

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

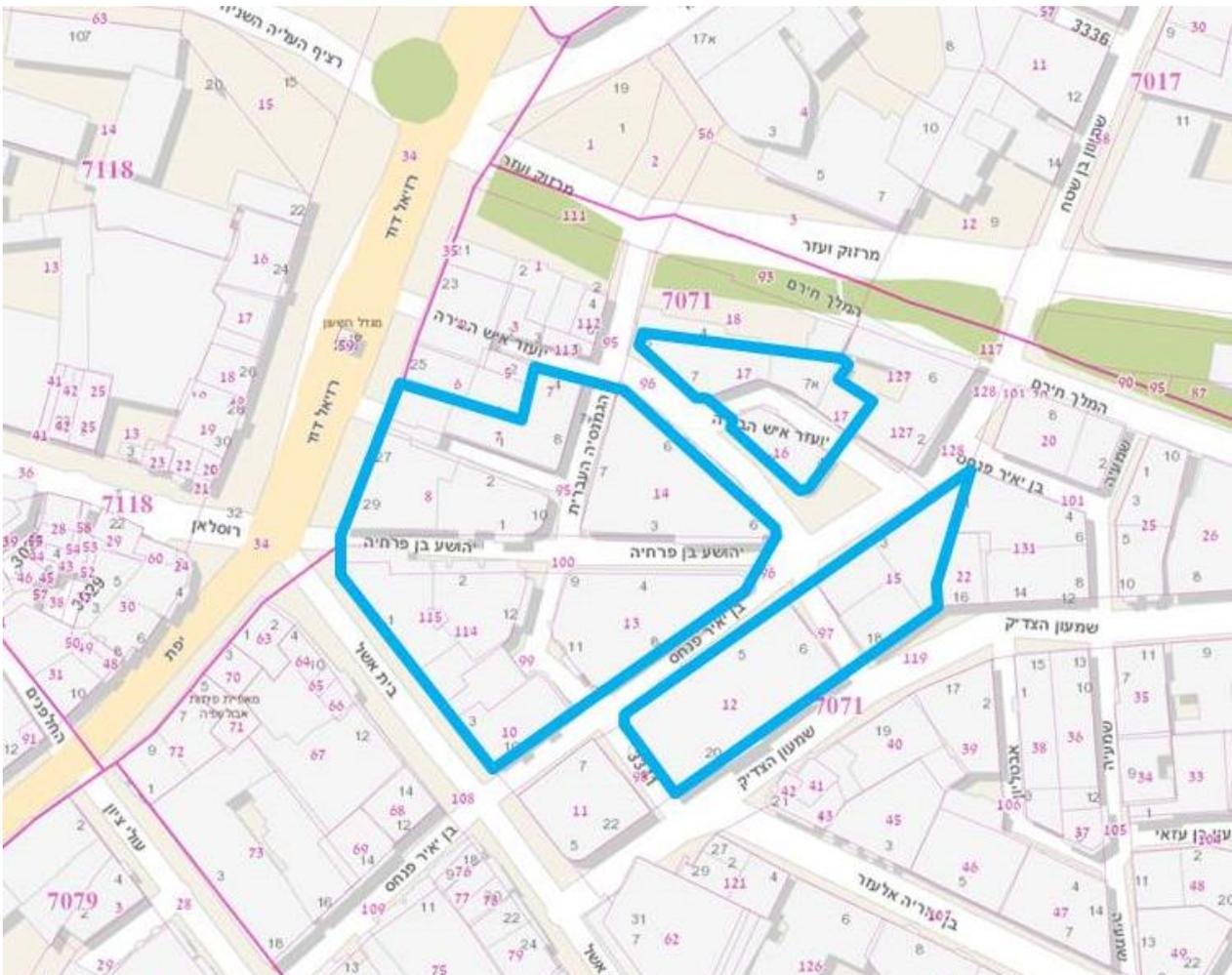
רקע:

*תכנית זו הוגשה ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית. דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית. מתחם השוק היווני בצפון יפו הוקם במאה ה 19. מבני האבן המסחריים מייצרים סמטאות צרות שמעניקות למתחם אופי מרקמי מיוחד. על המתחם חלה תב"ע 2572 שאושרה ב 1995. התב"ע המאושרת קבעה את מבני השוק לשימור, אפשרה להוסיף עליהם קומות, ותימרה את שימורם בתוספת של 40% שטחי בניה. בנוסף, התב"ע המאושרת קבעה תוספת מקסי של קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי 3.5 קומות. תכנית המתאר תא/5000 לא הוסיפה זכויות מעבר לקיים בתב"ע המאושרת 2572. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה מעבר לרחק המקסי בתכנית המתאר תא/5000 ולכן הוגשה ע"י היזם לועדה המחוזית.

מיקום: צפון יפו, השוק היווני

כתובת:

- רח' הגמנסיה העברית 4, 5, 7-10, 12
- רח' יהושע בן פרחיה 4-1
- יועזר איש הבירה 5-7, 9
- פנחס בן יאיר 3, 4, 6, 8, 10
- שמעון הצדיק 18, 20



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8, 13-17, 97, 99-100, 114-115	10, 12, 95-96, 98, 127

שטח התכנית : 7.54

מתכנן: אילן פיבוקו אדריכלים

יזם: פוגלר בשוק היווני

בעלות:

חלקות סחירות - פוגלר בשוק היווני.
חלקות ביעוד דרך ודרך משולבת – עיריית ת"א-יפו.
התכנית שהוגשה למחוזית אינה מציינת את בעלות העירייה.

מצב השטח בפועל:

מבני השוק ההיסטורי – מבני אבן בני 1-2 קומות המשמשים בעיקר למסחר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000
ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית.
רח"ק – בין 2.5 עד 4 לפי גודל מגרש.
אזור – 701ה' צפון יפו.
מס' קומות מותר – עד 5 קומות לפי הפירוט לאזור תכנון 701ה'.



עד 8 קומות
מרקם בנוי לשימור

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות

אזור מגורים בבניה עירונית
חזית מסחרית

- שימושים – תכנית המתאר מאפשרת שימוש עיקרי למגורים ו/או שימושים כללים עבור מלונאות ושימוש נוסף למסחר. השימושים המבוקשים בתכנית זו הם מגורים, מסחר ומלונאות. שימושים אלה תואמים את תא/5000.
- רח"ק – רח"ק מקס' באזור מגורים בבניה עירונית נקבע לפי גודל המגרש: מתחת לחצי דונם - עד 2.5 רח"ק, 1.5-0.5 דונם - עד 3 רח"ק, מעל 1.5 דונם – עד 4 רח"ק. המגרשים בתכנית זו אינם עולים על 1.5 דונם. רח"ק 4 המבוקש חורג מתא/5000.
- מרקם בנוי לשימור (נספח עיצוב עירוני תא/5000) - נדרשת הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית חדשה באזור זה. לא נערך מסמך מדיניות לעניין השימור באזור זה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
22,618	17,208	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
4.5	3.5-4.5	קומות	גובה
		מטר	
100%	100%		תכנית
60	0		מקומות חניה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי. התב"ע המאושרת 2572 החלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 3.5 קומות. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרה את השימור בזכויות בניה נוספות. תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף כ 5,000 מ"ר שטח בנוי מעבר לרח"ק המקסי' בתכנית המתאר. כמו כן, התכנית המוצעת קובעת 4.5 קומות על כל המבנים שהותר להוסיף עליהם קומות בתכנית המאושרת, קומה אחת מעל המבנים הנמוכים יותר לפי התב"ע המאושרת.

מאחר ולמתחם נקבעו תוספת קומות ונקבעו זכויות בניה רבות עליהן נוסף תמריץ לשימור המבנים, דעתנו היא שכבר ניתנו כל התמריצים הנחוצים על מנת לאפשר למתחם להתחדש תוך שימור המבנים הקיימים ומרקם הסמטאות. כך התייחסה גם תכנית המתאר אל המתחם, כאשר לא הוסיפה זכויות נוספות מעבר לתב"ע המאושרת וסימנה את המתחם כמרקם עירוני לשימור. אנו לא נמליץ על קידום התכנית בועדה המחוזית, מאחר ואין הצדקה להוסיף נפח בנוי מעבר למאושר. ובנוסף, אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר.

עם זאת, נמליץ לקדם שינוי לתכנית המוצעת כך שתתאים לתכנית המתאר ותהיה בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל מרחב השוק כולל דרכים ושטחים שחירים שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית שאנו נמליץ לקדם תהיה במסגרת הנפח המקסי' שנקבע בתכנית המאושרת 2572 (3.5-4.5 קומות), על מנת להשלים נפח זה ניתן לנייד זכויות משימור בסמכות הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0010-19ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע.

מהלך הדיון :

אורלי אראל : זו תוכנית שניסו לקדם אותה היו דיונים וההמלצה שלנו לבעלי הקרקע כדי לקדם תוכנית ואם הוא רוצה לממש את הזכויות זה יהיה רק מניוד משימור ובסמכות מקומות. היזם הגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. הועדה המחוזית בישיבה צוות מול צוות היא בקשה את המלצת הועדה המקומית.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לתקן את הדרפט זהו לא דיווח זה דיון. אורלי אראל : היות ולא בדקנו את התוכנית אני מבקש שהיזם יציגו את התוכנית ונעבור לדיון פנימי. **משרד פיבקו - אלימן מעיין : מציגה את תכנית במצגת. יוני צרפתי : ממשיך לפרט את נושא ניווד הזכויות.**

מיטל להבי: באיזה שטח מדובר?

יוני צרפתי: לא חורגים המגובה.

אסף הראל: מעטים המקרים שמגיעים לא בהסכמת הצוות מדוע?

יוני צרפתי: המחלוקת היא שהצוות התנגד שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית אלא הוא רצה את התוכנית בסמכות מקומית ולהשתמש בניוד שטחים לשימור לטובת התוכנית. הדבר לא אפשרי כי צריך לנייד את השטחים שקיימים מחוץ למגרשים של המלונאות ורק אח"כ ליצוק את השטחים החדשים פנימה לתוך המגרש וניוד שטחים למגורים בסמכות ועדה מקומית ומאותו רגע התב"ע הזו הפכה לתב"ע מחוזית. אסף הראל: אני מבקש לדעת למה אתם חושבים אחרת לא הפרוצדורה.

יוני צרפתי: הצוות חשב שהמגרשים הפנימים שיהיו עם קומה אחת פחות מאשר המגרשים החיצוניים. משהתקדמו ראינו שע"פ 5000 המגרשים האלה ניתן לתת יותר קומות ע"פ 5000. לאחר מכן הצוות אמר שהוא יסכים אם נניד זכויות, ברגע שבא נושא ניוד הזכויות גלשנו מחו"ד תכנונית לחו"ד איך לבצע את התהליך ואם התוכנית מקובלת צריך למצוא את הדרך איך לקיים אותה. זה לא בסמכות עיריה להעביר תב"ע כזו.

מיטל להבי: מדובר בתכנון שהוא מיטבי עם הכניסה ליפו ומידתי. הבקשה ל-4.5 קומות היא מקובלת בעיניי. מה ההקצאה לצורכי ציבור?

חן אריאלי: האם יש התייחסות של היזם לתושבי יפו המקומיים ולמורשת השכונתית שיש במקומות הללו?

יוני צרפתי: אנחנו לא מוספים מטר אחד למגורים מעבר למטרים שקיימים בתבעות תקפות. שנית אנחנו משמרים כמות נכרת של הבנינים מוסיפים חלקם רק את קומת הקרקע והיתר שימור מלא. מוסיפים בית מלון ביפו ולכן אין התייחסות לתושבי יפו.

יותם בן יעקב: לא הציגו את הקונפליקט בצורה טובה. היזמים מבקשים 5000 מ' זכויות בניה יותר מהמתאר. יש זכויות שניתנו בתב"ע המאושרת שהוסיפה עוד 40% תמריץ לטובת השימור וקבעה 3.5 קומות בלב המתחם ו-4.5 בפריפריה. מדובר בתוספת זכויות בניה למלונאות בדבר הזה פורצים את תוכנית המתאר. אנחנו אומרים שבתב"ע המאושרת יש זכויות רבות + תוספת לענין השימור. באה תוכנית המתאר ולא הוסיפה זכויות מעל התב"ע המאושרת והיזמים מבקשים לפרוץ את המתאר. אין הצדקה לכך, זהו לא ענין תכנוני, הסיבה שרוצים לפרוץ את המתאר היא הכלכליות של הפרויקט, אין קשר לתכנון. כל מה שמבוקש מעבר למתאר לא לענין כי אין הצדקה לפרוץ את המתאר. כן נסכים לנייד משימור כדי למלא את הנפח לפי התב"ע המאושרת. נאמר שאין זכויות בקרן לשימור אבל יש, אנחנו נסכים לנייד מעבר למתאר במסגרת הנפחים הקיימים. פריצת המתאר היא משמעותית וזהו ענין רוחבי שמשפיע על כל התוכניות שמקודמות בעיר.

ליאור שפירא: הפריצה של המתאר היא מלונאות?

יותם בן יעקב: הפריצה של המתאר היא עוד 5000 מ' בזכויות בניה. הם לוקחים את הזכויות למגורים ושמים את כולן במגרשים למגורים ואת כל האקסטרא מבקשים למלונאות. אנחנו אומרים שבתוך הזכויות המותרות בתב"ע המאושרת ובמתאר ניתן לקדם את המלונאות והמגורים. בתוכנית המתאר קיימת אפשרות להוסיף רח"ק ע"י מדיניות לעדוד מלונאות רק במגרשים בהם יש יותר מ-50% מלונאות. היזמים מבקשים להוסיף רח"ק 1 על כל אחד מהמגרשים כאשר רק 2 או 3 מתוך 10 המבנים הם למלונאות. לכן זה לא עבר את חו"ד של היועמ"ש.

אורלי אראל: יש תוכניות שפורצות מתאר אבל בתוכנית הזו התועלת הציבורית היא תוספת של מלונאות. התב"ע התקפה מאפשרת למלונאות ולכן אנחנו לא רואים סיבה אמיתית ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית. במידה והנפחים נדרשים בשביל תפקוד המלון עדיין תוכנית המתאר פתחה פתח ואמרה אם רוצים תוספת זכויות מעבר למה שקבעה טבלה 5 בתוכנית המתאר אפשר לעשות זאת בניוד משימור. אנחנו מוכנים לבחון את האפשרות אבל לעמדתנו אין תועלת ציבורית אמיתית שסותרת את תוכנית המתאר. ליאור שפירא: שהם אומרים שהם לא פורצים שהם עושים שימוש בזכויות לשימור שמעבירים ואז הם עומדים בתוכנית 5000.

אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את התבע התקפה כאשר נותנים עוד זכויות כעקרון הם לא צריכים תבע הם יכולים להוציא היתר בניה כי זו תבע תקפה.

ליאור שפירא: האם הפרשנות של היזם שאומר שהוא לא חורג מתוכנית המתאר היא לעת העברת זכויות משימור לאותו מתחם ואז למעשה יש לו את הזכות לעשות זאת.

אורלי: יש כאן שני דברים שונים. אם היזם רוצה לעשות תוכנית בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים ממלונאות למגורים זו היתה תוכנית בסמכות מקומית כי אתה עומד במגבלות של תוכנית המתאר. מה שהוא הציג שהוא רוצה עוד 5000 מ' ותוכנית המתאר לא נתנה ולכן התוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו מוכנים לשקול את התוספת זכויות אבל שיהיה בניוד משימור כי אז תהיה תועלת אמיתית. מלי פולישוק: תוכנית המתאר לא נתנה תוספת זכויות אבל האם הנימוקים תקפים?

אורלי אראל: הקומה הבנויה היא מאוד גבוהה היא כמעט 2 קומות צריך לראות מה מתקבל בחתך הרחוב. לא סתם שבטבלה 5 נאמר במפורש הזכויות שיש וחשבנו שתוספת הקומה היא בעייתית.

יוני צרפתי: תוכנית המתאר מאפשרת 5 קומות ולכן לא חרגנו מתוכנית המתאר. אף יזם בר דעת יקח שטחי מגורים קיימים ויוציא היתר בניה וימכור דירות יוקרה ביפו ויהפוך אותם למלון. השאלה האם הועדה רוצה עוד בית מלון ביפו או מגורים. הכוונה שיהיה בית מלון פשוט. אף יזם לא יקח שטחים של דירות ששווים 50 אלף למ"ר ויבקש לבנות מלון ששונה פחות. ליאור שפירא: אם לא נקבל את הדברים נבנה מגורים.

יש לנו זכויות בניה למגורים

היזם: המתחם נטוש עם פשיעה למעלה מ-25 שנה זו אחת הסיבות שהוא לא התרומם. התוספת היא 16 מ' מלונאות מסוג C. יש עדין בעיות והיו פה הרבה רצונות טובות, ולאורך הזמן הגיעו חו"ד משפטיות

שרובם טרפו את הקלפים. בסופו של דבר כדי להוציא את הפרויקט אנחנו נאלצים לעשות בסמכות מחוזית. החלק החיצוני הוא 4.5 קומות והפנימי הוא 3.5 קומות ואותו אנחנו רוצים להשוות לחיצוני. אורלי אראל: הצוות צריך המלצה של הועדה המקומית לועדה המחוזית לכשיהיה דיון בועדה המחוזית אנחנו נציג את עמדת הועדה המקומית בדיון להפקדה במחוזית.

אסף הראל: מה התועלת הציבורית?

יוני צרפתי: לכאורה הייתי צריך לחלק את התהליך שונה אף אחד לא יעשה 2 תב"ע. הדרך של ניווד זכויות גוררת אותנו לשני תהליכים אחד העברת זכויות בסמכות מחוזית הראלה אברהם אוזון: למה צריך לנייד זכויות, הניוד הוא פיקציה במובן התכנוני כי אין בעיה לקחת את השטח הזה עם הזכויות ולהפוך אותו למלון.

דיון פנימי:

אירית סייג: הדיון המהותי האם פורצים את תוכנית המתאר? האם אנחנו מבטלים על מנגנון ניווד הזכויות משימור שזו תועלת ציבורית? ברגע שיזם יבין שהוא יכול ללכת לועדה המחוזית מבלי לנייד את הזכויות ולא לשלם היטל השבחה של 100% הוא יעשה את זה. צריך להבין את השלכות הרוחב לדבר הזה.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית כמפורט בחו"ד הצוות - פה אחד

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל