

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

דברי הסבר לתכנית: מרחב הבית הירוק ממוקם בלב יפו, בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון ופונה לכיכר חאגי כחיל. בתחום התכנית קיימים מבנים היסטוריים שנבנו בשנות ה-30. הבית הירוק שפונה לכיכר חאגי כחיל הינו מבנה איקוני בעל איכויות אדריכליות גבוהות ומיקום מרכזי ובולט. המרחב כולו שימש כבסיס צבאי של חיל המשטרה הצבאית ופעלו בו בית דין צבאי, פרקליטות צבאית ומשטרה צבאית. תכנית זו תאפשר פינוי הבסיס הצבאי מלב יפו, שימור של המבנים האיקונים הבית הצהוב (רחוב יפת 89) והבית הירוק (רחוב יפת 91), הפיכת הבית הירוק למבנה ציבורי במגרש בייעוד שב"צ, הקמת מבנים חדשים הכוללים יח"ד להשכרה ומסחר מלווה רחוב.

מיקום: שכונת צהלון ושיכוני חיסכון, מפגש הרחובות שבטי ישראל ויפת.



כתובת: יפת 85, יפת 87, יפת 89, יפת 91 (פינת שבטי ישראל 80), שבטי ישראל 76, שבטי ישראל 78, שבטי ישראל 85, שבטי ישראל 83 (פינת לויב בן שרה 2)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7045	מוסדר	חלק	96,97,98,99,106,107	95,129,100

התוכן	מס' החלטה
507-0990143 תא/מק/5033 - הבית הירוק דיון בהפקדה	25/12/2024 4 - - '24-0025

שטח התכנית : 6.92 דונם

מתכנן:

אדריכלות התכנית: אורית מילבאואר אייל, מילבאואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אדריכל נוף גיל הר גיל, גרינשטיין הר-גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
יועץ תנועה: אייל קראוס הנדסת כבישים
ניהול תכנון: סיטילינק השקעות (1994)
מודד: שגיא שרייבר, חץ הצפון – מיפוי והנדסה
אגרונום: שבתאי גונן, גונן – עצים וסביבה
יועץ סביבתי: אהוד בר לבב, סביבות ותכנון

יזם: דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית פעל עד לפני כשנה בסיס צבאי של חיל המשטרה הצבאית הכולל בית דין צבאי, הפרקליטות הצבאית והמשטרה הצבאית. תחום הבסיס עדיין עומד מגודר, סגור ולא נגיש. קיימים בתחום הבסיס ארבעה מבנים שהוקמו בשנות ה-30 כמבני מגורים פרטיים. לצד המבנים ההיסטוריים קיימים מספר מבני תמך קבועים ויבילים. קיימות גדרות המבנים המקוריים, וכן שערים וגדרות שנוספו לאחר שנת 1948. קיימים מספר עצים, מרפסות חוץ ובריכת מים.

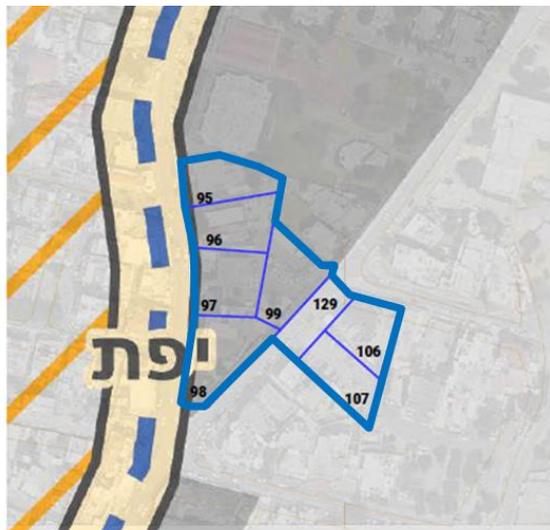
מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000

יעוד: מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית לרחוב יפת
אזור תכנון: 706

גובה הבניה: עד 8 קומות (חלקות 95-99), עד 4 קומות (חלקות 106-107) – הוטמעה הקלה במספר הקומות מ 4 ל 5.

זכויות בניה: רח"ק 3



תא/5000
נספח עיצוב עירוני

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות



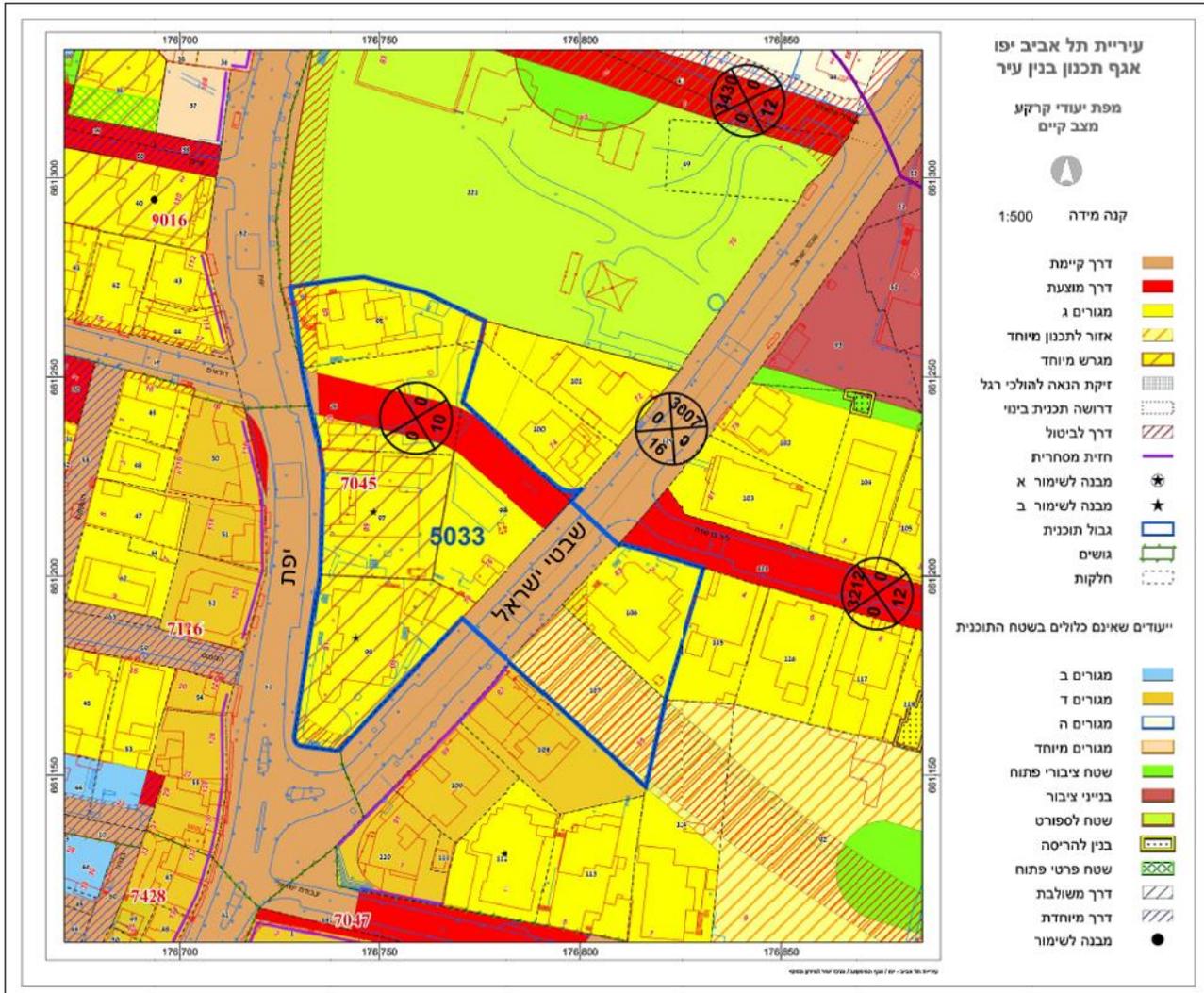
תא/5000
נספח אזורי יעוד

- אזור מגורים בניה עירונית נמוכה
- אזור מגורים בניה עירונית
- חזית מסחרית
- רחוב עירוני

מצב תכנוני קיים :

שימושים מאושרים בתב"עות הקיימות.	גובה מ'	זכויות בניה		חלקות		שטח דונם	יעוד	תכנית
		יח"ד	%	חלק	בשלמותן			
מגורים, אכסון מלונאי, ושימושים קהילתיים	10.5	19	125	96,99	95	1.724	מגורים ג	2551
חינוך, רווחה, בריאות ודת ומוסדות מנהל קהילתיים. אכסון מלונאי בעל זיקה ציבורית	10.5	ל.ר	עד 130	96	97	1.138	יעוד מיוחד (הבית הצהוב)	
חינוך, רווחה, בריאות ודת ומוסדות מנהל קהילתיים. אכסון מלונאי בעל זיקה ציבורית	10.5	ל.ר	עד 130		98	1.168	יעוד מיוחד (הבית הירוק)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	96,99,100		0.727	דרך	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	126		0.645	דרך מאושרת	
מגורים, אכסון מלונאי, ושימושים קהילתיים	10.5	8	125		106	0.749	מגורים ג	2563
מגורים ומסחר, אכסון מלונאי	10.5		30 (מסחר)		107	0.794	אזור לתכנון מיוחד	
		10	130 (מגורים)					
			50 (שירות)					
		37				6.944		סה"כ

תשריט מצב תכנוני מאושר

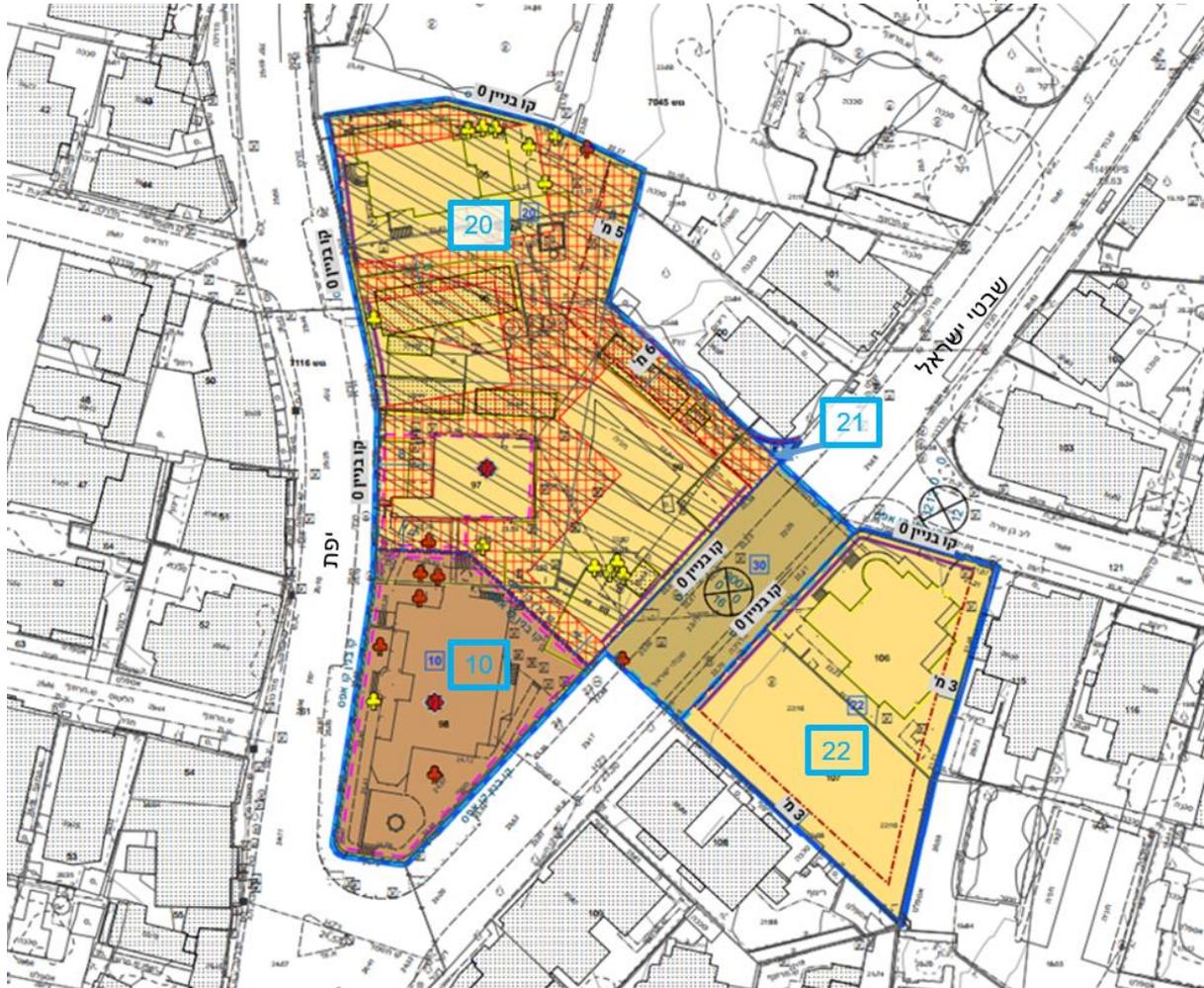


מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:

1. פינוי שימושי משרד הבטחון.
2. שימור ושיפוץ המבנים ההיסטוריים הבית הירוק והבית הצהוב.
3. הקצאת שטחי ציבור באמצעות קביעת הבית הירוק למבנה ציבורי במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת "הבית הצהוב" לשימוש מעונות סטודנטים או מלונאות.
5. הקמת מבנים חדשים הכוללים 157 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת חזית מסחרית פעילה כלפי הרחובות יפת ושבטי ישראל.

7. קביעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור, ופיתוח המרחב שבין הבניינים באופן שיחזק את הקישוריות בצירים מזרח-מערב וצפון-דרום להולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
9. קביעת הוראות כלליות לנושא בינוי, פיתוח, מרתפים, ניהול נגר, זיקות הנאה, תנאים בהליך הרישוי לרבות תכנית עיצוב אדריכלי, איכות הסביבה, תנועה וחניה ועוד.

תשריט מצב מוצע, ללא קני"מ



קו-בנין		מגורים	
חזית מסחרית		מבנים ומוסדות ציבור	
להריסה		דרך מאושרת	
מידות		הנחיות מיוחדות	
עץ/עצים לשימור		דרך/מסילה לביטול	
עץ/עצים לכריתה		זכות מעבר	
אתר לשימור		מתחם לשימור	
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
		מבנה להריסה	

טבלת שטחים מוצעים

שטח תת קרקע		שטח על קרקע			שימוש	שטח דונם	יעוד
שירות מ"ר	עיקרי מ"ר	סה"כ	שירות מ"ר	עיקרי מ"ר			
14,380	3,148	15,383	3,148	10,205	מגורים	5.141	מגורים
500	395		395	645	מגורים מיוחד		
				1,000	מסחר		
	372		372	1120	מבנים ומוסדות ציבור	1.148	מבנים ומוסדות ציבור
					דרך	0.633	דרך

רח"ק: 3
צפיפות: 157 יח"ד בשטח ממוצע כ-65 מ"ר עיקרי

נתונים נפחיים:

מגורים (ממזרח לרחוב שבטי ישראל) תא שטח 22 :
5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). קומת הגג החלקית הינה בהקלה המותרת מתוקף חו"ד משפטית לקידום הקלות בהתאם לתא/5000.
תכסית: עד 70%
קווי בנין:
קדמי: 0 מ'
צידי: 2-3 מ'

מגורים (ממערב לרחוב שבטי ישראל) תא שטח 20 :
עד 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות בנסיגה)
תכסית עד 70%
קווי בנין: קדמי כלפי רחוב יפת ורחוב שבטי ישראל: 0 מ', אחורי 5/6 מ' (לפי תשריט), כלפי חלקה 221: 0 מ'
ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' מהבית הצהוב.

הבית הירוק – מבנה לשימור לשימוש ציבורי עירוני
מבנה קיים לשימור מחמיר, בן 2 קומות מעל קומת מסד תכסית בקונטור המבנה הקיים לשימור כ-450 מ"ר
קווי בנין לפי המבנה הקיים

התוכן	מס' החלטה
507-0990143 תא/מק/5033 - הבית הירוק דיון בהפקדה	25/12/2024 4 - 0025-24'

הבית הצהוב – מבנה לשימור לשימוש מלונאי/מעונות סטודנטים
מבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מסד
תכנית בקונטור המבנה הקיים לשימור כ-225 מ"ר
סה"כ שטח בנוי קיים כ-674 מ"ר
תותר תוספת קומה וקומת גג חלקית בתיאום עם מחלקת השימור, וכן בניה נוספת בתחום קומת המסד
בקונטור המבנה הקיים.
קווי בנין לפי המבנה הקיים.

בינוי ועיצוב:

- התכנית כוללת 2 מבנים לשימור ו-4 בניינים חדשים.
- הבית הירוק הינו מבנה לשימור מחמיר ומיועד למבנה ציבור.
- הבית הצהוב כולל תוספת קומה מלאה אחת בתוואי המבנה הקיים, וקומה נוספת בנסיגה (קומת גג חלקית)
- הבינוי החדש בגובה של 6-7 קומות כלפי רחוב יפת, ו-5 קומות בצדו המזרחי של רחוב שבטי ישראל.
- קו בניין קדמי כלפי הרחובות יפת, שבטי ישראל וליב בן שרה יהיה קו בניין אפס, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב וחזית מסחרית פעילה.
- השטח הפתוח בין המבנים יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור בכל ימות השנה ושעות היממה, ויפותח כמרחב איכותי, רציף והמשכי לסביבה העירונית והשטחים הציבוריים הסמוכים.
- קומת הקרקע – תותר קומת קרקע גבוהה (עד 6 מ') ותכלול חזית מסחרית פעילה ושימושים בעלי אופי ציבורי כלפי הרחוב.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית והאחורית.
- מרפסות – תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין. יותרו מרפסות בחזיתות צידיות ועורפיות בלבד ויישמר מרחק של 5 מ' לפחות בין המבנים.

עצים בוגרים - נערך סקר ערכיות עצים במרחב התכנון. נמצאו 24 עצים בוגרים, מתוכם 11 מומלצים לשימור ו-13 לכריתה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. מתוכננים שני חניונים תת-קרקעיים. הרמפות יתוכננו בתחום נפח הבניינים, מיקומן והסדרי התנועה ברחובות ובמרחב הציבורי יקבעו סופית במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי
2. תקן חניה מקסימלי למגורים 0.5:1.
3. עבור תא שטח 10 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (הבית הירוק) תתאפשר הקמת מקומות חניה במרתף החניה של תא שטח 20
4. תתאפשר חניה תפעולית ברחוב, מיקומן הסופי יתואם מול אגף התנועה במסגרת תכנית בינוי ועיצוב.

*לפי סעיף 3.6.14(ב) בתכנית המתאר תא/5000 ברחוב עירוני נדרשת בדיקה לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8-10 מ'. רחוב יפת הינו רחוב היסטורי עם מבנים לשימור לאורכו, הרחוב מאופיין בבינוי מסחרי מלווה רחוב. לאור מאפייניו של הרחוב נמצא שלא ניתן להרחיב את המדרכות לרוחב 8-10 מ'.

חוו"ד תחבורתית:

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים יפת ממערב, שבטי ישראל ממזרח, ארליך מצפון ויפת ועבודת ישראל מדרום. התכנית המוצעת כוללת ביטול של דרך סטוטורית שמעולם לא מומשה בתוואי שחוצה את המתחם בין רח' יפת (פינת דודאים) לרח' שבטי ישראל (פינת ליב בן שרה). הכניסה לחניון התת-קרקעי של המתחם בין רח' יפת לרח' שבטי ישראל מתוכננת מרח' שבטי ישראל. הכניסה לחניון התת-קרקעי של המתחם ממזרח לרח' שבטי ישראל מתוכננת מרח' ליב בן שרה.

שטח התכנית כולל מבנים לשימור ומבנה לשימור מחמיר (הבית הירוק). כיום המפגש של המתחמים עם רח' יפת ורח' שבטי ישראל מתאפיין בקירות בטון גבוהים שמסתירים את המבנים הנ"ל מהמדרכה, מפריעים בקישוריות מזרח-מערב.

התוכן	מס' החלטה
507-0990143 תא/מק/5033 - הבית הירוק דיון בהפקדה	25/12/2024 4 - - '24-0025

להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:

1. תיאור המצב הקיים

התכנית נמצאת בעיקר (חלקות 99-95) במשולש הנוצר ע"י רח' יפת במערב, רח' שבטי ישראל בדרום-מזרח, וגינה ציבורית. החלק הצפון-מזרחי של משולש זה (חלוקות 101-100) לא נכלל בתכנית. יחד עם זאת 2 חלוקות ממזרח לרח' שבטי ישראל (106-107) כן נכללות בתכנית.

חוסר מעבר חצייה שחוצה את רחוב יפת בצד הדרומי של צומת יפת / שבטי ישראל / עבודת ישראל (כיכר חג' כחיל) מציב קושי להולכי רגל ורוכבי אופניים במוקד מסחרי זה. אין שבילי הולכי רגל מסודרים שחוצים את המרחב, ואין שבילי אופניים קיימים במרחב.

2. הולכי רגל

במסגרת התכנית מוצע מעבר לתנועה לא-מוטורית (הולכי רגל ותנועה דו-גלגלית) בציר מזרח-מערב, כך שמתאפשרת תנועה רציפה בין רח' הדודאים לבין רח' ליב בן שרה, ציר שחסום במצב הקיים ע"י קירות בטון וגדרות.

הוספת מעבר חצייה שחוצה את רח' יפת מדרום לכיכר חג' כחיל כמתוכננת יקל על תנועת הולכי רגל. התכנית תשמור על רוחב מדרכות טיפוסי של 4 מ'. בנוסף, התכנית כוללת הוספת שבילי הולכי רגל בפנים למרחב (חלק בשטח שהוא חניון על פני השטח במצב הקיים שיועתק לתת-קרקעי).

3. שבילי אופניים

במסגרת האסטרטגיה העירונית לתחבורה וניידות של עיריית תל אביב יפו, תושלם רשת שבילי אופניים. רח' שבטי ישראל במרחב ורח' יפת מדרום למרחב יהיו חלק של רשת הראשית (שתעבור ברחובות ובצירים המרכזיים). רח' יפת במרחב הבית הירוק יהיה חלק מרשת משנית (שתחבר את הרחובות הקטנים). טרם התקבל מהעירייה מפרט של חתך טיפוסי לשבילים הנ"ל (חד-סטרי, דו-סטרי, באיזה צד של הרחוב וכו') ומידע על הסטטוס התכנוני של השבילים לצורך שילוב בתכנית הנדונה ולכן התכנית הנוכחית מתחברת למצב הקיים ברחובות הסמוכים אליה.

בהתאם לתקן החניה הפרויקט מציע כ- 182 מקומות חניה לאופניים במסגרת הפיתוח המוצע.

4. תחבורה ציבורית

ישנם מספר קווי אוטובוס הנוסעים על רח' יפת ורח' שבטי ישראל, עם 6 תחנות (3 בכל כיוון) בקרבות המרחב. סה"כ עוברים בשעת שיא כ- 40 אוטובוסים בכל כיוון (לצפון ולדרום) כך שאזור התכנית נהנה מרמת שרות טובה של תח"צ.

קו האדום של מערכת הרק"ל המתוכנן בגוש דן מתקרב לפתיחה. הקו יעבור כ- 0.5 ק"מ ממזרח לאזור התכנית. רצף של מדרכות בציר עבודת ישראל / בת עין מאפשר גישה בין הפרויקט לבין תחנת רק"ל איסקוב. מלבד זה, לא ידוע על שיפורי תח"צ אחרים מתוכננים במרחב.

5. מיתון תנועה

הדרכים ההיקפיים הן ישנות, צרות, ועקומות, בתכנית הוחלט על סגירת האזור לתנועת כלי רכב ממונעים ולסדר גישה לחניון בצמוד לשכונה. כך שאין צורך במיתון תנועה נוסף לאזור זה.

6. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים בכל נושאי התנועה, התחבורה ציבורית, הולכי רגל, ורוכבי אופניים.

הקצאות לצורכי ציבור

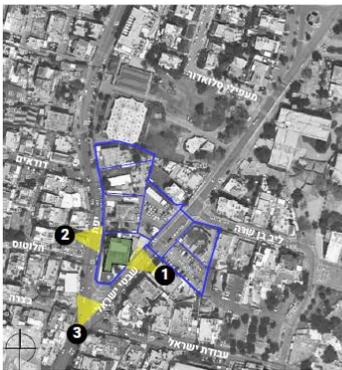
התוכן	מס' החלטה
507-0990143 תא/מק/5033 - הבית הירוק דיון בהפקדה	25/12/2024 4 - - '24-0025

מתוך חו"ד היח' האסטרטגית:

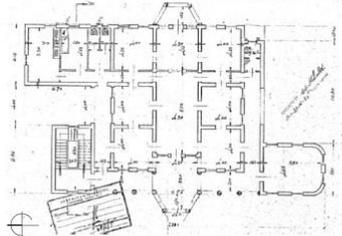
1. שטחי ציבורי פתוח ומרחב ציבורי: התכנית לא כוללת מגרש ביעוד שטח פתוח ציבורי, אך מציעה מרחב איכותי שיעודד שימוש ושהייה בכל שעות היום, ויחבר בין המבנים והשימושים בתוך התכנית ובסביבתה, כולל הגינה הציבורית מצפון (גן י"א חללי מינכן).
2. שטח למבני ציבור:
 - שינוי יעוד מגרש הבית הירוק ממגרש מיוחד לשטח למבני ציבור מספק מענה לשטח הקרקע ולשטח הבנוי למבני ציבור: 1.17 ד' לעומת צורך ב-0.64 ד', וכ- 970 מ"ר בנוי לעומת צורך בכ-363 מ"ר.
 - מענה לצרכים נורמטיביים: תוספת האוכלוסייה לא צפויה לעמוד בספי כניסה לשירותי הציבור הנורמטיביים ובראשם מוסדות חינוך, ותבסס על מענה בסביבתה הקרובה.

שימור:

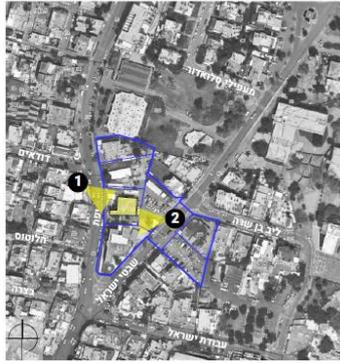
- התכנית כוללת שני מבנים שהוגדרו לשימור בתב"ע 2551 (מתן תוקף 1993). תכנית זו מאפשרת שינויים במבנים שאושרו בוועדת שימור מתאריך 20.11.2024:
1. הבית הירוק: המבנה מוגדר לשימור מחמיר. המבנה יעבור לבעלות העירייה במגרש ביעוד למבני ציבור. באופן זה המבנה יוגש לציבור ויהפוך משטח צבאי סגור למבנה עבור הקהילה. תכנית זו תאפשר בניית מרתף ככל וידרש עבור הסבתו לציבור. הכל בהתאם לתיק תיעוד שיערך ותיאום עם מח' שימור.



תיאור המבנה
מבנה בן שתי קומות מעל קומת מסד, וכן קומת גג חלקית. שטח המבנה: 967 מ"ר. בחצר נמצא מבנה שירות בן קומה אחת מאבן כורכר. נבנה בשנת 1935 עבור שי"ח עלי אבו סעיד כבית ליוזאן מודרני. מוגדר לפי תכנית 2551 כמבנה לשימור. משמש כיום את בית הדין הצבאי.

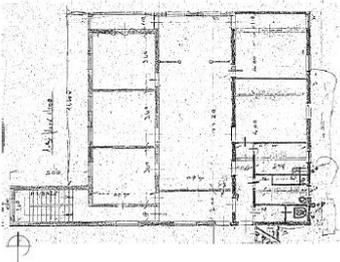


2. הבית הצהוב: שימש כחלק מהבסיס הצבאי. תכנית זו תאפשר תוספת קומה מלאה ועוד קומה בנסיעה. יותרו שימושי מלונאות ומעונות סטודנטים.



תיאור המבנה

מבנה בן שתי קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מסד. שטח בנוי - כ-674 מ"ר. נבנה בשנת 1935 עבור חאל' כחיל באנא פארדו כבית ליואן בעל חזיתות מודרניסטיות ובסגנון בינלאומי. מוגדר לפי תכנית 2551 כמבנה לשימור. משמש כיום את הפרקליטות הצבאית.



שיתוף הציבור :

תכנית זו תואמת את מגמת הפיתוח העירוני באזור והופכת בסיס צבאי סגור לשימושים ציבוריים פתוחים לציבור ולדירור להשכרה.

בתאריך 08.09.24 התכנית נידונה בתת ועדה להתייעצות הציבור. הוחלט שלא נדרשת התייעצות פרטנית עם הציבור.

עם זאת, התכנית הוצגה לציבור במסגרת כנסי תושבים ייעודיים לעדכון תכנית המתאר ביפו בתאריך 25.1.22.

חוו"ד סביבתית הרשות לאיכו"ס :

התכנית לא נדרשה לנספח סביבתי שכן מדובר בתכנית מצומצמת למסחר ומגורים שאינה בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות, בהוראות התכנית הוטמעה התייחסות לנושאים נוספים אשר ייבחנו בשלב תכנית העיצוב (ככל שחלה על התכנית) ו/או היתר הבנייה.

מתווה הדירור בפרויקט :

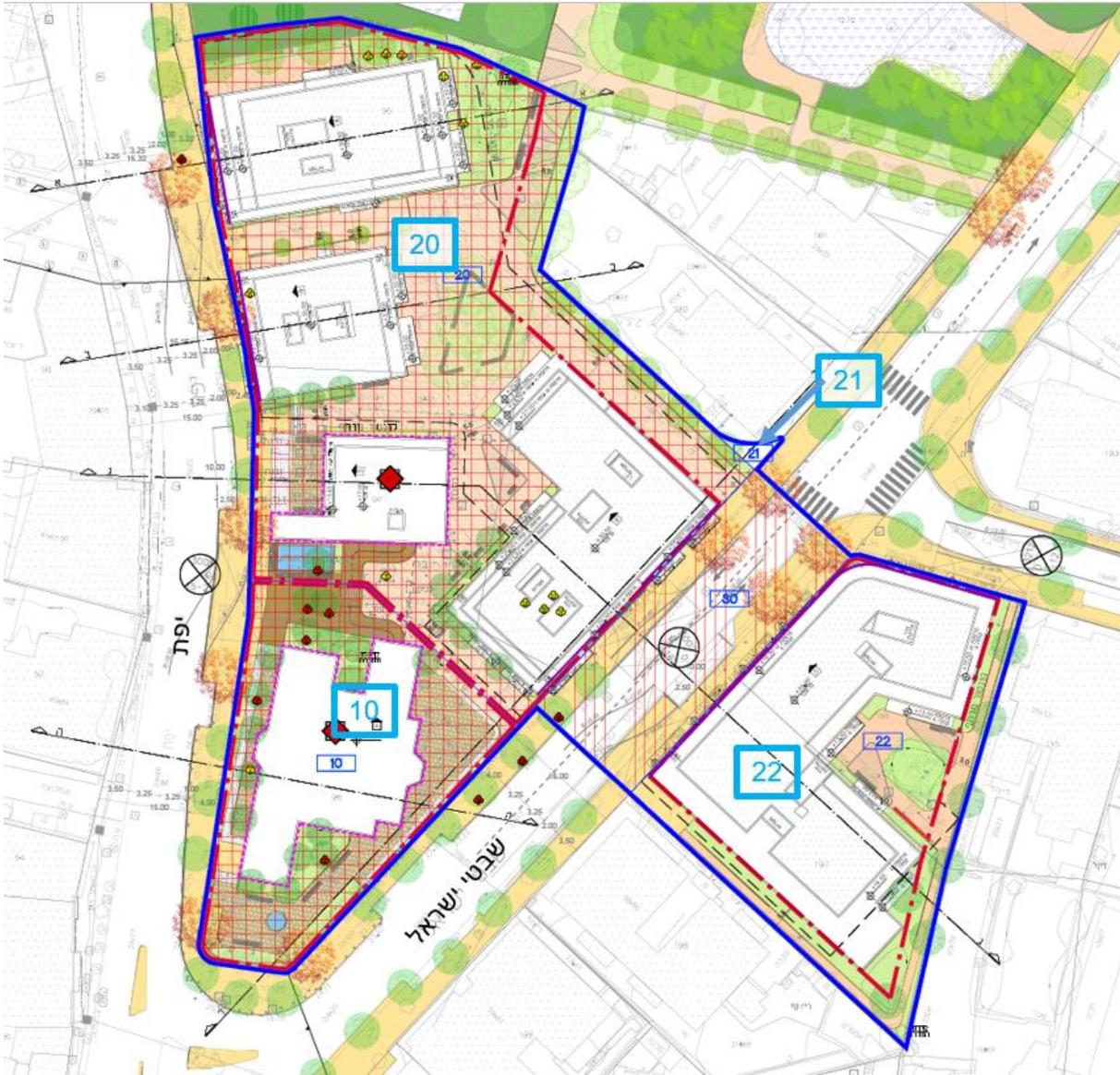
- כל הדירות בפרויקט ישווקו בהתאם למתווה חבי "דירה להשכיר" :
- הדירות יושכרו לתקופה של מינימום 20 שנה.
- 25% מהדירות יהיו בהנחה של 20% ממחיר השוק שיוקצו לזכאים כהגדרתם לפי מחיר למשתכן.
- מתוך הזכאים 25% יהיו בני המקום.

טבלת השוואה :

מצב מוצע				מצב קיים				יעוד
זכויות בניה (עיקרי+שירות)			שטח דונם	זכויות בניה			שטח דונם	
מ"ר	%	צפיפות		מ"ר	%	צפיפות		
1492	130%	ל.ר.	1.148	1518	130%	ל.ר.	יעוד מיוחד (הבית הירוק)	
157 יח"ד	300%	15,423	5.141	1479	130%	ל.ר.	יעוד מיוחד (הבית הירוק)	

(שטח ממוצע מ"ר)	מתוכם : 10,205 מגורים 645 מגורים מיוחד 1000 מסחר								(הצהוב)
65					28 יח"ד (שטח ממוצע 110 מ"ר)	3090	125%	2.431	מגורים
					10 יח"ד (שטח ממוצע 100 מ"ר)	1667	210% (130 מגורים+ 30 מסחר+ 50 שירות)	0.794	אזור לתכנון מיוחד
---	---	---	0.633	דרך	---	---	---	1.357	דרך

תכנית פיתוח השטח (ללא קני"מ)



הדמיות

מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון יפת



מבט מכיכר חאג' כחיל



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0990143	שם התכנית הבית הירוק - תא/מק/5033	מגיש התכנית דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור וחשברה בע"מ	עורך התכנית אורית מילבאוואר אייל
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 לענין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	
תכנית להקמת דירה להשכרה ארוכת טווח. במסגרת התכנית ימונה הבסיס צבאי של המשטרה הצבאית בתחום המשולש המאונך בין: התכנית מציעה מרחב של כ-157 יחידות דירה להשכרה וכן את שימורם של שני מבנים מתקופת המנדט הבריטי וקביעת הבית הירוק כמגורש למבנים ומוסדות ציבור. התכנית מתווה מערך שטחים מרחבי, והתוויות מעודד שכלים לחולכי רגל ושכלים אופייים במקומה. נוסף על כך, התכנית מציעה חינוך תת קרקעי משותף לדויר המתחם ומשתמשי המרחב.	62 א. (א) חוק חתי"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000' מתן חוק 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 - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	התכנית ממוקמת באזור תכנון 706 - צפון ומרכז יפו בתכנית המתאר	ל"ר	ל"ר

<p>מגורים, מבנים ומסודות ציבור, דרך</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.2.3 מקבץ שימושים למגורים</p> <p>סעיף 3.1.1(נ) שימושים כלליים</p> <p>3.2.1 התכנית קובעת מעל 100 יח"ד</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור בבניה עירונית נמוכה וחזית מסחרית לרחוב יפת</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש</p>
<p>+</p> <p>צמימות המגורים כ-30 יח"ד לדונם נטו</p> <p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.</p>	<p>סעיף 3.2.3 מקבץ שימושים למגורים</p> <p>סעיף 3.4.3 חזית מסחרית מקבץ שימושים מותרים מסחר 1 ותעסוקה</p> <p>1. הועדה רשאית להתייר שימושי מגורים בקומות הקרקע בשל מאפייני האזור והמגרש בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי הקרקע בכל מגרש בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת מגרש למגורים ומסודות ציבור</p>	<p>לפי סעיף 3.2.3(4) יותרו שימושים נוספים למסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% לפי סעיף 3.1.1(ד).</p> <p>סעיף 3.1.1(נ) תוספת ייעוד לשימושים כלליים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>רח"ק מירב 3</p>	<p>לפי סעיף 3.2.3(ב) רח"ק בסיסי 1 רח"ק מירב 3</p> <p>סעיף 3.1.3 תנאים לקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.1.4(ה) המאפשרת לקבוע שטחי מרפסות מעבר לרח"ק המירבי למגורים או מלונאות.</p> <p>סעיף 3.1.4(ו) למצללות לשימושים ציבוריים בלבד עד 1 רח"ק</p>		<p>קביעת שטחי בניה העולים על רח"ק המירבי -</p>
<p>שטחי מרתפים לפי תכנית על. במגרש למגורים בו כלול מבנה לשימור ובמגרש בייעוד שבי"צ שטחי המרתפים עד 50% משטחי הבניה שמעל תקרקע.</p>	<p>מותרים שטחי בניה לפי תכניות תקנות או עד 50% לפי הגבוה</p>	<p>בכל שטח הע"ר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>ממזרח לרחוב שבטי ישראל התכנית קובעת 5 קומות - 4 + קומה 1 בהקלה מכח סעיף 62א(9)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לטעמים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: ממזרח לרחוב שבטי ישראל: 4 קומות ממערב לרחוב שבטי ישראל: 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בלבר /בניה נקודתית חריגה לטובתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

