

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

- מיקום: שכונה יפו ג', תל אביב - יפו**
- מצפון – רחוב אייזק חריף (המשך רחוב סהרון מערבה)
 - מזרזר – רחוב אפלטון
 - ממזרח – רחוב אפלטון ומתחם פרדס דכא
 - ממערב – רחוב יפת



כתובת: רחוב יפת 185-197

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	152, 154, 175-174, 206-197, 210	194

שטח התכנית: 15.24 דונם

מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו באמצעות עזרה וביצרון

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

- 7 מבני שיכון בני 4 קומות על עמודים טיפוס H הפונים לרח' יפת. בכל בנין 12 יח"ד סה"כ 84 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד כ- 65 מ"ר
- 2 המבנים מזרזר על רח' יפת 201-199 מקודמים במסגרת תמ"א 38. שני הפרויקטים נמצאים בשלבי רישוי מתקדמים ולכן לא נכללו בתוכנית.
- רחוב אפלטון הפנימי הינו רחוב ללא מוצא ובו מקומות חניה ציבוריים לשימוש תושבי השכונה. 2 המבנים ברחוב אפלטון 32-30 עוברים התחדשות במסגרת תמ"א 38 חיזוק ותוספת. שני הפרויקטים קיבלו היתר בניה בנובמבר 2019. המגרש ברחוב אפלטון 7 הינו "מגרש מיוחד" עליו קיים

- מקבץ דיור לקשישים הבנוי בשתי קומות (סה"כ 40 יח"ד) של חברת חלמיש על החלקה חלה תוכנית 2743 המאפשרת תוספת בניה עד חמש קומות.
- רחוב אפלטון מקושר לרחוב אייזיק חריף בצפון דרך שטח ציבורי פתוח.
- מרחב התכנון גובל בחלקו המזרחי עם שטח פרדס דכא שבשטחו מאושרת תכנית מפורטת מס' 2631.

מדיניות קיימות:

תא 5000:

אזור תכנון: 704 - יפו ג' יפו ד' - מתחם התחדשות עירונית.

יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב - רח"ק מירבי 4.

נספח עיצוב עירוני: 8 ק'

בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב-06.09.2017:

מספר המתחם	שם המתחם	הנחיות בניוי	שטחי ציבור	חזית מסחרית	שטח לבחינה במסגרת התוכנית	הערות
7	יפת 185-195 (אי זוגי)	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת	שצ"פ אחורי	
8	יפת 195-201 (אי זוגי) אפלטון 7	עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יבחן פרטנית במסגרת התכנון	רח' יפת		ניתן לקדם תוכנית ללא המגרש באפלטון 7

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

מצב תכנוני קיים:

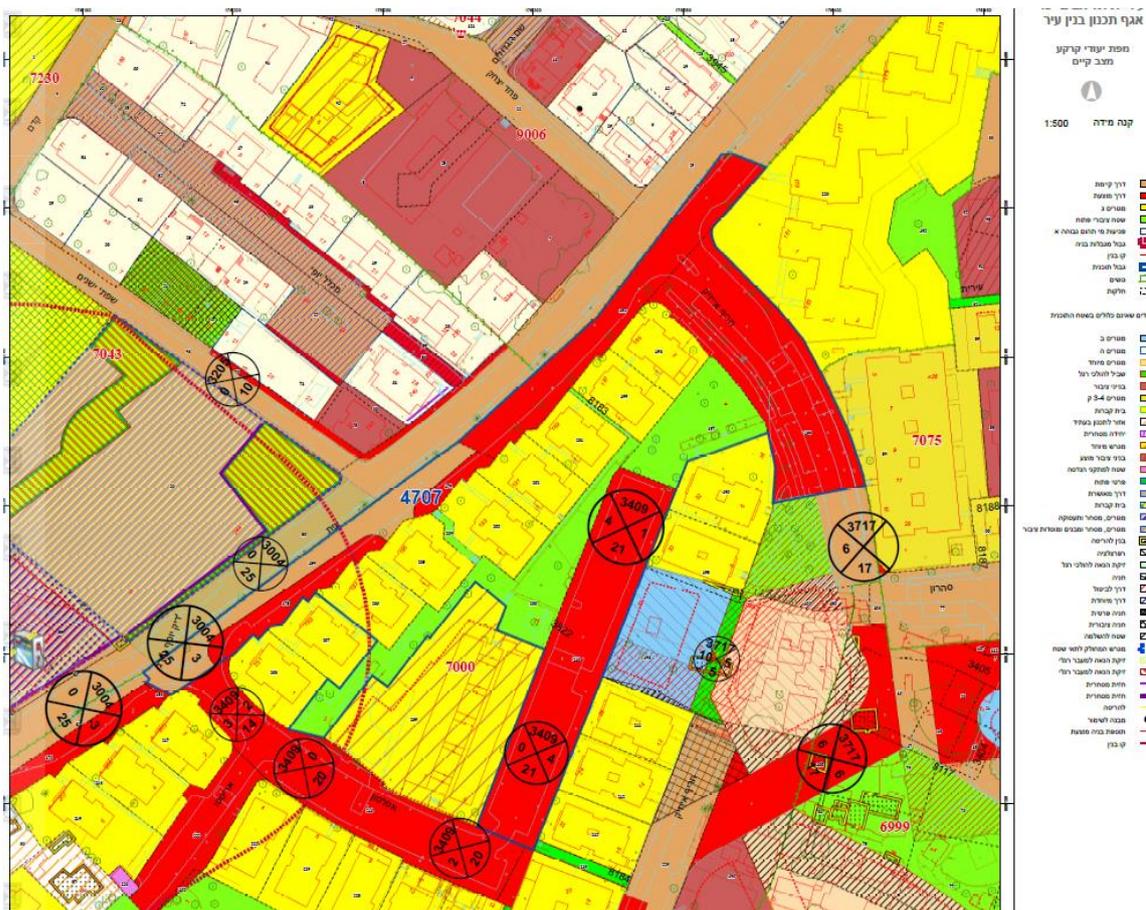
תב"ע תקפה: "הרחבת דיור יפו ג תא/2544", "ג/577 תכנית שיכון ציבורי", ג1, ע1 יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, תחבורה זכויות בניה:

חלקה	198	199	201	202	203	205	206
בנין	יפת 185	יפת 187	יפת 189	יפת 191	יפת 193	יפת 195	יפת 197
מס' קומות	4	4	4	4	4	4	4
מס' יח"ד	12	12	12	12	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה = שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר טיפוס ג (עבר הרחבות) 109 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר	טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר = 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר
שימושים	מגורים						

- שטח עיקרי לאחר תוספת הרחבות לפי תכנית - מספר קומות מרבי 4 + קומת עמודים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
55.22	8,416.46	דרך מאושרת
27.35	4,168	מגורים
17.43	2,656	שטח ציבורי פתוח
100	15,240.46	סה"כ

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות **בינוי בינוי בינוי** של בנייני מגורים הממוקמים בחלק המערבי של שכונת יפו ג' וגובלת ברחוב אייזיק חריף מצפון, רחוב יפת ממערב ורחוב אפלטון במזרח ובדרום. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מוסיפה זכויות בניה וקובעת הוראות בינוי. זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות בינוי למגדל מגורים חדש בן 15 ק' על רחוב אפלטון במקום דרך המשמשת לחניה, כל זאת טרם הריסת 7 המבנים הקיימים. באופן זה מתאפשר לדיירים הקיימים לעבור לדירת התמורה טרם הריסת דירתם הקיימת. התוכנית קובעת הנחיות לבניית 6 מבנים חדשים בני 9 ק' למגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך רח' יפת. כל זאת נעשה תוך שימור ושיפור המרחב הציבורי הפתוח,

הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל. התוכנית מיעדת קרקע למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1ד' לרווחת תושבי השכונה וכלל הציבור.

התוכנית קובעת סה"כ 273 יח"ד בתמהיל משתנה, מתוכם 21 יח"ד לדב"י. בנוסף התוכנית קובעת הוראות להקמה בפועל של קרן סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור דיירים הממשיכים בפרויקט למשך 10 שנים.

התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל בנייני המגורים ומאפשרת, חניות ציבוריות מתחת לשטח למבני ציבור.

התוכנית קובעת שלביות ביצוע כך שיתאפשר הקמת מגדל מגורים טרם הריסת המבנים הקיימים והבטחה של השלמת פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה

תשריט מצב מוצע



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
44.37	6,762.19	דרך מאושרת
0.80	122.55	דרך מוצעת

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.56	999.75	מבנים ומוסדות ציבור
18.05	2,751.38	מגורים ג'
7.53	1,147.76	מגורים ד'
5.25	800.02	שטח פרטי פתוח
17.43	2,656.04	שטח ציבורי פתוח
100	15,239.69	סה"כ

עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. קביעת הוראות לשינוי ייעוד מדרך מאושרת לייעוד מגורים, ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות לשינוי יעוד מגורים ג' לייעוד מגורים ד' ולשטח פרטי פתוח.
4. קביעת הוראות לביטול דרכים.
5. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית תא/מק/צ'.
6. קביעת שטחי בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים לבניה בתת הקרקע בהיקף של 398 מ"ר שטחים כוללים.
7. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר שטחים כוללים.
8. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים.
9. קביעת 21 יחיד בר השגה.
10. קביעת הוראות בינוי, הכוללות: קווי בניין, גובה מקסימאלי של 32.20 מ' למבנים בני 9 קומות ומגדל בגובה 54.00 מ' בן 15 קומות בעורף המתחם.
11. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה ורציפה לאורך רחוב יפת.
12. קביעת הוראות לבניית 273 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובמוצע של כ-83 מ"ר (עיקרי+שרות).
13. קביעת הוראות לשטחים בזיקת הנאה ושטחים פרטיים פתוחים לרווחת הציבור בשטח שלא יפחת מ-1,448 מ"ר.
14. קביעת הוראות להרחבת ושינוי המדרכות ושילוב שבילי אופניים במרחב התכנון.
15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בתת קרקע בתחום השטח הציבורי הפתוח והשטחים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לשלבויות הבניה ומתן פתרון חניה תת קרקעי משותף לכלל המבנים.
17. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בשטח הציבורי הפתוח בתת הקרקע.
18. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
19. קביעת שלבויות והוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
20. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

חו"ד היחידה האסטרטגית:

1. מאזן שטחי ציבור נדרשים

ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.8 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור סטטיסטי 746 הגובל ממזרח¹.

שטח נדרש נורמטיבית (דונמים) עבור 197 יח"ד					
סה"כ	שב"צ כלל עירוני	שב"צ מקומי	סה"כ	שב"צ כלל עירוני	שב"צ מקומי
2.8	-	2.8	1.9	0.2	1.8

שירות נדרש נורמטיבית עבור 281 יח"ד	(כיתות/יחידות)
מעונות יום	0.5
גני ילדים	0.7
בית ספר יסודי	1.5
בית ספר על יסודי	1.3

המלצות

א. מבני ציבור:

- מבחינת שירותי הציבור נראה כי נדרשת כיתת מעון יום וכיתת גן ילדים.
- מענה לצורך בכיתות ב"ס יסודי ועל יסודי נמצא מחוץ למתחם, בתחום השכונה ובסביבתה.
- יש לבחון את אפשרות הקצאת שטח קרקע בגודל של כ- 1.5 דונם עבור שב"צ מקומי בתכנית המוצעת שכן הפרוגרמה שנערכה לתכנית המדיניות לשיכונני דרום יפו, מצביעה על מחסור בשטחים למבני ציבור וממליצה כי כל תכנית התחדשות עירונית שתקודם עפ"י המדיניות המוצעת, תידרש לעמוד בנורמות שטחי ציבור ולהקצות שטחי קרקע למבני ציבור, ככל הניתן, כאשר במסגרת תכניות פינני בינוי, העדיפות הראשונה היא הקצאת קרקע להקמת מעונות יום וגני ילדים.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים:

מיקום התכנית המוצעת במרחק של כ- 300 מ' מחוף הים, תאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור דיירי הפרויקט.

2. תמהיל גודל דירות

על מנת לתת מענה למשקי בית גדולים ולמשפחות המתגוררות בשכונה, ולמשוך אוכלוסייה חדשה יציבה, חשוב לייצר מלאי דירות בינוניות וגדולות ותמהיל דירות מגוון, כולל שמירה על מלאי של דירות קטנות:

- דירות קטנות מאוד (1 חדר, עד 50 מ"ר) = 15%. במטרה לשמור על מלאי של דירות קטנות הצפוי להצטמצם בעקבות תהליכי התחדשות עירונית באזור
- דירות קטנות (2-3 חדרים, 51-85 מ"ר) = כ- 30%
- דירות בינוניות (3-4 חדרים, 86-100 מ"ר) = כ- 40%
- דירות גדולות (+4 חדרים, מעל 100 מ"ר) = כ- 15%

תמהיל גודל יח"ד דב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית, למעט ביחס ליח"ד הגדולות.

3. יח"ד דב"י: הדירות יתוכננו בתפוזרת במסגרת הבינוי המרקמי ולא ימוקמו בקרבת שימושים מטרדים במטרה לייצר דירות איכותיות ולצמצם עלויות דיור הקשורות בתחזוקה שוטפת וארוכת טווח.

1 כיום גודל מ"ב באזור הסטטיסטי בו נמצא הפרויקט נמוך יותר. ההנחה היא כי עם התחדשות השכונה והמתחם יעברו אליו מ"ב גדולים יותר הכוללים, בין היתר, משפחות עם ילדים

4. יח"ד בבעלות עירונית

שטח הדרכים הרשומות על שם העיריה קטן והתכנית מקטינה את סך שטחי הקרקע המיועדים לדרך. מטרת פעולה זו הינה למקם מגרש לשטחים ציבוריים לאורך רחוב יפת ולרכז שטחים ציבוריים פתוחים, המשפרים את הנגישות לרח' אפלטון. בתוך כך, התכנית קובעת שטח ציבורי ומשנה את מיקום השטח הציבורי הפתוח וכך משפרת את החיבור והקישוריות בין השטח הציבורי לרחוב אפלטון. נוכח מתן מענה פרוגרמטי הולם לצרכי הציבור בדרך של מגרש חום, הזכויות העירוניות יועדו לדיור עירוני, לכן עבור יתרת שטחי הדרך תקבל העיריה במצב היוצא שטחים סחירים (דירות) "מעל הקו" לפי שווים היחסי במצב הנכנס.

חוו"ד תחבורתית:

התוכנית מציעה קישוריות גבוהה אל ומחוץ למתחם המתוכנן, ומקצה תשתית נרחבת לאורך רחובות גובלים לטובת הוספת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ויצירת מרחבים מוטי הולכי רגל.

להלן התייחסות מפורטת:**1. הולכי רגל**

רוחב המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו כ-7~5 מ'. רוחב המדרכות בתחום התכנית מאפשר הצללה עבור הולכי הרגל. בנוסף, מוצעים בתכנית שטחי שצ"פ ושפ"פ בין הבינוי המתוכנן.

2. שבילי אופניים

שבילי האופניים בתחום התכנית מוצעים בכל הרחובות הראשיים הגובלים למתחם – רח' יפת ורח' אייזיק חריף. שבילים האלה מהווים למעשה את קשרי האופניים לאורך הרחובות לרחבי העיר.

3. תחבורה ציבורית

3.1 צירי התחבורה הציבורית נמצאים ברחובות יפת ושד' ירושלים. רחובות אלה הינם צירים מוטי תחבורה ציבורית.

3.2 במרחק כ-400 מ' מהפרויקט, בשד' ירושלים נמצא תוואי "הקו האדום" של הרכבת הקלה.

4. אזורי מיתון תנועה

התכנית לא מגדירה אזורי מיתון תנועה מאחר ונשענת על קטעים קצרים של מערכת רחובות קיימים כגון רח' יפת ורח' אייזיק חריף. ברח' אפלטון כבר קיים הסדר עם מיתון תנועה באמצעות פסי האטה.

לסיכום, התכנית מאפשרת שיפור התשתיות להולכי הרגל וקובעת תשתיות לאופניים בתחומיה, ללא צורך בהסדרת אזורי מיתון תנועה חדשים. בנוסף, השכונה משוררת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית.

חוו"ד סביבתית

נספח סביבתי של חב' ESD מנובמבר 2020 אושר ע"י רשות לאיכות סביבה העירונית.

זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
6	(4) 0	(4) 0	4	6	(3) 15	(2) 55	(1) 5809	1732	7030	1148	100A	מגורים ד'
										549	100B	שטח פרטי שטח פרטי פתוח
(6) 0	(6) 0	(6) 0	1.7	6	9	33	(5) 8121	1260	7145	1692	101A	מגורים ג'
									318	1692	101A	מסחר ג'
							(7) 350			1692	101A	מגורים ג' תעסוקה ומבנים ומסודות ציבור
				6			557			116	101B	שטח פרטי שטח פרטי פתוח
0	(4) 0	4	0	6	9	33	5083	872	4942	1059	102A	מגורים ג'
									300	1059	102A	מסחר ג'
								(7) 350		1059	102A	מגורים ג' תעסוקה ומבנים ומסודות ציבור
							3841			136	102B	שטח פרטי שטח פרטי פתוח
							(8) 2388			2656	200	שטח ציבורי פתוח
(9)	(9)	(9)	(9)				(9)	(9)	(9)	1000	400	מבנים ומסודות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מרפסות אחת מעל השטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטח הכיולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטחי המרפסות לשימוש אחר. לעניין זה מרפסות לרבות מרפסות גג.
באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (מגניקים) במקום מרחבים מוגנים דגרתיים (ממיידיים), תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור כדין עבור שטחי ממיידי) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
נסיגה בקומת הקרקע - למגרשים הפונים לרחוב יפת ואייזיק חריף תידרש נסיגה בקומת הקרקע בהתאם להנחיות בינוי.
שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה מבנייתם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 100A-100B.
- (2) באפשרות הועדה לבחון הקלה בגובה המבנה עד ל 68 מטר.
- (3) באפשרות הועדה לבחון הקלה במספר הקומות עד ל 19 קומות.
- (4) אינו מחייב.
- (5) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 101A-101B.
- (6) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי..
- (7) בקומת המרתף העליונה בלבד.
- (8) לפי סימוך זיקות הנאה לכלי רכב בתכנית שלא תעלה על 15% משטח השטח.
- (9) לפי תכנית צ.

ביעוד מגורים ג ומגורים ד:
סה"כ יח"ד : 273

צפיפות: 58 יח"ד/דונם נטו
שטח ממוצע ליח"ד: 83 מ"ר (עיקרי+שירות)

תמהיל יח"ד:

18% מיח"ד בשטח 35-45 מ"ר, כ-49 יח"ד. (עיקרי +שירות)
58% מיח"ד בשטח 45-90 מ"ר, כ-158 יח"ד. (עיקרי +שירות)
20% מיח"ד בשטח 90-120 מ"ר, כ-55 יח"ד. (עיקרי +שירות)
4% מיח"ד בשטח מעל 120 מ"ר, כ-11 יח"ד. (עיקרי +שירות)

ניתן לשנות את התמהיל ב-5%. תמהיל יח"ד יקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

בפרויקט יוקצו 21 יחידות דיור לדיור בר השגה על פי הגדרתו בחוק במתכונת של שכירות לתקופה של 20 שנה בשכירות מופחת.

כ 2 יח"ד דירות בבעלות העיריה הדירות יאוכלסו בהמשך לבדיקת צרכים עירוניים שתערך במשותף ע"י אגף הנכסים והיחידה לתכנון אסטרטגי.

תכסית:

65% (מהשטח הסחיר).

תכנית פיתוח השטח תכלול שטח פנוי מבניה בשיעור מינימלי של 15% מכלל השטחים הפרטיים בכל שטח התכנית, יותר פתרון חלחול טבעי המחושב על פי סך כל החלקות ביעוד מגורים ו/או שטח פרטי פתוח, זאת על מנת לאפשר פתרון חלחול מיטבי בנקודה הנמוכה של התוכנית ולאפשר תכנון יעיל של המרתפים המוצעים.

מרחב ציבורי פתוח:

1. השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים בזיקות הנאה להולכי רגל יתוכננו כמקשה אחת, תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התכנית. זאת בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התכנית ובהתאם לשלבויות ביצוע התכנית.
2. תתאפשר בניה בתת הקרקע לצורך חיבור ומעבר של כלי רכב ותשתיות לחניון המגורים ומבני הציבור. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 15% מהשטח הציבורי הפתוח. הבניה תהיה מינימלית ככל הניתן, ותעבור רק בתחום זיקת הנאה למעבר כל רכב תת קרקעי.

מבנים ומוסדות ציבור:

הפרוגרמה לשטחי ציבור דרשה 1.5 ד'. החלטת מה"ע היתה לצמצם את השטחים הציבוריים מתוך הבנה כי יש להקל על התוכנית ובסופו של דבר המגרש בגודל דונם שהתקבל מספק את הצרכים הנורמטיביים הנדרשים. התוכנית מקצה מגרש בשטח של 1 ד' על רח' יפת. זכויות הבניה והנחיות בינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ' (507-0271700).

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
23,545 מ"ר	8,120 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
9 ק' (על יפת), 15 ק' (על אפלטון)	4 + ע	קומות	גובה
28.90 מ' עד 52.40 מ' (גובה מעקה עליון)		מטר	
65%			תכסית
ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד.			מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- לפרויקט התחדשות מתחם יפת הוכנה חוות דעת חברתית קהילתית שכללה את המרכיבים הבאים :
1. דו"ח מצב קיים : אפיון דמוגרפי, פיזי וכלכלי של המתחם והדיירים שבו המתבסס על נתונים סטטיסטיים. נמצא כי הקהילה מגוונת חברתית (יוצאי בריה"מ לשעבר, יוצאי אתיופיה, ערבים ישראלים ויהודים ישראלים. ריבוי של שוכרים בהשוואה ליפו בכלל ולעיר כולה.
 2. דו"ח סקר חברתי : סקר ראיונות אישיים (כ-41 משתתפים), מהם 37 בעלי דירות ו-4 שוכרים : העלה כי
- הדיירים מצפים להתחדשות ומעוניינים לחזור למתחם. עם זאת דווחו חששות מהתייקרות המגורים, התארכות התהליך, ודרישה לתוספת מידע ולהתייעצויות עימם.
3. השלכות והמלצות :
- התחדשות המתחם תגרע ממאגר הדירות הזולות להשכרה במרכז יפו, ויש להטמיע בתוכנית דירות להשכרה.
 - הדיירים חוששים מהתייקרות המגורים בבניינים החדשים וממחסור בחניה. יש להמשיך ולשפר הפתרונות לנושא ולעדכןם.
 - נבחרה נציגות דיירים, הנציגות עברה הכשרה לתפקידה ומלווה ע"י עזרה וביצרון והיועצת החברתית.
 - מסלול "בינוי פיננסי" העניק ביטחון לדיירים (מאחר ועיקרו הוא "מפתח תמורת מפתח") ורבים - מעוניינים בו.

4. מפגשים עם תושבים וקבוצות מיקוד שנערכו ע"י היועצת החברתית :

אופי הפעילות	מטרה	מועד	שלב בתהליך	הציבור שהשתתף
מפגש ציבורי – 2-3 בניינים בכל מפגש	- הצגת הפרויקט והתכנון הראשוני, - החתמת בעלי זכויות, - רקע - עזרה וביצרון	יולי 2017	- תכנון ראשוני - החתמה ראשונית	בעלי הזכויות ב-5 הבניינים (יפת 185-193)
	- הוספת בניינים 195-197 לתהליך	פברואר 2018		בעלי הזכויות בבניינים 195-197
סקר חברתי – ראיונות אישיים	אפיון הדיירים, איסוף נתוני רצונות צרכים ציפיות ועמדות לגבי ההתחדשות, וספציפית לגבי השכונה, המתחם, הבניין והדירה.	2.2018 – 10.2018	הכנת דו"ח חברתי	בעלי זכויות – דיירים ובעלים מחוץ למתחם שוכרים
מפגש דוברי אמהרית	מתן הסברים ותמונת מצב הפרויקט עם תרגום ותיווך	10.2018	תכנון ראשוני	בעלי זכויות מיוצאי אתיופיה שדוברים עברית חלקית או כלל לא.

נציגות – הכשרה	- הכשרת הנציגים לתפקידים - מתן מידע על תהליך ההתחדשות ומטלות הנציגות מול הדיירים ומול מנהל הפרויקט	1.2019	לקראת בחירת מפקח מטעם הדיירים	נציגות וועדי בניינים
נציגות – בחירת מפקח ובניית המפרט למכרז	בחירת מפקח, מרכיבי המכרז	(2019	מפקח, מכרז	נציגות המתחם

5. השפעת תהליך השיתוף על התוכנית:

תשובות המרואיינים לסקר ושיחות עימם כחלק ממפגשים ברמת הבניין הובילו לתובנות שונות, שמתוכן נבעו המסקנות וההמלצות.

הסוגיה	צורך בקרב בעלי הדירות	מענה תכנוני
2 מעברי דירות כולל הסתגלות, בדרך מהדירה הנוכחית לדירת התמורה	הפחתת מספר מעברי הדירה וההסתגלות (מהמתחם הנוכחי לדירת בניינים וממנה לדירה חדשה במתחם).	<u>בינוי-פינוי</u> : במתחם ייבנה מגדל דירות לפני פינוי והריסת דירות המגורים הקיימות. המעונוניים יוכלו לעבור ישירות מדירותיהם הנוכחיות לחדשות, במגדל זה, וזאת תוך הימנעות מעזיבת השכונה. כך יישמר מחד המרקם הקהילתי ומאידך יימנעו מהתרחקות משירותים ציבוריים אותם הם צורכים.
שירותים ציבוריים בסביבת השכונה	הישארות בסביבת שירותים אלה אותם צורכים הדיירים – קשישים, משפחות עם ילדים, בעלי צרכים מיוחדים וכד'.	המתחם יכלול דירות קטנות שתהיינה מיועדות להשכרה ולמכירה.
דיור זמין וזול להשכרה ולמכירה, ובמיקום הנוכחי בשכונה	- משפחות מורחבות מעוניינות בזמינות נכסים כאלה ובמיקום זה, לרכישת ושכירת דירות בסמיכות ובמרחק הליכה זו מזו וגם ממקום המגורים הישן ביפו. - צעירים ואחרים ב"שלבי מעבר" בחייהם זקוקים לדיור כזה, ובמיקום הנוכחי בסביבת משפחותיהם.	הקפדה על לפחות 2 כיווני אוויר לדירה והיכולת לחסוך באנרגיה (לחימום וקירור, יבוש כביסה וכד'). תכנון שצ"פ בעל עלויות תחזוקה נמוכות, כולל אבזור המתאים לפעילויות ילדים ומבוגרים.
עלויות דיור גבוהות	הפחתת עלויות מגורים – כולל תחזוקה, אנרגיה, טיפול בגינה	

6. בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 הוצג העבודה החברתית וסוכם על מתווה לשיתוף הציבור לקיים שני מפגשים: מפגש לבעלי הנכסים ומפגש ידוע ציבור לשכנים הגובלים.

• ביולי 2020, נערך כנס שיתוף ציבור עירוני במתנס בית רקע, לבעלי הזכויות במתחם בו נכחו כ 45 תושבים (53%), בכנס הוצגה מדיניות וחזון שכונת יפו ג' והתכנית המוצעת שלביות התוכנית ולו"ז משוער למימוש התוכנית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: תקני החניה, שימושי שטחי המסחר

שבחזית רחוב יפת, שימושי השטח הציבורי, גובה הארנונה בבניינים החדשים ותחזוקתם, הרחבות ותמורות ושימוש ותחזוק המרחב הציבורי הפתוח.
במפגש הוסבר כי התוכנית קובעת מנגנון להקמת קרן תחזוקה לתושבים החוזרים ל-10 שנים, כמו כן לפי החוק התושבים החוזרים זכאים להנחה בארנונה.
סיכום המפגש הופץ לכלל בעלי הנכסים.

• **ביולי 2020 הופץ אלון וחולק בתיבות הדואר בשכונה**, שכלל מידע מפורט על התוכנית והזמנה למפגש הזום וטלפון לשאלות. העלון הופץ בעברית אמהרית וערבית.
• **באוגוסט 2020 התקיים כנס ליידוע תושבי השכונה**, כנס זה התקיים בזום. הוצגה התוכנית לזו לקידום ופעילות הבית להתחדשות עירונית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: חששות מבחינת עומסי התנועה שיוצרו, מה ישמש המבנה הציבורי, האם העיריה מקדמת חניונים ציבוריים.
במפגש הוסבר כי הועדה המקומית מקדמת הפחתה בשימוש כלי הרכב הפרטיים וכי המרחב קרוב צירים מוטי תחבורה ציבורית. כמו כן הוסבר כי מבנה הציבור ישמש בשימושים ציבוריים לפי הצורך לעת מימוש.

סיכום הפגישה הופץ בתיבות הדואר לכלל השכנים.

הסכמות בעלים: בכלל הפרויקט ישנה הסכמה של 73%
זמן ביצוע:

ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0802983	שם התכנית התחדשות עירונית רח' יפת 185-197	מגיש התכנית ועדה מקומית עיריית ת"א.	עורך התכנית אדר סקר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
<p>התכנית ממוקמת בשכונת יפו ג'. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות בנייה פינוי-בנייה. התכנית קובעת בניית מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות בהקלה, הריסתם של 7 בנייני קיימים הכוללים 84 יחידות דיור, ובניית 5 בניינים בבנייה מרקמית בני 9 קומות כל אחד. עם חזית מסחרית. סך כל יחידות הדיור שייבנו במתחם עומד על 273 יחיד. 21 יחיד דבייט. התכנית קובעת שבייצ וכן שינוי חשפ"פ הקיים.</p>		<p>א62 (א), (9), (19) חוק הת"ב התשפ"ה + א62 (ג)</p>	<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).</p>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הוראות התאמת בתוכנית המוצעת
<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>מתחם 704 יפו ג' יפו די</p>	<p>יתורל הוראות מתחם התחדשות עירונית בכפוף לעריכת מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת התנאים ומתחמים לתכנית פינוי בנייה 2. ייבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוז ברחובות העירוניים שבחיקף השכונה. 	<p>תא/ 9080 מדיניות התחדשות עירונית זרום יפו.</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>סעיף 5.3.2 (ג)- תוספת הרחיק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית חריגה מסביבתה.</p>	<p>+ תוספת גובה בדרגה אחת מעבר לתוספת העיצוב ל- 15 קומות במגדל</p> <p>+ תוספת רחיק 1 מעבר לרחיק המירבי</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>סעיף 3.2.4 קביעת יעודי קרקע מנאיתם בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.</p>	<p>+ יעוד מבאית - מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומסודות ציבור שפ"פ, שפ"פ</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>שימוש ראשי - סעיף 3.2.4 (א)1 - מגורים.</p> <p>שימוש בקומות הקרקע מסחר / תעסוקה 1.</p> <p>סעיף 3.2.4 (ג)2) צמימות לא תפחות</p>	<p>+ חזית מסחרית</p> <p>4.7 / 273 < 58 יחידות לדונם צפיפות נטו</p>

<p>(יח"ד/שטח מגרשי מגורים + שפ"פ בדונם)</p>	<p>מ-18 יח"ד לדונם נטו</p>		
<p>+ חו"ד יחידה אסטרטגית</p>	<p>לפי סעיף הנחיות בנושא תמהיל יחידות תדיון</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>תכנית מעל 100 יח"ד - 3.2.1 (א) (2)</p>
<p>שימושים נוספים מסחר, תעסוקה שימושים כלכליים- ושירותים בעלי אופי ציבורי במגרשים הסחירים שימושים למבנים ומוסדות ציבור במגרש ציבורי נפרד.</p>			<p>קביעת שימושים נוספים מסחר - 3.1.1 (ד) (ה) מקבצי שימושים נוספים - מסחר 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי (כדוגמת גני ילדים פרטיים) סעיף 3.1.1 (ו) סעיף 3.2.4 (א) (4)</p>
<p>+ רח"ק 4</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 (ב) מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בשינוי 2.5 רח"ק מירבי 4.0 רח"ק (א) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נספח אזורי תכנון ימותם להתחדשות עירונית. ירח"ק אינו כולל שטחי מרפסות מקורות/כלתי מקורות</p>	<p>3.1.4 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלקה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2. 5.3.2 (א) "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. 3.1.4 (ה) תוספת רח"ק עבור מרפסות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי -</p>
<p>לפי סעיף 3.1.5 - 80% לפי ע"1 - תכנית מגרש 6 X קומות (ללא תוספת מ"ח מעבר לתקן חתקף)</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים -</p>
<p>5 בניינים בגובה 9 קומות מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות בחלקה.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני בכפוף לסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>

<p>שינוי לגובה קומת קרקע מסחרית.</p>	<p>סעיף 4.2.2 וזבח קומה טיפוסית ונסיגה בקומה העליונה.</p>		
<p>יישמו זיקות הנאה למעבר כלי רכב ולמעבר רגלי מקו הבניין לגבול המגרש. תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה. נספח בניין והנחיות להכנת תכנית עיצוב.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</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 המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>בהתאם לחוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת חקצאה לשבי"צ, וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה.</p>	<p>4.1.1 (ד) (א2) 3.1.3 (א)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1</p>
<p>קביעת מגרש בייעוד לשבי"צ שיחולו עליו הוראות תכנית צ.</p>	<p>סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימוש (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 (ב)</p>		<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח ישמש את המגרש הציבורי + השטח הציבורי היוצא תואם בגודלו לשטח הציבורי הנכנס +</p>	<p>סעיף 3.6.1 (ד) 3.6.1 (א) (2) מעבר לחינוכים תת קרקעי 3.6.14 רחוב עירוני יפת, רחוב מקומי איזיק חריף, אפלטון</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</p>
<p>נספח תנועה מאושר. חוות דעת תחבורתית מצורפת תואם בפני הועדה המקומית ברחוב אפלטון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית. תקן חנית 1: 0.8 מתואם עם אנף התנועה. חניות אופנועים ואופניים עפ"י התקן.</p>		<p>נספח תנועה וחניה סעיף 3.8.1 סעיף 3.8.2 ח – תרחבת דרך מקומית סעיף 3.8.3 ד – הפרדה מפלסית לבדיקה סעיף 3.8.7 – תקן חנייה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כללי (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ דו"ת חוות דעת סביבתית מאושר יובא לפני הועדה</p>	<p>4.4.1 השפעה סביבתית</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)</p>

המקומית. + תנאי להיתר חיה אישור הועדה לתוכנית עיצוב	4.4.2 חוות דעת טביבתית		בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.4.3 בניית ירוקה		
+ 15% חילחול לכלל השטחים הסתורים בהגדר יכולת להתקין מקומות חניה. התכנית תואמה עם תאגיד המים. קיים נספח ניקוז וביוב	4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5 (א) (ג)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה 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 כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף
תכנית איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים	סעיף קטן (א)1
תוספת 4 קומות בהקלה עבור מגדל המגורים בן 15 קומות.	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147.	סעיף קטן (א)9
קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור, הריסת מבנים בתחום התכנית	קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה, הריסה של מבנים וכיו	סעיף קטן (א)19
הרחבת רחי יפת	הרחבת דרך	סעיף קטן (א)2
	קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א)4
	הוראות בינוי	סעיף קטן (א)5

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	07332207		17.1.21
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	0243776-9		13.1.2021

2017 | ברעם

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות התכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

תוכנית חשובה לבינוי פינוי בינוי בהובלה של עו"ב וביוזמת הועדה המקומית. התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכך את המדיניות העירונית להתחדשות שיכונני דרום יפו. התוכנית מייצרת חזית מסחרית לאורך רח' יפת ומוסיפה מגרש למבני ציבור, וכך מוסיפה שימושים מסחריים וציבוריים התואמים את רח' יפת מצפון. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ייחודית המאפשרת לתושבים הקיימים לקבל את דירת התמורה לפני הריסת דירתם. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/01/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין: תוכנית בשיתוף עם עזרה ובצרון, שיש בה אפשרות בינוי פינוי ברחוב יפת. תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר שקובעת את רחוב יפת כרחוב מסחרי ואזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות קבע העדפה לפינוי בינוי ברח' יפת כאשר בפועל רק 7 מבנים מתוך 10 שסומנו לפינוי בינוי מקודמים בתוכנית כאשר 2 מבנים האחרים קודמו לתמ"א 38 לחיזוק. יש כאן דרך שמשמשת לחניה ברח' אפלטון ששם תחל הבניה של המגדל, כאשר בהמשך חוזר השטח הציבורי כמגרש חום לרח' יפת. התוכנית באמצעות בינוי פינוי שיפור המרחב הציבורי כולל השצ"פ תוספת של שימושים ציבוריים על רח' יפת, תכנון שמאפשר לתושבים המקוריים להשאר בשכונה. יש להם אופציה לעבור לדירה חדשה טרם הריסת הדירה שלהם והתוכנית מוסיפה 21 יח"ד בר השגה.

מציגה את התשריטים והתוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק: בשורה טובה

אסף הראל: תוכנית מאד יפה. האם תכסית המגדל זה דבר קבוע?

שלומית זוננשטיין: היינו רוצים תכסית קטנה יותר ואם זה מתאפשר להגיע ל-19 קומות ולא התכסית תישאר.

אסף הראל: כמה מטר עיקרי יש למגורים במגדל?

שלומית זוננשטיין: כמעט 7000 מ"ר מעל הקרקע

אסף הראל: 7000 מ"ר עיקרי למגורים אין לנו בעיה להכניס את כולם זה המקסימום.

שלומית זוננשטיין: חלק רוצים לחזור לבנין ברחוב יפת, בשיתוף ציבור זה עלה.

אסף הראל: אם רוצים להשאיר את כולם תמהיל הדירות יהיה רק ביפת.

גיליה ברגר: לא תהיה אפשרות לכל התושבים לעבור למגדל היות והפרויקט נבנה בשלבים, מבחינת היזם

הוא לא יוכל לממן מגדל שלם והוא לא מוכר שום דירה ואח"כ להרוס ולבנות. בתוך המכרז יהיה חלק

שנתמך לתת כמה שיותר לתת דירות במגדל קודם אבל קודם כל לאפשר לקשישים ובעלי מוגבלויות למי

שקשה לעבור פעמיים דירה את האופציה לעבור למגדל.

אסף הראל: אם יש קשיש ובעל מוגבלות בכל בנין איך תבחרו קודם ומה את הורסת?

גיליה ברגר: קודם בונים את המגדל מי שרוצה לעבור למגדל יעבור לפי כמות הדירות שיהיו שם שלפי

דעתי 20-30% מהתושבים לא בטוח שכולם ירצו לעבור. והאחרים יצטרכו לעבור פעמיים פעם לשכירות

ופעם לדירה שנבנתה. פה בגלל שהועדה הצטרפה כבעלים יש אופציה שנותנת לחלק מהתושבים לעשות

בינוי בפינוי.

אסף הראל: למה הורסים את כל הבנינים בבת אחת ולא עושים שלביות.

גיליה ברגר: תושבים לא רוצים להישאר בתוך אתר בניה במשך כמה שנים.
אסף הראל: למה? הם יעבור מיפת ליפת פעם אחת.
גיליה ברגר: בדרך כלל תושבים רוצים לחזור למיקום המקורי שלהם. אנחנו רוצים לבוא לקראת התושבים. היזם בד"כ מציע להם להעלות קומות. אם אתה מכריח אותם להרוס 2 בינים כדי לעבור ל2 בינים ליד אני לא אוכל לתת לכולם את האופציה לקפוץ בקומות. בדר"כ תושבים רוצים לחזור למיקום המקורי ואתה רוצה לכפות עליהם לעבור בשלבים. אנחנו רוצים לבוא לקראתם לא לכפות עליהם לעבור למגדל שהם לא רוצים.
דורון ספיר: היזם צריך לפנות את הבניינים כדי לבנות את הפרויקט. הוא בונה קודם את המגדל ואז הוא מפנה את האנשים למגדל ולשכירויות בערך 30%.
אסף הראל: חלק קטן רק 30% רוצים לעבור למגדל ואם לא היה מגדל היית עושה את זה בשלבויות? דורון ספיר: לא עושים בשלבויות אף פעם. תמיד הורס מעביר את כולם ובונה.
אסף הראל: מה פתאום.
גיליה ברגר: ברור שכן מכיוון שיש את ענין השיוויון אתה לא יכול לקבוע ששני בנינים יקבלו שלומית זוננשטיין: הדברים יותר מורכבים, יש כאן גם עלויות של הבניה של היזם. הוא כן צריך למכור כדי להמשיך לבנות הוא לא יכול לעשות את אפקט דומינו לנצח.
דורון ספיר: היזם חוסך 30% מהזמן.
אודי כרמלי: זה בדיוק החשיבות של סקר חברתי. יש כאן תמהיל ואנשים שהם בעלים שלא מתגוררים שמשכירים את הדירות בעלים שכן מתגוררים יש מגוון בעלויות יש אנשים שנשארים במקום שלהם אנשים שרוצים לעבור. זה נותן מענה שנתפר לצרכי השטח. שלומית שמעה בדיוק מי רוצה להישאר ומי לא.
אסף הראל: אם מישהו שוכר הוא לא עובר למגדל? גיליה ברגר: לא
אודי כרמלי: זו החלטה של הבעלים.
גיליה ברגר: אנחנו מיידעים את ב"כ הבעלים. יש כאן הרבה קשישים. מה היתרון בבינוי פינוי, שאם אתה בן 75 לעבור פעמים 5 שנים זה מאוד קשה אפילו בלתי אפשרי.
ראובן לדיאנסקי: מי היזם?
אודי כרמלי: עוד לא נקבע יזם, עזרה ובצרון
ראובן לדיאנסקי: אנחנו לא יודעים מי היזם ולא ידוע מה הכדאיות הכלכלית?
אודי כרמלי: אם אתה רוצה לשמוע את התחשיב הכלכלי אתה יכול.
גיליה ברגר: רוני ואגף ההכנסות מלוויים את התוכנית. הדוח הכלכלי חסוי כי אנחנו לפני מכרז. רוני רואה את הדוח וכך קבענו 21 דירות לדב"י ולא יותר זה מחושב עד האחוז.
אודי כרמלי: נוכל להעביר את הדו"ח הכלכלי לחברי הועדה אבל לא לפרסם אותו בציבור הרחב.
אסף הראל: התכנון הוא טוב. כאן בדיון כאן אני מבין שיש הרבה משפחות שירצו לעבור למגדל ולא יזכו, יכול להיות שכן לאפשר 50% כן לעבור למגדל.
שלומית זוננשטיין: אפשר להשאיר את זה לתוכנית העיצוב.
ראובן לדיאנסקי: הדיירים הם אלה שמחליטים לגבי אלה שזוכה במכרז ומי בונה את הקונפיגורציה?
גיליה רביד: מי שקובע את הקונפיגורציה של המכרז הם עזרה וביצרון עם הדיירים ובעלי הדירות עצמם וקובעת את התחרות על מה יתחרו היזמים. זה כל קורא להצעות היזמים מטעם בעלי הקרקע.
רועי אלקבץ: צריך להדריך את הנושא הזה בהדרכה לחברי הועדה.
דורון ספיר: ראש העיריה נתן הנחיה ברורה לצוותים לעודד בינוי פינוי בינוי.
ראובן לדיאנסקי: כועדה מקומית בתוך התהליך הזה יש לנו מעורבות
אודי כרמלי: כמעט ואין לנו מעורבות אבל הצוות הוא צוות אחד.
דורון ספיר: הנושא חדש ומי קובע קריטריונים לגבי מי עובר לבנין וכמה.
אודי כרמלי: אני מוכן להוסיף להחלטה שהקריטריונים כמה עוברים ומי נשאר כי תהיה תוכנית עיצוב.
דורון ספיר: אני מציע שנקבל דיווח לגבי הנושא הזה ברגע שיקבע שיהיה יזם.
דנה פלד סלובוטקין יועמ"ש עזרה ובצרון: במסגרת המכרז למעשה נקבע את הרף המינימלי שבו היזם מתחייב לאפשר לדיירים לעבור למגדל החדש. היזמים התחרו על האחוז שבו הם מתחייבים להעביר למגדל שזה יהיה רף מינימלי משהו בסביבות 30% 20%.
אסף הראל: לפעמים הדיירים לא יודעים שהם יכולים לקבוע את הקריטריונים הם מקבלים את זה כנתון. דנה פלד: היזמים התחרו להעלות את הרף המינימלי.
רועי אלקבץ: האנשים הללו מבינים
אודי כרמלי: המודל של עזרה ובצרון אנחנו בנינו אותו והוא עושה הפרדה בין היעוץ המשפטי של עזרה ובצרון לבין היעוץ המשפטי של הדיירים ונציגיהם. יש להם נציגות נפרדת.
ראובן לדיאנסקי: יש לי בעיה עם המודל
אודי כרמלי: המודל הזה עם קבלות עם קבלה יפה בלה גווארדיה
אסף הראל: אם נוציא את נושא השלבויות.
אודי כרמלי: אני רוצה ודאות ליזם ולמכרז.
ראובן לדיאנסקי: עדיין יש את הסמכות בשלב תוכנית העיצוב להתייחסות לנושא השלבויות.

אסף הראל: אני לא משוכנע שנכון להרוס את כל המבנים ביפת. אודי כרמלי: זה לא שיקול שלך זו תהיה טעות להרוס חצי מתחם וחצי להשאיר את מקבל אתר בניה ל-10 שנים.

גיליה ברגר: מה שאסף מציע הוא לא אפשרי תהיה בעיה עם המכרז ולא יהיה יישום. העיריה משקיעה המון כסף לתת מסלול בטוח ונותן להם למצות את המקסימום. עשינו שמיניות באוויר לעשות פינוי בינוי לעבור ישירות למגדל מה שאתה דורש עכשיו מבחינת בעלי הדירות אתה הולך נגדם. דורון ספיר: אתם מדברים על נושאים שלא קשורים לוועדה. אחד הם קשורים לרצון של התושבים בפרויקט לעבור למגדל ושניים היכולת הכלכלית של היזם להעביר X דיירים למגדל, אלו שני הקריטריונים המרכזיים שחלים בנושא הזה. מזה יגזר כמה איזה אחוז יעברו למגדל, ומה יהרס מתי יהרס אם יכול להרוס חלק או לא זה שיקול של היזם בלבד. הוא רוצה לעשות את הפרויקט כמה שיותר מהר. תנו לכוחות השוק לעשות את שלהם. תנו ליזמים שיש קריטריונים שהם חלק עקרי במכרז אז מה אתם רוצים יותר מזה. רוצים לקבוע לדיירים למי לעבור, ולתת לדיירים לרוץ הפרויקט קדימה. אסף הראל: שאישרנו את הפרויקט בקהילת קנדה קבלנו את הסקר החברתי ויידענו מה המצב שם. ראובן לדיאנסקי: אנחנו רוצים את הסקר הכלכלי והסקר החברתי. אודי כרמלי: כל החומרים יגיעו לשולחנכם עוד היום. ראובן לדיאנסקי: זה היה צריך להיות לפני הדיון הזה.

