מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב -יפו

מיקום: שכונת "מכללת יפו-ת"א ודקר", דופן פארק דוידוף

כתובת: רחוב נחל הבשור 2-34 , זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק מהגוש	50, 53, 69-76	54-55

שטח התכנית : 9.9 דונם

תצ"א:

עורכי התכנית:

אדריכל: ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים
יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים
יועץ פיתוח: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף
אשפה: ירוחם איש גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי
שמאי מקרקעין: רביב קונפורטי
יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה
יועץ תשתיות (מים וביוב) : מ. רוזנטל מהנדסים
שיתוף ציבור: הריברטו וינטר – דיאלוג

יזם התכנית: קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן-שבתאי פישמן
מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו, קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן
בעלות: פרטית, רשות מקומית, מדינת ישראל/ רשות הפיתוח (דירות דיור ציבורי), חברת החשמל

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם ממזרח לשדרות ירושלים, דרומית לרחוב נחל הבשור ובסמוך לפארק דוידוף.
סה"כ בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד, בארבעה מבני שיכון (שנות בנייה 1961-1964), בני 4 קומות.
כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של כ57 מ"ר. (צפיפות : של 15 יח"ד\ דונם)
במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפו עילי) . שטח זה נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום) ומיקום התחנה ועל כן נכלל במרחב התכנון.
בשטח התכנית קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שאינו מפותח בצורה מטבית ושבילים במרחב הבין בנייני.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור –706- ״דקר ושיכוני חסכון״ , אזור מגורים בבניה עירונית (רח״ק מירבי 4)

נספח אזורי ומתחמי התכנון : אזור 706א׳, ״מתחם להתחדשות עירונית״ , תוספת 1 רח״ק (רחק מרבי 5) , גובל ב״ציר ירוק מטרופוליני״ בחלקו הדרומי.

בנספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי עד 8 קומות. (תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף מתחם התחדשות עירונית מ8 קומות ל15 קומות). תכנית זו מציעה הטמעת ״הקלה״ במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9.

נספח תחבורה : שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע״ן (קו רכבת קלה -אדום)

טבלת הוראות מיוחדות: 706 א׳, חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086- אושרה ב2017).

שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב .

אזור מגורים בבניה עירונית

עד 8 קומות

מתחם להתחדשות עירונית

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (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 :

- תוספת מבוקרת של יח״ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
- התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

- חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק״ל והרחובות המסחריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי . נדרשת חזית מסחרית לאורך שד׳ ירושלים וחיזוק המסחר המקומי .
- בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק׳ עד 15 ק׳ נקודתי, לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה של 6.5 קומות עם חזית פעילה.

תכנית זו תואמת את המתווה המוצע להתחדשות המרחב בהליך פינוי-בינוי, תוך התיחסות לאופי הבניה והגבהים במוצעים במדיניות. בדגש על פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הדופן הפונה לפארק דוידוף ותוספת שטחי ציבור משמעותית.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית תא\ 432 (1960) –תיקון לתכנית מתאר יפו

מטרת התכנית: לקבוע חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים, ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית אשר דורשת תכנית מפורטת למימוש.

תכנית תא/ 576 (1965)- תיקון תכנית 432

שטח התכנון: 119.545 דונם.

מטרת התכנית: קביעת אופן הבנוי, דרכים ושבילים, אזור מגורים ג לסוגיו, חזית מסחרית, בניינים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים.

התכנית מסווגת את המתחם הנשוא, באזור מגורים ג (אזור משנה 1).בהתאם לתשריט התכנית ניתן יהיה להקים בכל חלקה בית בן 4 קומות המכיל 32 יח״ד.(למעט במגרש חברת חשמל שהוחרג)

יעוד מאושר (תחום התכנון):שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג׳.

תרשצ 3/05/1 (1966) –תכנית שיכון ציבורי

מטרות התכנית:קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

יעוד מאושר: יעוד מגורים, שטח בנייני ציבור, כבישים וחניות, שטחים פרטים פתוחים ושבילים.

תחום התכנון סומן כ-אזור מגורים בניה של 3-4 קומות, ייעוד שטחים פרטיים פתוחים ושבילים.

תכנית 720(1969) – תיקון לתכנית 432

מטרת התכנית: שינוי יעוד הקרקע לאזור תעשיה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בנינים צבוריים ושטח צבורי פתוח, התווית דרכים חדשות ולשנות רשת רחובות.

ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

תכנית 2673 (1998)

שטח התכנון: כ- 87 דונם

מטרת התכנית: – שיפור תנאי הדיור ע״י הרחבת דירות קיימות עד לשטח מרבי של 119 מ״ר.

שינוי יעוד של חלק מהשטחים הפרטיים הפתוחים לשטח ציבורי פתוח והתאמת תפקודם.

תוספת שבילי הולכי רגל בחיבור השכונה לפארק דוידוף (צפון-דרום)

עדכון לתרש״צ 3/05/01

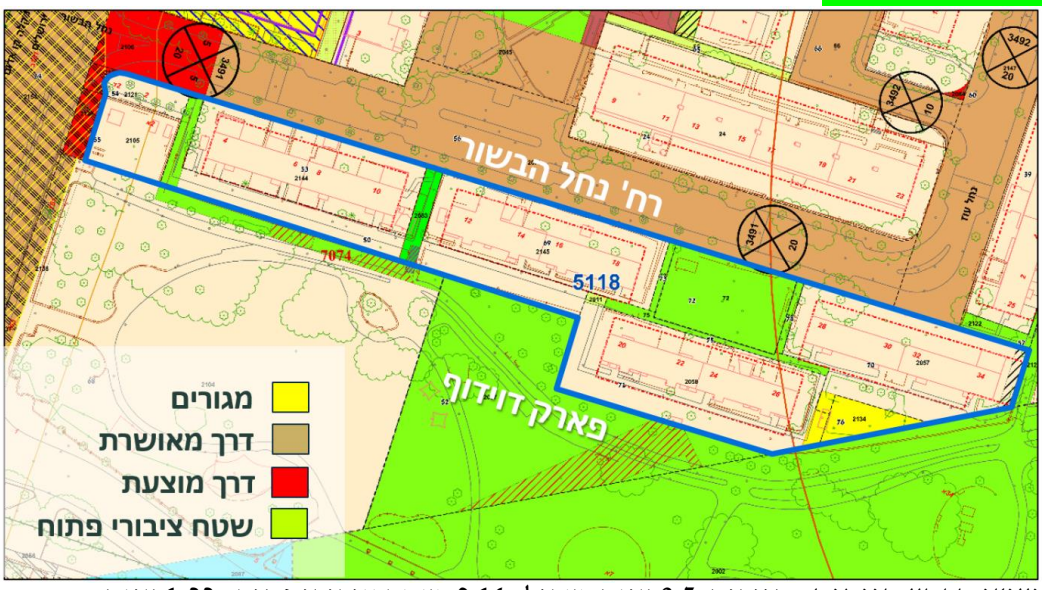
יעוד מאושר:בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח,שטח ציבורי פתוח,שביל הולכי רגל, מגורים.

בתחום התכנון הנשוא: מגורים :טיפוס D3,D1 , שטח ציבורי פתוח, שבילי הולכי רגל.

זכויות בניה: הרחבת דירות עד 119 מ״ר (שטחים עיקריים כולל ממ״ד)ובתוספת שטחי שירות אחרים.

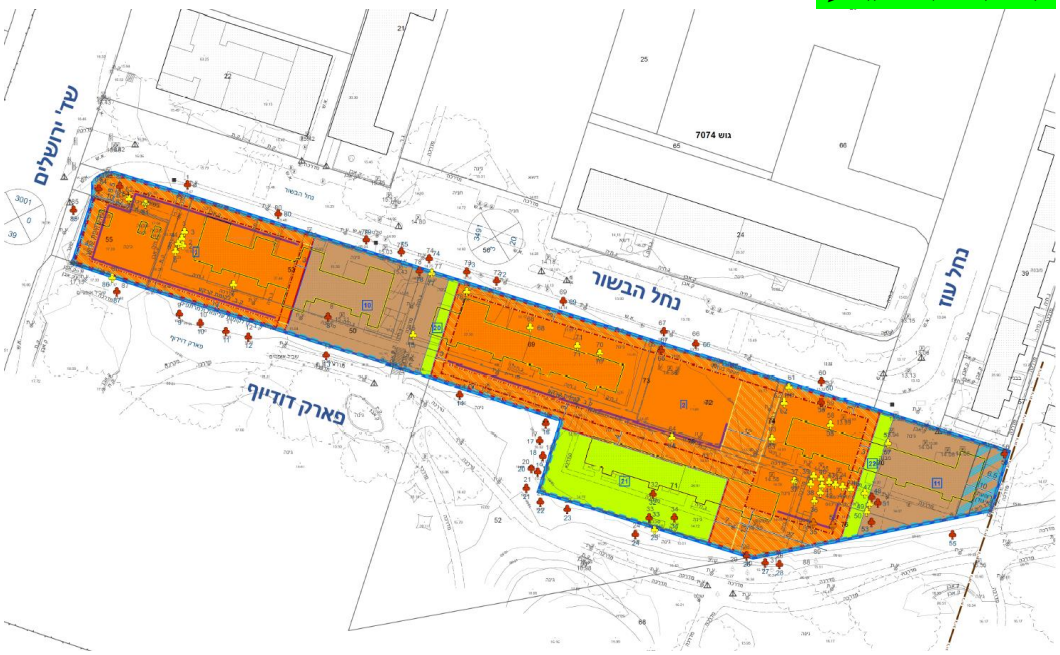
שטח ממוצע ליח״ד במצב הנכנס כ-57 מ״ר (פלדלת).

תשריט מאושר:



יעודי קרקע קיימים: מגורים: 8.5 דונם, שביל: 0.14, שטח ציבורי פתוח: 1.22 דונם

מצב תכנוני מוצע:



פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:

מגורים (מעל קומה מסחרית)- 6.54 ד׳, שטח למוסדות ציבור-2.144 ד׳, שטח ציבורי פתוח 1.22 ד׳.

התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות דרום יפו (2017).

התכנון המוצע כולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 6-9 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 15-19 קומות (סך הכל 346 יחידות דיור) תוך יצירת חזית מסחרית כלפי שדרות ירושלים ותחנת הרכבת הקלה וחזית פעילה כלפי פארק דוידוף (משרדים\מסחר\ציבורית) .

כמו כן, התכנית כוללת 10% יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.(כ-35 יח"ד)

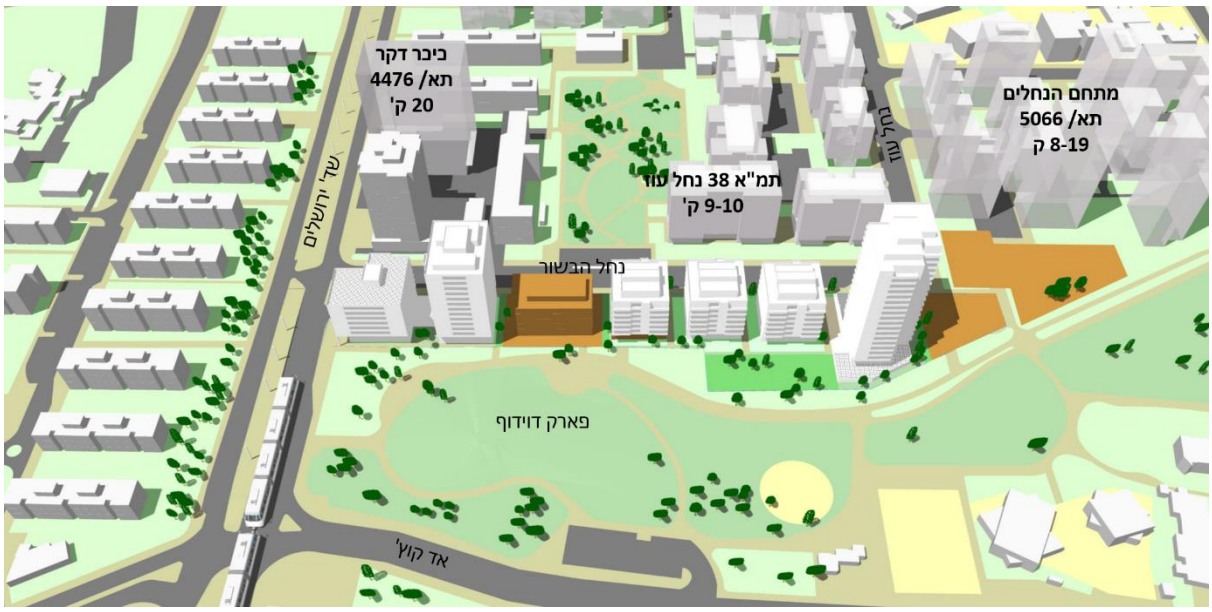
התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיזוק המעברים בין הפארק ללב השכונה צפון-דרום.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב רציף להתחדשות עירונית, תוך שמירה על גמישות המימוש בשני שלבים (מתחמים) באופן בלתי תלוי זה בזה.

תאור מטרות התכנון:

א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבנייה.
ב. פינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם בסה״כ 128 יח״ד.
ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים, מגורים מיוחד ג 1, שביל ושצ״פ לייעודים מגורים ד׳, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח .
ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בינוי ,שימושים והוראות בניה .
ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות בממוצע כולל של כ-74 מ״ר (עיקרי+ שירות).
ו. 10% מיחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד.(35 יחידות דיור)
ז. קביעת שטחים ציבוריים בנויים (300 מ״ר עילי) לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
ח. קביעת שטחים המיועדים לשטחים למוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביהם – סה״כ 2.14 דונם בשני תאי שטח.
ט. ארגון מחדש של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומיקומם ברצף לפארק דוידוף – כ 1.2 ד׳.
י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה במפלס הקרקע לטובת הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות ותוספת שבילים לחיבור פארק דוידוף לרחוב נחל הבשור.
יא. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
יב. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
יג. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תלת מימד-העמדה:



פירוט זכויות הבנייה מוצעות:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי						שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע				מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
		מ"ר		מ"ר	%			מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד'	מגורים	21517						9833	30%	15,300 (3)	
	מסחר	892		650				158		710 (5)	
	מוסדות ציבור	255						45		45	
שטח למוסדות ציבור	מוסדות ציבור	7719 (390%)						857 (10%)			

*חישוב הזכויות (לפי רח"ק 5)- סה"כ 32700 מ"ר בניה עילית
שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 12 מ"ר בממוצע ליח"ד
(3)- מרתפים לפי ע1- (חושב לפי תכסית של 85% משטח המגרש כפול 4ק'-שטח מקסימלי)
(5) שטחים טכניים במרתף ללא חנייה

צפיפות ותמהיל יחידות הדיור:

סה"כ: כ- 346 יח"ד בשטח ממוצע 74 מ"ר (עקרי+שירות),
צפיפות מוצעת: 52.9 יח"ד לדונם (שטחי מגורים)
תמהיל מוצע: (תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב):

- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 25% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח מינימלי ליחידת דיור- 40 מ"ר (עיקרי) במענה ממ"ד או פלדלת ,במענה ממ"ק.

דיור בר השגה:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% (כ-35 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים .

נתונים נפחיים-מעקרונות בינוי:

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה:
שטח התכנון המערבי-בדופן שדרות ירושלים יכלול: מבנה בן 7 קומות (קרקע+5+ גג חלקי) ובניין רב קומות בן 15 קומות (קרקע+13+גג חלקית) בחלקו הפנימי (מזרחי) של המגרש.
הבניינים חולקים קומת מסד בעלת חזית מסחרית הכוללת :שטחי מסחר, ציבור מבונים ושטחים נלווים למגורים. מגרש זה אינו כולל חניון בתת הקרקע ועל כן מתאפשרת קומת תת קרקע לשימושי מסחר ושטחים נלווים למגורים .

שטח התכנון המזרחי יכלול:
שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות (קרקע+7+גג חלקית) ובנין בן 19 קומות (קרקע+17+גג חלקית) בחלקו המזרחי של המגרש זאת בהמשך לתב״ע המקודמת בסמוך אשר מגדירה גובה בנייה גבוה באופן רציף לתכנית זו (״מתחם הנחלים״ תא\5066)
קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/ משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

<u>תכסית הבנייה:</u>
עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכסית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 12-10 מ״ר.

<u>גובה קומות:</u>
גובה קומות קרקע בין 4.5 ל -6 מטרים.
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים
גובה קומת גג חלקית (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון) – 7 מ׳
גובה וקומות מרתף לפי ע׳1

עיצוב :
-יושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.
-תובטח רציפות ומעבר נגיש להולכי רגל דרך זיקות ההנאה מרחוב נחל הבשור אל פארק דוידוף לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים לאורך חתכי המתחם ללא גדרות או מחסומים.
המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה ע״י קביעת עומק אדמה לנטיעות .
שטח זה יוגדר כזיקת הנאה מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה ושעות היממה ויהיה בתחזוקה עירונית.

תכנית קומת הקרקע:

תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:
תחבורה ציבורית:
מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית :
מרחב התכנון סמוך לציר מתע״ן- תחנת הרק״ל האדום ממוקמת במרחק של 120 מטר.
לאורך שדרות ירושלים תחנות אוטובוס לשני הכיוונים.
במרחק של כ-250 מטר רחוב היינריך אשר מהווה ריכוז תחבורה ציבורית משמעותי, המאפשר מגוון אפשרויות התניידות (נתיבי תח״צ אוטובוסים, רכבת ישראל-תחנת וולפסון) .

הולכי רגל- רוחב המדרכה הקיים ברחוב נחל הבשור לפחות 4 מ' , אליו מתווסף בתכנון המוצע עוד 3 מטרים בזיקת הנאה (פתוחה לשמים, למעט בליטת מרפסות).
בשדרות ירושלים רוחב המדרכה הקיים 5 מ' ,אליו מתווסף 4 מ' בקולונדה בתחום הבנוי.

שביל אופניים מלווה את גבול התכנית הדרומי לאורך פארק דוידוף. ממערב – לאורך שדרות ירושלים.

תקן חניה :
במגרש המזרחי, תקן החניה המוצע המקסימלי למגורים לא יעלה על 1:0.8 למגורים . תקן החניה למסחר הוא 0.
מגרש המגורים המערבי נמצא בסמיכות לתחנת רכבת קלה ושדרות ירושלים ועל כן מתוכנן ללא חניה בתת הקרקע (תקן חניה 0) . שטחים אלו ישמשו לשטחי מסחר במפלס קומה עליונה בתת הקרקע.
תקן החניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע.
תקן החניה לדו גלגלי בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית.

הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו .פתרון החניה הסופי ,כניסות לחניה ,אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.

- מרתפי החנייה ימוקמו בתת הקרקע של המגרש המזרחי. רמפת כניסה לחניה תכלל בנפח הבנוי ותעשה מחלקו המזרחי של המתחם, בשטח המגדל.
- החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע.
במגרש המערבי (המתוכנן ללא מרתף חנייה) – איסוף ואצירת אשפה במרתף, פינוי אשפה עילי.
פתרונות פינוי האשפה, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה :

- תכנית מאושרת מתחם כיכר דקר תא/ 4476 על שדרות ירושלים מצפון למתחם, מציעה מגדל של עד 20 קומות ושפ"פ בעורף הבניין המחובר בשביל אל רחוב נחל הבשור המיועד לשימוש מסחרי, משרדים ודיור מיוחד (סיעודי).
- תכנית מתחם הנחלים (תא\5066) המקודמת בגבול המזרחי של מרחב תכנון זה מציעה תכנון מחודש של מרחב נחל עוז-נחל שורק-הגיחון סביב מוקד ציבורי פתוח והקצאת שטח למוסדות ציבור בסמיכות למרחב תכנון זה. גובה בניינים מוצע משולב כ- 8 ו-19 קומות.
- עבור שלושה מבני שיכון מעברו הצפוני של רחוב נחל הבשור, בפינת רחוב נחל עוז, מקודם היתר לבנייה והריסה מחדש לפי תמ"א 38 – המבנים כלפי רחוב נחל הבשור יהיו בגובה 10-9 קומות כלל התכניות המקודמות כיום נדרשות לבחון מחדש את חתך שדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה.

הקצאה לצרכי ציבור

רקע : שכונת מכללת יפו-דקר מאופיינות במשקי בית של 2.6 נפשות , גבוה ביחס לממוצע העירוני (2.2) ולממוצע ביפו (2.4). בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008 וניתן לשער כי מגמה זו תימשך. אחוז הילדים בגילאי 0-19 עומד על 26% (נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית למרבית אזורי העיר).
השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים שיכפילו את כמות יח"ד הקיימות בטווח הארוך.
תהליכים אלו עתידים לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהי חזקת הדיו ,ולייצר עומסים על התשתיות והשירותים הציבוריים. על כן, גוברת החשיבות בהקצאת השטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושיפור המרחב הציבורי, בכל תכנית התחדשות.

בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעת ולשטחן, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף:
סה"כ שב"צ - 2.4 דונם

שצ״פ - 3.1 ד׳
מתוכם: 1.8 ד׳ סף הבית, 1.2 ד׳ עירוני

א. **שטחים ציבוריים פתוחים** : התכנית מארגנת מחדש כ-1.2 ד׳ שצ״פ בהמשך לפארק דוידוף כמרחב רציף ואיכותי. מיקום התכנית המוצעת בדופן הצפונית של פארק דוידוף, בשילוב עם קיומו של שצ״פ מפותח ורחב היקף (כ - 6 דונם) בעברו השני של רחוב נחל הבשור, נותנים מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים **ומייתרים את הצורך** בהקצאה נוספת של שטחים אלה במסגרת תכנית זו.

ב. **שטח למוסדות ציבור** : התכנית מקצה את מרבית השטח הדרוש עבור מבני ציבור בקרקע - כ-2.1 ד׳ בשני מגרשים אשר יוכלו לתת מענה לשימושי חינוך נורמטיביים ושימושים נוספים :
מגרש 10- בשטח של 1.15 דונם במרכז מרחב התכנון, בהמשך רציף לגינה הציבורית הקיימת מצפון וחיבור השכונה לפארק דוידוף.
מגרש 11 - בשטח של כ 0.95 דונם בקצה המזרחי של מרחב התכנון מתוכנן בסמיכות לשטח למוסדות ציבור עתידי (במסגרת תכנית תא\5066) ובסופו של רחוב ״נחל עוז״ המהווה רחוב שכונתי משמעותי בהתפתחותה של השכונה וחיבורו לפארק דוידוף.
מגרש זה נמצא בסמיכות לקו איגודן (שאינו כלול בתכנית) ובעל מגבלות בניה (ראה חוו״ד סביבתית) **בשטחים אלו יוגדר היקף בניה מקסימלי של 400% ועד 6 קומות.**

ג. **שטחי ציבור מבונים** : יתרת השטח יוקצה כשטח ציבורי מבונה ביחס המרה 1:1 המהווה כ- 300 מ״ר שימוקומו בקומת הקרקע של המבנים. לשטחים המבונים יוצמדו חצרות/מרפסות בשטח של כ-70 מ״ר וכן שטחי שירות נלווים בתת הקרקע (15%).
שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומו המועדף של שטחי הציבור המבונים הוא במגרש המערבי, יחד עם זאת תתאפשר בתכנית העיצוב גמישות במיקומם במגרש המזרחי , בכפוף לחוו״ד הגורמים העירוניים מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה
הוגש ואושר נספח סביבתי, על ידי חברת ״יוזמות למען הסביבה״ מחודש יוני 2023.
זיהום קרקע : התכנית אינה בתחום המתווה לטיפול בקרקע מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
איכות אויר : בכפוף לניטור שבוצע ע״י הרשות לאיכות הסביבה אין חריגות בחלקיקים או חנקן דו חמצני.
ניתן למקם שימושים רגישים (מגורים) מעל 4.5 מטרים ממפלס הקרקע.
ככל שיתוכננו בעתיד בשטח החום המזרחי מוסדות חינוך יש לעדכן את הרשות לאיכות הסביבה על מנת לקבל את התיחסותם.
אקוסטיקה: חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחוו״ד אקוסטית יינתנו הנחיות למיגון דירתי.
אסבסט: תנאי לתחילת עבודות באתר, ביצוע סקר אסבסט אישורו ע״י הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק
מהמשרד להגנת הסביבה.

הנחיות איגודן -תחום התכנית נמצא בקרבה לקו איגודן קו Q בחלקו המזרחי. הנחיות איגודן כדלקמן :
- תחום קו הביוב מוגדר כ-5 מ׳ מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
- תחום רצועת קו איגודן יהיה בשטח לייעוד ציבורי בלבד וללא בנייה.
- אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות
- מרחק קו בניין מקו איגודן – 10 מ׳ לכל הפחות

הנחיות מדויקות יתקבלו בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

בניה בת קיימא – תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 שאושרה בועדה ב10.5.2023.
תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א׳) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת״י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותרו מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכסית בניה עילית ותת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/ או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.

מדרום למרחב התכנון מקודמת תכנית תא\5206 לבריכת איגום (בשטח מגרשי הספורט) ותכנית המובל לים (תא\4972) . תכניות תשתיתיות אלו אינן בעלות השפעה או מגבלות בניה על מרחב התכנון הנדון.

עצים בוגרים:
סקר עצים בוגרים אושר ע"י ידי האגרונום העירוני (יוני 2023)
בתחום התכנית 103 עצים בוגרים. 65 עצים נקבעו לשימור ועוד 2 עצים להעתקה (סה"כ 65% מהעצים הבוגרים).
קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך קידום התכנית החל ב2014-2015במינוי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינוי עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט.
ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פורמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית(חברת "מורפוזיס")
ב2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה.
ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022
ב 16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים.
במפגש זה נכחו כ40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכל המתחם (כולל דיור ציבורי) עומד על כ 82%.

תסקיר חברתי נערך בשנת 2020 על ידי חברת "אורבניקס" בכ 50% מסך יחידות הדיור במרחב התכנון.
כחלק מהמלצות הנספח חברתית, הומלץ ללוות אוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר, ליווי משפטי ויידוע בדבר זכויותיהם בתהליך (הנחות ארנונה וסיוע רווחה) וכן שילוב מנגנוני סיוע בתחזוקה לאחר אכלוס הבניינים (קרן הונית).
ברמה התכנונית, המלצות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע: הפניית דירות לפארק, פינוי חדר הטרפו המהווה מפגע, הסדרת מעברים ציבוריים מהשכונה לפארק וצמצום המעבר במגרשים הפרטיים וכד'.

זמן ביצוע: שוטף

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור		128	346
יחידות לדונם		15	53
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	85%	500%
	מ"ר	7,256	32,700
זכויות בניה לקומה	אחוזים	21.25	ל"ר
	מ"ר	1541.9	ל"ר
גובה	קומות	4	7-19
	מטר	15	27-70
תכסית		34%	כ-65%
מקומות חניה		0	כ179 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ 55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מבינהם

מבט מדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1030410	שם התכנית תא\5118-נחל הבשור	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה חברת מורפוזיס יזמות נדל"ן בע"מ	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדר'
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ 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
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 10 ד'. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים בקומת הקרקע בגובה 7-19 קומות. בנוסף, התכנית כוללת שצ"פ של 2 דונם ומוסיפה 2 דונם עבור מגרש למבנים למוסדות ציבור.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	706-דקר שיכוני חסכון ר-71-שד' ירושלים	סעיף 5.4- 706א **נדרש מסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4.** **הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5**	+ קיים מסמך מדיניות מאושר תא\9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 5.4 ו5.3.2. 5.3.5 +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות	**סעיף 5.3.2** –מתחם התחדשות עירונית 5.3.2(ג)	+ תוספת 1 רח"ק מעל הרחק המרבי-סה"כ 5. תוספת דרגת גובה מעבר לקבוע בנספח העיצוב מ8 ל15 קומות בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)9. מ15 ל19 קומות

		עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	5.3.2(ד)-ניוד זכויות בין המגרשים	+ רחק"י ממוצע של כלל המגרשים הסחירים לא עולה על 5
כללי	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית -ציר מעורב ציר ירוק מטרופליני	סעיף 3.2.4.(א)- קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים הכותר לאזור הייעוד) - מגורים סעיף 3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד- בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף. סעיף 3.4.2 (א)-ציר מעורב סעיף 3.1.1(ו)- מוסדות ומבני ציבור-שימושים כללים סעיף 1.4.5-סימבול "אזור לספורט" (מרחק של כ 400 מטר) סעיף 1.4.5-סימבול "מוסד ציבורי חדש" (מרחק של כ 300 מטר)	+ יעודי מבאת . קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ציבור. + התכנית מוסיפה כ218 יח"ד בנוסף ל 128 יחידות קיימות. + אין מגורים בקומת הקרקע + תוספת שטחים למוסדות ציבור בהיקף של 2 דונם + מרחב זה מהווה כמרחב מוטה שימושי מגורים אשר אינם נכללים כרצף תכנוני לאזור הספורט העתידי והקיים בפארק דוידוף. + הסימבול למוסד ציבורי חדש מתייחס למוקד ציבורי קיים ועתידי בשטח של כ24 דונם המצוקם מצפון למרחב התכנון. בהתאם לחוזר מה"ע לא קיים צורך להכליל את המרחב הנדון תחת הגדרת "מוסד ציבורי חדש".
שימושים	קביעת שימושים עיקריים-3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: 706א- אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	סעיף 3.2.4 (א): מגורים סעיף 3.4.2(א)-ציר מעורב (שד' ירושלים) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים : מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 . למרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.	+ + + לא יותרו שימושי מסחר 2
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	שימושים נוספים 3.2.4(א) מסחר 1 3.1.1(ו)-שימושים כלליים	+ + שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור (שטחים מבונים), מגרש למבנים ומוסדות ציבור התכנית קובעת תוספת של כ- 300 מ"ר לשטח ציבורי בנוי.
בינוי	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי	לפי תשריט אזורי ייעוד: 706א-אזור מגורים בבניה עירונית אזור התחדשות עירונית	3.2.4 (ב)-רחק מרבי 3.4.2(ב)-ציר מעורב 3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי	+ רחק מרבי 4 + בהתאם לאזורי יעוד + הקצאה של כ10% לדיור בהישג יד.
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ב) 5.3.2 (ג)- רשאית הוועדה ,לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים , הפיזיים ,החברתיים והכלכלים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי .	+ רחק נוקסינולי 5 (מתחם להתחדשות עירונית)
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5.ס (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. 3.1.5(ד)-יותרו השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע, למעט נוגרים	לפי ע1 +

