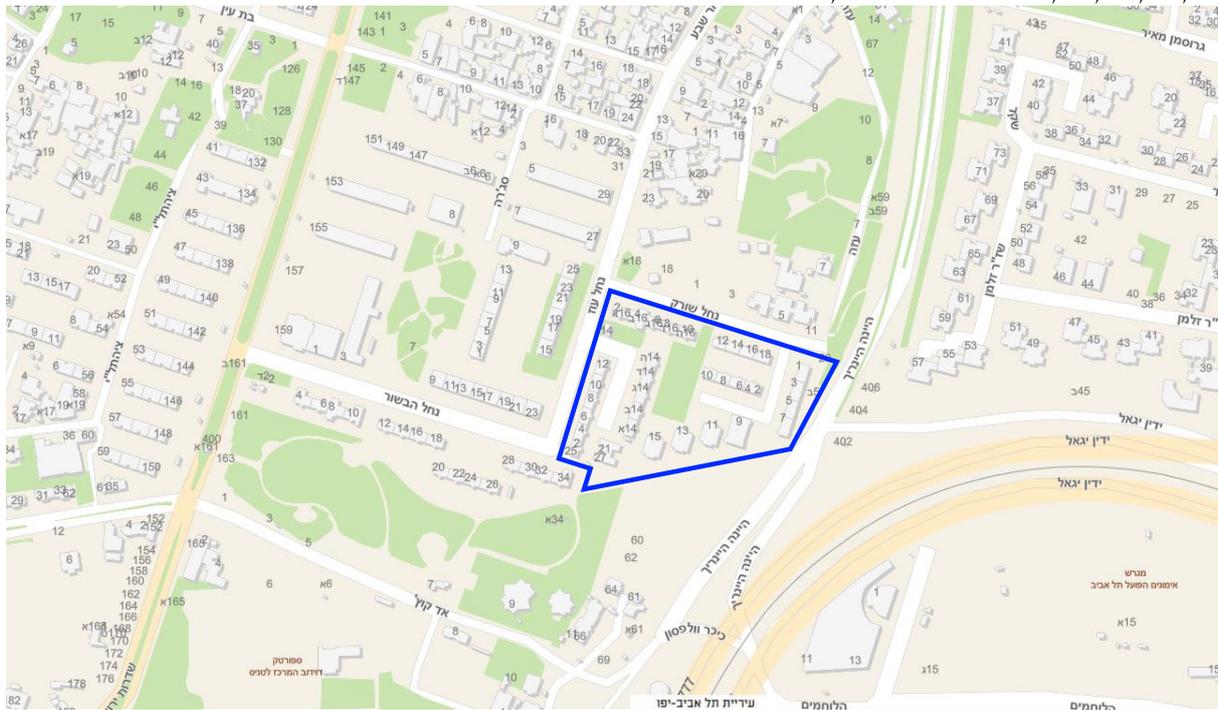


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית.

מיקום: שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

כתובת: הגיחון 1-11, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14א-ה, 16א-ה. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	חלק	חלק	57, 49, 44-46, 39-42, 92-95, 79-90, 67, 59	
7057	חלק	חלק		35, 83, 85

שטח התכנית: 23.361 דונם

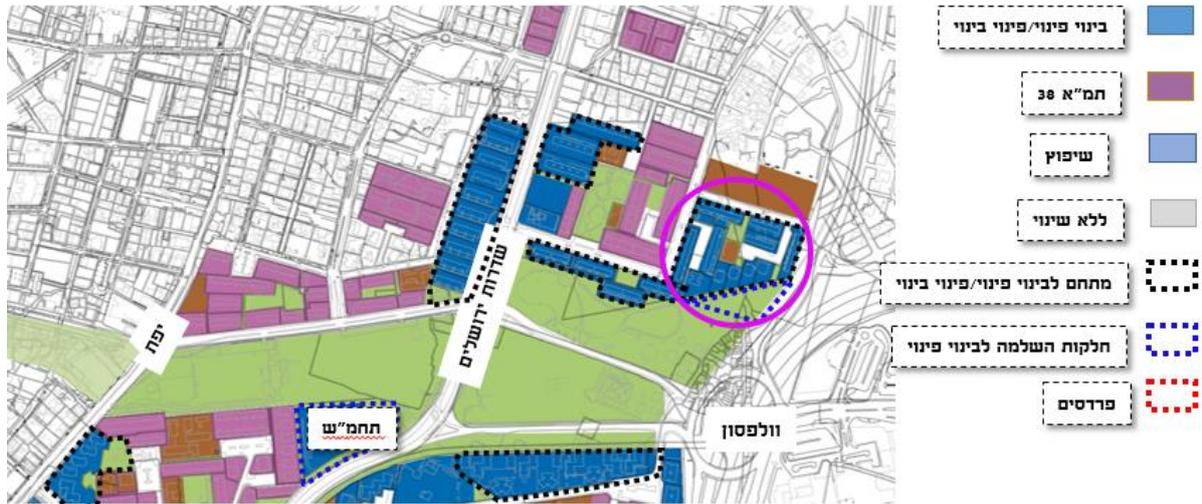
- אדריכלית:** אילה רונאל
- יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה
- ניהול פרוייקט:** עזרה ובצרון
- מתכנן נוף:** יעל בר מאור
- תנועה:** דגש
- סביבה:** גילה שניידר
- אגרונום:** אדיר יעוץ ופיקוח נופי
- מודד:** דן שלסינגר
- שמאי:** צחי לוי

בעלות: פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

מצב השטח בפועל: בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב היינריך היינה.

מדיניות קיימת:

מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו :
המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת השלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ"פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000 :



נספח אזורי תכנון –
מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)

תשריט אזורי ייעוד –
מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.

נספח עיצוב עירוני –
מגדיר בניה של עד 8 קומות

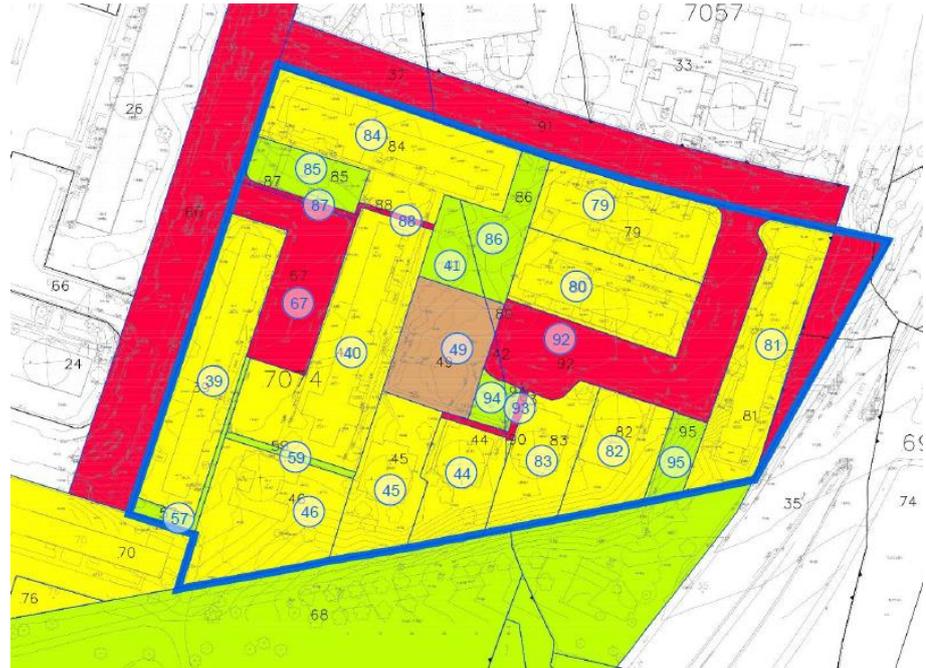
*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000 : הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך היינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

מצב תכנוני קיים :

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - - '25-0012

תב"ע תקפה: תרשי"צ שכונה אי 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.
 יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת
 שטח התכנון: 23.334
 מס' יח"ד קיימות: 296
 צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם
 שצ"פ קיים: 2.4 דונם
 שב"צ קיים: 1 דונם
 מגורים קיים: 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



- מגורים ד
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שביל
- מסחר ותעסוקה
- דרך/מסילה לביטול
- זכות מעבר למעבר רגלי
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מבנה להריסה
- גבול מסדרון תשתיות ת"ק
- קו-בנין
- חזית מסחרית
- להריסה
- מידות
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים להעסקה
- עץ/עצים לכריתה

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	32729	209%	26511			345%	43669	מגורים (כולל מסחר בקרקע)
	6165	105%	2223		780	296%	6232	מסחר ותעסוקה
	לפי ע	100%	2705			300%	8115	מבני ציבור

יח"ד : 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)
 תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.
 צפיפות : 35 יח"ד לדונם ברוטו
 רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים : 5

נתונים נפחיים :
 מספר קומות : מ : 9 עד : 19
 גובה : 36-70 מ'
 תכסית : 60%
 קווי בניין : 3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים : התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפניה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ידידותי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את השצ"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לבניין יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

דיוור בר השגה : על פי מדיניות הדיור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בשכירות מפקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-25'

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובעלות אחודה.

תחבורה, תנועה, תשתיות: באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים. תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8:1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0. תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 1:350. תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 1:100. תקן החניה למסחר – 0. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם להתאם למדיניות תא/9144. בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי. תכסית המרתף המקסימלית 85%.

חווית דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים: מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה. החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחובות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא. רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2-2.5 מ'.
2. עקרונות תכנון:
 - א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.
 - ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.
 - ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.
 - ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.
 - ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

זיקות הנאה: רוב זיקות הנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת הנאה משמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

עיצוב: התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

התייחסות לסביבה: השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד ביניהם ייעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

תכנית קומת הקרקע:



איכות סביבה: נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תוצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

חוו"ד סביבתית:

תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים: זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת גזי קרקע. הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024. נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים. אקוסטיקה:

בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי. כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו. איכות אויר:

מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה. המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'. אסבסט:

נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

הקצאה לצרכי ציבור:

א. במסגרת חוו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמטית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-ב'25

- ב. המלצות חו"ד היח' האסטרטגית: למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים: תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ כ 4 ד'
- ג. התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.
- ד. התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

קו איגודן:

בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן. עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט. התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל. הנחיות איגודן:

תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים. תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות. מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

התייעצות עם הציבור:

במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים. בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים. התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות ויזם הפועל במרחב. לפני פרום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל. במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין היזם הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור. במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

תסקיר חברתי: נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדיור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500%	285%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
78,635	44,970	מ"ר	
9-19	4	קומות	גובה
36-70		מטר	
עד 60%	71%		תכסית
810	296		יח"ד

הדמיות



טופס סמכות :

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית מספר התכנית 507-1058007		שם התכנית תא/מק/5066 נחל שורק	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו	עורך התכנית אדרי' אילה רונאל
זיהוי הרשות והוועדה				
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (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)		
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 לחלן : 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 לחלן :				

מאות הסעיף בחוק		מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).		62 א. (ג) חוק התי"ב התש"ב	תוכנית התחלשות עירונית במרחב שיכונים בדרום ופא הממוקם בין פארק דוידוף, הנריד היינה נחל שורק ונחל עין בשטח של 23 דונם. התוכנית מציבה 296 יחיד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה 222 דוידוף, שיקום במקום 22 מגורי שיכון וכוללים המזרחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחי' הנריד היינה, מבני ותעסוקה מייצרים דופן פעילה לרחוב. התוכנית כוללת הקצאות לשטחי ציבור בחתום לפרויקט ש היחידות האסטרטגית.
הוועדה וינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו מסי 9080	- ייחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. תוכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דאלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם בהתבונות העירונית שבהיקף השכונה. - בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיק מרבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פיגוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.	706 א' זקי שיכוני חיסכון	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התוכנית.
+ ל"ר לתכנית זו מאחר ואין פינויים של שטחים ציבוריים מאושרים	הוראה זו אינה חלה בגינה עירונית	ר- 72 צוף שלבים	
+ עד 13 קומות לאורך הויניד היינה. מבוקש 15 קומות בתקלה לפי סעיף 62א(א)(9).	גובה הגג לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובגינה גבוהה מסביבתה. תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה		

<p>מסמך מדיניות ציר שלבים איוו חל לא נורש מסמך מדיניות לעיצוב רחובות מאחר ולמעט תוכנית זו מרבית רחוב היינריך היינה מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.</p>	<p>המרבץ בנספה העיצוב העירוני לשימושים שאינם למגורים בלבד. יחולו הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך בנין שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו</p>		
<p>+ מדיניות שיכונן יפו מס' 9080.</p>	<p>5.3.2 מתחם תתחזקות עירונית</p>	<p>סימון המתחמים לפי אח"י ממסמכי התוכנית; תשריט יעודי קרקע; - אזור מגורים בבניה עירונית. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם הונוחזקות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם הונוחזקות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות.</p>
<p>+ מגורים + מדיניות שיכונן יפו מס' 9080. מגורים ומסודות ציבור שצי"פ שפ"פ מסחר ותעסוקה שבייל להולכי רגל</p>	<p>3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4(5) שימושים נוספים ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש משרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד מגורים והותר בו שימוש למשרדים וכן במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים בתכנית לפי סעיף 3.1.1 (ז)</p> <p>3.1.1 (נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים רלוונטיים</p> <p>3.2.4(4) שימושים נוספים למסחר בקומות הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מגורים</p>	<p>3.2.4(1) (א) מקבץ שימושים ראשי - מגורים 3.2.1 (א) מעל 100 יחיד</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית קובעת מגרש עצמאי עבור תעסוקה ומסחר</p>	<p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית 3.2.4(5) שימושים נוספים לתעסוקה במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, ר"ן דמוי שיייעודו למגורים וכן בייעוד משרדים בלבד עד 25% משטחי הבניה הסחירים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד מגורים בבניה עירונית שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעוד בכפוף להוראות והעו"ט.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>מסחר 1 בקומת הקרקע</p> <p>+ שימושים כלליים- מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ</p>	<p>(4) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע</p> <p>3.1.1 (ו)</p>		
<p>+ ווי"ק מזו 4</p> <p>+ כ-10% לדיור בהישג יד תרומה משמעותית למרחב הציבורי</p>	<p>3.2.4 (ב)-רח"ק מרבי</p> <p>3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2+3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטת וקנינות וזוטפת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ רחק מקסימלי 5 (מזתהם להתחדשות עירונית)</p> <p>+ תוספת שטחי מרפסות למגורים</p> <p>+ תוספת שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>3.1.4 (ג) 5.3.21 (ג)-</p> <p>בתכנית התחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית לקבוע 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים הפיזיים, החברתיים והכלכליים.</p> <p>3.1.4 (ה)</p> <p>סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+ למי ע1</p> <p>+ חשמושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים.</p> <p>+ ס 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה ושינועו יו לזיונות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>ס 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יחזו בחו"מ למותר על פי תכנות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>3.1.5 (ב)-(י) יותרו חשמושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט מגורים.</p> <p>ס 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה ושינועו יו לזיונות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומות לא יעלה על</p>	<p>4.2.2 (א)-מספר קומות לא יעלה על</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר הבניה נקודתית חריגה לסביבתה ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+</p> <p>הקבוע בתשריט העיצוב העירוני 4.2.2(א)(3)</p> <p>+</p> <p>4.2.2(ג)-גובה קומה גובה קומת טיפוסית עד 3.8 גובה קומת קרקע עד 6 מ', גמישות בגובה קומות לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.</p> <p>+</p> <p>4.2.6(ב)- עלית מדורגת גובה במתחם התחדשות עירונית עליה מ-15 קומות מותר עירונות "התחדשות עירונית". בנוסף הטמעת חקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)9, מ-15 ל-19 קומות. ר-72 דופן שלב/תריד תינה -- יותרו עד 1.1+12 קומות וחקלה ל-15 קומות.</p>	<p>8 קומות</p>		
<p>+</p> <p>נוסף נספת בינוי למסמכי התכנית 4.2.1 (ג) דרשה תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1(ג)</p> <p>+</p> <p>4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקו מגריש.</p> <p>+</p> <p>4.2.4-הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>4.2.1- כללי</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגריש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>לתכנית נערכה פרוגרמה לטחי ציבור עיי החי' האסטריגית. התכנית קובעת שטח למסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים</p>	<p>4.1.1(א)-(ה)-היקף הקצאות לרכי ציבור</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>4.1.1 סעיף - עיצוב הקצאת לרכי ציבור - הועדה תחליט לחקיקי שטחי בניה. או המרת למגורים ליעוד למגורים, חוראות בדבר הקצאה לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

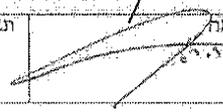
<p>+ חתכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך</p> <p>+ קיימת חו"יד תחבורתית</p> <p>+ וונגניו מבטל/מגונן זרז עורקית עירונית - היינריך נזייה הכלול בתמ"מ 5 באופן התואם את הנראות תמ"מ 5 ואת הנראות המתאר.</p> <p>קווי בניין -5</p> <p>+ 3.8.4-קווי מוען</p> <p>+ 3.8.7- תקן חניה</p> <p>תקן החניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית</p>	<p>3.8.1-כללי</p> <p>3.8.1(ה) חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2(ו) עורקית עירונית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הנראות כלליות (3.8.1) והנראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי כותעין (3.8.4) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ חתכנית כוללת</p> <p>+ קיימת חו"יד סביבתית.</p> <p>+ הנתיב כוללת בנוסף נספח סביבתי</p> <p>+ תנאי להגשת בקשה להיתר יזמה הכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בנייה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחבת</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 המדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחבת (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ ל"ר ונחום התכנית כולל בחלקו ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול משמך את פארק דודף שאינו כלול בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בנוי המסומן במתאר כאזור למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>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 בשימת השימור ונעזר ניזון.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

הוראות כלליות להכנת תוכנית

<p>+ התכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך היינה</p> <p>+ קיימת חו"ד ותחבורתית</p> <p>+ וונדנינג מצב מצומצם דרך עורקית עירונית - היינריך היינה הכלולה בתמ"מ 5 באופן התואם את הנראות ותמ"מ 5 ואת הוראות המתאר.</p> <p>קווי בניין -5</p> <p>+ תקן תחניה 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית</p>	<p>3.8.1-כללי</p> <p>3.8.1(ה) חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2(1) עורקית עירונית</p> <p>3.8.4-קווי מתען</p> <p>3.8.7- תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1) כולל הוראות כלליות (3.8.2) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.3) חפירות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>	<p>הוראות כלליות להכנת תוכנית</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית התכנית כוללת בנוסף נספח סביבתי</p> <p>+ תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמאות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>הוראות כלליות להכנת תוכנית</p>
<p>+ תנאים התכנית כולל בחלקו ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי. עם זאת, הסימבול מסמן את פארק דוידוף שאינו כולל בתחום התכנית. התכנית כולה בתחום שיכונים בניי המסומן במתאר כאזור למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>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 ולפי ציון.</p>	<p>4.5 הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p>הוראות כלליות להכנת תוכנית</p>

<p>בבניה עירונית ומסומן להתחדשות עירונית.</p>			
<p>+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז.</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) בריכות אגירה (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>+ וזנכניז נמצאונ בתחום 500 מ"ר מסימבול בריכת אגירה. מקודמת תכנית אחרת עבור בריכת האגירה שתיתן את המענה הנדרש בתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 4.6.3- בריכות אגירה ורדיוס מגן</p>		
<p>+ התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחות מ-15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספח ניקוז</p>	<p>4.6.4- ניקוז</p>		
<p>+ נספח תשתיות- סמיכות לקו שפדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.</p>	<p>4.6.5- ביוב</p>		

שימוש בסעיפי חוק בטעינת מתכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
יערמוץ בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית האזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), זכר בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבב.</p> <p>62א(4) למעט (א4) - קבועה או שינוי גובה הקומות (5) - שינוי יחידת שטח-בנייה בין ייעור (6) ו- (8) - הגדלת מספר יחיד (16) - הוראת שטח ציבורי עירוני.</p>
+	<p>סעיף מהות הסעיף</p> <p>סעיף קטן (1)(א) איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעור</p>
+	<p>סעיף קטן (4)(א) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>
+	<p>סעיף קטן (5)(א) שינוי הוראות בדבר בינוי או עצוב אדריכליים</p>
+	<p>סעיף קטן (9)(א) כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלקות')</p>
+	<p>סעיף קטן (19)(א) קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הגדרת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>

הצהיר והתימות				
בדקתי את סוגיית הטמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופו זה.				
מונדט-הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך	
אורי כרמלי, אדיר	025332735		20.5.2024	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך	
דוראלה אברהם אדיר, עמיר	2938996-9		28.5.2024	

2017 | ברעם | 20

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו) ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים להלן :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	11/06/2025
דיון בהתנגדויות	20 - 0012-25'

יותם בן יעקב: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו א'. התוכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית, ניהול התוכנית ע"י עזרה ובצרון. איילה רונאל: מציגה את התוכנית מיטל להבי: למה הבינוי בגבהים משתנים? יותם בן יעקב: אנחנו רוצים לראות בינוי מגוון, מבחינת עיצוב אנחנו לא רוצים לראות מבנים שעומדים כמו חיילים באותו גובה. יש כאן גם את העניין החברתי לתת מגוון סוגי דיור. יש הבדל בין לגור במגדל רב קומות לבין בינוי מרקמי. בתכנית יש מגוון טיפולוגיות. חיים גורן: מה תקן חניה? איילה רונאל: 1:0.8 מיטל להבי: בתקנון רוב המסמכים הם רקע ולא מחייבים מסמך העצים לדוגמא. איך מוודאים שהעצים שסומנו למירה אכן ישמרו אם הנספח מנחה? מה השוני בין מצב נכנס לעומת מצב יוצא מבחינת יעודי הקרקע כי לא רואים בטבלה. מלי פולישוק: לא ברור למה לא לשים את הבניינים הגבוהים באמצע וכך יהיה יותר אויר כלפי החוץ כי נראה שנמוכים באמצע נחנקים. יותם בן יעקב: נספח העצים אמנם מנחה, אבל העצים שהאגרונום סימן לשמירה מוטמעים בתשריט שהוא מסמך מחייב. לעניין יעודי קרקע זה קיים בתקנון. מבחינת השצ"פ אנחנו נכנסים 2.4 דונם ויוצאים עם 3.9 דונם. קבענו מגרש גדול חדש יותר 2.7 דונם ליד הפארק בייעוד שב"צ. 0.9 ל 2.7 דונם שב"צ. בנוגע למיקום הבניינים הגבוהים, בחלקה האחורי של התכנית יש את פארק דוידוף, הבניה הנמוכה יותר פונה לחצר מרכזית. פארק דוידוף הוא גבוה יותר ואינו במפלס אחד עם מרחב השיכונים. התכנית מציעה חיבור של הגינה המרכזית אל תוך הפארק. לכן לדעתי אין כאן סיטואציה של מחנק. הבניינים הם סביב חצרות פנימיות והגבוהים פונים לפארק. ראובן לדיאנסקי: דיברת על שטחים חומים מ 0.9 ל 2.7 דונם בתכנון איך רואים את השימוש של השטחים החומים מה יהיה שם? יותם בן יעקב: במגרש של 2.7 דונם אפשר להשתמש להרבה דברים. בשלב התב"ע עוד לא יודעים מה יהיה השימוש. ראובן לדיאנסקי: האם אפשר במגרש החום הזה אפשר לבנות בנין עד 10 קומות בהתאם לתוכנית צ'. מגרש חום יכול להישאר מגרש פנוי. אבל שיש 2.7 דונם מגרש חום כלומר שהצפיפות תהיה גדולה בשלב הראשון שהוא יהיה פתוח יהיה אוויר אפשר לקבע בתקנון שהמגרש יישאר מגרש פתוח ולא בנוי. אודי כרמלי: לא. ברוב התוכנית שהתחלנו אותם הצרכים למגרש חום עולים וצריך להראות מימוש מקסימלי לתכנון בעתיד. ראובן לדיאנסקי: לפני כמה שנים לא היה דגש על עצים וכד'. יותם בן יעקב: להוסיף לסעיף 2 תיאום ואישור עם היועמ"ש של הועדה המקומית להוסיף את המילים "ואגף הנכסים".

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית
בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ואגף הנכסים.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
20 - 0012-25ב'	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12843 בעמוד 398 בתאריך 28/10/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

01/11/2024	מעריב הבוקר
01/11/2024	מעריב
01/11/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. חיים פיין - הגיחון 5 ת"א-יפו
2. שמואל שרון - מגשימים 24 ת"א
3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים - הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 1 ירושלים
4. עו"ד שלמה טופז - דרך מנחם בגין 156 ת"א
5. טובה שושנה גינס - רחוב הגיחון 12 תל אביב - יפו

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. חיים פיין – בעל דירה גיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	אי התאמה של שימוש לתעסוקה לשכונת מגורים. המשרדים עלולים לגרור להפרעות וזיהום סביבתי.	לדחות את ההתנגדות	ראשית יצוין כי תכנית המתאר מכוחה מאושרת תכנית זו, מאפשרת שימוש למשרדים ותעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבניה בתכנית ואף ניתן לקבוע שימושים אלו במגרש נפרד ביעוד תעסוקה. שנית, עירוב שימושים מהווה כלי לעירוניות טובה ואם נעשה נכון, לא רק שאינו פוגע אלא מוסיף ערך לשכונת מגורים. המגרש לתעסוקה בתכנית זו, מופרד ממגרשי המגורים ופונה לרחוב היינריך היינה בקרבה לצומת וולפסון הסואן. מיקום מגרש התעסוקה במיקום זה מאפשר לחצוץ ולהרחיק את מגרשי המגורים מתחום הדרך.

<p>שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי תואם את מיקום הפרויקט ונמוך באופן ניכר ממוקדי עסקים ראשיים בעיר תל אביב-יפו (כגון בציר מנחם בגין בסמוך לקניון עזריאל). מתחמי העסקים שצוינו כמו מתחם הבורסה ברמת גן ומרכז תל אביב אינם בקרבת הנכס, הממוקם בחלקו הדרומי של העיר תל אביב. במתחמים אלה מושכרים שטחי תעסוקה בדמ"ש הגבוהים מהערכים שהובאו בחשבון בדוח הכלכלי.</p> <p>לפרוייקט נגישות גבוהה לתחב"צ. רק"ל, רכבת כבדה ותחנת מטרו עתידית מצויות במרחק הליכה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>2 ערך כלכלי לא מספק של משרדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שווי נמוך בגלל שהאזור אינו מוקד תעסוקה - קרבה למתחמי תעסוקה כמו הבורסה ומרכז ת"א תפחית את האטרקטיביות למשרדים במיקום זה. - תחנה רק"ל קו אדום שנמצאת במרחק מהמתחם ואינה נוחה להליכה מה שיגרום לפגוע בנגישות שתחבורתית ולהרתיע סוחרים פוטנציאליים. 	<p>2</p>
<p>ערכי השווי שהובאו בחשבון לשטחי מבוססים על עבודת שמאי וניתוח עסקאות השוואה לעסקים דומים והינם ראויים ביחס לסביבת הפרויקט.</p> <p>הדוח הכלכלי נבדק ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית ת"א – יפו.</p>		<p>3 עיכוב במימוש התכנית בגלל חוסר כלכליות של שטחי המשרדים, מצב שיגרום לשטחים בלתי מפותחים לאורך זמן ויפגע באיכות חיי התושבים.</p>	<p>3</p>
<p>עירוב שימושים כשנעשה נכון מיטיב עם חיים עירוניים ולא פוגע בהם. תכנית זו מציעה לצד הפיתוח, שטחי ציבור פתוחים ומצויה בצמוד לפארק דוידוף. מגרש התעסוקה מופרד ממגרשי המגורים ולמעשה חוצץ בין המגורים לדרך הסואנת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4 השפעה שלילית על איכות חיי התושבים – עקב מתחם התעסוקה, איכות החיים תפגע כתוצאה מתוספת כלי תחבורה שמשתמשים ביעוד המסחרי ותעסוקה, רעש בגלל הפעילות השוטפת, פגיעה בטבע העירוני וצמצום שטחים ירוקים והשפעה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוה כפי שהוזכרו בתקנון התכנית.</p>	<p>4</p>
<p>השימוש לתעסוקה הולם את מיקום המגרש לצד דרך עורקית ומחלף וולפסון. התכנית כבר כוללת דוור בהישג יד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, וכוללת שטחים פתוחים כנדרש.</p> <p>לפי הדוח הכלכלי שנערך לעת הפקדה, התכנית רווחית דיה ולא נדרש לשפר את הכלכליות שלה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5 חלופה מוצעת. המתנגד מציע את החלופה הבאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במקום שטחי תעסוקה ומסחר שטחי מגורים נוספים לדוור בר השגה. - הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים. - מבקש להוציא את מתחם המשרדים והמסחר המוצע מהתוכנית או לחלופין לערוך שינויים בתכנון המוצע שיתאים לאופי הקיים ושייצר תוכנית יותר כלכלית. 	<p>5</p>

2. שמואל שרון – בעל יח' מסחרית ברחוב הגיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	למילוי
1	<ul style="list-style-type: none"> לא נקבעו חניות עבור המסחר. הדוח הכלכלי הביא בחשבון השמאי תקן של מקום חניה לכל 50 מ"ר מסחר. 	לקבל את ההתנגדות בחלקה	<ul style="list-style-type: none"> שטחי המסחר בתכנית זניחים. מדובר במסחר מקומי בקומת הקרקע של מבני המגורים שאינו דורש חניות צמודות. ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0. הפחתת תקן החניה למסחר משפרת את רווחיות הפרויקט כך שלא צפויה פגיעה בכדאיות הפרויקט.
2	"זכויות הבניה נמוכות יותר מהמותר בתכנית תא 5000 המתירות רח"ק מירבי של 6"	לדחות את ההתנגדות	<p>הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר הוא 4 + 1 עבור התחדשות עירונית. תכנית זו מקודמת לפי הרח"ק המקסימלי (5) בדומה לתכניות אחרות להתחדשות עירונית בתא שטח זה. המתנגד מפנה לתכנית המתאר – טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, אזור 706א: "בתכנית התחדשות עיארונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6 ולגובה עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי." כלומר סעיף זה מתנה רח"ק 6 בפינוי שטחי ציבור מאושרים. תכנית זו אינה כוללת שטחי ציבור תפוסים המפונים במסגרת התכנית. סעיף זה נועד לתת תמריץ לאזורים בהם ישנה תפיסת קרקע משמעותית של שטחי הציבור ואינו רלוונטי לתכנית זו.</p>
3	<p>כלכליות:</p> <p>"ש לשקול מחדש כדאיות הקמת מבנה תעסוקה בתחום שכונה סגורה. גישה למרכז התעסוקה מתוך השכונה תייצר עומסי תנועה בשעות הפעילות לרבות מצוקת חניה במתחם אשר כולל שטחי חניה מצומצמים."</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>בבדיקת הכדאיות הכלכלית בפרויקט הובא בחשבון שווי תעסוקה בהתאם למיקום. הפרויקט נמצא רווחי לפי תקן 21.</p> <p>בנוסף, הפרויקט נבחן תנועתית ונמצא שניתן מענה טוב לצרכי התנועה והחניה בפרויקט בכללותו.</p>
4	טבלאות איזון: "במסמכי התכנית אין התייחסות	לדחות את	בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו-)

<p>"מתחם ב + ג"). כמו כן לפי תקן 15 בסעיף 6.1 שמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתחום התכנית על סמך שיקולים שמאיים כפי שגם מוסבר בעקרונות השומה.</p>	<p>ההתנגדות</p>	<p>לעריכת טבלאות איזון לשני מתחמי תכנון. החלוקה מבוססת על הנחה של שמאי התכנית שאינה מעוגנת במסמכי התכנית ו/או בתכנית עיצוב עתידית."</p>	
<p>בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו- "מתחם ב + ג"). התשריט הינו מסמך מחייב ותואם לטבלת האיזון השמאית. לא נקבעה שלביות כדי לאפשר לכל מתחם לצאת לביצוע בצורה עצמאית. בכל מקרה, המתחמים שנקבעו יתקדמו בשלמותם בהתאם לתשריט וטבלת האיזון. מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>למסמכי התכנית לא צורף נספח עיצוב הקובע בין היתר את מס' מתחמי התכנון הסופי וחלוקתם ו/או שלבי ביצוע, במידה וחלוקת המתחמים הסופית תהיה שונה מזו שנקבעה ע"י השמאי בטבלת האיזון, שיצרה הגדרה קניינית בפועל של שני שלבים, עלולה להוצר אי התאמה קניינית בין מתחמי המימוש לטבלאות האיזון שכן הבעלים במתחם חולקו לשתי קבוצות בלבד.</p>	<p>5</p>
<p>התכנית שהופקדה קובעת את מתחמי האיחוד והחלוקה. טבלאות האיזון תואמות למתחמים המופיעים בתשריט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>"יש מקום לבחון אפשרות לקבוע כבר בשלב זה את מתחמי התכנון לרבות התאמת טבלאות האיזון לחלוקה לפי מתחמים"</p>	<p>6</p>
<p>הכנת תצ"ר עליה להיעשות לפי הוראות סעיף 125 לחוק ולא ניתן להתנות על כך.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>"יש להוסיף תנאי במסמכי התכנית כי ביטול הרישום הקיים לרבות עריכת תצ"ר ירשם רק לאחר הריסת כל הבניינים בכל מתחם תכנון וקבלת היתר בניה בכל מתחם תכנון"</p>	<p>7</p>
<p>כפי ששטחי הבניה הציבוריים הינם מוקנים על פי תכנית זו כך הזכויות הסחירות מוקנות גם הן ומימושן תלוי אך ורק בבעלי הקרקע הפרטיים. שטחי הציבור שנקבעו בתכנית זו נדרשים למימוש בהתאם לצרכים הציבוריים והעירוניים באזור התכנית ולפיכך לא נכון יהיה להתלות את מימוש השטחים הציבוריים במימוש הפרוייקט הסחיר. לכן על פי התכנית קיימת אפשרות לעירייה להפקיע את השטחים הציבוריים מרגע היכנסה של התכנית למתן תוקף.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הפקעת שטחים לצרכי ציבור – מבקש לקבוע שההפקעה תרשם /תבוצע לאחר קבלת היתר בניה בכל מתחם, ע"פ התקנון העירייה רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה מיד עם אישור התכנית – לטענת המתנגד לא יכול להיות שהתכנית לא תמומש ועדיין ההפקעה לטובת העירייה תבוצע בפועל ולכן מבקש לכרוך בין מימוש הפרוייקט הסחיר ובין המגרשים הציבוריים.</p>	<p>8</p>

<p>כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, שיעור התמורה לשטחי המסחר נע לרוב סביב 25%.</p> <p>עפ"י עקרון תקן שמאי מס' 15 – השווי היחסי במצב היוצא צריך להיות זהה לשווי היחסי במצב הנכנס. דהיינו ככל שהשווי נמוך יותר במצב הנכנס, אזי התמורה שתתקבל במצב היוצא תהיה נמוכה יותר.</p> <p>במקרה הנדון שווי מ"ר למגורים גבוה משווי מ"ר למסחר ולכן התמורה לשטחי המסחר צריכה להיות נמוכה יותר מהתמורה הניתנת לדירות המגורים.</p> <p>בהתאם לבדיקה שערכנו מתקבל שיעור תוספת של 24% לשטחי המסחר.</p> <p>יתרה מזאת, תקן 21.1 מהווה מסמך רקע להוראות התכנית ואיננו מחייב.</p> <p>התקן נועד לוודא קיום רווחיות מינימאלית לקיומו של הפרויקט.</p> <p>כפי שנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, התמורות בין היזם לבין בעל הקרקע ייקבעו במשא ומתן בין הצדדים בטרם חתימה על חוזה ההתקשרות ביניהם.</p> <p>בעת החתימה על ההסכמים בין היזם לבין בעלי הקרקע ייתכנו תנאי שוק שונים שיובילו לרווחיות שונה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תקן 21 : שווי תוספת מסחר</p> <p>תוספת הזכויות שנתנה ליחידות המסחר בתכנית אינה תואמת את התקינה השמאית לפיה תוספת השטח צריכה להיות זהה כמותית ליחידות המגורים, דהיינו שווה ערך ל 12 מ"ר מגורים + 12 מ"ר מרפסת + מקום חניה + מחסן תקני.</p>	<p>9-13</p>
<p>הבדיקה הכלכלית נעשתה תוך ההנחה כי כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שתהיה חבות במס שאינה ידועה בשלב עריכת חוות הדעת, היא תחול על היזם ותהווה חלק מהוצאות הפרויקט. בשלב עריכת חוות הדעת הסבירות לחבות במס שבח מאפשרת רווחיות מינימלית נדרשת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיסוי (תקן 21) – מס שבח לייח התעסוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> - במתחם התחדשות עירונית קיים פטור למגורים במס שבח. - סעיף הפטור במס שבח לא עוסק ביח' תעסוקה ולכן יש לבדוק את חבות מס השבח בגין מכירת הזכויות לתעסוקה במידה ותיווצר חבות יש להוסיף את סכום החבות להוצאות היזם ולהביאן בחשבון מה שכיום לא קיים בדו"ח. 	<p>14</p>
<p>הבדיקה הכלכלית נערכה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם ב' + ג' כמתחם או"ח אחד, ומתחם א' כמתחם או"ח נוסף. הבדיקה הכלכלית נערכה על פי הנחות אופטימליות לעת זו. עם זאת, טבלת ההקצאה והאיזון המחייבת נערכה כך שכל אחד מבעלי הזכויות</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיקום יח' המסחר – בעבודה הכלכלית מונח כי בעלי שטח המסחר בחלקה 81 יקבלו חנות חדשה במתחם ג'. מוצע כי יתאפשר ליזם להקצות שטחים מסחריים גם במתחם ב' וא'.</p>	<p>15</p>

<p>בכל אחד מהמתחמים יקבל חלק יחסי מכלל הזכויות במתחם, בין היתר כדי לאפשר גמישות לזים הפרויקט בהקצאת התמורות לבעלי הקרקע. כלומר אין כל חובה כי התמורה למסחר תינתן בהתאם לאמור בבדיקה הכלכלית והיא יכולה להינתן בכל אחד מהמתחמים לעיל.</p>			
<p>הוראות תכנית 2673 מצביעות כי התכנית מקנה זכויות בניה להרחבת דירות המגורים בלבד. התכנית אינה מציינת את אפשרות הרחבת שטחי המסחר (ראה סעיף 1 למטרת התכנית וסעיף 9.2). הוראות התכנית מקנות זכויות בניה להרחבת דירות מגורים קיימות בהתאם לתשריט ההרחבות ואינן מקנות זכויות בניה כוללות למגורים. לפיכך אין לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות הרחבה בלתי מנוצלות – לא נלקח באומדן שווי יח' המסחר את שווי יתרת זכויות ההרחבה הלא מנוצלות כפי שנלקח בחשבון הזכויות הלא מנוצלות של המגורים. לחילופין, אם לא ניתן להרחיב את יח' המסחר, לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.</p>	<p>16</p>
<p>בקובץ האקסל נפלה טעות בקישוריות בחילוף שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>טעות סופר – שווי מ"ר מבונה תעסוקה גבוה משווי מ"ר מבונה מסחר.</p>	<p>17</p>
<p>שווי מ"ר בנוי לתעסוקה שנקבע בדוח הכלכלי הינו נמוך משווי מ"ר ממוצע אשר התקבל מעסקאות ההשוואה שהוצגו בדוח, וחושב בהתאמה לרמת מעטפת בבינוי חדש ובהתאמה למיקומו של הפרויקט הנדון. שווי מ"ר בנוי למסחר שנקבע בדוח הכלכלי הינו לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה ולאחר נטרול עסקאות קיצון. בבחינת העסקה של היחידה המסחרית בגו"ח 7074/81 עולה כי העסקה ככל הנראה מגלמת פוטנציאל של התחדשות עירונית שיש לנטרלו בשווי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>עסקאות השוואה : עסקאות השוואה למ"ר תעסוקה כוללות נתונים לשטחים ברמת גמר מלא. שווי מ"ר מסחרי עפ"י עסקאות השוואה 26,000 ₪ למ"ר. לא ברור מדוע שווי מ"ר מסחרי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות שהינה בעלת תוקף נמוך יותר מגישת ההשוואה. מבקש להתאים את קביעת השווי לתוצאות הסקר לרבות ערכי השווי במתחם.</p>	<p>18-19</p>
<p>כמפורט בסעיף 8.12 לנספח עקרונית השומה, השטח המסחרי חושב כשטח אקו'. לשטחי המסחר הממוקמים מתחת לכניסה הקובעת נקבע מקדם שווי בשיעור 0.6. (ראה טבלה המרכזת את זכויות הבניה בסעיף 1 לנספח העקרונית). שווי המגרש שחושב בטבלת ההקצאה והאיזון מהווה שווי למגרש כריק ופנוי. שווי ההכנסות שחושבו בדוח הכלכלי</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא נלקח בחשבון פער בין שווי מסחר מעל הקרקע לשווי מסחר בתת קרקע.</p>	<p>20</p>

לפי תקן 21.1 מהווה את שווי הנכסים כבנויים (מלאי היזם בלבד).			
עלויות עקיפות בשיעור של 36% אשר מציין מר שמואל שרון אינן כוללות את עלות המימון שמהווה חלק מעלות הבנייה הכוללת. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע נלקחה עלות בניה כוללות לרבות עלות המימון.	לדחות את ההתנגדות	עלות הקמה למ"ר מסחר חדש נקבעה לפי 6500 ₪ למ"ר. האומדן אינו תואם את העלות שנקבעה בדו"ח הכלכלי שם הובא חשבון עלות ישירה בסך של 4500 שח ועלויות עקיפות בשיעור של כ- 36%. מהווה כ 6140 ₪.	21
רווח יזמי בשיעור של 15% לשטחי המסחר אינו תואם את פרק יח' בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי") ואינו תואם את המקובלות השמאיות לרבות את סביבת הנכס. בדוח הכלכלי שנערך לעת ההפקדה שיעור הרווחיות במתחם ב'+ ג', הכולל שטחי מסחר ותעסוקה הינו כ 15.7%. רווחיות זו מגלמת את הרווחיות הנדרשת לשטחי המגורים, שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהם מהפרוגרמה בפרויקט.	לדחות את ההתנגדות	נקבע רווח יזמי למסחר 25%, שיעור רווח מעל לסביר, יש לקבוע רווח יזמי בשיעור 15% בדומה למגורים. השמאי קובע כי שיעור הרווח היזמי במחם ב+ג 15.6% הוא רווח ראוי לפי התקינה, מאידך הוא אינו מביא בחשבון שבמתחם זה 20% מעלות הקמה ישירה הינה של שטחי מסחר ותעסוקה. מבקש לתקן רווח יזמי למסחר בדומה למגורים.	22

3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים ה.ע. יפו

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
הדו"ח הכלכלי שנערך לעת הפקדת התכנית, נערך בהתאם לתקן 21, נבדק ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצא תקין. הרווחיות של התכנית הינה גבוהה מהמינימום הנדרש.	לדחות את ההתנגדות	טענות לחוסר כלכליות התכנית. עפ"י בדיקה שערכו שמאים מטעם חברת נופים הרווחיות עומדת על 0.687%.	1-23
ערכי שווי בתחשיב ההכנסות נקבעו בהתאם לסקר נרחב מפרויקטים בסביבה. מחירי המכירה הובאו בחשבון בהתאם לדירות קטנות שנמכרו בסביבה בהתאמה לשטח דירה ממוצעת בפרויקט. יש לציין כי חלק מעסקאות השוואה שלפיהן נקבעו ערכי השווי בחוות הדעת הכלכלית נמכרו ללא מקומות חניה, לכן עולה שקיימת סבירות ששווי למ"ר בנוי שחושב כבר מגלם את העובדה שחלק	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב ההכנסות הביא בחשבון שמאי התכנית הפחתה לדירות ללא הקצאת חניה לפי 170,000 ₪ לכל חניה – בפועל ראוי להביא בחשבון הפחתה של 10% לכל הפחות	24-25

<p>מהדירות אינן כוללות חניה. על אף האמור לעיל, למען הזהירות הובאה בחשבון הפחתה של 170,000 ₪ לדירה שתימכר ללא חניה וזאת על הצד הזהיר. לאור כך ששווי למ"ר בתחשיב ההכנסות מגלם את תקן החניה, הפחתה של 10% משווי דירות שימכרו ללא חניה אינה סבירה.</p>			
<p>עלויות הבניה שהובאו בדו"ח הכלכלי הינם בהתאם לעלויות בניה מקובלות בסביבת הנכס ובהתאם לאומדן עלויות בניה שקודם ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו בעת הכנת הדוח הכלכלי לעת הפקדת התכנית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הערכה בחסר של עלות בניה ישירה למ"ר: בדו"ח המלווה את התכנית עלות הבנייה למ"ר: 6,550 ₪ למ"ר עילי, 3,300 ₪ למ"ר ת"ק. אולם לפי מחשבון דקל-שטח עילי פלדלת הוא 9,450 ₪ פלדלת ו 3,431 ₪ תת"ק. מכך נובע שעלות בניה ישירה היא 7,300 ₪ למ"ר.</p>	<p>26-27</p>
<p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית, תחשיב כלכלי אינו כולל את חישוב היטל השבחה שיערך אחרי אישור התכנית. יחד עם זאת התכנית עומדת בפרמטרים של הועדה המקומית ומציעה רווחיות מספקת לפני תשלום היטל השבחה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הערכה בחסר של היטל השבחה: לפי שמאי התכנית גובה היטל השבחה 71 מלש"ח, בעוד שלפי שמאי המתנגד גובה היטל השבחה כ 115 מלש"ח.</p>	<p>28-33</p>
<p>לאחר הבאת עלות העתקת קו איגודן בחשבון (בנוסף לעדכונים נוספים הנדרשים) עולה כי התכנית עומדת ברווחיות מספקת. יש לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס - העתקה בפועל של קו איגודן.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>קו איגודן: התכנית כוללת העתקה של קו איגודן. הדו"ח הכלכלי אינו כולל עלות העתקת קו איגודן.</p>	<p>34-39</p>
<p>סעיף 6.2.4 להוראות התכנית עוסק בהעתקת תשתיות בהתאם לצורך. לתכנית נערך תיאום הנדסי לבדיקת התשתיות הקיימות וממנה לא עלו צרכים מיוחדים למעט קו איגודן, שעבורו נדרש לתת מענה מיוחד. לכן, לא נכון להוסיף עלויות</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21: העדר התחשבות בעלות העתקת תשתיות נוספות.</p>	<p>40-42</p>

<p>העתקת תשתיות, מאחר ומדובר בתשתיות סטנדרטיות לכל פרויקט התחדשות עירונית.</p>			
<p>על החלקה בנוי קיוסק. כיום מתנהלת תביעת פינוי כנגד המחזיקים בקיוסק אשר טרם ניתן פס"ד בעניינה. יש לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון עלות פינוי הקיוסק בגוש 7074 חלקה 85 המצוי על שצ"פ.</p>	<p>43-44</p>
<p>מחירי המכירה שהובאו בחשבון נקבעו על סמך ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2022-2024 שחלקן לאחר פרוץ המלחמה. בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש נהוג לשקלל את עלות הבצ"מ לפי שיעור של 5% מעלות הבניה הישירה. שיעור המע"מ עלה ל-18% החל מ01.01.2025. מחירי המכירה שצוינו בדוח הכלכלי הינם בהתאם לעסקאות מכר טרם עליית המע"מ ואינן יכולות להצביע על עליית מחירים בעקבות עליית המע"מ. סביר שלאחר הגדלת שיעור המע"מ תיווצר עליה במחירי הדירות שתשקלל את שיעור העלייה במע"מ (אחרת תיווצר ירידה במחירי הקרקעות, דבר שאינו סביר). לאור כך עליית המע"מ לא תשפיע על הכנסות היזם. יש לציין כי ממועד עסקאות ההשוואה המוצגות בחוות הדעת השמאית ועד למועד הנוכחי ניכרת עליה במחירי הדירות בשיעור גבוה משיעור השתנות תשומות הבניה, דבר שאף משפר את כלכליותו של הפרויקט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל. עליית עלויות הבניה ועדכון המע"מ. מבוקש להעלות את רכיב הבצ"מ מ 5% ל 10%</p>	<p>45-48</p>
<p>הדו"ח הכלכלי מפרט את הרקע העובדתי בפרויקט בהרחבה. כמו</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>טענה על היעדר תשתית עובדתית מספקת לעריכת תקן שמאי לתכנית</p>	<p>49-51</p>

<p>כן התחשיב הכלכלי נערך בהתאם למקובלות השמאיות תוך סקר מחירי מכירה נרחב מסביבת הנכס.</p> <p>מכל האמור הבדיקה הכלכלית מבוססת על תשתית עובדתית ראויה המספקת את מטרתו של תקן 21.1 וכיוצ"ב את קיום הפרויקט לאור כדאיותו.</p> <p>כאמור לעיל, הדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 נבדק מס' פעמים ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית תל אביב – יפו.</p>			
<p>התכנית כוללת סעיף לפיו שטחי מרפסות מעבר ל 12 מ"ר בממוצע יכללו בחישוב הרח"ק. ניתן להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מרפסות – תקנון : מבוקש כי ההוראה תנוסח מחדש, כך שיקבע כי שטח המרפסות אליו מתייחסת ההוראה - 12 מ"ר ליחידת דיור, כפול מס' יחידות הדיור - יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת השטחים.</p>	<p>52-54</p>
<p>בתקנון כבר קיים סעיף הקובע שתקני החניה הינם תקני מקסימום.</p> <p>התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מוצע להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה.</p> <p>כמו כן, מוצע לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקס' 1:0.8. מוצע להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>תקן חניה : - "מבוקש להבהיר כי תקן החניה יהיה ע"פ התקן המקסימלי התקף בעת קבלת היתר הבניה"</p> <p>בנספח התנועה לא נקבעו חניות עבור דב"י ועבור מסחר: המתנגד מבקש כי ירשם בתקנון התכנית שעבור דירות דב"י ועבור יעוד מסחר, לא תחייב התכנית התקנת חניות</p> <p>"ככל ותדרוש התכנית לייחס חניות לדירות הדב"י, יהיה צורך לייצר חניות נוספות, או לחלופין, להפחית את תקן החניות בדירות היזום"</p>	<p>55-58</p>
<p>ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות :</p> <p>עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים 304, 303, A301</p> <p>עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים 300, B301</p> <p>עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>שלביות ופינוי המגרשים העירוניים : "תנאי לתחילת עבודות, למעט עבודות הריסה- פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חוזה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, תנאי שטח 304-301 ומסירתם לידי העירייה".</p> <p>יצוין כי על מגרשים 304-301 בנויים חלקים ממבני המגורים הקיימים. הריסתם לא תתיר פינוי בשלבים ע"פ מתחמים, כאמור בתכנית. הוראה זו גם נוגדת את ההוראה שנקבעה בסעיף 6.1.1 להוראות התכנית, ס"ק 12 המתייחס לנספח שלביות הביצוע, ואשר מותר</p>	<p>59-61</p>

		גמישות בתכנית לצורך מימושה. על כן, תבקש היוזמת למחוק את ס"ק ה מסעיף 6.2.2 ולקבוע כי פינוי מבני הציבור יקבע בנספח שלביות הביצוע.	
62-63	לדחות את ההתנגדות	סעיף 6.3.2 בתקנון – רישום : בסעיף נרשם שהעירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים עם אישור התכנית. המתנגדת מבקשת להסב את תשומת הלב שעל השטחים הציבוריים קיימים מבני מגורים המיועדים להריסה. המתנגדת מבקשת שתפיסת החזקה במגרשים הציבוריים תבוצע רק לאחר הוצאת היתר הריסה.	מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע בכל תכנית בניין עיר שמהותו שמירה על זכות העירייה להפקיע שטחים ציבוריים.
64-67	לקבל את ההתנגדות	שווי מ"ר מבונה תעסוקה – שמאי התכנית לקח בחשבון 24,000 שווי מ"ר לתעסוקה וחילץ בהתאם שווי מבונה של 13,500 בעוד ע"פ סקר שטחי התעסוקה שווי מ"ר מבונה תעסוקה 11,000-13,000 ש"ח. מבוקש לתקן לשווי מ"ר מבונה תעסוקה נמוך יותר מאחר ובסקר המחירים שווי נמוך יותר משנלקח בדוח הסופי.	טעות סופר בטבלת האקסל. שמשמעות זניחה ביותר על מתחם ב+ג בלבד והינה בטווח שבין 0.0001%-0.0097%. בהתאם לאמור לעיל יעודכן מסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'ג' בלבד.
68-73	לדחות את ההתנגדות	זכויות להגדלת דירות קיימות – שטח דירות ממוצע במתחם הינו 57 מ"ר בעוד תכנית ההרחבות מאפשרת להרחיב ל119 מ"ר וסביר להניח כי דיירים רבים צפויים להגיש התנגדויות ולא להסכים לקבלת תמורה בגודל 12 מ"ר.	מדיניות הועדה המקומית קובעת שתמורה מקסימלית לטובת חישוב הרווחיות והכנת הדוח הכלכלי תהיה עד 12 מ"ר ליח"ד קיימת. בנוסף, לא ניתן להוסיף זכויות לתכנית מעבר לקיים מאחר והתכנית מקודמת ברח"ק מקסימלי.
74-86	לדחות את ההתנגדות	המתנגדת מבקשת להגיע לרח"ק 6 ו 25 קומות בהתאם לסעיף 5.3.2 בתכנית המתאר, הוראות לאזור 706א.	ניתן מענה לנושא זה – התנגדות שמואל שרון סעיף 2.
87-88	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להעביר את יחידות הדב"י אל הקומות העליונות במגרש 201 המיועד לתעסוקה. – להמיר שטחי תעסוקה בדב"י	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
89	לדחות את ההתנגדות	במסגרת תוספת הרח"ק, ניתן יהיה להרחיב את שטחי התעסוקה גם כן, והרחבה זו תוסב לטובת דב"י. – בעצם קבלת זכויות מוגדלות ע"י הגדלת הרח"ק יורחבו שטחי התעסוקה וגם ינוצל לטובת הרחבת דב"י	לא ניתן להוסיף רח"ק מעבר למוצע. בהתאם למענה לשמואל שרון סעיף 2.
90-94	לדחות את ההתנגדות	היוזמת מציעה להמיר 2 קומות משרדים למעונות סטודנטים במגרש בייעוד תעסוקה.	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.

שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	הגדלת שטח יחידות הדיור: מבוקש להגדיל את שטח יח"ד ממוצעת ל 75 מ"ר	95-101
ממליצים לתקן את המסמכים בהתאם למענים הפרטניים לסעיפי ההתנגדות בהתאם למפורט במסמך זה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בקשה כי הוועדה תורה על תיקון מסמכי התכנית כמבוקש	102-107 - סיכום

4. עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות בתחום התכנית.

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
לתכנית נערך דו"ח כלכלי שנמצא שנבדק ע"י היחידה הכלכלית ונמצא ברווחיות מספקת. תיקונים נדרשים קיבלו מענה בהתנגדות חברת נופים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית אינה כלכלית ולא תאפשר הוצאתה אל הפועל. מבקשים להוסיף זכויות בניה ויח"ד כך ששיעור הרווח היזמי יעמוד בשיעור מינימלי של 14%	1-23
בעת הכנת הדו"ח הכלכלי נבחן על ידי שמאי התכנית ערכן הכלכלי של הזכויות מכח תכנית ההרחבות. בתחום התכנית שבנדון קיימות 296 יח"ד, כאשר מתוכן רק 21 יח"ד הרחיבו את דירתם. בחישוב השטח האקו' הנכנס של כל יח"ד בטבלת ההקצאה והאיזון נוספו הזכויות מכוח תכנית ההרחבות. יש לציין כי מימוש של הזכויות מתכנית ההרחבות בלבד כרוך בעלויות משמעותיות של בעלי הדירות, לעומת ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית שעלותו תחול על היזם בלבד.	לדחות את ההתנגדות	לא נלקחו בחשבון זכויות מאושרות מתכנית ההרחבות דבר המהווה פגיעה קניינית ויוביל לחוסר רצון מצד הבעלים לממש את התכנית כיוון ויש להם תכניות הרחבה ל 119 מ"ר. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכותם הקניינית.	24-41
התכנית המופקדת הינה ברח"ק מקסימלי לפי תא/5000.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להגדיל את זכויות הבניה למקסימום המותר בתכנית תא/5000	42
שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	שטח הממוצע ליחידת דיור עומד על 61 מ"ר, כבר כיום ניתן לראות שחלק ניכר מהדיירים עוזבים את המתחם לאור העובדה שהדירות בהן הם מתגוררים קטנות מידי - צריכה לשאוף להגדיל את שטח הדירות לשטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר לפחות ולא יפחת מהאמור בתקן 21.1 ביחס ללקיחת זכויות הבניה להרחבה הקיימות כבר כיום לבעלים לפי המצב	43

		התכנוני הקיים.	
התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שמטרתה לאפשר השגות בעיר למגוון אוכלוסיות. תכניות להתחדשות עירונית מפחיתות את מלאי הדירות הזולות הקיימות בעיר, לכן קביעת דיור בהישג יד דרושה כדי לשמור על מגוון אוכלוסיות בעיר.	לדחות את ההתנגדות	דב"י תוספת דב"י לשכונה אשר מלכתחילה מצוי במדגרה סוציו - אקונומית נמוכה, עשוי להוריד עוד את המדרג הכלכלי - חברתי של המתחם. מבקשים להסב את הדב"י למעונות סטודנטים.	44-45
מענה להתנגדות חברת נופים ניתן בצורה פרטנית במסמך זה.	לדחות את ההתנגדות	הבעלים מצטרפים לנימוקי ההתנגדות של היזמת. כמו כן, נסמכת ההתנגדות על חו"ד שמאי היזמת.	46-47
מענה מפורט לנושאים אלה ניתן במסמך זה.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש מהועדה לערוך תיקונים בתכנית: - "הפיכת התכנית לכלכלית ע"י הוספת יח"ד בשטח התכנית ובהתאם להצעת היזמים מולם נחתמו כבר הסכמי פינוי בינוי" (כפי שביקשה היזמית הגדלת רח"ק, שינוי תעסוקה שינוי דב"י) - "מתן זכויות בניה נוספות במסגרת התכנית, מיצוי מגבלת היקף זכויות הבניה בתכנית" - הגדלת שטחי הדירות המוצעות לדיירים, כך שזכויות הבנייה המאושרות במצב הקיים יבואו לידי ביטוי בתכנית - הסבת הדירות המיועדות לדב"י לטובת מגורי סטודנטים.	48-51 סיכום

5. טובה שושנה גינס בעלת דירה בגיחון 13:

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
כל המבנים הקיימים בתכנית מיועדים להריסה. כל בעלי הדירות בתחום התכנית זכאים לדירת תמורה ללא קשר ליעוד הקרקע המוצע בו קיים היום ביתם.	לדחות את ההתנגדות	אני רואה את עצמי נפגעת מהתכנית מאחר והבית שלי מצוי בשטח המיועד להיות שטח ציבורי פתוח ומיועד להריסה.	1-2
כלל הדירות המתוכננות בתחום התכנית הינן דירות נגישות. בנוסף חוק פינוי בינוי קובע שיזם נדרש להבטיח התאמות הנדרשות לאדם עם מוגבלות.	לדחות את ההתנגדות	אני אישה בת 71 ובעלת מוגבלויות. מספר יח"ד שתהיינה זמינות לאנשים עם מוגבלויות יהא כנראה מועט.	3
בשטח התכנית פועלים יועצים חברתיים ועו"ס קהילתי מטעם	לדחות את	הועדה המקומית לא נתנה דעתה לתחושת הקטסטרופה שנחתה על תושבי המתחם	4-5

	ההתנגדות	כתוצאה. כמו כן, איש לא יידע את המתנגדת בקידום התכנית.	
	ההתנגדות	העירייה מזה מספר שנים. כמו כן, קויימו מפגשי ציבור רבים בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 18.04.23. בנוסף התכנית פורסמה כנדרש בחוק.	
6	לדחות את ההתנגדות	לא אצליח למצות את זכויותי ללא יעוץ משפטי מקצועי בתחום ההתחדשות עירונית.	
	לדחות את ההתנגדות	מיצוי הזכויות של דיירים במתחם להתחדשות עירונית הינו נושא חשוב. בחברת עו"ב המנהלת את התכנית אנשי מקצוע המתמחים בנושא זה ויחד עם היועצים החברתיים יידעו להנחות ולעזור למתנגדת. עם זאת, נושא זה אינו מקבל ביטוי בתכנית בנין עיר.	
7	לדחות את ההתנגדות	לא יהיה שום גורם מוניציפלי אשר יפקח על קיום התחייבויות היזם לשאת בהוצאות הנובעות מהתכנית כגון דיור חלופי, עו"ד דיירים וכו.	
8-11	לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית אינה מתערבת בהסכמים בין יזם לבין בעלי דירות. עם זאת, ניתן לקבל עזרה ויעוץ מקיפים ע"י היועצים החברתיים שהוועדה המקומית העמידה לשירות מתחם זה וע"י חב' עזרה ובצרון.	
	לדחות את ההתנגדות	זכויות דיירים בתכניות התחדשות עירונית מעוגנות בחוק ואין להן ביטוי במסמכי תכנית.	
	לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית אינה בוחרת קבלנים או עו"ד עבור בעלי הדירות. עם זאת, הוועדה המקומית העמידה יועצים חברתיים שיכולים לסייע בהיבטים אלה וללוות את בעלי הדירות בתהליך הבחירה.	
12	לדחות את ההתנגדות	דיר בהישג יד – חשש שמפונים מצפון ודרום המדינה יתחרו על דיר בהישג יד עם דיירים בתחום התכנית.	
	לדחות את ההתנגדות	דיר בהישג יד הינו 10% בלבד מיח"ד בפרויקט. אופן בחירת הדיירים נעשה בהליך הגרלה לעומדים בקריטריונים לפי התוספת השישית לחוק.	
13	לדחות את ההתנגדות	חשוב שאנשים יקבלו הודעות אישיות כי קיים מנגנון מסודר המטפל בתכנית	
14	לדחות את ההתנגדות	נושא זה אינו תכנוני.	
	לדחות את ההתנגדות	מבקשת להוסיף לתכנית מאגרי מידע עם פרטים של קבלנים ועורכי דין.	
	לדחות את ההתנגדות	לא ניתן להוסיף מאגרי מידע לתכנית כנדרש. עם זאת, ניתן להעזר באנשי המקצוע הייעודיים לנושאים אלה.	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	11/06/2025
דיון בהתנגדויות	20 - 0012-25'

1. מומלץ לקבל/לקבל חלקית/לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן.
2. מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1. התנגדות חיים פיין		
סעיפים 1-5	לדחות את ההתנגדות	
2. התנגדות שמואל שרון		
סעיף 1	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
סעיפים 2-4	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 5	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
סעיפים 6-16	לדחות את ההתנגדות	
סעיף 17	לקבל את ההתנגדות	לתקן את טעות הסופר – שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
סעיפים 18-22	לדחות את ההתנגדות	
3. התנגדות עו"ד אליאל זרמטי בשם חב' נופים		
סעיפים 1-33	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 34-39	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
סעיפים 40-42	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 43-44	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
סעיפים 45-51	לדחות את ההתנגדות	
סעיפים 52-54	לקבל את ההתנגדות	מומלץ להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר במוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.
סעיפים 55-58	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מומלץ להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מומלץ לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקסי' 1:0.8. יש להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
סעיפים 59-61	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלבויות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304 עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-ב'

ומוחלט של המגרשים הציבוריים 300, B301 עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302		
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 62-63
מומלץ לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב' + ג' בלבד.	לקבל את ההתנגדות	סעיפים 64-67
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 68-94
מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 95-101
סעיפים המסכמים את כלל התנגדויות שכבר הוצגו. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למענים שניתנו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 102-107 (סיכום)
		4. התנגדות עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות במתחם
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-42
מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיף 43
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 44-51
		5. התנגדות טובה שושנה גינס
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-14

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-ב'25 מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: מציג את התוכנית בקצרה

דיון בהתנגדויות

חיים פיין: בעל דירה בגיחון 5, יש דוח כלכלי שאושר לפני חצי שנה, שמראה רק 15% רווחיות. מאז עלויות הבנייה עלו, רק במדד החודש האחרון ב-2.6 עוד מעט יתפרסם מדד תשומות הבנייה אני מניח שהוא גם ייתן קפיצה. אם ניקח עלויות בנייה ונעשה מדד רגישות ונראה מה קורה לדו"ח הכלכלי, שהיום על 15 אחוז כשמעלים את עלויות הבנייה ומורידים בחמישה אחוז את מחירי המכירה. לא לקחו בחשבון את זה שהיזמים באזור מוכרים בהלוואות קבלן 20/80 שמהווים לכל הפחות 10 אחוז הנחה. אני חושב שלאשר את התוכנית כמו שהיא עכשיו, זה לאשר תב"ע שהיא לא תקרה כי זה לטמון את הראש בחול להגיד שתהיה פה עליית מחירים, זו תהיה בכייה לדורות התב"ע כמו שהיא היום היא לא כלכלית. לא ראוי לאשר תוכנית שהיא לא תקרה לא לטובת כל הדיירים שגרים שם ולא לטובת העיר.

שמואל שרון: בעל יחידה מסחרית במתחם. מציע לשקול את נושא ההפקעה רק לאחר קבלת היתר בניה התוכנית מאפשרת לעירייה להפקיע את השטחים ללא תלות במימוש פרויקט. מבקש להוסיף סעיף שגם התצ"ר וגם ההפקעה תתבצע לאחר קבלת היתר בניה.

ליאור שפירא: מה הנזק?

שמואל שרון: הנזק אם האפשרות שהעירייה תצטרך את אחד מהשטחים להפקעה זה עלול לפגוע בקניין של בעלי הזכויות במתחם שכל ההפקעה הזאת מבוססת על תוכנית שלא יצאה בסוף לפועל ומייצר כמובן בעיות משפטיות קנייניות.

שמואל שרון: התמורה שניתנה ליחידות המסחרי נאמר שזה בהתאם לנהוג בתקן, אני לא מכיר נוהג של 25%, כדי לקבוע את התמורה השמאי צריך להיצמד לתקן באופן מלא. נושא נוסף, יתרת זכויות בניה לא מנוצלות מתכנית ההרחבות אני מבקש שהשמאי שעורך את טבלאות האיזון יהיה תחת ההנחה שהזכויות הן משותפות לכל היחידות מסחר ומגורים.

מבנה התעסוקה בתכנית - אני מציע לשקול להסב את מבנה התעסוקה למגורים.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	11/06/2025
דיון בהתנגדויות	20 - 0012-25'

ליאור שפירא: הטענה היא חלוקה באופן שונה 0 ל-100 ביתר הזכויות שנשארו לא עשו 0 למסחר 1000 למגורים?

שמואל שרון: הוא לא עשה בכלל, הוא התעלם הזכויות הקנייניות. לגבי מבנה התעסוקה אני לא רואה כדאיות כלכליות הוא רק יעמיס על עומסי התנועה בשכונה וייצור מצוקת חניה ואני מציע לשקול שוב להסב אותו למגורים
ליאור שפירא: הוא מתייחס לסעיף 9-13 בהתנגדות שלו?
יותם בן יעקב: הוא בעצם אומר שמגיעה לו תמורה כמו למגורים.
ליאור שפירא: הוא טוען תנו לי את אותם יחסיות בשטחים העודפים, תן לי 20% אתם מציעים בחלק הנכנס יותר אז אתה לא תקבל את העשרים אחוז, תקבל רק עשרה אחוז, או חמישה אחוז, הוא אומר לא קיבלתי לא את החלק המופחת יותר כי זה מסחר אלא קיבלתי אפס.
יותם בן יעקב: יש שתי טענות: אחת בנוגע לתוכנית הרחבות מאושרת שנוספו זכויות למגורים והוא אומר שזה צריך להתחלק גם למסחר, טענה שניה שהדירות מקבלות תמורה במסגרת התכנית החדשה ולמסחר מגיעה אותה תמורה.

שמואל שרון: הטענה הראשונה לעניין חלק יחסי בזכויות הבנייה היא רלוונטית לטבלת האיזון, לעניין תקן 15 אמור להיערך בהתאם לזכויות הקנייניות זה אם יש חלקים ברכוש המשותף חייב לייחס את הזכויות גם אליי, התקנון הוא מצוי כל זכות נוספת זה לא מדובר פה לעניין היטל השבחה או אפשרות להרחיב דירה גם הרחבת דירה היא כפופה לסעיף 71 לחוק המקרקעין זה כל דירה שניתנת להרחבה אמורה לשלם תשלום איזון לדירה שלא ניתנת להרחבה.

לעניין תקן 21 שמטרתו בדיקת כדאיות כלכלית על מנת שלים תהיה רווחיות ביזום הפרויקט, יש סל זכויות, אתם חייבים להביא בחשבון בסל הזכויות על מנת לשפר את רווחיות היזם תמורה נוספת מלאה ליחידות המסחר כמו שרשום בתקן. תקן 21 אי אפשר לאמץ חלקים ממנו או להסתייג ממנו.
לעניין זכויות הבנייה דחו אותי, התכנית קרובה מאוד לציר המטרו, לא ברור למה לא הובאו בחשבון זכויות בנייה של מטרו?

עו"ד אבי שפרמן: לפי החשדות לעזרה ובצרון החברה המנהלת את הפרויקט יש חשד לשחיתות אני מבקש להשהות את הדיון. הגשנו כתב התנגדות והתוכנית אינה כלכלית והצבענו על מספר רכיבים שמאיים למה התכנית לא ניתנת ליישום. קראנו את התגובה של הצוות במקצועי בדברט לדעתנו המענים לא נעשו מבוססים על נתונים אמתיים, הטענות שלנו שמאיות מקצועיות.

ארז כהן שמאי: אם אני לוקח את המלצות הצוות ושם אותם באקסל של הנחות השמאי אני מגיע לרווחיות של בקושי 12 אחוז. הנקודה המהותית ביותר היא הסטת קו השפדן, למעלה מ-12 מיליון הוצאה שלא נלקחה בחשבון. סעיף שני- אפס חניות לדב"י ובהמלצות הצוות נאמר שצריך לתת חניות לדב"י, אלו עלויות שלא מכוסות והעלויות הללו נמדדו לפי הערכה שלי בעוד כמה מיליוני שקלים. הצענו מס' הצעות לשיפור הרווחיות.

ממליצים לשקול את התקן החדש המלצנו גם איפה ניתן לשפר. אחת מהם במבנה התעסוקה להכניס חלק מדירות הדב"י לתעסוקה להפחית את רכיב התעסוקה..

עו"ד שלמה טופז: מצטרף לעמדתו של חברי אני חושב שאין מקום לדיון מהבחינה הזאת, אני למעלה מעשר שנים מלווה את הדיירים בשכונה, בחמש השנים האחרונות עזרה בצרון עושה כל שביכולתה על מנת שהפרויקט הזה לא יצא לפועל, כל שביכולתה שהיזם יפרוש כל שביכולתה על מנת לשנות את אותה נציגות שנבחרה כבר לפני שנים רבות, היא עושה כל שביכולתה להעניף אותי מהפרויקט אבקש שהדברים יירשמו. הזכויות שיש לדיירים היום על פי תכנית ההרחבה להרחיב כמעט כל דירה ל-119 מ"ר הטענות של הצד המקצועי טוענים שהדיירים לא מימשו ויש עלויות גבוהות לממש את זה. בשלוש השנים האחרונות הוצאתם 77-78 ולא ניתן להוציא היתר בניה, בחמש שנים האחרונות לא מאפשרים לבנות, הטענה של הצוות המקצועי שלא מימשו או שזה עולה יקר זו טענה שלא תופסת. בפועל לא אפשרתם לעשות את זה. טענה נוספת שצריכים לשקול ערך של זכויות בנייה זה ערך כלכלי שמאי יודע להוון ערך כלכלי של זכויות בנייה לערך מבונה. באזור הזה גם המכרזים שלכם וגם במקומות אחרים אפשר לדעת ולהבין מה ערך הקרקע נושק לך ל-50 אחוז קומבינציה בכל המקומות פה.

ליאור שפירא: תטען תחילה את מה שאתה טענת בהתנגדות.

עו"ד שלמה טופז: אני מגיב לצוות המקצועי

ליאור שפירא: אתה לא יודע אם נקבל את עמדתם, אתה בעד היזם

עו"ד שלמה טופז: אני בעד הדיירים שיהיה פרויקט רווחי ליזם ולדיירים

ליאור שפירא: איך קשורה טענתך ל-77-78?

עו"ד שלמה טופז: זה קשור מבחינה זו שהצוות ענה על הטענה שביקשתי להרחיב את הדירות עד 119 מ"ר והצוות המקצועי אמר שהדיירים בפועל לא מימשו את זה ולא פירט למה אבל לא הרשו את זה בגלל שהיה פה סעיף 77-78

ליאור שפירא: אם לא היה פה 77-78 לא היית כאן היום

עו"ד שלמה טופז: אני מאמין שכן הייתי פה, חתמו כבר מעל 62 אחוז, שנים ארוכות מחכים לפרויקט הזה.

ליאור שפירא: אם חתומים 62 אחוז אז 38 אחוז היו מוציאים היתרים ולא היה לך פרויקט

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-25'

עו"ד שלמה טופז : אני מדבר על זכויות בנייה שמוקנות להם ולא התייחסתם לזה . לעניין ממוצע של הדירות, יש תוכנית נוספת שמקודמת ממש צמוד אלינו שם נקבע נתון של 74 מ"ר לדירה ואצלנו 65 מ"ר לדירה, צריך לבדוק ממה מגיע השוני.

יותם בן יעקב מקריא את ההתנגדות של טובה שושנה גינס התיכון 13. מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

אורלי אראל : אבקש להבהיר לחברי הוועדה שמי שיזם את התכנית ומימן את התכנית זו הוועדה המקומית מי שממנת את התוכנית זו עיריית תל אביב-יפו במסגרת התקציבים שלה. חברת עזרה ובצרון מנהלת את הפרויקט עבור הוועדה המקומית, היא לא יזמת התכנית היא לא מממנת את התכנית אלא היא מנהלת פרויקט כמו מנהלי פרויקטים בתכניות אחרות בעיר.

אודי כרמלי : זה המענה לטענה לכך שחברת עזרה ובצרון מקדמת את התכנית וזה לא נכון הוועדה המקומית מקדמת את התכנית.

יותם בן יעקב : מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא : אנא הסבר את העניין ששמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים

יותם בן יעקב : העניין העיקרי הוא שהתכנית כבר כוללת מתחמי איחוד וחלוקה והשמאי יכול להפעיל שיקול שמאי, בתשרי יש סימון של תחום איחוד וחלוקה והדבר גם תואם את הטבלאות. המענה אומר שמותר לו לעשות זאת אבל למרות שמותר לו התכנית כבר כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה.

ליאור שפירא : הנוספת של המילה "מותר לו" מיותרת

יותם בן יעקב : ניקח זאת לתשומת לבנו. ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא : לו לא היינו עושים תוכנית הייתם עושים את ההפקעה?

אלי לוי : אם היה מותר בתכנית שטח ציבורי ונדרשת דרך והיא פנויה היינו ממשיכים את הדרך הפנויה. אם יש בניין בתחום הדרך לא היינו נכנסים לעלויות מיותרות ומממשים בבוא העת.

יותם בן יעקב : ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא : מה היחסיות בין שווי נכנס מגורים לבין מסחר

צחי לוי שמאי התוכנית : זה אזור לפי שווי בנוי

ליאור שפירא : כמה היחס שלך בין מגורים למסחר?

צחי לוי שמאי התוכנית : שני שליש פחות או יותר, העיקרון של התמורה תואם את תקן 15

ליאור שפירא : אני מתייחס לשווי כלכלי בסוף פרויקט

צחי לוי שמאי התוכנית : שווי כלכלי בסוף פרויקט יוצא פי 1.5 בסוף אנו מסתכלים על 12 מ"ר תמורה על הדירות ומתייחסים אל מול היחס בשווי הבנוי של מסחר אל מול מגורים, מסחר בנוי שווה בסביבות הטווח של בין 35-40 אלף שקלים נניח ומסחר שווה בסביבות ה-25 אלף שקלים, אז היחס בין ה-25 אלף שקלים, ו-35 אלף שקלים, נניח הוא יחס מסוים.

ליאור שפירא : הם קיבלו במסחר במקרה שלנו?

צחי לוי שמאי התוכנית : כן

יותם בן יעקב : ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא : מאחר וזו תכנית עירונית שמקודמת ויש הערכת שמאי, יכול להיות שזה ישתנה?

רוני קינסברונר : באופן עקרוני ברמה התיאורטית התשובה היא חיובית, כלומר יכולה להיות סיטואציה כזו, בפועל לא נוצרת. מהבדיקות שעשינו לאורך השנים בדרך כלל היטל ההשבחה הם נושאים סטנדרטיים שיעור היטל ההשבחה הוא בעצם ארבעה-חמישה אחוזים מתוך סך כל הרווח לכן כדי להתמודד עם

הסוגיה הזאת שהיא מורכבת כי היטל ההשבחה צריך לחשב תת-תוקף וכולי. אנחנו מבקשים שהרווח

היזמי לפני היטל השבחה יעמוד על 20 אחוז הוא המשמעות היא שבעצם הרווח לאחר תשלום היטל

השבחה הוא 15 אחוז שזה הסף המינימלי שאנחנו קבענו כאלה להתפתחות כלכלית של פרויקט. אם אין

איזו סיטואציה שהיא קיצונית וגם סיטואציה קיצונית אנחנו יודעים לאבחן את אז בעצם הרווח היטל

ההשבחה, הוא מתכנס בערכים למשהו כמו 4-5 אחוז לכל היותר מסך כל הרווח. אין לנו חישוב נומינלי.

ליאור שפירא : אם חישבנו היטל ההשבחה בחוסר, ההשבחה היה הרבה יותר גדול ממה שאתם חישבתם

האם יכול להיות שאנחנו, עיריית תל אביב, נותנים מספר אחד ואחר כך יגיע השמאי שיצטרך באמת

לחשב שהוא גם כן, עיריית תל אביב ויגיד מספר אחר? או שהמספר הראשון מחייב אותנו?

רוני קינסברונר : לא, על פניו יש פה באמת את פערי הזמנים אבל אז הכול צריך להתנהג אבל גם אם זה

ברמה התיאורטית מתקיים צריך לראות שצריך להבין שהכול מתנהל באותו כיוון. בהנחה שהיטל

ההשבחה הוא יותר גבוה, נניח את אזור הדוח הכלכלי נעשה היום והיום נעשתה הערכה, כלכלית, אנחנו

מעריכים שהיטל ההשבחה יהיה ארבעה-חמישה אחוז שהוא לצורך העניין מתכנס לאותם ארבעה-חמישה

אחוז שאנחנו מדברים עליהם ביום אישור התכנית, לא יכול להיות שהיטל ההשבחה יותר גבוה כי ערכי

הקרקע עלו, היות וזה מתנהג באותו כיוון כלומר, יש יחס חיובי אז אם היטל ההשבחה הוא יותר

בגלל שערכי הקרקע, עלו בפרק הזמן הזה אז גם הייתכנות הכלכלית של הפרויקט עלתה.

ליאור שפירא : ככל שזה עולה יותר הפרויקט רווחי. ולאיה רווחיות חישבתם את הפרויקט הזה?

רוני קינסברונר : עשרים אחוז

מלי פולישוק : לא יכול להיות מצב שהעלויות של הקרקע והבניה עלו ומחיר הדירות יורד?

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	11/06/2025
דיון בהתנגדויות	20 - 0012-25

ליאור שפירא: לא

אלחנן זבולון: בהתחדשות עירונית אין את העלויות המימון ולכן זה יותר רווחי (יואב זילברדיק מחליף את מה"ע)

צחי לוי שמאי התוכנית: בהקשר של היטל ההשבחה יש עוד סוגיה, אנחנו מחשבים את היטל ההשבחה למועד עריכת הדוח מעבר לזה, אנחנו לא עושים הפחתה נוספת שייתכן ותופיע וסביר שתופיע בגין שמאי מכריע

ליאור שפירא: זה לא קשור, מה שאין לך שליטה אין לך שליטה

יותם בן יעקב ממשיך במענה מתוך הדרפט

אלחנן זבולון: אז יהיה שטח בנוי ושצ"פ?

הראלה אברהם אוזן: יש אפשרות מכוח תוכניות קודמות, בשצ"פ הזה הקיוסק הזה לא נבנה סתם יש שם תוכנית שאפשרה שטח בנייה ולכן נחזיר אותו לשצ"פ. מה הגודל של הקיוסק?

יותם בן יעקב: עד 250 מטר לכל היותר

הראלה אברהם אוזן: מה גודל השצ"פ הספציפי הזה?

יותם בן יעקב: השצ"פ העתידי 2.7 דונם. ממשיך במענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות 13 יש את המנהל לשירותים חברתיים שיידעו לתת לה את המענה וכבר יצרו עמה קשר.

תגובת התושבים:

שמואל שרון: יש לי יחידה מסחרית בתוכנית ואני גם שמאי. הדירות האלה ניתנות להרחבה נכון להיום אפשר להרחיב את הדירה עד 110 מ"ר, נכון שהשמאי התייחס לכך בטבלת האיזון שהיא כלי קנייני לחלוקת הזכויות. הדוח הכלכלי של תקן 21 המטרה שלו היא להראות כלכליות לפרויקט על בסיס יחידות החדשות על מנת שיהיה אינסנטיב לפרויקט הזה לצאת לפועל שגם לדיירים שחיים שם עשרות שנים בדירות מאוד מאוד ישנות.

ליאור שפירא: כמה אתה חושב הכלכליות של התוכנית?

שמואל שרון: לא בדקתי. כדייר למה שאני אסכים ליזם שיתן לי 12 מ"ר הרחבה כשאני יכול להרחיב 19 מ"ר?

חיים גורן: כי זה על חשבון היזם ולא על חשבונך, אלה אנשים שלא עשו זאת עד היום

שמואל שרון: התכנית יצרה ציפיות. יש לחרוג מהמדיניות של 12 מ"ר במקרה הזה

אלחנן זבולון: אתה מבין שבכך הפרויקט מסתכן? אין בתכנית משהו שונה מכל תכנית אחרת שמקודמת בעיר

שמואל שרון: מצפה שהשמאי יעדכן את הדוח שלו, חלק מהטענות לגבי יח"ד המסחר שנוח מפנים לתקן 15. יש בקווים המנחים של פינוי בינוי שאומר איזה רווח יזמי לתת למבנה של תעסוקה לא ניתן ללכת לרווח יזמי של קו מנחה אחר, חייב להיצמד אם אתה בתוך תקן עשרים ואחד תישאר בתוך תקן 21 טבלת האיזון זה מכשיר קנייני בלבד.

עו"ד אבי שפרמן: הרחק" המקסימלי הוא 6 הרחק הבסיסי הוא 5 ויש שני תנאים להגיע לרחק 6 והם פינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. לגבי השטח הציבורי הם הודו שהם מנהלים הליך לפנות את הקיוסק. יש בחלק המזרחי יש שטח ציבורי שהוא תפוס, כל המשולש בשטח המזרחי הוא תפוס על ידי פולש והתוכנית צריכה לתכלל את זה. התנאי הנוסף הקצאת שטח ציבורי משמעותי, מה שהיה צריך לעשות להגדיל את השטח הציבורי יש יותר שצ"פ ומבנה ציבור ולהגדיל את הרחק והתושבים ירוויחו, מבחינת הרווחיות לא ניתנת להביא את התוכנית למימוש אלא אם ישנו.

ארז כהן: אני טוען שאם נכניס לתחשיב את 3 הנקודות, הראשון אמרנו ההסתה של קו השפדן זה עלות של כמעט למעלה משלושה אחוזים ברווח או חמישה עשר מיליון שקל ויש את האומדן מאיגודן, זו נקודה מאוד מהותית שמשפיעה על רווחיות. הנושא השני, חניה לדב"י כולם מבינים שאין לה כיסוי ויש דירות מגורים ללא חנייה, חניות לדב"י הן מטלה אין בגינן הכנסה

ליאור שפירא: למה, אבל יום אחד הדירות חוזרות ליזם

ארז כהן: זה לא אותו דבר, הם גם מקבלים את הטענה רק יש לנו מחלוקת על גובה ההפחתה. עדיין צריך לשאת בעלות הזו היום

ליאור שפירא: גם בדירה אתה נושא בעלות

ארז כהן: בדירה זה בא במסגרת שווי, אין מחלוקת בעניין הזה

ליאור שפירא: הערך של דירה עם חניה או בלי חניה בשכר דירה הוא שונה

ארז כהן: נכון, זה נושא פחות מהותי. הנושא השלישי לעניין היטל השבחה, המספר שכתוב הוא לא המספר של היטל השבחה בסוף. לא קיבלנו פירוט כיצד הגיעו למספר הזה, בתחשיבים שלי הגעתי למספר גבוה יותר, הנתונים האלה משפיעים על תקן 21, במצב הנוכחי התכנית תתקשה לצאת לפועל

אלחנן זבולון: מהיכרותך יש הרבה תוכניות שנמצאות בכל חתך דרום העיר מזרח העיר באותו סדרי גודל ה-17 מיליון שקל של איגודן זה מה שעושה את הדרמה הזאת? מה חריג בתכנית הזו?

ארז כהן: הצפיפות שניתנה, גודל יחידות הדיור, המבנה, הדב"י, מבנה התעסוקה ההרכב של התוכנית הזו ביחס לתוכניות אחרות הוא הרבה יותר נמוך. זו תוכנית שהיא כבר למעלה מחמש שנים. גם דוח תקן 21

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025 20 - '25-0012	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות

נכון לפני שנה ושמונה. הצוות שלכם ממליץ לבצע בו מס' תיקונים, יש אפשרות לפתור את הבעיה בתכנית. יש לעשות בה מס' שינויים. האינטרס העירוני צריך להיות שיעלו לרח"ק 6

ליאור שפירא: שעשית את השמאות, ה-115 זה נכון להיום?
ארז כהן: לא, זה נכון לנתונים של התקן. לנו יש רק את המסקנה
ליאור שפירא: אז היא גם אמורה לשיטתך לעלות, אם ה-71 יעלה ברגע שתשלם אז גם ה-115 יעלה
ארז כהן: תיאורטית יכול לעלות
אלחנן זבולון: הקורלציה תהיה תמיד חיובית
ארז כהן: השאלה באיזה יחס היא תהיה חיובית. היזם ירצה להגיע לתכנית יותר רווחית ולשלם יותר היטל השבחה
ליאור שפירא: יש טענה שחוץ מהקיוסק יש עוד 3-4 דונם פינויים?
דור בן שטרית: לא מכיר. את הקיוסק אני מכיר
ליאור שפירא: תזכיר את התשובה שאלתי נתן
יש לנו קיוסק קיים עם מפעיל. השטח של השצ"פ הופך להיות מגורים ואנו מבקשים ממבקש ההיתר להקים קיוסק בשצ"פ המוצע
יותם בן יעקב: זה קיוסק בהיתר,
אורלי אראל: זה קיוסק בהיתר שיעבור למקום אחר, זה לא פלישה
עו"ד טופז: לגבי השצ"פ כתוב בסעיף 43-44 שאתם מנהלים תביעת פינוי, כנגד מי התביעה?
אורלי אראל: הבעלות היא עירונית
עו"ד טופז: אנו טוענים שהקיוסק הוא שצ"פ תפוס כבר הרבה שנים
אורלי אראל: זה לא פולש זה שלנו
ליאור שפירא: אם אתה משכיר והשוכר לא יוצא של מי הדירה?
עו"ד טופז: אם הוא לא מפנה הוא פולש, יש משפחה שתפסה את השטח ועושה שם שימוש
חיים גורן: על מי האחריות לפנות אותו? זו השאלה
ליאור שפירא: אדם שנכנס בהסכם שכירות הוא פולש?
עו"ד טופז: אני לא בטוח שיש הסכם שכירות. יש משפחה שחיה שם ועושה שימוש
ליאור שפירא: הציגו את השטח בgis
עו"ד טופז: נבנה מבנה עצמאי, יש שם לפחות 3 דונם וזה בתוך הקו הכחול. לעניין הרחבת הדירות, חלה פה תביעה בתוקף, לא אפשרתם לקדם היתר בניה, מס' דיירים ניסו להוציא היתר בניה ונעצרו, נוסף בשנת 2020 הגשתי התנגדות יחד עם עיריית ת"א להיתר רצה לתת לדיירים תוספת מקסימלית, הוועדה דחתה משום שמתקדם פינוי בינוי.
ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

אורלי אראל: אבקש לעדכן את הוועדה שבשבוע שעבר פורסמה למתן תוקף תמ"א 70, יש שם סעיף שלא הכרנו אותו. לצורך הדיון לקבלת החלטה למתן תוקף אבקש להבהיר לכם את ההתאמה של תכנית זו לתמ"א 70

הראלה אברהם אוזן: הסעיף אומר כי תמ"א 70 אושרה ופורסמה למתן תוקף, התחילה ב-5.6.2025, היא קובעת הוראת מעבר לפיה תכנית שהוחלט להפקידה טרם תכנית זו רשאי מוסד התכנון לתת לה תוקף אף אם אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו

אורלי אראל: אבקש להבהיר כיצד תכנית זאת תואמת את תמ"א 70. התכנית הזו מקודמת לפי רח"ק 5, תמ"א 70 קובעת תמהיל תעסוקה עד 10 אחוז והוועדה המחוזית רשאית להתיר עוד 10 אחוז התכנית תואמת תמ"א 70 כי היא קובעת שטחי תעסוקה בשטח של עד 15 אחוז, תקן החניה נקבע ל-0.8 וזה תואם תמ"א 70. התמ"א בנוסף קבעה שאנו צריכים לייצר במרחב הציבורי מרחב עם נוחות הליכה ונותן מענה לצרכי ציבור, התוכנית בהחלט עונה למענה הזה. יש רצועת הליכה במינימום 4 מטר התכנית מעניקה 5 מטר ומעבר לכך נותנים זיקות הנאה מעבר למדרכה הקיימת. לכן אנו אומרים שהתכנית תואמת תמ"א 70

מלי פולישוק: האם אפשר לשנות את התמהיל?
הראלה אברהם אוזן: התמ"א מדברת על 10 אחוזים והוועדה מחוזית יכולה להגדיל בעוד 10 אחוז, בתכנית שלנו זה 15 אחוז. זה אפילו לא חריגה
מלי פולישוק: אפשר לעשות פחות?
הראלה אברהם אוזן: אנו לא באירוע של לעשות פחות
מלי פולישוק: המתנגדים ביקשו יותר מגורים מתעסוקה
אורלי אראל: יש לנו מגבלות של איכות הסביבה להקים על הדופן מגורים
יותם בן יעקב: יש סיבות מאוד טובות לעשות מגרש קטן לתעסוקה, כי הוא חוצץ בין שכונת המגורים לצומת ולפסון, והוא גם ממשיך את הרצועה המסחרית שיש במכבי יפו, תהיה פה תחנת מטרו זה הציור הירוק המטרופוליני, אנו בעד עירוב שימושים
ברור שההתנגדויות יתרכזו בנושא התעסוקה כי זה שווה פחות ממגורים אבל תכנונית זה דבר נכון

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בהתנגדויות	11/06/2025 20 - 0012-25ב'

התבקשה הפסקת הקלטה ע"י יו"ר הועדה המקומית לצורך התייעצות ליאור שפירא: חזרנו להקלטה. אנו סבור שאנו לא בשלים לקבל כרגע החלטה בעניין אבקש מגורמי המקצוע לשוב אלינו עם הצעות ומספרים כפי שנאמר על ידי חברי המועצה לעניין כדאיות הפרויקט. כשיהיו מספרים נקיים דיון. אבקש להפנות תשומת ליבכם שקיבלנו תשובה מאגף הנכסים שיש שם פולש, ויצאו לו מכתבים והתראות, קחו זאת בחשבון. הישיבה ננעלת

בישיבתה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי