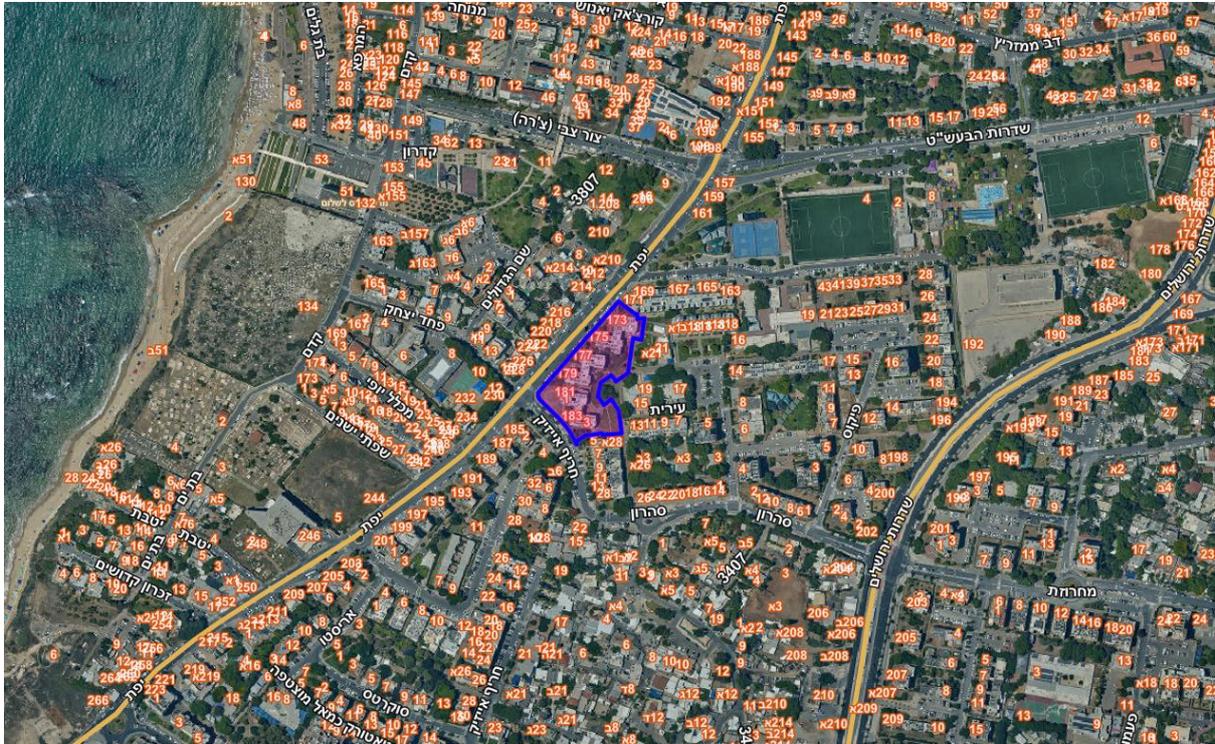


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:** דרום-מערב יפו, שכונת נווה גולן. ממערב – רחוב יפת, מדרום – רחוב אייזק חריף



**כתובת:** רחוב יפת 173-183 (אי זוגיים), רחוב אייזק חריף 1,3

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק מהגוש	230	
7075	מוסדר	חלק מהגוש	89,86	

**שטח התכנית: 6.75**

**מתכנן:** מילבאוואר אדריכלים

**יזם:** אקרו אביב ביפת 173-183, שותפות מוגבלת  
 ב"כ הדיירים: ארנון יהב ושות'

**מגיש התכנית:** אקרו אביב ביפת 173-183, שותפות מוגבלת  
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו.

**בעלות:** פרטיים, חלמיש (קיימות 6 יח"ד ציבורי), עת"א (בעלות על תחום הדרך- חלקה 86), מדינת ישראל (2 יח"ד) ובעלות על חלקה 89.

**מצב השטח בפועל:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	28/08/2024
דיון בהפקדה	10 - - '24-0016

בתחום הקו הכחול קיימים 3 זוגות מבני מגורים בני 4 קומות (על עמודים) הכוללים 96 יח"ד ודירה אחת בבעלות חלמיש שלא נמצאה עבודה התייחסות בהיתר הבנייה מאושר. יח"ד, בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר (לפי היתר, כולל הרחבות שבוצעו בהיתר) בשטח שבין 60 מ"ר-108 מ"ר. בין מגרש המגורים לבניין השכן מצפון ישנן שתי חלקות בייעוד דרך(שביל)- חלקה 86 וחלקה-89, המחברת בין רחוב יפת לשטחים הציבוריים שממזרח. השטח ממזרח לתכנית נמוך ממרחב התכנון בכ-2 מ', בתחומו שטח מגוון ובו קיים עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה, שחלקו בייעוד שטח ציבורי פתוח ( מגרש 2023) וחלקו בייעוד דרך (מגרש 2042). בסמוך אליהם מקבץ מבני ציבור (גן ילדים, טיפת חלב ובית כנסת) – מגרש 2025.

## מדיניות קיימת:

### תא\5000 – תכנית המתאר (2016)

- **תשריט אזורי יעוד**: אזור 704- אזור מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית לרחוב יפת.
- **נספח אזורי ומתחמי תכנון**: מתחם תכנון "יפו ג' -יפו ד" - אזור 704 א' מתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מירבי 4.0 +תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית
- **נספח עיצוב עירוני**: גובה בינוי עד 8 קומות (עלייה במדרגת גובה מתוקף התחדשות עירונית ל-15 קומות)-תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק לסעיף 62 א (א) 9 מ-15 ל-19 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות**- דרישה למסמך מדיניות-שיכוני דרום יפו תא\9080 אושר בתאריך 6.9.2017
- **תחבורה**- סמיכות לרחוב יפת-דרך עורקית עירונית, שביל אופניים.
- **תשתיות**- בסמיכות, בתחום רחוב יפת – תוואי להטיית איילון, בתחום רחוב אייזיק חריף קו ניקוז ראשי.
- **תחום התכנון ממוקדם בתחום 500 מטר לסימבול "אזורי ספורט"**- מרחב התכנון אינו כולל שימושי ספורט כנדרש בהתאם לסימבול לאור חוסר היכולת להקצות קרקע לשימושים תואמי סימון במרחב להתחדשות עירונית מוטה מגורים אשר כולל ריבוי יחידות דיור נכנסות.

### מסמך מדיניות לשיכוני דרום יפו – תא\ 9080 (3.2017)

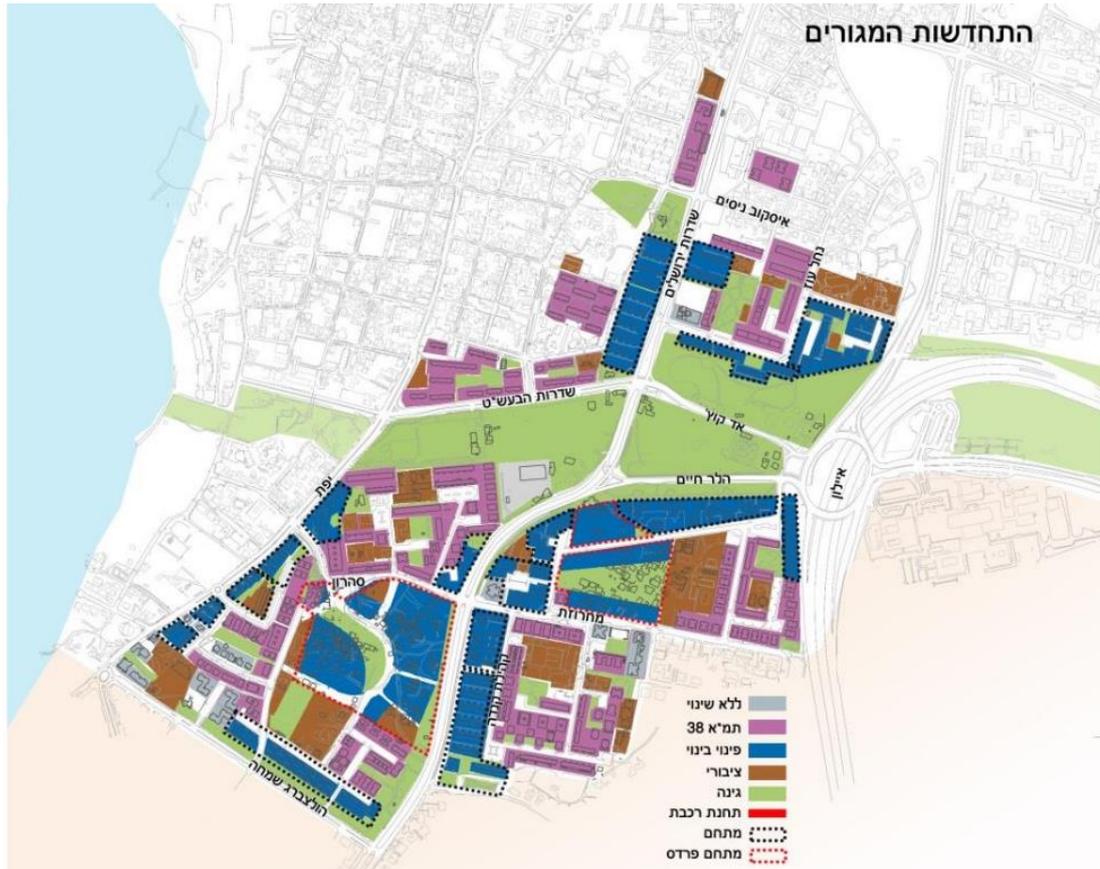
מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

**תכנית זו תואמת את עקרונות מסמך המדיניות, אשר הגדירה את מרחב התכנון לאזור לפינוי-בינוי. תוך עמידה בעקרונות הבאים:**

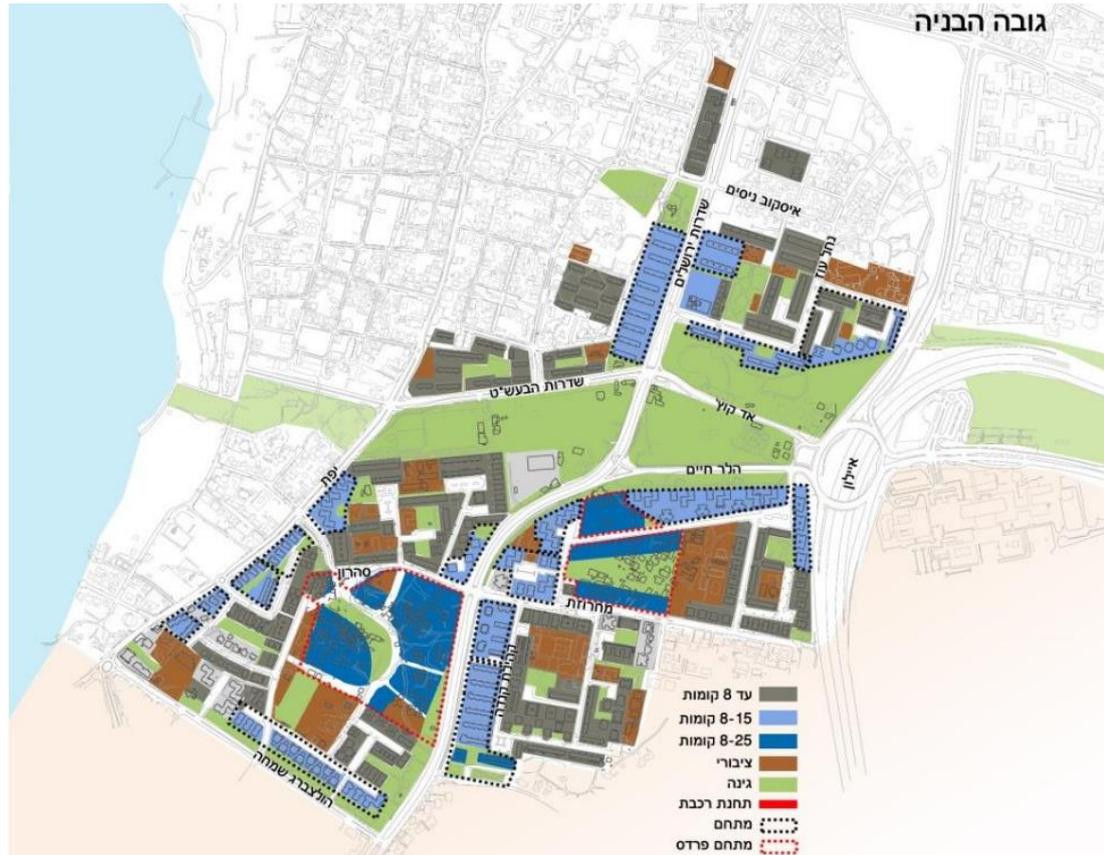
- קומת קרקע לשימושים שאינם מגורים
- תקן חניה מופחת- תמהיל דירות מגוון- שטח דירה ממוצע כ- 80-83 מ"ר
- **שכונת נווה גולן**: בינוי עד 8 קומות לאורך רחוב יפת, הגבהה נקודתית כלפי פנים השכונה בגובה של 15. יצירת קישוריות להולכי רגל מרחוב יפת לרח' עירית דרך מבני הציבור.

**תכנית זו מציעה גובה בנייה עד 9 קומות לאורך רחוב יפת, תוך שילוב קומות עליונות בנסיגה והבטחת גישה לשטחי הציבור ממזרח לשטח התכנון באמצעות זכות מעבר מיקום המגדל בנסיגה לרחוב יפת נקבע על מנת לשמור על מדרג הגבהים.**

**תשריט מסלולי ההתחדשות מתוך מדיניות שיכוני דרום יפו – תא\ 9080**



תשריט גובה הבנייה מתוך מדיניות שיכונני דרום יפו – תא\ 9080 :



### מצב תכנוני קיים :

תא\ 577 ג' - יחידת שכנות ג' - דרום יפו (1973)

שטח התכנית - 382 דונם

יעוד - מגורים ג'

זכויות בניה-מגרש 101 - 100 יח"ד, 4 קומות + עמודים

16/05/83 - תכנית לרישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ) (1986)

שטח התכנית - 11.4 דונם

קביעת יעוד קרקע למגורים הכולל זכויות בניה למגורים - 4 קומות, קביעת שטח ציבורי פתוח, דרך (רחוב אייזיק חריף)

תא\ 2544 - הרחבת דיור יפו ג', דרום (1993)

מאפשרת הרחבת דירות מ76-71 מ"ר עד ל-101 מ"ר לדירה

מאפשרת הרחבת דירות מ93-77 מ"ר עד ל-110 מ"ר לדירה

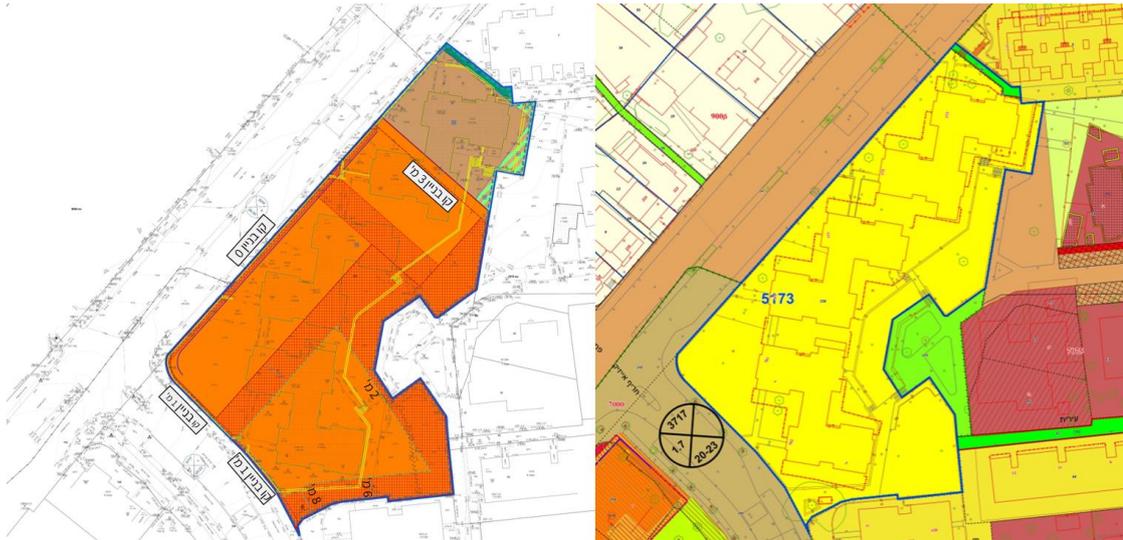
### מצב תכנוני מוצע :