			ס.3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+
הוראות גובה ועיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** 8 קומות **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:**	4.2.2(א)-מספר קומות 4.2.2(ג)-גובה קומה 4.2.6(ב)- עלית מדרגת גובה במתחם התחדשות עירונית	+ + + עליה מ8 ל15 קומות מתוקף "התחדשות עירונית" בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א(א)9, מ15 ל19 קומות.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	4.2.1 –כללי 4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש . 4.2.4-הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+ נוסף נספח בינוי למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) נדרשת תכנית עיצוב אדריכלית (4.2.1(ג) + +
הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני ציבור	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית.	4.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור	+ **תואם חוו"ד יחידה אסטרטגית** הקצאה של כ 2 דונם קרקע למוסדות ציבור וכ 300 מ"ר ציבורי מבונה
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים'. על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** תשריט אזורי היעוד	3.5.1א-שימושים 3.5.1(ב)-שטחי בניה 3.5.1(ג)-הוראות 3.5.1 (ד)-שינוי יעוד	+ + היקף שטחי הבניה עד רחק 4 ובתכסית של עד 80%, בהתאם לסביבה- שינוי לתאוצ' + +
מרחב ציבורי	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח עירוני, **ציר ירוק מטרופוליני**, רחוב עירוני או מקומי.	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	**סעיף 3.6** – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד) **סעיף 3.6.1-כללי** **סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני ו\או מטרופוליני** **סעיף 3.6.14- רחוב עירוני**	+ התכנית ממקמת מחדש כ1.2 דונם ביעוד שצ"פ תוך מיקומם כשטח רציף לפארק + התכנית נובלת בציר ירוק מסומן בשדי ירושלים וגובלת בציר ירוק מטרופוליני לאורך "פארק דוידוף". + תוספת זיקות הנאה להרחבת מדרכות
דרך	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1-כללי 3.8.1(ה) 3.8.2-דרכים 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.4-קווי מתען סמיכות לקו מתע"ן-קו אדום 3.8.7- תקן חניה	+ תוספת מעל 100 יח"ד- קיימת חווד תחבורתית + התכנית בסמיכות לדרך עורקית עירונית ושביל אופניים (שדי ירושלים) שדי ירושלים מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופוליינית קיימת עם תוואי רכבת קלה צמצום קו בנין מזכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון + + הפחתת תקן חניה בהתאם לתקן התקף, בתיאום אגף התנועה
	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)	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1- תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.42-חוו"ד סביבתית 4.4.3-בניה ירוקה 4.4.4-הנחיות מרחביות 4.4.5-תנאים להפקדה	+ קיים נספח סביבתי כחלק ממסמכי התכנית + קיימת חווד סביבתית + + +

	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סעיף 4.6.3-בריכות אגירה ורדיוס מגן 4.6.4-ניקוז 4.6.5-ביוב	+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. סמיכות ל"בריכת מים מתוכננת". מיקום והיקף הבריכה נקבע במסגרת תכנית מפורטת המקודמת כיום (תא\5206) להקמת מאגר המים כמפורט ונדרש בנספח התשתיות של תא\5000 בשטח "פארק דוידוף". התכנית דורשת שטח חלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספח תשתיות- סמיכות לקו שפדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים מגבלות הבניה מינוריות ומבוטאות במסמכי התכנית.

	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, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

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, אדר'	025332735		16.7.23

יועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		9.7.2023

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
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. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון:

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף: מציגה את עיקרי התכנית ממצגת.
חיים גורן: למה המבנן הנמוך פונה לשד' ירושלים?
קטיה: כי מדיניות שד' ירושלים מגדירה את חתך הרח' והרעיון היה לשמר בניה מרקמית נמוכה כלפי שד' ירושלים בקדמת הפארק.
עדי בסיס: מעבר לנחל הבשור יש את תכנית "כיכר דקר" המתוכננת מגדל בדופן ולכן הסתנו את הבניינים הבניינים הגבוהים כדי שיישארו להם כיווני אוויר איכותיים.
מלי פולישוק: הפארק נשאר?
עדי בסיס: וודאי
חיים גורן: השטח הציבורי יכול לשרת את הביה"ס?
עדי בסיס: פרוגרמתית אין צורך בבי"ס יש מוקד ציבורי גדול מאוד קרוב מצפון.
מלי פולישוק: הטרפו של חב' החשמל נשאר פעיל?
עדי בסיס: לא הוא מוטמן בתת קרקע כחלק מהתכנית.
חיים גורן: לא נעשתה חניה שם בגלל זה?
קטיה: לא. היתה התעקשות של הצוות שתוכנית שמקודמת על תחנת הרק"ל ראויה שתהיה ללא חניה וזו הבשורה. יש לנו בתא השטח השני חניה תת קרקעית וריכוז מערכות ושמחנו לקחת חלק בחזון העירוני להיפוך הפרמידה המשמיש את התחבורה הציבורית.
חיים גורן: יש חניון ציבורי?
עדי בסיס: לאור העובדה שאין חניה במגרש אחד אפשר היה להוסיף בתת הקרקע שימושים מסחריים. אפשר לעשות שימושים במינוס אחד כמו חדר כושר, סופר ושימושי מסחר שלא צריכים חזית פעילה. הדירות שללא חניה הן דירות קטנות, דירות בהישג יד. הפרויקט סמוך לתחנת הרכבת.
לכל דירות התמורה והדירות הגדולות יש מענה של חניה במגרש השני
קטיה: בחזית שפונה לפארק הוספנו מסחר . כדי לאפשר לדוגמא לאדם שצריך לעבוד כמה שעות חללים שאפשר לעבוד בהן ולא צריך להניע את הרכב, צריך לשנות את הגישה לגבי התחבורה. הטרפו יהיה בחלק התחתון של המבנן השני. הוא חייב להיות לפי החוק במרחק מסוים.
אורלי אראל: אנו מבקשים שעד ההפקדה בפועל יהיה לנו 6 חודשים ולא 4 חודשים.
דורון ספיר: מאושר

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12291 בעמוד 7163 בתאריך 08/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	10/05/2024
מעריב עסקים	10/05/2024
מקומון ת"א	10/05/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דודו מחלב - איגודן	אבן גבירול 218 ת"א 62038
ויסאם דעאדלה	רחוב נחל הבשור 12 תל אביב - יפו 6819006
עו"ד עפר טויסטר	ד. בגין מנחם 150 תל אביב 6492105

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס" (מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
בניה ירוקה תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל15 קומות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בפרשנות מוטעית של מגיש ההתנגדות, מדיניות הועדה המאושרת תא\9144 מציינת במפורש שפרויקט ובו בנין רב קומות -מעל 15 קומות **ו\או <u>מתחם</u>** נמוך מעל ל-100 יח"ד יידרשו לדירוג של 4 כוכבים לפי ת"י 5281 ולדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 (כאשר דירוג של כל יח"ד לא ייפחת מ-B). יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות.

הקצאת מקומות חניה לדיירי מגרש 1 –הקמת חניון תת קרקעי במגרש 1 (מבלי להגדיל את סך החניות בתכנית)	לדחות את ההתנגדות	מגרש 1, הינו מגרש שבבסיס התכנון נקבע כמגרש ללא חניה זאת לאור סמיכותו לתחנת הרק"ל ומיקומו האסטרטגי המאפשר שילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע המשולבים במערך הנופי בפאתי פארק דוידוף. בהתאם לעקרון זה, תוכנן המגרש כך שתמהיל הדיור בו משולב ריבוי יחידות דיור קטנות עם מענה מיגון קומתי וממוצע שטח יח"ד בכלל הפרויקט הופחת בהתאם לכך. כאשר דירות התמורה תוכננו מלכתחילה לקבל מענה בבניה המרקמית או המגדלית במזרח התכנית. **השינוי המבוקש יהווה שינוי מהותי ויערער את עקרונות התכנון כפי שהוסכמו מלכתחילה, עדכון של כלל מסמכי התכנית בין אם השמאיים והכלכליים ובין אם התכנוניים, תשתיתיים והתנועתיים ויהווה עיכוב משמעותי לקידום התכנית.** **הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית על מנת לאפשר מימוש מהיר ומתוך איכותה של תכנית זו. שינויים מסוג זה שנעשים לאחר שנים רבות של תכנון מתואם עם כלל הגורמים והיזם עצמו, מהווים פגיעה משמעותית בתכנית והתמשכות שלא לצורך בעבור בעלי הדירות.** סוגיות מסוג אלו, לא רק שלא עלו בהליך התכנון אלא יכולות להפתר בהליך הסכמי \ קנייני בין בעלי דירות ויזם התכנית .
תוספת הערה בטבלה 5 כי במגרש 2 יהיה ניתן להקצות חניה עבור הדיירים הקיימים המתגוררים במגרש 1 *(התנגדות גרסא1)* תיקון סעיף 6.7 ה להוראות התכנית ורישום "במגרש 1- תקן החניה לרכב יהיה 0.8 יח"ד והחניות ימוקמו במגרש 2" *(נוסף בהבהרהוהשלמה להתנגדות בשלב מאוחר יותר על ידי מגיש התכנית)*	לדחות את ההתנגדות	מדובר בבקשה בעלת מורכבות קניינית ורישומית שלא נכון להחיל על תכנית התחדשות עירונית. זאת לאור כך שהתכנון שקודם על ידי יזם התכנית עצמו התבסס על ריכוז דירות התמורה במגרש 2, אשר מאופיין בתמהיל מגוון יותר של יחידות דיור, קומות קרקע עם שטחים לרווחת הדיירים וחניון.
הקצאת שטחים ציבוריים- תיקון סעיף 6.4.7 בתקנון המופקד – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת <u>הקמה</u> ורישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה.- הסרת המילה "הקמה"	לקבל את ההתנגדות	מדובר בטעות סופר, השטחים הציבוריים הפתוחים לא נדרשים להקמה על ידי יזם התכנית.
גודל דירה ממוצע- ביטול הנחיה לגבי שטח ממוצע מוצע ליח"ד (בתקנון מוגדר כ- 74 מ"ר)	לקבל חלקית את ההתנגדות	לא נמליץ על מחיקת ההנחיה יחד עם זאת ,ניתן למחוק את הניסוח "כ" ולשלב הוראה שמציינת שתחום הגמישות הינו בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית ויקבע סופית בתכנית העיצוב (בהתאם לפתרון המיגון) תוך הבהרה כי ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית.

2. **התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2**		
המתנגד טוען לפגיעה קניינית. דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגנזך) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות הועדה המקומית .
3. **התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה** (ח.פ 501400014)		
יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 7074\ חלקה 70 וקביעתו כ"יעוד ציבורי **חופשי מגדרות**" נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד	לקבל את ההתנגדות	לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפ\שביל ברוחב מינימלי 5 מטר מדופן קו הביוב, על מנת להותיר נגישות לקו ומרחק מגן מינימלי מפני בניה עתידית .(תחום ההגנה 5 מטר יהיה פתוח לרחוב, ללא גידור, חיץ או כל מכשול לאחזקת הקו.) בהתאם לכך ועל מנת להמנע מהפחתת שטח למוסדות ציבור אפקטיבי, ידרש תוספת רצועת שצ"פ בדופן המזרחית בין "איגודן" לבין השטח למוסדות ציבור ברוחב מינימלי של 5 מטר. בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ4 מטר ל3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות. צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ1 דונם ל0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה. מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-8-10 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכונם במסמכי התכנית. מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן: "בתכנית העיצוב ידוייק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי". מסמכי התכנית (כולל תשריט מוצע) יעודכנו בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות, ודיוק הגדרת "הנחיות מיוחדות" לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה. (בהתאם להתנגדות המפורטת) יתאפשר מעבר רכב חירום \תפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירוני.
סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות		

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לפירוט כדלקמן:

- **התנגדות 1- עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס":**

מומלץ לדחות במלואה את התנגדות לנושא בניה ירוקה, הקמת חניון במגרש 1 והקצאת חניות במגרש 2 בעבור דירות במגרש 1.

לקבל במלואה את התנגדות לנושא הקצאת שטחים ציבוריים -תיקון סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")

לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גודל דירה ממוצע- תוספת לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד'" שטח ממוצע ליחידת דיור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד

10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח״ד היקף יחידות הדב״י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית״

ככל ויוחלט על קבלת התנגדות 1, לנושא הקמת מרתפי חניה במגרש 1,
יש לעדכן את **כלל** מסמכי התכנית בדגש על תכנון תת הקרקע בהתאם והמרת שטחי המסחר בתת הקרקע לשטחי שירות. והקצאת חניון בעבור השטח הציבורי הבנוי בהתאמה.
תיאום שטחי הציבור המבונים הקיימים במגרש 1, ובחינת אפשרות העברתם למגרש 2 בהתאם לחוו״ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים .
כמו כן יש לעדכן את חוו״ד היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל דיור ושטח ממוצע ליח״ד בפרויקט

- **התנגדות 2- עו״ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעלי דירה (69\7074)-מומלץ לדחות את ההתנגדות**

- **התנגדות 3 –איגודן מומלץ לקבל במלואה ולעדכן כדלקמן :**

-התאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד״ן, סימון מסדרון תשתיות ״אזור הנחיות מיוחדות״ .

-תוספת לסעיף 6.6 : ״עיצוב פיתוח ובינוי״ בתקנון
דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי.

-דיוק הגדרת סעיף ״הנחיות מיוחדות״ בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות שהוגשה.

עדכון סעיף 4.1.2 ״מגורים״-במגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי מ12 מטר ל10 מטר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0023ב׳ מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית

<u>דיון בהתנגדויות</u>
עו״ד ניצן זימרן מטעם היזם : אנו בשיתוף פעולה עם איגודן, מציעים הצרחה של השטחים.
אנו מבקשים שלושה דברים : סוגיית תקן בניה ירוקה, מופיע בסעיף 6.4ב׳2 ברמת ארבעה כוכבים לפחות אנו מבקשים לשמר לוועדה את שיקול הדעת. הניסיון שלנו שמבצעים את הפרויקט בפועל נדרשים לפעמים התאמות בענין תקן בניה ירוקה, מבקשים להפנות לתקן העירוני ולשיקול דעת הוועדה.
התוכנית הזו חיה בעולם שאין בו הקלות. הצענו נוסח של הפניה לתקן 9144 אבל איזה ניסוח שיהיה מקובל על היעוץ המשפטי זה יהיה מקובל עלינו.
סוגיה שניה היא תקן החניה. שטח התוכנית בנוי משני מתחמים מזרחי (1) מערבי (2). התקן שעל בסיסו הוגשה התוכנית 0.8 למזרחי ותקן 0 למערבי. הגשנו התנגדות שחשבנו שהיא מתואמת לאחר מכן הגשנו התנגדות מתוקנת. אנחנו לא מבקשים חניות במתחם המערבי, עם זאת החניות ייבנו במתחם המזרחי אבל לא יהיה מנוס ממצב שבו יהיו דירות תמורה בתא שטח המערבי, שיקבלו חניות זו התמורה השויוניות שאנו מחויבים לתושבים שלנו. כנראה סדר גודל של עד 30 דירות תמורה0 שיהיו בתא שטח מס׳ 1. אנו מבקשים שיהיה אפשר להקצות חניות לדירות בתא שטח 1 שממוקמות פיזית בתא שטח 2, אנו חושבים שזה יכול להיות תכנונית. אפילו תוכניות הרובעים עושות את זה.
הראלה אברהם אוזן : הבעיה שאין רצף קרקעי בין שני המגרשים.
עו״ד ניצן זימרן: אנו חושבים שעל אף שאין רצף קרקעי יהיה ניתן להקצות חניות בתא שטח 1 שממוקמות בתא שטח 2 והפתרון הקנייני אפשר יהיה למצוא פתרון. אם הבנו נכון שזו גם הסיבה שלא רצו להגדיל לנו את תקן החניה ל0.8 מאחר ואנו מבקשים לפתור זאת ככל שניתן אנו מבקשים להגדיל את תקן החניה ל0.8. והיה והועדה תשאיר את התקן כפי שהוא לפחות לאפשר חניות מ1 עבור השני.
דן לאופר שמאי : היו כמה שגגות בחישוב 6 מ״ר אקוויוולנטי לפי מכתב שהעברנו. זאת כתוצאה מכיוון שיוחסו לדירות בשטח 53.5 מ״ר בערך יוחסו להם 55 מ״ר בדירות הטיפוסיות, קוזזו מטר וחצי מההרחבה וההרחבה יחסית לדירות הטיפוסיות מחסיר כמה וכמה אחוזים. לפי העלויות של השמאי שלדעתי הן נמוכות זה 4500 ₪. מדובר בסכום משמעותי יחסית לעלויות שיוחסו להרחבה. קיפוח נוסף היה שנקבע שדירה סטנדרטית 12 נקודות ולדירה של וויסאם שהיא היחידה באותו בית משותף מורחבת 20 מ״ר אקוויוולנטי. אולם שאר הדירות קיבלו יש מאין בעצם 13.5 ממוצע מטר אקוויוולנטי. כלומר העלו להם ולוויסאם נשאר 20 למרות השינוי צריך להיות אצל וויסם גדול יותר. אז רק מהעיוותים האלה 2.6 מ״ר

אקוויולנטיים שצריך לייחס להרחבה להוסיף ל20 מ"ר שניתנו לו. זה לא בטווח של טבלת איזון זה הרבה יותר. וויסם הרחיב את הדירה שלו ב2015 בטבלת האיזון יש עסקאות השוואה מ22-2021 והקפצתי את הזמן הממוצע של העסקאות למעלה נניח 7שנים בדיוק לאחר ההיתר של ויסם זאת אומרת, 19.4.22, עכשיו לא היה מקדם בטבלה שנכתבה 2023 מהעסקאות ההשוואה ש22-2021 נדמה לי ביולי 2023 כך שתאריך הייחוס כשאני משווה את עלויות הבנייה של וויסם ב2015 זה בערך לאפריל אפילו איחרתי את נקודת הייחוס זה ב22. אנחנו לוקחים בחשבון פחת של 2% לשנה 14% עכשיו הראתי שיש נקודות למעלה ולמטה לעלויות בנייה של וויסאם בדירה שלו לעומת עלויות בפרויקטים חדשים מסביב ל22 השמאי של הטבלה ייחס 13,500 ש"ח למטר עלויות בנייה. להרחבה של ויסם ב2015 הוא ייחס 3000 ₪ עלויות בנייה למטר. לוויסאם גם היו עלויות עודפות. כי הוא בנה תקרה שלמה בהרחבה זה קומה אחת קומת קרקע מורחבת מקונטור הבניין הוא בנה גם תקרה שלמה ורצפה שלמה וגם בסוס מבטון וזיפות אז הבאנו לפי הוצאות 7000 ₪ למטר ולפי הפחתות 13,500 זה יוצא 9,300 למטר ושאר הסכומים מתוארים אצלי זה מביא אותו כ200 מטר אקוויולנטי במקום 164 שהוקצו לו.

עדי בסיס: מקריאה את ההתנגדות של איגודן. בסמוך לקו הכחול לא בתחום התוכנית עובר קו איגודן, קו עם מגבלות בנייה. התכנון שהופקד בעצם מציע מגרש ציבורי למוסדות ציבור בסמיכות לקו איגודן . הם מבקשים שחמש מטר טווח הדופן של הצינור יהיה שטח ציבורי פתוח. קיבלנו את ההתנגדות במלואה ומבוקש להתאים את מסמכי התוכנית.

תגובת ניצן זימרן עו"ד: הפתרון מקובל עלינו ,ההצרחה של השטחים ששצ"פ יהיה במקום שטח חום בצמוד.

להתנגדות של וויסאם לא הוגשה חוות דעת שמאית במסגרת ההתנגדות שהייתה חמש שורות כתובות בכתב יד הן מופיעות פה. הטענה שהופיעה בהתנגדות המקורית שוויסם הרחיב את הדירה שלו מכוח תוכנית ההרחבות וזה לא בא לידי ביטוי בטבלאות. זה כן בא לידי ביטוי בטבלאות הטבלאות התייחסו במפורש לדירות שהורחבו רואים את זה בתיאור המצב הקיים. יש 5 דירות מורחבות. זכות תכנונית להרחיב את הדירה קיימת לכולם. ההפרש בין מי שהרחיב למי שלא הרחיב הוא זה הבדל בשווי המחוברים וכך זה מופיע בשווי המחוברים. זה מופיע באופן אחיד ואצל מי שהרחיב מופיע כמו שרואים 20 מ"ר ולא 12 בניגוד למה שהשמאי אמר. יתר הדברים שהשמאי הציג לא הופיעו בהתנגדות ולכן לא נוכל להתייחס אליהם.

עדי בסיס: נותנת מענה הצוות מתוך הדרפט .

הראלה אברהם אוזן: בסוגיה של הצמדה או חכירה של החניות במגרש אחד לטובת המגרש האחר. אנחנו בדקנו את הנושא הזה מול המפקחת יל המקרקעין עו"ד תמר פריינטה והיא אישרה לנו שבמצב המשפטי היום אין לה פתרון , זאת אומרת הנושא הזה לא יבוא בשום צורה שהיא לידי ביטוי בעת רישום הבתים המשותפים, וכמו שאמרת בסוף הוא יהיה באיזה שהם הסכמים של חכירה. מעבר לכך שאין לנו שום יכולת לדעת מה יהיה בהסכמים האלה ולשלוט עליהם. זה יוצר מצב שמכריחים או מחייבים את מי שיהיה במגרש ללא מקומות החנייה להיכנס להסכמי חכירה שיש להם משמעויות משפטיות ואנחנו לא רואים מקום לאפשר דבר כזה. בסופו של דבר כשהוועדה שואלת את עצמה האם לאשר את זה תכנונית, היא צריכה לתת את הדעת למצב מה יקרה יום אחרי שהפרויקט ייבנה איך זה יתנהל? מה המשמעות שאתה מטיל פה על דיירים בבניין ללא חניה את החובה להיכנס להסכמי חכירה. אני חושבת שהוועדה צריכה להביא את זה בחשבון לפני שהיא מחליטה.

מלי פולישוק: במענה של התנגדות 2 כתוב שהוועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה נכון. הוועדה לא עוסקת בקניין אבל במצב נכנס מצב יוצא היא לשמאים. לכן התשובה שכתובה בדרפט היא לא עניינית, מדוע התשובה הזו. היזם נתן תשובה עניינית וזה בסדר.

עדי בסיס: יש את הפורמלי ויש את הפחות פורמלי. חשוב לי להגיד לבעל דירה ,תושב הפרויקט שאנחנו לא אומרים פה שום דבר על האם ההרחבה קיימת באופן חוקי או לא חוקי, ראיתי היתר וזה לא הסוגיה. מדובר פה על הסכם של דייר מול יזם כאשר לועדה יש מדיניות תמורות של עד 12 מ"ר באופן גורף.

אנחנו לא מתייחסים לפרשנות שלהם לאיך נקבעת תמורה. השמאי שלהם מתנגד לזה, הם אומרים הרחבנו את הדירה החלק היחסי שלנו צריך לגדול בתמורה. זו סוגיה קניינית, הסכמית שהיא לא ממקומנו לדון .יש לנו מדיניות של תמורות.

מלי פולישוק: את אומרת שאם זכויות מוקנות לפי שמאות ערך של זכויות זה כן ואם זה מחוברים זה לא.

עדי בסיס: אם זה מוגדר כדין והוא גם קיבל מענה בטבלאות איחוד וחלוקה אז בהקשר הזה ניתן מענה. היזם עצמו הציג שהם קיבלו לזה ביטוי באיחוד וחלוקה. התשובה שלנו להתנגדות מתייחסת לאם נכון, שנעסוק בתוספת תמורות בחלק יחסי להרחבה .

עו"ד ניצן זימרן: תקן ירוק צריך לשמור על שיקול הדעת. התוכנית כמו שהיא מנוסחת כרגע לא שומרת על שיקול הדעת והיא גם לא מפנה לתקן העירוני היא מפנה לתקן ארצי. תחשבו על הנושא הזה שוב. לדעתי זה יכול רק לשפר ולאפשר לוועדה המקומית באמת להפעיל את שיקול הדעת בזמן הוצאת היתרי הבנייה ולא לתקוע פרויקטים.

סוגיית החניות יהיו דירות תמורה במתחם 1 ואם לא ניתן את האפשרות להקצות חניות, זה מה שייצור את הבעיה כי זה יפתח הסכמים מול הדיירים, ועלול ליצור קושי מאוד גדול ביישום התוכנית. אני חושב

שמתן האפשרות ברמה התכנונית ולהוסיף משפט שאומר ניתן להקצות חניות, יאפשר את הגמישות לשלב היתר הבנייה דבר שיאפשר את הפרויקט. אנחנו מבקשים להגדיל את התקן, לתקן 0.8.
וויאסם (מתנגד): אני בעל הדירה בנחל הבשור 12. יש כאן פגיעה בעיקרון שוויון ויחסיות אני לא יודע מה אתם נכנסים לא נכנסים. לשם כך יש ועדת התנגדויות. רוב הדירות שם לא הורחבו הדירה שלי היא פי שניים בשטח מהדירות הקיימות. כל ההשקעה שלי . יזם מגיע רוצה לבנות פרויקט הכול חדש, אני פה קורבן של הפרויקט הזה. השקעתי המון כסף. התמורה היא לא הולמת. הכול רב הנסתר על הגלוי.
דן לאופר שמאי: לפיה הסכם קומבינציה ולפי ההקצאות, בטבלת האיזון וויסאם מקבל במקום 88 מ"ר שטח דירה עכשיו 83 מ"ר. יקטן לו 5.5% והחברים שלו יגדל להם ב50%. מציע שהועדה תחשוב שוב.

דיון פנימי:
ראובן לדיאנסקי: הדירה של המתנגד, כיצד זה אפשרי שהוא יוצא עם 88 מ"ר וחוזר עם 83 מ"ר אחרי שהוא השקיע בהרחבות.
דני ארצי: הנקודה היא שהשקעות לא נלקחות בחשבון כי אנחנו לא מכניסים כמה הוא עשה.
הראלה אברהם אוזן: אנחנו מדברים על שטח לא על השקעות. איך הוא נכנס עם 88 מ"ר ויוצא עם 83 מ"ר?
עדי בסיס: יש כאן חוסר תקשורת. השטח המדוד בהיתר זה המצב הנכנס. יש לו דירה מורחבת 12 מ"ר ביחס לזה יש לו תוספת בהתאם למדיניות. יש פה הסכם בין יזם לדיירים אנחנו לא נכנסים לזה. הם טוענים שמגיע לו יותר מ-12 מ"ר וזו הטעות בפרשנות.
ראובן לדיאנסקי: שיגיע לכאן היזם ויגיד כמה מקבל המתנגד.
הראלה אברהם אוזן: האם מה שהשמאי אמר שהוא נכנס עם 88 מ"ר ויוצא עם 83 מ"ר עובדתית זה לא נכון?
שבתאי פישמן (יזם התכנית): כמה הוא יקבל זה ייסגר מסחרית ביני לבינו. בעל הדירה מקבל ממוצע 25 מ"ר כל היתר נסגר מסחרית מול היזם. אנחנו בונים מודל מסוים. לוויסאם יש היום דירה כ-90 מ"ר הוא יקבל יותר ממה שיש לו כיום במטרים חדשים נוספים. את השווי שהוא השקיע מחולקות לשווי מטר חדש.
ראובן לדיאנסקי: יש לו 88 הוא טוען שבסוף הוא חוזר עם 83 אנחנו רוצים לדעת אפילו טווח כמה הוא יקבל? בין 90 ל100 טווח
שבתאי פישמן: הוא יקבל בין 95 ל-100 מ"ר
אלחנן זבולון: במצב יוצא 12 ל 25 בפועל 12 זה מה שהעירייה נותנת. תמורות 25 ההסכמים מול היזם. יש לו 88 והיזם נותן לו 95 זו תוספת של 7 והם קיבלו 25.
הראלה אברהם אוזן: מי השמאי של התוכנית הזו?
שבתאי פישמן: קוני קונפורטי הוא לא נמצא פה.
הראלה אברהם אוזן: בטבלה עם כמה הוא נכנס וכמה יוצא?
שבתאי פישמן: בטבלת או"ח משקפת 12 מ"ר. לוויסאם יש שכן עם קיר משותף בדירה עם 55 מ"ר שאינה מורחבת. הוא מחזיק בזכות להרחיב ולכן בשווי הקרקע מגולם אצל השכן יש לו את הזכויות. הפער בין וויסאם למשה כמה וייסאם השקיע בתכנון הוצאת היתרים ובניה של ההרחבה שלו. את זה אני מתרגם למ"ר חדש. זה כלכלית נכון וכך צריך להיות.
עו"ד תמר מגדל: הנושא של שטח הדירה הבנוי בפועל מופיע בעמודה של שווי המחוברים. שווי המחוברים של וויסאם יותר גבוה.
אלחנן זבולון: האם הוא לא מקופח?
הראלה אברהם אוזן: אין לי שמאי של תוכנית אין לי טבלאות.
דני ארצי: שווי הדירה לפי שווי קרקע, הביטוי מתקבל בהרחבה שהוא עשה וזה בא לידי בתרומת המחוברים.
אלחנן זבולון: אני לא מכיר הרבה פרוייקטים של התחדשות בעיר שיש הסכמים בין תושבים לדיירים שבו לוקחים שהם כאילו כמו מרכז מסחרי. לוקחים דירה במצב נכנס תוספת זכויות של .12.25 מ"ר.
הראלה אברהם אוזן: אבל מה עם החלק היחסי? יש לו שטח יותר בנוי.
אלי לוי: הוא מקבל בדיוק מה שהוא צריך לקבל. זה שאדם שיש לו זכות להוסיף ועדיין לא הוסיף לא אומר שלא מגיע לקבל על תוספת שמותר לו להוסיף וזה נלקח בחשבון. ההבדל שוויסאם בנה והם מוסיפים את עלות הבניה.
אלחנן זבולון: ברמה של תוכנית התחדשות עירונית אתה מסתכל כמה יש לך בהיתר עם זה אתה יוצא. נכנסת עם 80 תצא עם 90.
אלי לוי: זה זכות שלו כשמוספים לכולם 12 מ"ר.
ראובן לדיאנסקי: הזכות של כולם מה שנותנים לך בדלתא זה היתר הבניה זה הבניה.
דני ארצי: אם מגיעים לדירה של 93 מ"ר אלו ההרחבות שנעשו בבלוקים אנחנו מחשבים רק את הבלוקים.
אלחנן זבולון: את השימוש הזה עושים בעסקאות גדולות בתמורות לדיירים זה פלאט. לא מחשבים את מה שהשקיע בהרחבה.
חן אריאלי: אז אין קיפוח?

אודי כרמלי : היזם נזהר בדבריו, אמר אני נותן את התוספת פלאט של כולם את התוספת 12 מ״ר ויש הסכמים ביני לדיירים שבהם אני נותן יותר. הוא דיבר על האקוויולנט של ה12.
הראלה אברהם אוזן: אנו באירוע של לאשר תוכנית להפקדה ולאשר טבלה והשאלה שלי האם מה שנמצא בטבלה עומד בהנחיות איך לחשב את זה? אם יש לו היתר לדירה מורחבת אז הוא באירוע אחר ממה שיש לשכנים האחרים בפוטנציאל.
אודי כרמלי : נכון אך לא מדויק. כל דייר נכנס עם דירה מקורית שלו 50מ״ר לדוגמא, לכל אחד יש זכות התבעית ונכסית להרחיב את הדירה שלו לדוגמא ל80. אם הדייר מוכר את הדירה ללא שהרחיב היא שווה X ואותו דייר שמוכר דירה עם זכות להרחבה הוא שקל על הבלוק הדירה תהיה שווה יותר, יש שווי לזכות הזו. כלומר שוויסאם והשכן שלו שיש לו 50 מ״ר + שווי להרחבה, לוויסאם יש 50 מ״ר +להרחבה + שווי למחוברים, אותם הבלוקים שהוא שם. לכן הדירה שלו שווה יותר אבל לא שווה את כל היותר כי השכן שלו נכנס עם זכויות עתידיות.
חן אריאלי: נמשיך את הדיון בפעם אחרת ונמשיך לנושא הבא. נבדוק לעומק ולא נמשיך הדיון.
הראלה אברהם אוזן : היינו בוועדת ערר ולמי שיש היתר זה אירוע אחר. נמשיך בדיון פנימי לאחר בדיקת הסוגיה הזו בישיבה אחרת.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שתערך בדיקה נוספת לגבי טענת המתנגד 2 כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מאחר ודירתו הורחבה בהיתר בניה .

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי