא רוצים עוד חדר הם לא רואים. אי אפשר להשאיר את אותה צורת בינוי ולחשוב שיהיה יותר טוב. אני חושבת שפינוי בינוי תהיה חלופה טובה יותר. כל הדיירים הקיימים הם נחסמים מכל הכיוונים. כל מגרש שם הגדולים נחסם לכיוון הים, וגם מבחינת ההצללה כל הקומות התחתונות לא יקבלו את השמש המערבית. צריך לחשוב על הדיירים הקיימים אולי לעלות אותם בקומות למעלה

ליאור שפירא: למעשה מה שאת רוצים לא לבנות בחורשת הזיתים בכלל. נאדירה אסוס: גרה במתחם והמצב של הבתים בפנים ובחוץ גרוע. כל הצנרת בחוף שמו צינורות פלסטיק בחוף יש בעיות רטיבות במבנים. בגלל שיש 50% דיירי חלמיש חלקם הם סיבה של ונדליזם מת. דרך חשמל וכד'. היינו מבקשים שהעיירה צריכה לבקש מחלמיש פיצוי כספי לגבי נזק שנגרם על ידי דיירים שלהם.

דיון פנימי:

רון חולדאי: מי ניהל את התהליך הפרויקט?

דוד רווימי: מר עמי כץ מנהל המישלמה.

רון חולדאי: מה התכנונה העיריה לתת לדיירי חלמיש חוף מדירות טובות יותר.

אירית סייג: הם לא היו זכאים לרכישת דיור ציבורי הם לא ישלמו עבור הדירות.

רון חולדאי: ממצב של שוכרים הם הופכים לבעלים, הם יקבלו דירה בבעלותם בלי להכניס ידם לכיס?

אירית סייג: כן חלק מהפרויקט.

רון: הם יהפכו מדירור סוציאלי לבעלים של דירה חדשה.

אירית: כן

רון חולדאי: האם במסגרת כך יש לנו 30-30 בעלי דירות שלצורך העניין שלמו על רכושם וספגו לאורך החיים עם דיירי חלמיש. אני מנסה לנתח בערכים חברתיים כלכליים באנו ואמרנו נבנה משהו נפלא אבלך

אלה שהם בעלי הדירות כל מה שניתן להם הוא שיפוץ הבית הקיים + ממ"ד. יש אוכלוסיה שמקבל X ואוכלוסיה $Y \geq X$. המתנגדים לא מתנגדים לפרויקט, למעשה הם אומרים אנחנו בעלי בית ועושים פרויקט על גב שלנו ואנחנו מקבלים הכי פחות. אם הפרויקט הזה יהיה ראוי שמובילי הפרויקט התייחסו אלינו אחרת. קחו אותנו תכניסו אותנו לכלל הפרויקט תכניסו אותנו לפינוי בינוי תעשו שם ואז תתנו את הזכויות. הם אומרים תעשו את הערכים הכלכליים שהדבר הזה יקרה. השאלה אם הנושא נבדק לעומק? יש לבדוק כמה צריך לבנות כדי לעשות שזה יקרה. האם צריך לבנות פי 3 או 4?

שלומית זוננשטיין: מדובר על יחס של יח"ד זה בחלט הסוגיה. בהנחה שכל מטלות הפרויקט נשארות מדובר על יחס יח"ד $1/46$ לעומת $1/3$ ביחס לשטחים $1/55$.

רון חולדאי: ואם תקטיני את הדירות של הדיירים לשכ"ד ובמקום דירה X יקבלו דירה יותר קטנה אי אפשר להגיע ל- $1/4$?

שלומית זוננשטיין: את זה לא בדקנו, מדובר במוצע של 85 מ"ר ליח"ד

רון חולדאי: תמכתי באוכלוסיה הקשה זו שנים שפיצנו את הבנין לפני 15 שנה. אבל יש פער בזה שהמסכנים שמקבלים הכל ומי שגר שם ולא מסכן הם תקועים עם רכושם ולא מקבלים באותה רמה. אז

אם אפשר לכו תעשו שיעורי בית ותראו אם זה ניתן שכולם יקבלו שווה בשווה. דווקא משום כל מה שנאמר על המקום הזה. אין בו צפיפות שם המקום לצופף בלי שזה ישפיע על כלל השטח בראיה אורבנית. הבעיה זה הביוב והמדרגות וכד' והיתרון הנוסף גם האסתטיקה יכולה להשתנות, ונבוא בעוד שבועיים ונראה מה אפשר לעשות.

אירית סייג: המשמעות היא להוסיף עוד 150 יח"ד ועולים בגובה ואנחנו עוברים את הגובה של הבנין הפשוט.

רון חולדאי: לא מקבל כי תגידו שזה הולך להיות פרויקט אחד כל סגנון הבניה היה אחר ולא לעלות בגובה. אירית סייג: הכלכליות של הפרויקט היתה ציבורית.

רון חולדאי: ההכרעה הערכית שנעשתה פה שזנחה קבוצה אחת

אסף הראל: זה לא לגמרי נכון, הדיירים שהם בשכירות מהם נלקח בית, היתה להם זכות של בעלות ועכשיו אנחנו מתקנים והם מקבלים את הבית שנלקח בעבר בעיניי הם לא מקבלים פחות.

היה להם והוציאו אותם.

רון חולדאי: היה להם ערך כספי לא היה להם בית והם מקבלים בית. בהית יש להם ערכים כלכלית, היתה להם קורת גג היתה דולפת לא מתוחזקת.

אסף הראל: לפני חלמיש הם גרו ביפו.

רון חולדאי: זה לא משנה לא היה להם איפה לגור. מדינת ישראל נתנה דיור סוציאלי. מה שקרה שהחברות לא תחזקו את הבתים שהם קבלו.

ראובן לדיאנסקי: בסוף התהליך הדירות יהיו שוות ערך אותו דבר.

דורון ספיר: בעקבות הדברים נחזיר את הדיון לדיון נוסף.

רון חולדאי: תבדקו את נושא פינוי כולל או בינוי פינוי בינוי ולראות בראיה כוללת. השטח מאפשר בינוי פינוי בינוי תבדקו את הנושא ולא דורש להוציא את האנשים ולשלם שכ"ד.

ראובן לדיאנסקי: האזורים האלה שבהם סמיכות לים הם אטרקטיביים לבתי מלון וכד'. רח' קדם ובכלל כל האזור הזה שנושק לים ואנו הולכים לקבוע במסמרות תוכנית ולעשות דירות. השאלה בהסתכלות של הפרויקט הזה ובהסתכלות של עיר אני הייתי רואה בתוך המגרש של חורשת הזיתים בית מלון עם שירותים עם מרכז קניות כל האזור אמור להיות שוקק חיים. האזור חייב להיות אזור שצריכים להכניס תירות..

רועי אלקבץ: עדיין, עגימי ביפו יש לנו חובה כלפי האנשים שגרים שם ולא נכון שנלך למקומות כאלה כל מה שקרה כאן מ-48 צריכים להיות רגישים.

אסף הראל: הדיון סטה מהמסלול ולא ברור את האיכויות של הפרויקט התבלבלו כאן. יש פרויקט שבא לעשות צדק עם האוכלוסייה שלרוב לא מקבלת הצעה כזו. מנסים להמעיט את בינוי לא נכון, כל מה שמנסים לעשות פה לראות איך אנחנו במינימום בניה, אפשר לעשות בינוי פינוי במבנה הקיים עם התוכנית הזו.

אירית סייג: התוספת היתה אמורה להיות עבור דיור בר השגה.

אסף הראל: לדיון הבא תביאו בדיקה כלכלית.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש לראות על הסתכלות כוללת בכל רחוב קדם, איך אנחנו כמתכננים רואים את זה קורה ב 20 שנים הקרובות ואם נמצא את עצמנו בפרויקטים של פינוי בינוי.

ליאור שפירא: הפרויקט הזה חשוב אבל אני חושש אם נתחיל לבדוק את כל האופציות הפרויקט הזה ידחה. לכן צריך להגביל את התשובות בזמן.

דורון ספיר: אני מקצה לבדיקה 60 יום.

בישיבתה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי תוך 60 יום מיום הדיון, וזאת לאחר בדיקות של הצוות התכנוני בסוגיות שהועלו בדיון ע"י חברי הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן אריאלי