תוספת קומות ושיטחי בניה בתאום עם מחלקת שימור . + תיעוד מתחמי + קיים תיק	4.3.1(ה)		
התכנית נבחרה על ידי רשות איכות הסביבה ומצא כי אינה בעלת השפעה סביבתית + כל מגרש ישמור על 15% שטח פנוי מבניה בעל הקרקע ובתת הקרקע לצורך חלחול	4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.3) 4.4.2 תכנית (4.6.2, 4.6.4, 4.6.5) ניקוז (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	אימות 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) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ קיימים נספחי ניקוז וביוב	הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2, 4.6.4, 4.6.5) ניקוז (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 ביק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוז (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל

שימוש בסעיפי חוק בסטיליה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
שימוש בתוכנית המפורטת	מהות הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
+	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
+	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלולות)	סעיף קטן (א9)
+	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (א13)
+	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)
דנהיך וחתומות		

בדיקת את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התקן	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	[REDACTED]	מהנדס העיר ריית תל-אביב - יפ'	16.12.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	[REDACTED]	[REDACTED]	15.12.24

ת ברעס | 2017

העתקים
 נב' אילנה טולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

611112021

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

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 הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תקן חניה: ממליצים על תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. חתימה על כתב שיפוי ועל הסכם תחזוקת זיקת הנאה.
6. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
7. עדכון מדידה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: הבית הירוק תוכנית שמקדמת דירה להשכיר בלב יפו תוכנית שמאפשרת פינוי הבסיס הצבאי מלב יפו והקמה של 157 דירות להשכרה. התוכנית קובעת את הבית הירוק עצמו למבנה ציבורי שיעבור לבעלות עיריית תל אביב.

אד' אורית מילבאור: מציגה את התוכנית במצגת.

חיים גורן: איפה בדיוק נמצא הבית הירוק במרחב?

אורית מילבאור: הבית, הירוק בשפיץ, הבית הצהוב לצידו, זה רחוב יפת וזה רחוב שבטי ישראל והבניינים בוורוד הם בניינים חדשים לדיוור להשכרה עם חזית מסחרית בקומת הקרקע וחצר פנימית פתוחה לציבור. יש מעבר דרך הפרויקט בין רח' לייב בן שרה. הפרויקט מקשר בין מזרח למערב.

חיים גורן: הכל באותה בעלות?

אד' אורית מילבאור: אמור להיות בבעלות אחודה לפחות לפי המכרזים

התוכן	מס' החלטה
507-0990143 תא/מק/5033 - הבית הירוק	25/12/2024
דיון בהפקדה	4 - - 0025-24

אודי כרמלי: אתה מדבר על מצב נכנס או מצב יוצא?

חיים גורן: נכנס

אודי כרמלי: בעלות אחת

ליאור שפירא: בבניין שאנחנו נקבל לא יהיה להשכרה, הוא יהיה ציבורי

חיים גורן: מה יהיו השימושים בבית הצהוב?

יותם בן יעקב: מלונאות או מעונות סטודנטים. זה שני שימושים שאפשריים במסגרת התב"ע. הבית הצהוב יהיה חלק מהמכרז. יהיה פה יזם פרטי שייקח את המבנה הזה יחד עם המגורים. הוא יפתח גם את הבית הצהוב וישמר אותו ויהפוך אותו למלונאות או למעונות סטודנטים

דייבי דישטניק: מעונות לאיזו אוניברסיטה?

יותם בן יעקב: התב"ע לא קובעת שייוך לאוניברסיטה כזו או אחרת.

מלי פולישוק: איזה בנין יהיה חום?

אודי כרמלי: הבית הירוק יהיה ציבורי, בנין לשימור ללא תוספות, העירייה לוקחת את השימור עליה

חיים גורן: היה שיתוף ציבור

יותם בן יעקב: לא התקיים ידוע הציבור אבל התוכנית הוצגה במסגרת שיתוף הציבור לתכנית המתאר תא/5500.

מיטל להבי: איך שמים בקורולציה שני שימושים מעונות ומלונאות?

אודי כרמלי: השוק משתנה כל כמה שנים. בעבר כולם רצו מלונאות. מלונאות בבנין כזה, יש סף מינימלי שהוא כלכלי. הרעיון היה שזה לא יהיה חום ולא מגורים רגילים, שיהיה קצת משהו אחר. אם יגיע יזם שירצה לעשות מלון בוטיק קטן וייחודי יש לו אפשרות.

מלי פולישוק: מעונות זה גם שימוש ציבורי

אודי כרמלי: לא בהכרח. יש שטחים חומים שניתן לעשות מעונות זה מותנה בפרסום ובהחלטה. ויש תאי שטח שבהם נכניס שימושים מוגדרים למעונות כמו שאנו עושים במקרה הזה.

יותם בן יעקב: הבית הצהוב לא חום וגם לא מגרש מיוחד במצב היוצא. הבעלות תהיה פרטית אחרי המכרז

אמיר בדראן: קבלתי מס' פניות מהתושבים ועולות שאלות רבות ובקשה חד משמעית שהקו הכחול שיכלול את שני הבניינים שמופרדים ממנו כרגע מצד צפון. הכנסת הבניין לקו הכחול יכול לתת מענה למצוקת הדירור ביפו. לא היה ידוע הציבור, במקום כל כך רגיש ביפו שפרויקטים חשובים ביפו ואולי רוב מהחברה הערבית חשוב שניתן במסגרת הפרויקט הזה להגדיל את היקף הזכויות היה חשוב לייצר שיתוף ציבור, חבל שזה לא נעשה, אפשר לעשות זאת עכשיו ולבחון אם אפשר לצרף את שני הבניינים. נקודה נוספת שהתב"ע תאפשר מלונאות או מעונות סטודנטים, הוסבר שזה אולי לא יהיה כלכלי שיהיה מלונאות. לדעתי מעונות לסטודנטים יהיה יותר נכון לתת באזור הזה. כרגע ביפו לא חסר מלונאות, כן חסר להביא אוכלוסיה צעירה משכילה וזה יכול לפתוח דלתות לעוד ציבור שלומד במרכז או בצפון וכרגע אין לו היכן להיות, ויכול לתרום לצרכים של התושבים. כיוון שמדובר על שני בניינים הירוק והצהוב, לגבי הירוק שאומרים שזה מבנה ציבור האם משאירים את זה למרחב הפתוח או שיש העדפות מסויימות?

אודי כרמלי: בכדי להוסיף את 2 הבניינים מצפון המשמעות פחות טובה לבניינים מצפון, זו תוכנית שמגדירה את כל המבנים להשכרה. כדי לעשות איזון בתוכנית גם המבנים האלו צריכים להיות מבנים להשכרה, תקן אותי אם אני טועה, זה בניינים בבעלות פרטית?

יותם בן יעקב: יש שם גם דירור ציבורי של עמידר, בחנו זאת בהתחלה. מאחר והפרויקט הוא להשכרה כולו נשמח לטפל בשיפוץ והתחדשות של שני הבניינים האלה בהליך אחר. ערבוב של שני נושאים שעדיף לא יכללו בתוכנית אחת

אודי כרמלי: יש כאן בשורה לעניין המגורים ביפו. הקפדנו על תמהילים גם צעירים ומשפחות יוכלו להנות מהפרויקט. הקוביה של המבנה הצהוב היא לא המשמעותית, חשבנו שנכון להכניס משהו אחר מלונאות או מעונות. נכון לשבץ לאורך רח' יפת אירועים שונים ולא רק מגורים גנריים, יש לזה פוטנציאל אדיר למבנה מלונאי, לא יודע אם יהיה בסיס כלכלי לזה לכן מעונות סטודנטים זו גם אפשרות. לא רחוק משם יש עוד פרויקט של מעונות סטודנטים שיגיע לוועדה. אין עוד ביפו פרויקט של השכרה בקנה מידה כזה

חן אריאלי: תוכנית חשובה

אמיר בדראן: לענין הדב"י התוכנית מייעדת 25% לדב"י?

ליאור שפירא: דירה להשכיר זה המדינה

ליהי דאלי: ממונת תחום תכנון בדירה להשכיר. כל נושא הפיקוח מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, רבע מהדירות יהיו במחיר מופחת שמתוכם 25 אחוז מהדירות יהיו לבני המקום.

אמיר בדראן: כמה דירות בסך הכל יהיה לבני המקום?

יותם בן יעקב: בערך 10 דירות לבני המקום. יש 25 אחוז דירות להשכרה לזכאים שבהם גם יכולים בני המקום יכולים להשתתף

אמיר בדראן: זה שבני המקום יכולים להכנס אני יודע אבל שזה יתממש שואף לאפס

ליאור שפירא: למה אתה חושב ככה? למה אתה בדעה הזו

אמיר בדראן: לביקוש שקיים אצלנו ביפו צריך להגדיל את ההיצע לבני המקום.

ליאור שפירא: אתה לא נותן תשובה למה אתה בידיעה שיש אפס סיכוי שבני המקום יזכו בהם?

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	507-0990143 תא/מק/5033 - הבית הירוק
4 - - 0025-24	דיון בהפקדה

אמיר בדראן: אני לא בטוח שזה ייתן את המענה והצורך הנדרש, צריך להגדיל את השריון לבני המקום
ליאור שפירא: למה מתוך ה-140 דירות יש אפס סיכוי לבני המקום לקבל?
אמיר בדראן: אז לא אפס, אבל זה לא שואף להרבה
ליאור שפירא: למה?

אמיר בדראן? אז למה יש אבחנה?
ליאור שפירא: מה יקרה אם לא יהיה מספיק מבני המקום שירצו לגור שם? אנו רוצים לאפשר ליתר
להגיע או שאולי אתה רוצה להביא אוכלוסיה נוספת?

אמיר בדראן: למצוקת הדיור הקיימת כיום 157 דירות לא תספיק. לא צריך להגביל מלכתחילה
ליאור שפירא: אתה לא מגביל, אתה נותן עדיפות. הם לא מתחרים על מחיר כולם על אותו המחיר. אם
יש בני המקום שבאותו מחיר ו/או מישהו מסביון זה לא שייטנו לו עדיפות ואני רוצה להאמין שייטנו
עדיפות לבני המקום. עשינו את המקסימום שהמדינה אפשרה מבחינתה לאפשר לנו.

אמיר בדראן: נניח ש-150 יהיו תושבי המקום והשאר לא בני המקום איך יתבצע התיעדוף?
ליאור שפירא: אני לא יודע להגיד. אולי חצי תושבי המקום וחצי לבעלי מקצועות חיוניים שהייתי רוצה
אותם בעיר.

יותם בן יעקב: יש כאן עשרים וחמישה אחוז שהם לזכאים שזה נבחן לפי קריטריון של מחיר למשתכן אין
פה יותר מדי משחק. מתוך העשרים וחמישה אחוז לזכאים האלה יש עשרים וחמישה אחוז שהם לבני
מקום וזה נבחן גם לפי קריטריונים, כל היתר אין עדיפות לזכה או אחר. אם יש שלוש מאות מתחרים
ומאה חמישים מהם בני המקום, אז חמישים אחוז. מתוך מאה ארבעים הדירות שנותרו יהיו סטטיסטית
50% עבור בני המקום, אבל אין פה עדיפות. העדיפות שנבנתה היא רק עבור עשרים וחמישה אחוז
מהזכאים שזה כעשר דירות בפרויקט הזה.

ליאור שפירא: מאשרים את הפקדה התוכנית בהתאם לחוות דעת הצוות.

**בישיבתה מספר 0025-24 מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיד את התכנית 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.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תקן חניה: ממליצים על תקן חניה מקסימלי למגורים 1:0.8 בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. חתימה על כתב שיפוי ועל הסכם תחזוקת זיקת הנאה.
6. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
7. עדכון מדידה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אמיר בדראן, מיטל להבי, דיבי
דישטניק

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