

התוכן	מס' החלטה
44-48 - החרוב תא/4866 - 507-0693135	22/01/2025
דיון בדיווח	2 - 0002-25

דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית להפקיד בתנאים את תכנית החרוב 44-48 תא/4866.

בתאריך 09.08.2023 החליטה הועדה המקומית על המלצת הפקדת תכנית החרוב 44-48 ולהעבירה לדיון בהפקדה בועדה המחוזית בתנאים כמפורט בדראפט ובפרוטוקול הדיון מתאריך 09.08.23. בתאריך 25.11.2024 דנה הועדה המחוזית בתכנית שבנדון והחליטה להפקיד את תכנית החרוב 44-48 בתנאים.

החלטת הועדה המחוזית מאשרת את התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית למעט מספר שינויים טכניים, בנוסף החליטה הועדה המחוזית על מספר שינויים שאינם טכניים:

1. תכנית עיצוב: הועדה המחוזית החליטה ש"כל ההפניות לתכנית העיצוב יוסרו. הנושאים יבחנו במסגרת הליך הרישוי."
2. נספח בינוי: הועדה המחוזית החליטה שמעמד נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין הנפחים והנסיגות. בתכנית שהובאה לועדה המקומית מעמד נספח הבינוי היה "רקע".
3. דב"י: הועדה המקומית המליצה על תכנית שכללה 10% דב"י בהתאם למדיניות העירונית. מאחר ומדובר בתכנית קטנה של 41 יח"ד משמעות קביעה זו – 4 יח"ד דב"י. הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ללא דב"י כלל "היות ומדובר בתכנית המוסיפה מעט יח"ד.

- באופן עקרוני – הועדה המחוזית יכולה להמליץ על דב"י תוספתי בלבד מעבר לזכויות המותרות בתכנית המתאר.

דראפט הדיון בועדה המקומית מתאריך 09.08.2023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

רקע:

בשטח התכנית קיימים 2 מבנים לשימור. מבנה אחד הממוקם על רחוב יפת, ומבנה בסגנון אקלקטי הפונה לרחוב החרוב. המבנה ברחוב החרוב עומד נטוש שנים רבות.

כללי:

התכנית ממוקמת בפינת הרחובות יפת והחרוב בשכונת עגימי ביפו. בתחום התכנית קיימים שני מבנים לשימור. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים הקיימים ובינוי חדש בין המבנים לשימור. התכנית קובעת שטחי מסחר לכיוון רחוב יפת במטרה להשתלב ולחזק את אופיו המסחרי של הרחוב. כמו כן, התכנית קובעת שטח בנוי לטובת הציבור בקומת הקרקע של המבנה לשימור בחרוב 44 ושתי חצרות המוצמדות לשימוש הציבורי. התכנית מוסיפה שטחים למגורים וקובעת סה"כ 41 יחידות דיור.

מיקום: מפגש הרחובות יפת - החרוב. שכונת עגימי - מרכז.



כתובת: הרוב 44, 46, 48

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
55, 54		חלק	מוסדר	9015
52, 39	34-38	חלק	מוסדר	9016

שטח התכנית: 1.925 דונם

מתכנן: יובל יסקי

יזם: נדל"ן חכם ייזום בע"מ

בעלות: נדל"ן חכם ייזום בע"מ, רמ"י, עיריית תל אביב (חלקות ביעוד דרך).

מצב השטח בפועל:

קיימים 2 מבנים לשימור. מבנה אבן בן 2 קומות עם גג רעפים העומד לאורך רחוב יפת ומבנה אקלקטי הפונה לרחוב הרוב העומד נטוש מזה שנים רבות.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000
אזור יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.
רח"ק: בסיסי 1, מרבי 3
אזור: 705 עגימי וגבעת עליה
מרקם בנוי לשימור

התוכן	מס' החלטה
44-48 - החרוב תא/4866 - 507-0693135	22/01/2025
דיון בדיווח	2 - - '25-0002



מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:
תא/2660 "עגימי"

יעוד קיים:
חלקות 35-37 אזור מגורים ג'. חלקה 34 מגרש מיוחד ושפ"פ.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

מגורים מיוחד: חלקות 35-37 שטח מגרש 663 מ"ר:
שטח עיקרי 125% משטח מגרש = 829 מ"ר, שטח עיקרי נוסף תמריץ לשמירת המבנה 20% = 132 מ"ר
שטח שירות 25% מעיקרי = 207 מ"ר
סה"כ: 961 מ"ר עיקרי, 207 מ"ר שירות
מס' יחיד לפי 100 מ"ר עיקרי = 10 יחיד

מגרש מיוחד: חלקה 34 שטח מגרש 705 מ"ר
שטח עיקר 125% משטח מגרש = 881 מ"ר, שטח עיקרי נוסף תמריץ לשמירת המבנה 20% = 141 מ"ר
שטח שירות 35% מעיקרי = 308 מ"ר
סה"כ 1022 מ"ר עיקרי, 308 מ"ר שירות

גובה:

16.8 מ': 10.5 מ' + 1 מ' (חזית מסחרית) + 1 מ' (הפרשי גובה שעולים על 1.5 מ') + 3 מ' קומת גג חלקית
בנסיגה + 1.3 מעקה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנית:

1. שימורם בפועל של שני מבנים היסטוריים בעלי ערך שמצבם מדורדר ואחד מהם עומד נטוש מזה שנים רבות.
2. קביעת קומת הקרקע במבנה לשימור בחלקה 34 לטובת שימוש ציבורי בבעלות עת"א.
3. קביעת חצרות פנויות מבניה והצמדתן לשימוש הציבורי בקומת הקרקע.
4. קביעת מבנה חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בין המבנים לשימור.
5. קביעת שימוש מסחרי לאורך רחוב יפת.
6. קביעת 10% מיחיד כדיוור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיוור העירונית.

פירוט יעדים/שימושים:

יעודי קרקע: ייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.



- קו-בנין ---
- חזית מסחרית —
- מידות —
- עץ/עצים לשימור ✕
- עץ/עצים להעתקה ✕
- עץ/עצים לכריתה ✕
- אתר לשימור ◆
- דרך מאושרת
- מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
- מבנה לשימור
- מבנה להריסה

זכויות בניה :

שטחי שירות		מעל הקרקע 1		שטח עיקרי		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		יעוד
מתחת לקרקע 2	מ"ר	%	מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע	%	מ"ר	%	מ"ר	
	30		50	196				13.4%	146	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבורי - ציבורי
	3800		900	2207				258%	2798	מגורים, מסחר ומבנים

התוכן	מס' החלטה
44-48 - החרוב תא/4866 - 507-0693135	22/01/2025
דיון בדיווח	2 - - '25-0002

בהתאם לתוספת יח"ד בפרוייקט – סה"כ 41 יח"ד המהוות תוספת של 31 יח"ד למצב המאושר, נקבע כי קומת הקרקע במבנה לשימור בחרוב 44 תוקצה עבור הציבור ותעבור לבעלות העירייה. כמו כן, החצרות מצפון ומדרום לשטח הבנוי הציבורי הבנוי יוצמדו לשימוש הציבורי.

בניה בת קיימא : תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 על תיקוניה.

התייעצות עם הציבור :

התכנית תוצג לציבור טרם דיון בהפקדת התכנית בועדה המחוזית.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
41	10	יח"ד	
300	182	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4107	2498	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	מ"ר
5.5 קומות כולל קומת מסחר	3.5 קומות כולל קומת מסחר	קומות	גובה
26.5 מ'	16.8 מ'	מטר	
70%	70%		תכסית
0.8: 1	לפי עי-1		מקומות חניה

הדמיות :





חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים להביא את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית לאחר שיושלמו התנאים 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. השלמת הצגת התכנית לציבור טרם דיון בהפקדה בועדה המחוזית.
4. התאמה למדיניות בניה בת קיימא העדכנית תא\9144 על תיקוניה.
5. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. חתימה על כתב שיפוי, ועל הסכמי דב"י.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב : תוכנית בעג'מי בסמכות ועדה מחוזית שאנו מביאים לדיון להמלצה להפקדה. בתחום התוכנית שני מבנים היסטוריים שאחד מהם עומד נטוש הרבה מאוד שנים. בין המבנים אנחנו מתוכנן מבנה מגורים חדש שכולל דב"י וחזית מסחרית לרח' יפת.
יובל יסקי : מציג את תכנית החרוב 44-48.
יותם בן יעקב : אבקש לדייק את סעיף 6 בהמלצת הצוות - חתימה על כתב שיפוי ועל הסכמי דב"י הם תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להביא את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית לאחר שיושלמו התנאים 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. השלמת הצגת התכנית לציבור טרם דיון בהפקדה בועדה המחוזית.
4. התאמה למדיניות בניה בת קיימא העדכנית תא\9144 על תיקוניה.
5. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. חתימה על כתב שיפוי, ועל הסכמי דב"י הם תנאי להעברת מסמכי התוכנית לועדה המחוזית.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	44-48 - החרוב תא/4866 - 507-0693135
2 - 0002-25ב'	דיון בדיווח

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לקבל את הערות הועדה המחוזית לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: החרוב 44-48 תוכנית שנידונה בועדה המקומית באוגוסט 2023. הועדה המליצה להעביר את התוכנית לדיון בהפקדה בועדה המחוזית. דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התוכנית בדיון שהתקיים בנובמבר 2024: הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים שהיו ברובם טכניים. הנושאים שאינם טכניים: יבוטלו ההפניות לתכנית עיצוב הנושאים יטופלו בהליך הרישוי. ניתן להוציא היתר ללא תוכנית עיצוב ובנוסף התוכנית לא תכלול דב"י מאחר ומדובר במספר מצומצם של דירות 41 יח"ד, לפי המדיניות 10% דב"י כלומר 4 יח"ד סה"כ. ממליצים לועדה לקבל את הערות הועדה המחוזית לתוכנית. ליאור שפירא: במסגרת התוכנית בקשנו להוסיף דב"י והועדה המחוזית לא הסכימה בטענה שאם אנחנו רוצים להוסיף דב"י אנחנו צריכים לבנות עוד, לכן אנחנו מאבדים את הדב"י. יותם בן יעקב: זו תוכנית עם 2 מבנים לשימור, ומקבלים בקומת הקרקע שטח ציבורי בנוי ו1 החצרות הצמודות לו עבור שימוש ציבורי בבעלות העירייה וכמובן את השימור של המבנים וחזית מסחרית ליפת. חיים גורן: אפשר לקחת שטח ציבורי בנוי ולתת את זה לדב"י. ליאור שפירא: לא אי אפשר לעשות זאת. אנחנו מקבלים את הדיווח ומאשר את ההמלצה אולם בפעם הבא נגיש עתירה.

בישיבתה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את הערות הועדה המחוזית לתכנית.

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