אודי כרמלי: אנחנו עשינו את החומרים הללו ויש כמה קווים אדומים צריך להבהיר מה הם. יזמים לא כל כך רוצים לקבל אתר עבודה עם מנהל עבודה. יש כאן מתווה שבנינו כאן וקווי המינימום מנסיונו ילכו ויעלו מול היזמים ונותנים כאן את הכוח לדיירים על מה היזמים התחרו וראינו קבלה ראו את קהילת קנדה כי היה מו"מ עם הדיירים והדיירים קבלו יותר. אבל דאגנו לשים את הקו האדום. דורון ספיר: אני מציע שתציגו את המתווה של לה גווארדיה ואיך בוצע. שניים לפני שאתם חותמים עם הסכם היזם והדיירים אנחנו רוצים את הדיווח הזה, תציגו את המתווה. גיליה ברגר: אני בעד להציג את המתווה של עזרה ובצרון לכל חברי הוועדה. הוא מציע לתושבים מסלול הגון ובטוח לתושבים ואם נציג לכם אותו אתם תבינו את התהליך. אודי כרמלי: נבוא ונציג את המתווה של עזרה ובצרון. במסגרת זו תוכלו לראות דוגמאות להסכמים כאלה. תקבלו את החומרים לפרויקט הספציפי הזה כבר עכשיו לפני הדיון. חו"ד ברורה אותם קווים אדומים אותם מינימום שאנחנו נדרשים שמהם לא ניתן לרדת נותנים רשת הגנה טובה לדיירים ונקודת פתיחה למו"מ מול היזמים. אסף הראל: אני מתחבר למהות הערכית לבינוי פינוי בינוי. על כן אני מופתע לראות שרק 20% עד 30% יהנו ממנו

אודי כרמלי: אתה מעוות את מה שנאמר כאן, מדובר בנקודת המינימום. אסף הראל: אולי צריך להתחיל בנקודת מינימום של 50%. אירית סייג אורון: אנשים לא רוצים לגור במגדל. התוכנית עשתה מעל ומעבר. זו הזדמנות שלא נעשתה בקהילת קנדה עם 200 יח"ד שהיזם החזיק אותם והתוכנית לא מתקדמת. יש כאן מתווה שהוא יוצא דופן הגון מגוון יש לנו הזדמנות יש לנו נציגים תושבים שהם אתנו. נציג התושבים הנרי אזולאי: מבדיקה פנימית שעשינו עם התושבים ברור לנו שאפילו 25% מהדיירים ירצו לעבור לבנין האחורי לכן, הויכוח על הכמות לא כזו רלוונטי גם אם יתנו את ה-30% לא בטוח שנוכל למלא. הרבה מאד מהדיירים לא רוצים לעבור לחלק האחורי. רועי אלקבץ: אני לא מצביע. אני מוקיר את כל מה שגיליה עושה ועזרה ובצרון עושים. הדינמיקה של התחדשות עירונית וכל תהליך בנית המכרז והדינמיקה עם הכדאיות הכלכלית אלו נושאים סבוכים ומורכבים וכמו שעשינו עם תוכנית הרובעים ולכן צריכים להבהיר לוועדה בצורה ברורה ומודרכת אחרת נפגע בתושבים.

אופירה יוחנן וולק: בעקבות מה שהנציג אמר האם יש לכם במתווה איזשהו מספר? שלומית זונשטיין: זהו מתווה אין לו מספר, התוכנית מאפשרת לא קובעת כמה יעברו, במכרז שיצא הדברים יקבעו. כל הרעיון השוק הפרטי בונה את זה לא אנחנו. המכרז היזמים שיהיו פה הם יודעים מה היכולת מה לעשות. יש לנו את המספרים אבל בסופו של דבר יש את החברות השונות והמגוונות ואת היכולות השונות והמגוונות. יש חברות שיכולים להרוס את כל המתחמים ולבנות מחדש ויש חברות שלא יכולות. אנחנו לא יכולים להיכנס לרמה כזו של תחשיב כלכלי ולדעת בדיוק. אופירה יוחנן וולק: אנחנו מדברים על ההרכב החברתי ולא על החברות. שלומית זונשטיין: גם ההרכב החברתי הם יקבעו לאחר המכרז. בהתחלה רצו להגיד כן ואח"כ אמרו שהם חוזרים בהם, ברגע האמת יצטרכו לדון על זה. אופירה יוחנן וולק: ואם ירצו לעבור 100%? אודי כרמלי: אז אלו יהיו תנאי המכרז. הפרויקט בשליטת הדיירים והם יקבעו את זה. בינוי פינוי בינוי זה לא מראית הכל המטרה כאן לתת לאותו פלח אוכלוסייה שהמחשבה לצאת מביתו וללכת למקום אחר לתת לו את האפשרות לא להתמודד עם הבעיה הזו והנה אתה עובר לדירתך הסופית. את גם רואים את זה שחלק לא קטן באוכלוסייה לא רוצה לעבור.

אופירה יוחנן וולק: הדבר היחידי שאני צריכה לדאוג שכל אחד מהדיירים שרוצה לעבור למגדל הוא יוכל לעשות זאת. זה מה שאני רוצה כנציגת צבור.
אודי כרמלי: כעשיו אנחנו עובדים עם מה שיש לנו ביד וזהו הסקר החברתי. אף תושב שלא יודע איפה הוא יהיה בעוד 5 שנים, כי אין בכלל יזם. להזכירכם זו תבע שאנחנו רוצים להפקיד ויש את נושא הפרסום ההתנגדויות קבלת מתן תוקף תוכנית עיצוב ובמקרה הטוב יעלה באגר על המגרש בעוד 3 שנים בהנחה אופטימית. לסיים את התבע אף דייר לא יחתום שהוא עובר שהוא עוד לא יודע מה יהיה.
אופירה יוחנן וולק: 10 שנים זה לא משנה מה שמשנה שתהיה להם את האופציה.
הראלה אברהם אוזן: יש להם את האופציה כי אין כאן יזם זו התוכנית של הדיירים.

דורון ספיר: מונחת חו"ד הצוות להצבעה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק
נמנע: אסף הראל
חוות דעת הצוות התקבלה

בישיבתה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

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