1. הריסה ובניה של שלושה צמדים של מבני שיכון במתווה של פינוי-בינוי, בהתאם למדיניות שיכוני יפו ותכנית המתאר תא/5000. זאת תוך פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל.
2. הריסת 3 בניינים הכוללים 97 יח"ד והקמת 3 מבנים מרקמיים (עד 9 קומות) ומבנה גבוה מגורים (עד 19 קומות) הכוללים 272 יח"ד סה"כ.
3. הקצאת שטח של כ-1 דונם קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושבילים.
4. הקצאת כ-1200 מ"ר שטח ציבורי מבונה בתחום מגרש המגורים.
5. יצירת דופן פעילה כלפי רחוב יפת והוספת שימושים לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים.
6. הרחבת המרחב הציבורי על ידי קביעת המרחב הפתוח בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. כל השטח הפנוי מבינוי בקומת הקרקע יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה

- 24 שעות ביממה ובמשך כל ימות השבוע, למעט אזורים נקודתיים אשר ידרשו לטובת מערכות ותשתיות פרטיות של בנייני המגורים.
7. חיזוק המעברים בין רחוב יפת לשצ"פ והשטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים בלב השכונה, ומהשב"צ המוצע לשצ"פ הקיים ממזרח ולמתוכנן מדרום לרחוב אייזק חריף.
  8. קביעת כ-10% מיחידות הדיור בתכנית כדירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.
  9. איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת כל הבעלים, לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965.

תשריט מצב מוצע

תשריט מצב מאושר



**פירוט יעדים/שימושים:**

מגורים (הכוללים שימושי מסחר ומוסדות ציבור)-5.7 דונם, שטח למוסדות ציבור-0.9 דונם, חזית מסחרית, שביל-0.1 ד'.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	יעודי קרקע
5.7 דונם – מגורים (+מסחר ושטח ציבורי בנוי)	6.7 דונם- מגורים	שטח מגרש ויעוד קרקע	יעודי קרקע
0.9 דונם – שטח למבני ציבור			
0.1 – שביל			
0.48 דונם - דרך	0.48 דונם - דרך		
כ-26,700 מ"ר	כ-7,500 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה -
כ-600 מ"ר	-	מ"ר	
כ-1,200 מ"ר	-	מ"ר	
כ-5 ק' רח"ק	כ-111% (לא כולל תכנית הרחבות)	אחוזים	
כ-28,500 מ"ר	כ-7,500 מ"ר בנויים	מ"ר	סה"כ זכויות בניה גובה
272 יח"ד	112 יח"ד (קיימות 97)	יח"ד	
מרקמי – 9 קומות ברוטו מגדל – 19 קומות ברוטו	4 ק' על עמודים	קומות	גובה
כ-35 מ' במרקמי כ-70 מ' במגדל	כ-15 מ'	מטר	
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מ' גובה קומת קרקע-עד 6 מטר גובה קומה ציבורית בנויה-לא יפחת מ4.5 מ'			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	28/08/2024
דיון בהפקדה	10 - - '24-0016

תכסית	אחוזים	כ 28%	כ- 50%
מקומות חניה			סה"כ כ-194 חניות לרכב פרטי + 12 לשימוש ציבורי. בנוסף חניות לנכים וחניות תפעוליות לפי התקן. היקף החניות הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר או מדיניות תקפה, הנמוך מביניהם.
שטח למוסדות ציבור	-		1 דונם קרקע זכויות בניה 400% תכסית מקסימלית 80%

\*התכנון מציע פתרון מיגון משולב של ממ"דים וממ"קים. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מטר רבוע ליחידת דיור) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

יח"ד: כ- 272  
 צפיפות: כ- 48 יח"ד לדונם  
 שטח ממוצע ליח"ד: כ- 82 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות/ממ"ד) בחלופה של מיגון דירתי (ממ"ד), או עיקרי בחלופה של מיגון קומתי (ממ"ק).  
 שטח יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 45 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות/ממ"ד) בחלופה של מיגון דירתי (ממ"ד), או עיקרי בחלופה של מיגון קומתי (ממ"ק).  
 יש לשלב בתכנית הוראות לעניין תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.

מומלץ לכלול בעיקר דירות קטנות- בינוניות, על מנת לשמור על מלאי הדירות הקיים הנוטה לצמצום בתהליכי התחדשות. וכן דירות בינוניות עד 100 מ"ר, אשר יתאימו למשקי בית משפחתיים המאפיינים את האזור ולהמעיט בתכנון דירות גדולות מאוד מעל 100 מ"ר.

#### תמהיל מוצע:

עד 30% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.  
 מינימום 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.  
 מינימום 10% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.  
 עד 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

תמהיל שטחי הדירות ומספר יח"ד הסופי בכל קטגוריה יקבע על ידי הוועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב.

#### דיור בהישג יד-

- כ-10% מכלל יחידות הדיור יהיו יח"ד דב"י, כ-27 יח"ד, על פי תיקון 120 לחוק.
- משך השכירות: 25 שנים ולאחריהן שכירות במחיר שוק לצמיתות.
- שיעור ההפחתה דמי השכירות ממחיר השוק יעמוד על 40%.
- תמהיל ושטח ממוצע של יחידות דב"י יהיה זהה לאלה של כלל הפרויקט (עם זאת, שטח דירה לא יעלה על 100 מ"ר).

#### נתונים נפחיים:

**מספר קומות:** בניה מרקמית- עד 9 ובניין רב קומות- עד 19. (כולל קומת קרקע+טיפוסיות+גג חלקית)  
**גובה:** בניה מרקמית עד-35 מ', רב קומות עד-70 מ' (כולל מעקה גג עליון ומערכות טכניות שמשולבות בקומה עליונה)  
**תכסית:** עד 60% (ללא מרפסות) עבור שטחי המגורים.  
**קווי בניין:** כמסומן בתשריט, ידרש קו בניין אפס לרחוב יפת, תוך נסיגה בקומת הקרקע לטובת הרחבת החזית המסחרית. רוחב סופי יקבע בתכנית העיצוב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	28/08/2024
דיון בהפקדה	10 - - '24-0016

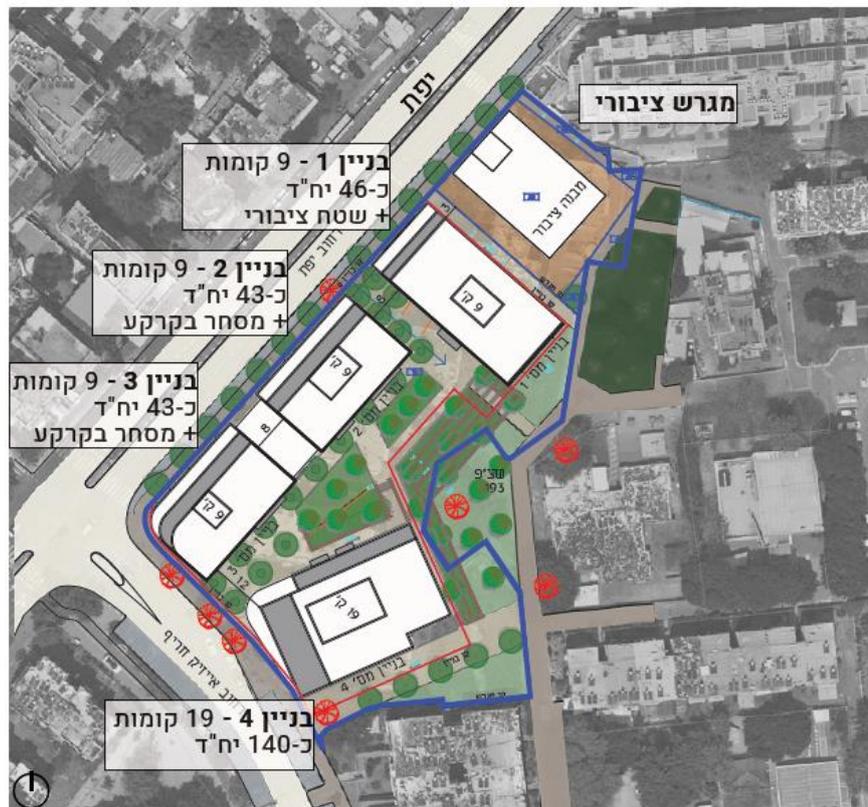
בתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה לאחד תכנונית ו/או לקבוע קיר משותף עם קומות ציבוריות בתא השטח בייעוד מגורים, באופן שיקבע בתכנית העיצוב. יתרת קווי הבניין לפי תשריט מוצע. למיקום מגדל המגורים נקבע תחום בנייה, על מנת לאפשר גמישות זווית הצבת המגדל לעת תכנית העיצוב ובהתאם לפתרונות רמפת החנייה.

מרחק מינימאלי בין מבנים מרקמיים 8 מ' ובין בניין רב קומות למבנים אחרים 10 מ'. ניתן לחבר בקומת הקרקע עד צמד בניינים. יתאפשר בינוי בנסיגה מקו אפס עבור הבלטת מרפסות כלפי הרחוב, לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול מגרש. תידרש נסיגה בקומת קרקע עבור הרחבת מדרכה להולכי רגל ברוחב מינימלי של 1.5 מ'.

### חתך הרחוב:

רחוב יפת מתפקד כיום כרחוב שכונתי. בדופן הרחוב הגובלת בתכנית זו קיימת מדרכה ברוחב של כ-2 מ'. תכנית המתאר תא/5000 קובעת את רחוב יפת במקטע זה כדרך עורקית עירונית, עם רוחב מינימלי של 8 מ' מדרכה ברוחב מסוג זה. תכנון מפורט לרחוב טרם החל. התכנון העתידי יכלול שביל אופניים שיקודם ע"י עת"א, ולא יכלול אמצעי מתע"ן. לאור זאת, תחום המדרכה המוצעת הוא כ-4 מ'. רוחב המדרכה הקיים מורחב ביחס למצב הקיים ויכלול רצועת גינון, הרחבת המדרכה הפנויה באמצעות זיקת הנאה וקביעת חזית מסחרית.

### תכנית בינוי – תכנון מוצע (ללא קנ"מ)



הדמייה-מבט מדרום (רחוב יפת)



### חו"ד היחידה האסטרטגית:

#### הקצאות לצרכי ציבור

רקע: שכונת נווה גולן צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל החזקת הדיוור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כיום ישנה חוסר בשטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח תכנית פרדס דכה ואינו זמין לשימוש בשנים הקרובות ומכאן קיימת חשיבות גדולה כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה לשטחי ציבור בנויים ופתוחים.

הנחות עבודה פרוגרמטיות:

הפרוגרמה נבחנה על פי תוספת יחידות דיור למצב הקיים בפועל, תוספת של 175 יחידות דיור.

סה"כ תוספת אוכלוסייה: 493

גודל משק בית: 2.8

שנתון חינוך: 1.5%

בהתאם לנתוני התכנון העדכניים, ומחשבון "מדריך הקצאות שטחים לצרכי ציבור" חוות הדעת להיקף הקצאות לשטחי ציבור עומדת על:

1. לכל הפחות 1 ד' קרקע בייעוד למבני ציבור+ כ 1800 מ"ר שטח ציבורי מבונה (חלף הפקעה ביחס של 1:2) מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה במגרש 10, בצמידות לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מתוך הנחה ששטחים אלו יתפקדו יחד. שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה. מיקום השטח יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

2. שטח ציבורי פתוח: בהתאם לבחינת השטחים הנדרשים, תוך הקלה למתחם התחדשות עירונית יידרשו 3 מ"ר לנפש שצ"פ סף הבית בלבד, כלומר שטח בהיקף שלא יפחת מ- 1.2 דונם. ניתן לתכנן כשפ"פ עם זיקת הנאה.

מבחינה תכנונית,

נמצא כי לאור מגבלות מרחב התכנון בסמיכות למגרשי מגורים קיימים שבהליכי תמ"א 38, לרבות צורתו הלא רגולרית של המגרש, נמצא כי היקף ההקצאה לשטחי ציבור בהיקף של 0.9 דונם במגרש רגולרי, נגיש לרחוב ומוקף בשביל ציבורי המהווה מרחב הפרדה בין מגרשים סמוכים למגרש הציבורי מהווה מרחב איכותי המאפשר ניצול מטבי של הקצאת הקרקע.

שטחי הציבור המבונים ניתנו בחלף הפקעה לקרקע ביחס של כ- 1:1.3 על מנת לאפשר קומות מגורים במלואן ולהמנע מעליה לבניה מגדלית בבניין הנדון. על כן, הוגדר כי התכנית תוסיף 0.9 ד' שב"צ (בהיקף זכויות הבנייה עד 400% בתכסית 85%), 0.1 ד' שביל ציבורי, בנוסף ל- 1200 מ"ר שטחים מבונים אשר יכללו שטח חוץ נלווה בהיקף של כ- 200 מ"ר, בהתאם לצורך והשימוש שיקבע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	28/08/2024
דיון בהפקדה	10 - - '24-0016

כמו כן יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים הציבוריים לטובת שימושים נלווים לשטחי הציבור.

לעניין הקצאות שטח פרטי פתוח המוגדר בזיקת הנאה וזכות שימוש לציבור כחלק להקצאת שטח ציבורי פתוח, התכנית אינה מוסיפה או גורעת שצ"פ, אך תורמת למרחב העירוני באופנים הבאים:

1. התכנית מוסיפה 2.5 ד' בזיקת הנאה לציבור שיתפקדו כמרחב פתוח, יהיו נגישים לציבור בכל שעות היממה ויתוחזקו ע"י העירייה.
2. התכנית תורמת למימוש עקרונות התכנון של מדיניות שיכונן דרום יפו בהיבטי התחדשות שד' ירושלים כשדרה רציפה ופעילה, ובהלימה עם התכניות הממשיכות אותן.
3. אופן התכנון המוצע ישמור על השלד הציבורי בשכונה תוך קביעת השטחים הפתוחים בעורף התכנית, לכדי יצירת רצף הליכתי לשטחים הציבוריים מרחוב יפת ללב השכונה ויצירת מרחב המשכי פעיל לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ממזרח.

כמו התכנית קובעת:

4. התכנית קובעת היקף דיור בהישג יד בהיקף של 10% בתמהיל וממוצע שטח דירות בהתאם לכלל התכנית.
5. התכנית מציעה מגוון יחידות דיור בתמהיל ובטיפוסי בינוי שונים.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב אייזיק חריף, מרחק מינימלי מקו עצירה בצומת יפת-12 מ'.
- ככל הניתן, כלל שטחי התפעול ופינוי האשפה יעשה מתת הקרקע, פתרון פינוי האשפה והמיקום הסופי של הכניסה ייקבעו סופית בתכנית העיצוב.
- תקני חניה- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8:1.
- תקן חניה למסחר יהיה 0.
- תקן חניה לשטחי ציבור יהיה 1:100 ויקבע סופית בהתאם לתקן התקף.
- תקן החניה לדו גלגלי אופניים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה וע"פ מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.
- מתוכננת הוספת שביל אופניים ברחוב יפת, נבחנו 3 חלופות – שביל דו סטרי/ חד סטרי בצד דרום מזרח/ חד סטרי בצד צפון מערב. נקבע כי שביל האופניים יעבור בחלקו המערבי של רחוב יפת.
- שימור שביל הולכי רגל קיים מצפון למתחם. בצדו הדרום מזרחי – מעבר בזיקת הנאה לשצ"פ, מעבר לחצר בזיקת הנאה מרחוב יפת.

#### התייחסות לסביבה:

- העמדת המבנים על רחוב יפת יוצרת חזית רציפה ופעילה כלפי הרחוב ומאפשרת חצר פנימית בזיקת הנאה המתחברת לשצ"פ, לדרכים ולשטחים הציבוריים שסביב המגרש על מנת לאפשר רחבה נופית רציפה ואיכותית לטובת תושבי הפרויקט וכלל השכונה.
- מיקום המבנה הגבוה יעשה בחלקו הפנימי של מרחב הבינוי, תוך שמירת מרחק 10 מ' מהבניין המתוכנן מדרום מזרח ברחוב סהרון 28.
- מדרום לרחוב אייזיק חריף אושרה תכנית תא/מק/4707 - התחדשות עירונית רח' יפת 185-197 המציעה בניה חדשה של 9-19 קומות. התכנון המוצע מאפשר המשך ציר ההליכה מדרום שמתוכנן לטובת מעבר והנגשת השטחים הפתוחים והציבוריים בפנים השכונה.
- מדרום-מזרח לתכנית, על רחוב אייזיק חריף, מקודם היתר בהליך תמ"א 38/2 להריסת בניין שיכון ובניה של שני מבנים במקומו. התכנון המוצע יתייחס למבנה זה בהפניה, זיקת הנאה ושימושים שיקבעו באזורי החפיפה בין מרחבי התכנון הסמוכים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	28/08/2024
דיון בהפקדה	10 - - 24-0016

### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

לתכנת נערך חיזוי רעש תחבורה, בשל מפלסי רעש גבוהים לאורך רח' יפת, לקביעת רמת ההנחתה הנדרשת לקולטים הרגישים בתכנית (מגורים ושטחי ציבור) בכפוף לנתוני התנועה בסביבת התכנית. המיגון האקוסטי הדירתי ייקבע בשלב התכנון המפורט, בכפוף לתוצאות החיזוי שבוצע, כך שהקריטריון שיתקבל בדירות עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל ובשטחי ציבור ככל שיתוכננו שימושים רגישים לא יעלה על 35 דציבל. בשלב תכנית העיצוב יקבעו פתרונות איכות אויר, מיקומי המערכות המכניות וחדרי השנאים בפרויקט.

נערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנים להריסה, בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה סוכם שיוצג בשלב תכנית העיצוב.

### בנייה ירוקה:

בוצע נספח מיקרו אקלים המפרט את השלכות היטלי הצל המבוסס על הנחיות עירוניות לפי מסמך "נוהל הגשה לבדיקות הצללה". כמו כן בוצע דו"ח דירולוגי והותאמו מסמכי התכנית להנחיות מידניות בר קיימא תא/9144. **עצים בוגרים** - נערך סקר ערכיות עצים במרחב התכנון, הסקר תואם על ידי גורמי העירייה ופקיד היערות העירוני.

### נספח חברתי:

במהלך שנת 2020-2021 נערך סקר חברתי על ידי יועצת מטעם עיריית ת"א-יפו. המלצותיה הוטמעו ככל הניתן בתכנון המוצע, בדגש על שילוב דיוור מגוון הכולל גם מענה לשכירות ארוכת טווח, יצירת מרחב משפחתי וקהילתי תוך שמירה על המרחב הפתוח נופי, תכנון המרחב הפתוח והבנוי תוך חשיבה על היבטי תחזוקה. תכנית זו מקודמת ביוזמת והתאגדות בעלי הדירות אשר בחרו חברה יזמית במכרז.

### התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי הדירות ובשיתוף מלא של נציגות הדיירים. בהליך מכרז שקודם ונוהל על ידי נציגות הדיירים במסגרתו נבחרה החברה היזמית. בהתאם למידע מהחברה היזמית, ב"כ הדיירים מייצג כ-68% מכלל בעלי הדירות. נערכו מספר פגישות עם נציגות הדיירים כולל נוכחותם בפגישות שוטפות עם צוות התכנון בעירייה.

להלן פירוט המפגשים העיקריים:

- דצמבר 2021 – כנס הצגת הסכם פינני בינוי.
- ספטמבר 2022 – כנס לבעלי הדירות.
- ספטמבר 2023 – כנס שיתוף ציבור.
- אפריל 2024 – התקיימו אסיפות דיירים לכל בניין.
- בתאריך 24.06.2024 התקיימה תת הועדה לשיתוף ציבור בה הוצגו סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת מפגשי התושבים. בין סוגיות אלה: הסבר על מדיניות ההתחדשות העירונית בשכונה וצרכי ציבור במצב המוצע. כמו כן, הוחלט על מתווה שיתוף ציבור לקראת שלב הפקדת התכנית.
- יולי 2024 – התקיים אירוע שיתוף ציבור ודיירים במרכז הקהילתי "בני ברית" בהשתתפות נציגי העירייה והיזם.

### זמן ביצוע:

שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-1200328	שם התכנית תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	מגיש התכנית אקרו נדל"ן, קבוצת אביב, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב	עורך התכנית מילבאואר אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אינן <input checked="" type="checkbox"/> יש
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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
התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-6.7 ד' הממוקמת בשכונת יפו ג'  התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסקמת בעלים וזאת לטובת הריסת שלושה מבנים ובהם 97 יחיד והקמת ארבעה מבנים בני 9 קומות ומבנה אחד עד גובה 19 קומות. התכנית מקצה כ-1 דונם קרקע לשטח למוסדות ציבור והקצאת כ- 1200 מ"ר שטחי ציבור בנויים המשולב בבניה למגורים.	א62 (3) א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (19), א62 (א) (9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתוך תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

<p align="center">+</p> <p align="center">קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא90801-9 מיום 6.9.2017</p>	<p>5.4, 704א- מתחם התחדשות עירונית - סעיף 5.3.2</p> <p>מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <p>1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פיננסי-בינוי.</p> <p>2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.</p>	<p>704א יפו ג' יפו ד'</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	הוראות מיוחדות		
<p align="center">+</p> <p>התכנית מוסיפה רח"ק 1 מעבר לרח"ק המירבי וקובעת רח"ק ממוצע.</p> <p align="center">התכנית קובעת עלייה בגובה עד 15 קומות</p> <p align="center">תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ-15 ל-19 קומות</p>	<p>סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (ג) עליה בגובה וברח"ק אחד (ד) רח"ק ממוצע</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: ע"ד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית</p>		יחיד קרקע	
<p align="center">+</p> <p>מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור שטחים פתוחים שבייל.</p> <p align="center">התוכנית כוללת 2 קומות לשימושים ציבוריים משולב במבנה המגורים ומגרש למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.</p>	<p>3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית מקבץ שימושים ראשי: מגורים</p> <p>ס 3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש שימושים ציבוריים בנויים ופתוחים</p>	<p>704- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p> <p align="center">סעיף 3.1.1 (ו) -</p>			שימושים
<p align="center">+</p> <p align="center">מעל 100 יח"ד- קיימת תווי"ד יח' האסטרטגית</p>	<p>ס 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים</p> <p>סעיף 3.2.1(א)(1)(2)(3)</p>	<p>704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>			
<p align="center">+</p> <p align="center">התוכנית כוללת 2 קומות לשימושים ציבוריים משולב במבנה המגורים.</p>	<p>3.2.4 (א) (4) שימושים נוספים מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25%</p> <p>3.4.3 מסחר 1, תעסוקה 1 בקומת הקרקע</p> <p>ס 3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש שימושים ציבוריים בנויים ופתוחים</p> <p>סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים</p>	<p>704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה), 3.2.4 (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שטח		
<p align="center">+</p> <p align="center">בניה בסיסיים</p> <p align="center">בניה עד הרח"ק המירבי</p> <p align="center">סעיף 3.1.3 א'</p> <p align="center">תקצאת שטחי ציבור</p> <p align="center">סעיף 3.1.3 ב'</p> <p align="center">סעיף 3.1.3 ג'</p>	<p>3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים</p> <p>3.1.3 קביעת תוספת שטחי בניה עד הרח"ק המירבי</p> <p>סעיף 3.1.3 א'</p> <p>תקצאת שטחי ציבור</p> <p>סעיף 3.1.3 ב'</p> <p>סעיף 3.1.3 ג'</p>	<p>704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי</p>		שטח	



	סעיף 4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.		
+	סעיף 4.1 התכנית תואמת פרוגרמות לצרכי ציבור שהוכנה ע"י היחידה האסטרטגית	תא שטח 10 תא שטח 20	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה וראו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'
+	סעיף 3.6.1 (ג)		
+	3.6.1 ג' (1) קישוריות לשטחי המרחב הציבורי הסמוכים		
+	3.6.1 ג' (2) מרחב ציבורי-רחוב עירוני		
+	הסדרת זכות מעבר להולכי רגל, נטיעות, ריצוף, קביעת הוראות בנושא ניקוז התייחסות למדרג גבהים (שימושים בהתאם ל"מרחב ציבורי") קיים נספח תנועה ונספח נוף ופיתוח	3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) – הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים	
+	תוספת זיקות המאה לטובת הרחבת מדרכות בעוד כ- 1.5 לפחות מי עד לרוחב מדרכה מקסימלי של כ- 4 מ'. קיים סימבול ל"אזור לספורטי" ברדיוס של כ- 300 מ' מצפון לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מצפון לתכנית ומתוך לשטחה.	3.6.18 אזור לספורט	
+	חוות דעת תחבורתית שתוצג במני הועדה	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כלל תוראות כלליות (3.8.1) תוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)
+	ברחוב יפת נקבע קו בניין אפס בהתאם לתכנית הסמוכה מדרום ולצד הבטחת רוחב מדרכה מספק, באופן שנועד להבטיח תפקודו כרחוב מסחרי רציף	3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית	
+	לדירות ששטחן קטן מ-55 מ"ר נזיזור בהישג יד תקן החניה יהיה 0. ליתרת הדירות תקן 1:0.8.	3.8.2 (ח) דרך מקומית 3.8.7.ט: תקן חניה	
+	תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף		

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) הסמכות לסטוט מהוראות סעיף 4.4	ס. 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית	בכל שטח התכנית	איכות הסביבה
	ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית.	ס. 4.4.3: בנייה ירוקה	
+ גובל בדרך עורקית עירונית  + קיימת חר'יד הרשות לאיכו"ס שתוצג בפני הועדה המקומית וקיים נספח סביבתי  + הוטמעו הנחיות בתקנון נערך דוח מיקרו אקלים  +  +  +	ס. 4.4.4: חוות דעת סביבתי להיתר.  סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת התכנית	בכל שטח התכנית	איכות הסביבה יעילות
	ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות	ס. 4.6.4 ניקוז  ס. 4.6.5: ביוב פתרון לטיפול בשפכים	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	מהות הסעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח'יד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	+ גמישות בנובה קומות ציבוריות
סעיף (א) (9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 לחוק	+ תוספת קומות
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חמדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ סימון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אהוד כרמלי, אדרי	625332735	11.8.24	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2439976-9	17.8.2024	

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024	507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)
10 - '24-0016	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.

**מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :**

1. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור להנחיות תכנון עבור ייעוד המגרשים הציבוריים, הנחיות בינוי ושטחי החוץ והתאמת מסמכי התכנית בהתאם (מדידה אנליטית, תשריט ותקנון ויתרת הנספחים הרלוונטיים).
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
3. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים (תנועה, היחידה לתכנון בר קיימא ואדריכל העיר) ודיוק מסמכי התכנית ככל ויידרש.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון :**

עדן בר נוי : תוכנית להתחדשות עירונית ביפו ג', במסגרתה בעלי הזכויות בחרו יזם.  
ליאור שפירא : מי יזמי התוכנית?  
עדן בר נוי : יזמי התוכנית אקרו ואביב.  
אורית מילבאור : מציגה את התוכנית.  
ליאור שפירא : מה אתם עושים עם הדיירים כאשר תעשו את הפרוייקט?  
אורית מילבאור : הם עוברים לשכירות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1200328 תא/מק/5173 - יפת 173-183 (אי זוגיים)	28/08/2024
דיון בהפקדה	10 - - '24-0016

**ליאור שפירא:** מה מצב הסוציאקונומי של הדיירים?  
**אורית מילבאור:** פחות אני יודעת על המצב הסוציו-אקונומי, מדובר באוכלוסיה מעורבת גם יהודים וגם ערבים, יש כאלה שקנו דירות להשקעה  
**ראובן לדיאנסקי:** ג'נטריפיקציה בהתגלמותה  
**אורית מילבאור:** לא, הם מקבלים חזרה את הדירות שלהם מושבחות  
**חן אריאלי:** השאלה אם יש קרן ניהול אחר כך?  
**אורית מילבאור:** כן, זה מוטבע בתוכנית. ממה ששמעתי במפגשים של השיתוף ציבור התושבים רוצים לחזור ואוהבים את הפרוייקט  
**ליאור שפירא:** מאשרים את הפקדת התוכנית  
**בישיבתה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:**

1. להצטרף כמגישי התכנית.
2. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור להנחיות תכנון עבור ייעוד המגרשים הציבוריים, הנחיות בינוי ושטחי החוץ והתאמת מסמכי התכנית בהתאם (מדידה אנליטית, תשריט ותקנון ויתרת הנספחים הרלוונטיים).
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים (תנועה, היחידה לתכנון בר קיימא ואדריכל העיר) ודיוק מסמכי התכנית ככל ויידרש.
5. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דיבי וינשטיק, דודו לניאדו

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