

התוכן	מס' החלטה
5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור	05/03/2025
דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית	12 - - '25-0005

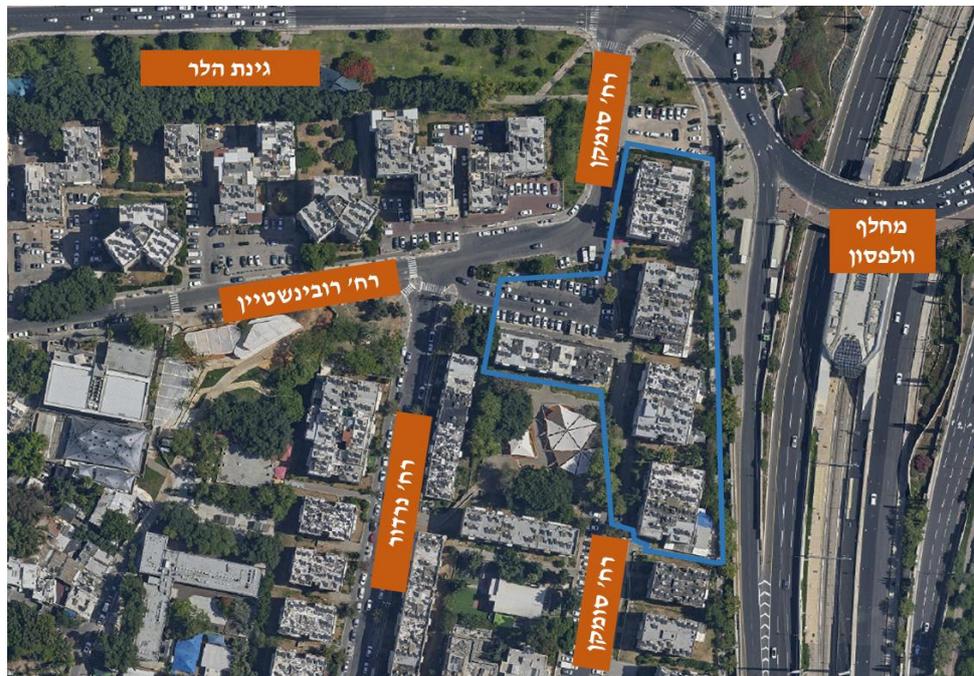
התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם אגף התכנון. התכנון המוצע לא תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000, מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080), ואת תפיסות התכנון המובילות את אגף תכנון עיר והשותפים לו בעיריית ת"א-יפו.

תכנית 507-1372077 – מרחב סומקן נרדור

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד' בצמוד לדופן המערבית של נתיבי אילון. גבולות התכנית הם: במזרח- נתיבי אילון; בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר ("גינת הלר"); במערב- רחובות סומקן ונרדור.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7427	מוסדר	חלק	9,10,11,12,13	21,25

שטח התכנית: 7.57

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין

יזם: ICR התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: רשות הפיתוח, מדינת ישראל ועיריית תל אביב.

מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של שכונת יפו ד' וכוללת 5 מבני מגורים בני 162 יח"ד ו- 6 יחידות מסחריות על 5 חלקות עצמאיות. מרחב התכנון גובל בנתיבי אילון במזרח, בסמיכות למחלף וולפסון ורצף

התוכן	מס' החלטה
507-1372077 תא/5291 - סומקן נרדור	05/03/2025
דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לועדה מחוזית	12 - - '0005-25

שטחי ציבור פתוחים ומבונים מצפון מערב. מרחב התכנון סמוך לבית חולים וולפסון ושטחי ציבור משמעותיים בסמיכות לקווי תחבורה ציבורית בקישוריות ארצית ומטרופולינית גבוהה.

טיפולוגיות מבנים קיימים :

- 4 מבנים בני 4 קומות ובהם 36 יח"ד בכל מבנה.
- 1 מבנה בין 3 קומות ובו 6 יחידות מסחריות בקומת הקרקע ו - 18 יח"ד בקומות העליונות

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית

אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.

נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות

מתחם להתחדשות עירונית: רח"ק 4 + תוספת 1 רח"ק, קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12: שיכוני יפו (יפו ג' ד').

- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. היות ובתחום החלקה מתווספות למעלה מ-50 יח"ד יש צורך בתכנית.
- במסגרת תמ"א 38 ניתן להתחדש באחד משני מסלולים: 1. הריסה ובנייה; 2. תוספת בניה

תא/מק/9080 מדיניות שיכוני דרום יפו

- מתחם 13: מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הדר
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה
- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד

מצב תכנוני קיים:

- **תכנית 596** – "יחידת שכונות ד' – דרום יפו" (1967): תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד (בפועל נבנו רק 16). התכליות המותרות במגרש: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.
- **תכנית 2395** – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל-45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.
- **תכנית ג'1** - תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- **תכנית ע'1** - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

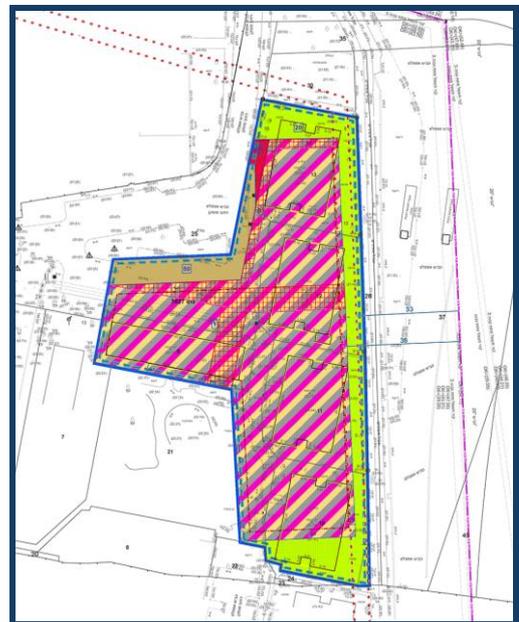
התחדשות המרחב בצפון שכונת יפו ד' הכולל 5 מבני מגורים במתווה פינוי בינוי וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם.

בנוסף, קובעת התכנית הוראות לעירוב שימושים משמעותי, שיפור המרחב הציבורי על ידי הטמנת החניונים בתת הקרקע, תכנון חזית פעילה ברחובות סומקן ונרדור, יצירת כיכר עירונית בחיבור בין סומקן ורובינשטיין, וקביעת שטחים ציבוריים.

עקרונות התכנון:



- ליבה מעורבת שימושים בכניסה לשכונה
- כיכר עירונית מלווה בשטחי מסחר בכניסה לשכונה
- חיזוק קישוריות ע"י יצירת המשך רח' סומקן
- יצירת קישוריות לתחנת מטרו העתידית ותחנת וולפסון הקיימת ע"ג זיקת הנאה
- המשך טבעת ירוקה בדופן איילון



פירוט יעודים/שימושים:

מגורים מסחר ותעסוקה 5.681 דונם
 דרכים 0.511 דונם
 שטח ציבורי פתוח 1.376 דונם

התוכן	מס' החלטה
5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור	05/03/2025
דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית	12 - - '25-0005

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1000%	180%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
58,148 על קרקע 16,850 תת קרקע	10,543	מ"ר	
9-31	3-4	קומות	גובה
30-120	10-13	מטר	
65%	50-55%		תכסית
337	0		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

זמן ביצוע :

.....

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם אגף התכנון. התכנון המוצע לא תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000, תמ"א 70 (ועל כן אינה תואמת את עדכון תכנית המתאר תא/5500) מדיניות שיכונן דרום יפו (תא/9080), ואת תפיסות התכנון המובילות את אגף תכנון עיר והשותפים לו בעיריית ת"א-יפו.

לאור כל האמור לעיל, מוצע לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25' ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :

מישה דנילוב: התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם אגף התכנון. התכנון המוצע לא תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000, מדיניות שיכונן דרום יפו (תא/9080), ואת תפיסות התכנון המובילות את אגף תכנון עיר והשותפים לו בעיריית ת"א-יפו.

עומרי בורנשטיין: מציג את התוכנית

ליאור שפירא: המבנה עם 9 קומות האם אנחנו יכולים לבחור שהדב"י יהיה שם? אנטון סנדלר: שאלה שצריך להשאיר את זה לשלב התיאום עם העירייה ואפשר לשקול זאת.

ליאור שפירא: כמה מעליות בבנין של 9 קומות?

אנטון סנדלר: בבנין המרקמי שמתוכננים 9.5 קומות מתוכננות 2 מעליות.

ליאור שפירא: ובבניינים הגבוהים?

אנטון סנדלר: שלושה. בבנין הצפוני בגלל מדובר בעירוב שימושים של 6 קומות תחתונות מסחר ותעסוקה יש יותר מעליות- קרוב ל10.

דוד אלמליח: סומקן אזור נחשל בת"א. אזור שצועק התחדשות בכל הפרמטרים. אנחנו קרוב לשנתיים בפינק פונג עם העירייה עם מח' הנדסה. למרות שזה מקום מיועד להתחדשות אומרים לנו שלילי לכל התקדמות של האזור הזה. לפני עשור היו נסיונות להרים התחדשות ע"י חב' סומקן רימון אנחנו בקשר עם

התוכן	מס' החלטה
5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור	05/03/2025
דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לועדה מחוזית	12 - - '25-0005

קהילה עם סגנית מה"ע. אומרים לנו שלילי. כרגע יש אוכלוסיה מוחלשת בנינים ישנים, אבל אין דייר שלא מכיר אותי. אני משקיע, אני לא גר שם. בהתחלה רציתי לעשות תמא אמרו לי לא. הלכתי בית בית ורוב האנשים מצבם קשה. המבנה המסוכן רציתי לשפץ לחזק אבל אין כסף לאנשים. קנדה ישראל הוא הזום ICR יש שם עוד 4 בנינים וקנדה ישראל שמו כסף לשפץ.

ליאור שפירא : למה אתה לא רוצה לעשות את התוכנית בהתאם לתנאי הועדה. למה אתה בוחר לא ללכת לעשות משהו בתחום הסמכויות של הועדה המקומית. התוכנית שאתם מציעים חורגת מהסמכויות שלה. האם הוכן למקום הזה תשקיף?

מישה דנילוב : יצא תשקיף שמראה שתי אפשרויות להתחדשות. דרך אחת היא קידום תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר והשניה להתחדשות במסגרת התוכנית הכוללת להתחדשות מגרשית תא/5555. דוד אלמליך : סירוב פעמיים להוציא תשקיף יש לי את זה כתוב. התשקיף יצא רק אחרי שפניתי לראש העיר והוא לא ראל. בפגישה עם קהילה נאמר כי הסיוע שניתן לכם זה עובדת סוציאלית. ליאור שפירא : מה הבעיה בתשקיף?

אנטון סנדלר : התשקיף שנעשה בעקבות הפגישה עם הזום שבו נאמר שאפשר לחדש 33 מסלולים. לפי תוכנית תא/5555 שצריך לחכות עד שהיא תאושר. במידה ואנחנו הורסים את הבנינים ומחדשים אותם אנחנו צריכים להיצמד לאותם מגבלות בניה שצוינו ולא ניתן לממש ברח"ק 5 ובמצב שנוצרת במגבלות בניה התחדשות נקודתית פר בנין. בנוסף תוכנית המתאר לא משנה את הרח"ק אלא משנה רק את הגובה בכל בתני שטח פיר בנין.

ליאור שפירא : הסביר האדון שיש בנינים מתפוררים וצריכים לפתור את הבעיה עכשיו. התשקיף מראה מה הוא יכול לעשות עכשיו עם 2 אופציות.

מישה דנילוב : התוכנית הכוללת 5555 היא בתהליכי תכנון אבל לכשתאושר אפשר יהיה לקדם היתר. כיום, אפשר לקדם תכנון בהתאם לתוכנית המתאר. התשקיף מראה כיצד ניתן לעשות זאת בהתאם למה שמותר במתאר העצמת בניו מאוד בדומה למה שרואים בדופן של וולפסון בבניה מרקמית בשאר המתחם.

ליאור שפירא : האם אתה בדעה של לעשות את ההליך כפי שהוסבר ע"י גורמי המקצוע שיקח יותר זמן ללכת כרגע למחוזית שלא ידוע איך הם יאשרו לכם את מה שאתם מבקשים שסותר כל תוכנית שלנו מאשר לחזור בחזרה ולשבת עם הצוות המקצועי. נראה שאתם לוקחים אותם לסיבוב שלא ייצא מזה כלום. אנחנו שיחזקו את הבנינים שיהיה דירות לתושבים הללו כי זה אזור שרוצים לפתח. אנחנו רוצים לתת אופק שזה יהיה בסיוע איתנו ושתדע שיהיה סיוע שהולך לפי התשקיף גם אנחנו חברי הועדה מקפידים יש לנו עניין. אנחנו רוצים לחזק את האזורים האלה.

אנטון סנדלר : אנחנו מבינים את הסיטואציה ליאור שפירא : אבל אתה לא הולך בכיוון הזה.

זבולון אלחנן : מה הפער בין התשקיף, לבין מה שהם מציעים

אנטון סנדלר : התשקיף מדבר עדיין על הרח"ק של 5 נבדקה פה כלכלה אנחנו על רחק של 10 שמאפשרת רוחיות בערך 12 נקודה משהו אחוז.

אלחנן זבולון : את מה אתם ברווח יזמי של שתיים עשרה ומשהו

אנטון סנדלר : כן אנחנו עלינו לגובה והגענו לרח"ק הזה כדי להציל את התוכנית הזאת ולהביא אותה למימוש הדרך להתממש זה רק במחוז. לכן אנחנו מציגים את הנתונים האלה.

ליאור שפירא : במחוז כנראה שלא תצליח אתה יודע את זה. אז מה עשיתם לתושבים גררתם אותם? דוד אלמליך : אתה שואל למה אתה לא חוזר אליי לעירייה? אנחנו שנתיים ממאי 2023 בסיג ושיח מול העירייה. התשובה היחידה שנתנו לנו תגישו התנגדות ל5500 שהקודמת לה לקח חמש שנים לאשר אותה ואני צריך לחכות עכשיו עוד חמש שנים ומי מבטיח לי בכלל שההתנגדות תתקבל. אני לא יודע מה האחוזים אצל המחוזית אבל כרגע סגרו את כל הדלתות בעיריית תל אביב.

ליאור שפירא : הועדה זו אומרת שהסיכוי שלך להערכתנו אם לעשות פרויקט ממה שאתה עושה כרגע שואף לאפס.

דוד אלמליך : כרגע כבר עשר שנים, אין כלום. תגיד לי איך אתה יכול לעזור לי.

ליאור שפירא : הוציאו תשקיפים ויש שתי אופציות תיצמד לתשקיפים זה יהיה בסמכות הועדה וזה ילך הרבה יותר מהר. אם יש הקלות שבמסגרת הסמכויות שלנו שנדרש למקום הזה אני מעריך ששם אנחנו נדע לעשות. אבל הדרך שאתה כרגע הולך היא ללא שום סיכוי.

אלחנן זבולון : למה הגעתם אבל לרח"ק 10? אתם יודעים שזה חריג? האם התוכנית מפסידה כסף ?

אורלי אראל : זה לא עומד בשום סטנדרט של הקצאת שטחי ציבור ולוקחים שטח שצ"פ עירוני ומעבירים אותו למקום אחר. הם לוקחים שטח עירוני שמשמש לשטחי ציבור ומשחקים איתו.

אלחנן זבולון : זה בגלל קו החשמל, שלו שהוא העביר אותך לפס מאחורה נכון? בגלל הקו מתח עליון. אורלי אראל : לקח גינה הפך למגורים שם את הגינה במקום אחורי שטח ציבורי בנוי לא עומד בשום סטנדרט מינימלי של הקצאה שטחי ציבור להיקף המגורים.

דיון פנימי :

ליאור שפירא : תנסו להגיע למובילי דעת קהל ולהגיד להם שילכו אתנו יד ביד כי יש תשקיף ויש אופציות. כי ככה זה לא יעבור. היינו רוצים שיהיה פרויקט .

התוכן	מס' החלטה
5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור	05/03/2025
דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לועדה מחוזית	12 - - '25-0005

זבולון אלחנן : לא תהיה שם תוכנית עד שלא תאושר 5555 הם לא יכולים לקדם תב"ע. חייבים להגיע לרח"ק גבוה הם ב-2.8.
אורלי אראל : הם יכולים לקדם תב"ע להגיע לרח"ק 5 יש להם בהחלטה פטור מהיטלי השבחה.
זבולון אלחנן : ועדיין הם בצפיפות 2.8. זה ראלי בכל העיר.
אודי כרמלי : אתה לא יודע מה גודל הדירות. לא בדקנו להם את ההנחות. היזמים אפילו לא הגיעו.
מלי פולישוק : היזם היה בקשר עם העירייה האם אי אפשר לגשר על הפער?
אודי כרמלי : מסתבר שלא. לא בכל פרויקט היזם יכול לייזם. התוכנית הוגשה ישר לועדה המחוזית ומה שידוע לנו ברגע שהתוכנית תוגש לתנאי סף הועד המחוזית תפנה אלינו לקבלת עמדת הועדה המקומית.
אתם היום מקבלים החלטה על העמדה של הועדה המקומית לכשתידרש .
ליאור שפירא : לא ממליצים על התוכנית.

בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון