

דראפט זה הינו עדכון והשלמה למדיניות שיכוני דרום יפו (9080) לעניין פרדס דלק. בסוף הדראפט מוצג הדראפט ופרוטוקול הדיון שנערך במדיניות שיכוני דרום יפו ב 2017.

רקע:

מדיניות שיכוני דרום יפו שאושרה ב 2017 כוללת את שכונות יפו ג', יפו ד', נווה גולן, יפו א' ושיכוני חיסכון. מסמך המדיניות המאושר נועד להנחות את אופן ההתחדשות המיטבי לשכונות דרום יפו ולהתוות את התשתית להכנת תכניות מפורטות. במהלך הכנת המדיניות ואישורה בועדה ב 2017 הוחלט שלא לכלול הנחיות תכנוניות לפרדס דלק, זאת לאור המורכבות והיעדר היכרות עם הצרכים והמאפיינים המיוחדים של הפרדס. כיום, לאחר מספר שנים של פעילות העירייה במסגרת מינהלת ייעודית ויועץ חברתי שפועל עם התושבים במקום, הבשילו עקרונות תכנון שייתנו מענה לצורכי התושבים והעיר ויכולים לאפשר תכנית שתסדיר את הפרדס. בנוסף הכללת פרדס דלק במסמך המדיניות מהווה תנאי לאישור תכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. עדכון זה עוסק בתחום פרדס דלק בלבד.

מיקום: יפו, שכונת צהלון ושיכוני חסכון. ממערב לשדרות ירושלים, מצפון לרחוב נחמן מברסלב מדרום לרחוב בת עין ומזרח לרחוב שדרות חבי"ד.



גושים וחלקות בעדכון המדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047		חלק	25-31, 33-37, 141, 144, 146, 158, 172, 177, 188, 223, 225, 229	24, 163-168, 174, 186, 226

בעלות: נדלן חכם, משפי דלק, משפי חסונה, רמ"י, עיריית ת"א-יפו
מצב השטח בפועל: בתחום התכנית קיים שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים ובעלי ערך לאורך רחוב בת עין ושדרות ירושלים. בדרום מרחב התכנית קיים בית ספר. קיימת באר היסטורית שריד לפעילות החקלאית בפרדס. שאר השטח תפוס בבניה לא מוסדרת ולעיתים ארעית.

תרשים מצב קיים:



מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומות הקרקע, משרדים.

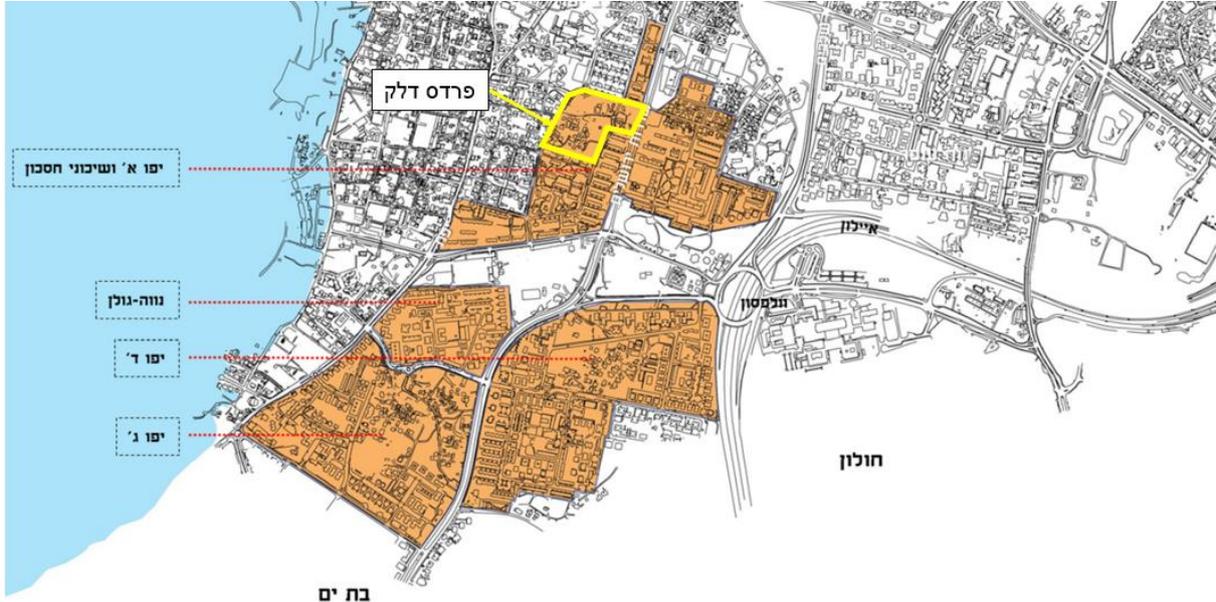
שטחי הבניה מותרים: רח"ק מקסי' 3 לפי ייעוד הקרקע. רח"ק 6 לפי הערה בטבלה 5 וכמפורט מטה.

נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות בין שדרות ירושלים לפת, ועד 8 קומות לאורך שדרות ירושלים.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

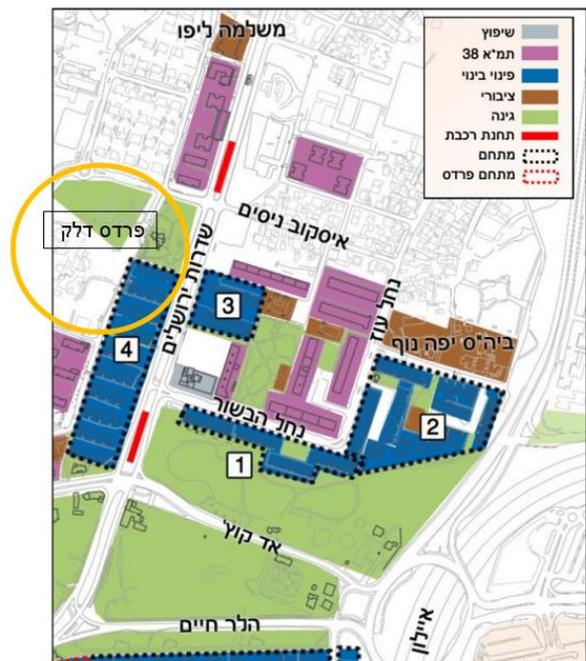
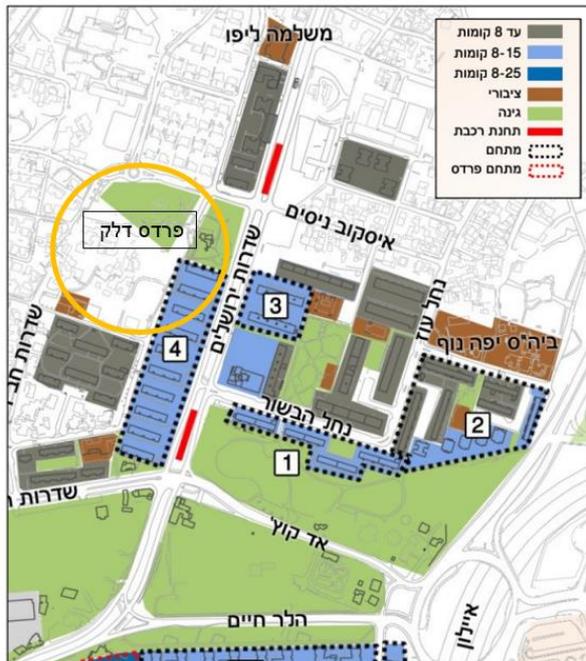
מדיניות שיכוני דרום יפו 9080

תחום הפרדס ביחס לתחום מסמך המדיניות כפי שמופיע במדיניות המאושרת. התחום כולל את פרדס דלק, אך מסמך המדיניות לא קובע הנחיות עבור הפרדס.



תחום מסמך המדיניות לשיכוני דרום יפו

הנחיות מסמך המדיניות המאושר 9080 ואי הכללת פרדס דלק



מצב מוצע – הנחיות לפרדס דלק:

למרחב פרדס דלק מספר עוגנים קיימים אליהם מתייחסים עקרונות התכנון:

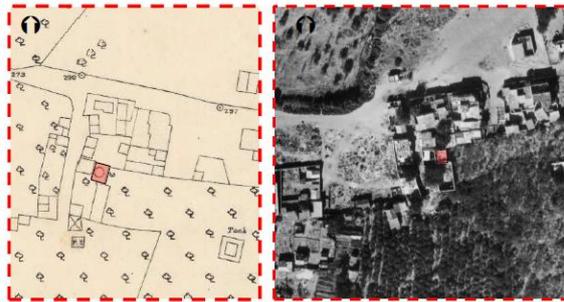
1. דופן לרחוב שדרות ירושלים בצמידות לתחנת רק"ל איסקוב.
2. שצ"פ עם עצים רבים בעלי ערך.
3. לב הפרדס בו ריכוז מבני מגורים לא מוסדרים.
4. בית ספר קיים.
5. באר ומעליה מבנה אבן היסטורי.
6. בניה לא מוסדרת בכל מרחב הפרדס. בשטחים ציבוריים ופרטיים.

בהתאם לעוגנים הללו מוצע לחלק את הפרדס לאזורים שונים ולקבוע עבורם עקרונות תכנון:
תרשים מרחבי התכנון המוצעים:



1. המרחב העירוני: לאורך שדרות ירושלים לצד תחנת הרק"ל נציע את הבינוי האינטנסיבי ומעורב השימושים:
 - א. בקומות הקרקע חזית פעילה במפלס הרחוב.
 - ב. בנוסף למגורים ומסחר ייקבעו שטחי תעסוקה.
 - ג. הבינוי לאורך השדרה ולצד תחנת הרק"ל יהיה עד 20 קומות.
 - ד. יעשה מאמץ לשמור על עצים בעלי ערך למרות הבינוי האינטנסיבי.
 - ה. תכנית שתקודם תכלול מנגנון של פינוי השטחים הסחירים והציבוריים.
2. המרחב השכונתי: בלב הפרדס נציע בינוי בעל אופי שכונתי:
 - א. ייקבעו מבני מגורים עם מסחר קטן כלפי שדרות חב"ד.
 - ב. מספר הקומות 9-15 קומות. לאורך שדרות חב"ד מקסימום 9 קומות.
 - ג. הבינוי יהיה סביב שטח פתוח לרווחת הדיירים.
 - ד. כל תכנית שתקודם במרחב זה תכלול מנגנון של פינוי השטחים הסחירים והציבוריים.
3. פארק:

- א. כיום קיים שצ"פ גדול במיקום זה. בתחום השצ"פ הקיים עצים רבים בעלי ערך ובינוי לא מוסדר שתופס חלקים בשצ"פ:
- ב. יש לשמור על השצ"פ הקיים כתא שטח שלם וקוהרנטי ללא שימושים סחירים.
- ג. יש לשמור על העצים במרחב הפארק.
- ד. כל תכנית שתקודם במרחב זה תכלול מנגנון לפינוי השצ"פ והשמשותו במלואו לטובת הציבור.
4. **מבני ציבור:**
כיום קיים מגרש בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-2.3 דונם. במגרש פועל כיום בית ספר "שובו": תכנית במרחב הפרדס תגדיל את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור כך שיתאפשר להרחיב את בית הספר הקיים או לקבוע עבור שימוש ציבורי אחר לפי הצורך.
5. **שימור:**
בתחום התכנית קיימת באר היסטורית ומעליה מבנה מאבן כורכר. תכנית שתקודם תקבע את הבאר ואת מבנה האבן לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור.



1. זיהוי	שנות האתר	באר כרם אל דלק - פרדס דלק - צהרון ושיכוני חוסכין
2. תולדות	מיקום	רח' צהרתי' 42, יפו
	תולדות האתר	הבאר הוקמה באמצע המאה ה-19, אחת משתי בארות ששימשו להשקית כרם אל דלק ובתוסף פרדס דלק - מתחם חקלאי של מושפת אל דלק הימאית. בשנת 1952 הותקן בבאר מעגל מכני.
	שימוש מקורי	באר להשקית כרמים ופרדסים
3. תיאור מצב קיים	תיאור כללי	ייל גבי באר חפורה מבנה חד קוטני מאבן כורכר, בול קטרון תבית ומני גג שטוחים. המבנה "נטרתי" ביב שצ"פ. פיתוח השטח לא הותיר שרידי בריכת אגירה ופננים שהיו צמודים לבאר מיבר. פתח קשת בחזיתו הנורחית חסום בסבכת סומכת מיוצבת.
	השימוש באתר כיום	מבנה סגור המאפשר מבט לתוכו, משולב בפיתוח שכונתי
	חומרי בנייה/שטח בני	אבן כורכר מסותתת בחזיתות ואבן דבש כ-72 מ"ר
	תיאור סביבת האתר	הבאר במרכזו של שצ"פ בתחומה וצמוד לרצועת חניית רחוב המבנה מנותק מכל בניו שנבנה בצמוד אליו ושגורס ילית חקמת שיכון חסכון בשנת ה-50.
4. הערכת האתר	מצב שימורי	מצב פזיז בינוני. מצוי בתהליך התדרדרות ובליה חריפה
	רמת חשיבות	גבוהה. הבאר שריד היסטורי המועד על תהליכים חברתיים, סביבתיים ומורשת חקלאית בסביבתה של יפו.
	סיבת חשיבות	ערך היסטורי-תרבותי ערך סביבתי-אורבני ערך אדריכלי
	בעלות	מגדל נוקריקני ישראל
5. המלצות לשימור	שימור מוקדם	שימור בתבניות מתמידות, שימור ושחזור הבאר תוך שילוב הורים ומוגש בשצ"פ יעודני.

דראפט ופרוטוקול מהדיון שנערך בנושא מדיניות שיכוני דרום יפו (9080) בתאריך 06.09.2017 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: חלקו הדרומי של רובע 7 בדרום יפו.
השכונות הכוללות: יפו א, שיכוני חיסכון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן



כתובת:

גבולות המתחם :
 בדרום : רח' שמחה הולצברג, רח' הגיבורים ומחרוזת.
 במזרח : נתיבי איילון ורח' היינריך היינה
 במערב : רח' יפת
 בצפון : רח' נחל שורק, רח' איסקוב ניסים ורח' בת עין

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - '24-0020

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	מספר גוש
3-4,36	39	6994
135,186	123,125,127,129,137,159-185,187- 191,193,238,254	6997
175,219		6998
87,92,97,167	3-5,7-8,10-11,13-57,59-61,74- 82,89,93,100,103,105,107-108,111- 113,126-128,130,132,134,136-164	6999
11,14,25,27,35,50,107- 108,110,129,133,137,140,174	12-13,15-17,19,21-24,26,38- 45,57,61,63,68-73,77- 78,81,122,124,135,139,142,144,146, 148,150,160,162,164,166,169-171,179- 233,236,240,242-244	7000
126,179	88,165,189-194	7045
137-138,147-155,169,174,185,193- 197,203-205	125,139-140,156-157,190-192,198- 202,206-212	7047
1-3,21-22	7-10,12,15-20,26	7048
11-14,19,25-28,60	1-10,20-24,53	7049
127,139,236	22,115-126,135,147,149,156-235,237- 246	7050
35		7057
51,58-60,62	61	7073
23,48,54-55,62,68,79,84,87	17-22,24-29,39-42,44-47,49-50,52- 53,57,59,61,63,65-67,69-76,80-83,85- 86,88-90,92-95,101	7074
20-27	3-7,10-14,18-19,29-34,41,45,49,54- 82,86,88,91,93	7075
74-75,78,111- 113,124,169,174,363,368,389,393,409,412	72,369,383,385,392,394,396,399,401,404 405,407,410,413-	7153
25	1-24,30,33	7427

שטח התכנית : כ-1,065 ד

מתכנן:

האזור חולק ל-2 צוותי תכנון שבראשם עמדה מח' תכנון יפו ודרום באגף תכנון העיר
צוות צפוני אילה רונאל: שמוליק גרואג לילך הראל
צוות דרומי עולש קיי: אדר סקר, תמר פרצוב

יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק דיון באישור מדיניות	06/11/2024 2 - - '24-0020

מגורים : מרבית הדירות בבעלות פרטית, מיעוטן דיור ציבורי.
שאר השטח : עירייה תל אביב -יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

כ 260 מבנים שמרביתן נבנו בשנות ה-50, כ 6300 יח"ד שמתגוררים בהם כ-15,600 תושבים, רוב יח"ד קטנות, בגודל שנע בין 50-70 מ"ר.
השימוש עיקרי הוא למגורים, ישנם מספר מועט של מרכזים מסחריים בכל השכונות.
כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מתייחסת למרחב הסובב אותה לא לשכונות הקרובות ולא לצירים הראשיים כגון שדרות ירושלים ורחוב יפת.
בשכונות נמצאים שלושה פרדסים פרדס דאלק, פרדס אבו סייף, פרדס דכה, שהם אזורים עם בינוי לא מוסדר סגור ותחום.
בלב המרחב חוצה הציר הירוק המטרופוליני הדרומי המכיל היום מתחמי ספורט מתוחמים וסגורים ואת גינת דוידוף. מלבד גן דוידוף הציר הירוק אינו נוכח בשכונות ומהווה נתק אורבני בין השכונות הצפוניות (יפו א ושיכוני חיסכון) לשכונות הדרומית (יפו ג, יפו ד ונווה גולן).
קו רק"ל (אדום) עובר לאורך שדרות ירושלים עם 3 תחנות בכל המרחב, האזור תחום ע"י נתיבי איילון ממזרח שם ממוקמת תחנת רכבת וולפסון.

יפו א ושיכוני חיסכון	יפו ד'	נווה גולן ויפו ג'	
2.9	2.7	2.4	גודל משק בית ממוצע
	17.1	14.2	צפיפות לדונם
2640	6650	6310	מס' תושבים
200 ד	298 דונם	352 דונם	שטח קרקע
99 ד	143 דונם	140 דונם	שטח בנוי למגורים
1,604	2,471	2,224	מס' יח"ד
90%	85%	74%	התפלגות שנת בניה 1950-1970
55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	50% (50-70 מ"ר) 30% (מעל 70 מ"ר)	גודל דירות

יפו א' דקר:

אזור זה מתאפיין בייחודיות ברמת המרקם, מבני השיכון מוקמו סביב מערכת הירארכית של שטחים פתוחים איכותיים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע. רוב המבנים הינם מבני שיכון ארוכים טיפוס רכבות בני 4 קומות. מצפון לה מצויה תוכנית מכבי יפו הנמצאת לפני פרסום למתן תוקף – בתוכנית 1400 יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080 א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24

שיכוני חיסקון:

המשכה הדרומי של שכונת לב יפו האזור מאופיין במרחבים פתוחים רחבים בין הבניינים, וחיבור ישיר בין הבניין למרחב הציבורי הפתוח. רוב המבנים מבני שיכון טיפוס רכבות בני 3-4 ק'. פרדס דאלק: נמצא מצפון מערב לשיכוני חסכון ומנתק את המרקם לכיוון יפו ההסטורית.

נווה גולן:

השכונה נמצאת על הדופן הדרומי של הציר הירוק ומצפון לרח' סהרון, בשכונה שני רחובות עם רחובות (פיקוס ועירית) ללא מוצא ומערך של מרחבי חניה, היררכית שטחים פתוחים ומבני ציבור ושבילים המקשרים ביניהם. בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבני H של 8 ק'. ברוב המבנים קומת הקרקע מפולשת ומאפשרת מעבר ישיר למרחב הציבורי.

יפו ג':

בלב השכונה נמצא פרדס דכה אשר תופס מעל לשליש משטח השכונה בעקבות זאת מערך התנועה אינו שלם כמו כן מערך השטחים הציבוריים תפוס בחלקו ע"י הפרדס. השכונה משופעת במרחב ציבורי, על גבול בת ים לאורך רח' שמחה הולצברג קיים ציר ירוק מקומי בכיוון מזרח מערב.

רוב המבנים מבני שיכון טיפוס H בני 4 ק' על עמודים, מספר מבנים בשכונה הורחבו בתוכנית שיקום שכונות.

ברח' קורט טוכלסקי אושרה בשנת 2014 תוכנית לעיבוי לתוספת 3.5 קומות למבנים.

יפו ד':

השכונה נמצאת מצידו המערבי של איילון ומחלף וולפסון, מצפון רח' חיים הלר מנתק את השכונה מהציר הירוק. השכונה ומאופיינת בבינוי צפוף למגורים ומעט שטחי ציבור. בחלקה הצפוני של השכונה נמצא פרדס אבו סייף התופס חלק משטחי הציבור של השכונה.

בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבנים מסיבים של 8 ק'.

מדיניות קיימת

תוכנית המתאר תא 5000 – מגדירה אזורים אלו למתחמי התחדשות עירונית
תוכנית מגדירה שיש להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית: "מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם" (פינוי-בינוי, "שדרוג ועיבוי מבנים,

תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום

תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי. "

אזורי תכנון 704 7061: (יפו א, שיכוני חיסקון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן)

גובה 8 ק' + חריגה נקודתית להתחדשות עירונית 15 ק'

רח"ק 4 + 1 להתחדשות עירונית.

מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי-בינוי.
2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.

הערות לאזור תכנון 704: (יפו ג', יפו ד', נווה גולן)

באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת-ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק דיון באישור מדיניות	06/11/2024 2024-0020 - 2

הערות לאזור תכנון 706: (יפו א, שיכוני היסכון) בתכניות התחדשות עירוניות הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 תיקון 3: תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38 בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 7/2/2016 הוחלט לאשר את הקריטריונים למתן פטור מהיטל השבחה לתוכניות להתחדשות עירונית

ברקע החלטת מנכ"ל בנושא הקמת ועדת היגוי להתחדשות עירונית בראשות מה"ע, חברים: מנהל ההנדסה, מנהל השירותים החברתיים ומנהל קהילה.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות להרחבות: 2563- צהלון יפו, 2295- גבעת התמרים יפו ד', 2395- הרחבות דיור יפו ד' צפון, 2544- הרחבות דיור יפו ג' דרום, 2673- הרחבות דיור דקר יפו א', התוכניות מאפשרות הרחבה לדירות בין 16-47 מ"ר.

תוכניות 2661 פרדס אבו סייף מגדירה 430 יח"ד בינוי בגובה של 7,14,25 קומות. התוכנית לא מומשה. ותוכנית 2631 פרדס דקה מגדירה 630 יח"ד בינוי בגובה 4,6,12,18 קומות. התוכנית לא מומשה. תוכנית 3980 – מתחם טוכולסקי תוכנית לעיבוי ותוספת 3.5 ק' על הבניינים- התוכנית מומשה ניתן היתר בניה.

תוכניות בהכנה:

קהילת קנדה: נדונה בועדה המקומית ב14/8/2013. תוחזר לדיון בועדה המקומית לאשרור החלטה והתאמתה לתוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לתוכנית תא 5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת מדיניות השיכונים:

יצירת סל כלים להתחדשות שכונות דרום יפו, על מנת לאפשר התחדשות השכונות, במגוון כלים ולאורך זמן. המדיניות נגזרת מהוראות תוכנית המתאר

יעדים:

- 1. תכנון** – התחדשות עירונית נשענת בבסיסה על התחדשות המערך הציבורי וניצול מיטבי של התשתיות הציבוריות הקיימות, בנוסף הוספת שימושים שאינם למגורים וניצול ההזדמנות של שכונה שנשענת על קו רק"ל ורחובות עירוניים. בחינת תוספת יח"ד מקסימלית הנגזרת מהקיבולת של התשתית הציבורית, פוטנציאל של מספר יח"ד מקסימלי של כ 14,000 יח"ד הכולל תוספת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושינויים במערך התנועה. חיפוש אזורים ומתחמים בדגש לבינוי פינוי.
- 2. קישוריות בין השכונות** – השכונות ממוקמות משני עברי שדרות ירושלים, כאשר כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מקיימת זיקות תפקודיות עם שכונה סמוכה או עם העיר בצורה מיטבית. התוכנית מציעה לאחות בין החלקים השונים ולייצר מוקדי משיכה ציבוריים ופרטיים שיעודדו פעילויות ואינטרסים משותפים בין השכונות וינצלו את הפוטנציאל הגלום במיקומם הגיאוגרפי של השכונות.
- 3. יצירת שקיפות תכנונית:** יצירת ודאות בקרב התושבים והיזמים. שילוב היבטים קהילתיים-חברתיים בקידום פרויקטים העצמה וחיזוק הקשר עם התושב, עזרה בהתארגנות התושבים ולקיחת אחריות התושבים בקידום ההתחדשות.
- 4. ישימות התוכנית** – יצירת סל כלים ופתרונות כלכליים ותכנוניים ע"מ לאפשר ישימות התוכנית

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק דיון באישור מדיניות	06/11/2024 2 - - '24-0020

**המדיניות מגדירה סל כלים להתחדשות השכונות הנשענות על היבטים תכנוניים,
חברתיים וכלכליים כמפורט להלן:**

סל כלים קהילתי חברתי:

- שילוב שיקולים חברתיים בתכנון לצמצום הדרה ולהבטחת מרחב הזדמנויות לאוכלוסיית מקום:
- במסגרת כל תוכנית תערך חו"ד חברתית קהילתית אשר תציע פתרונות תכנוניים להטמעה במסמכיה וכן אמצעים נוספים למיתון השפעות חברתיות - קהילתיות שליליות צפויות.
 - בניית מתווה לליווי חברתי – קהילתי תומך יחד עם קידום התכנית ובהתבסס על ממצאי מיפוי חברתי והנחיות נגזרות מתוך תסקיר ההשפעה החברתית שיערך לכל מתחם.
 - חיזוק קשר עם התושבים ע"י
 1. בית להתחדשות עירונית (בהקמה)
 2. קורסים להתחדשות עירונית לתושב (מבוצע)
 3. הקמת וליווי ועדי בתים.
 - תמהיל דירות ושמירה על מלאי של יח"ד קטנות.
 - שילוב של מלאי דירות להשכרה, ציבוריים ופרטיים.
 - הבטחת מלאי דיור ציבורי ועמידה בדרישות חוק הרשות להתחדשות עירונית.
 - כל תוכנית חדשה תדרש לקבוע קרן הוגית לתחזוקה לדיירים הקיימים או כלים אחרים במידה ותשתנה החקיקה בנושא.

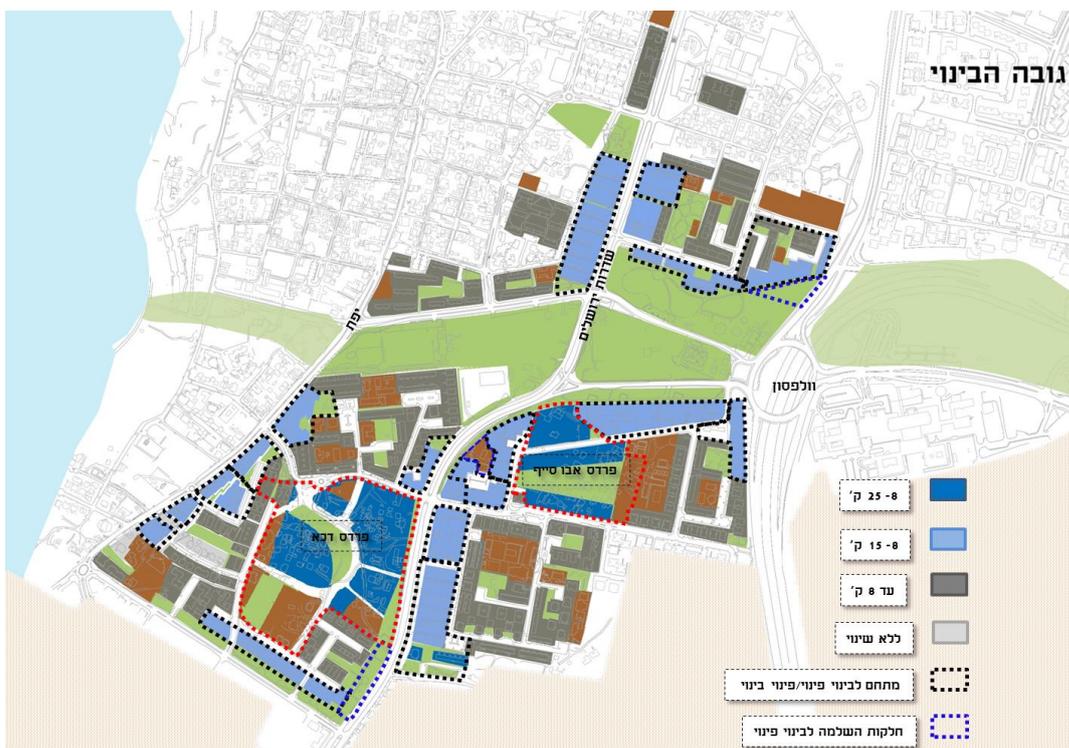
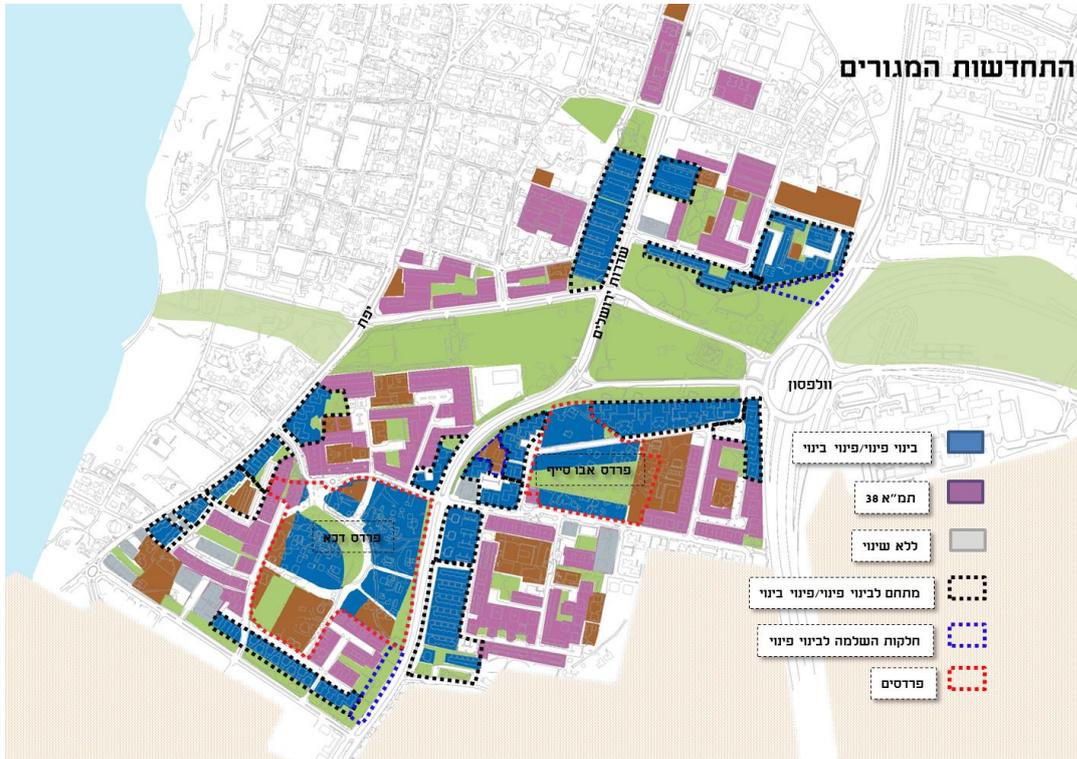
סל כלים תכנוני:

- התוכנית מציעה מערך כולל חדש המחדש את השכונות באמצעות התחדשות המרחב הציבורי וחיבור השכונות דרך הרחובות העירוניים הראשים שדרות ירושלים ורח' יפת ורחוב מחרוזת סהרון כרחוב עירוני חדש המייצר לב לשכונות. הבינוי המוצע מתבסס על הבניה הגבוהה המאושרת כבר בתוכניות לפרדסים הנמצאות בלב השכונות כאשר הבינוי המרקמי מוצע לאורך הרחובות העירוניים.
- **רחובות עירוניים ועירוב שימושים:**
 1. תוספת אינטנסיביות על צירים הראשים שד ירושלים, יפת ואיילון/שלבנים. חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים ורח' יפת.
 2. יצירת לב שכונתי המחבר בין יפו ד' ליפו ג' ולים הכולל מסחר במפגש צירים שד 'ירושלים ומחרוזת-סהרון בקרבת תחנת הקו האדום

• התחדשות מבני המגורים ע"י סל כלים:

- המדיניות מציעה מנעד של פתרונות משיפוץ המבנים, תמ"א 38 לסוגיו ועד לתוכניות חדשות לבניה חדשה. התוכנית מגדירה ההמלצות ע"פ התפיסה האורבנית החדשה של דרום יפו, מה הם

המתחמים המומלצים להתחדשות במסגרת קידום תוכניות לבינוי פינוי ולפינוי בינוי ומרחבים שיתחדשו במסגרת תמ"א 38 הן בהיתר או בתוכנית. המרחבים מורכבים של הפרדסים דורשים פתרונות שיוצאים ממסגרת המדיניות ובשילוב כוחות של עירייה ומדינה.



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24

• התחדשות המרחב הציבורי ויצירת מוקדי ציבור חדשים.

נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד המוצעות ואפשרות הקיבולת של כל שכונה. הפרוגרמה חולקה ל3 אזורים: חלק צפוני שכונת יפו א' ושיכוני חיסכון, חלק דרומי שכונות יפו ג יפו ד ונוה גולן, ובדיקה נפרדת לפרדסים (שטחי הציבור תפוסים ולא ניתנים למימוש מיידי). להלן סיכום ההמלצות:

1. הציר הירוק המטרופוליני מהווה פוטנציאל לעוגן ציבורי להתחדשות עירונית משכונת נווה עופר ועד הים- (פארק הירקון הדרומי). יש לתכנן מחדש את הציר הירוק שיהפוך למוקד ציבורי שמהווה ריאה ירוקה וציבורית לטובת התחדשות שכונות יפו ודרום העיר, הציר הירוק יאפשר רציפות להולכי רגל ואופניים מפארק אריאל שרון ועד חוף הים וילווה לאורכו בפעילות ספורט, ויהיה מקושר לשכונות הסמוכות, תחנות הרכבת הקימות והעתידיות.
2. רח' שמחה הולצברג- הפיכת הציר לעוגן המחבר את שתי הערים עם ציר ירוק ומבני ציבור לאורכו משני צידיו.
3. פתיחה מחודשת של בית ספר אביגיל (יפו די) 244 כיתות.
4. יעול שטחי הציבור הקיימים – ישנם מבני ציבור רבים שאינם ממשים את הפוטנציאל של שטח הקרקע עליו הם נמצאים, מומלץ התחדשות של מבני הציבור לפי הפרוגרמה המוצעת והתקדמות התוכניות למבני המגורים בסביבה.
5. במסגרת תוכנית שתקודם לפרדס דכה יש לתכנן את מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור המתוכננים וליצירת מוקד התחדשות של המרחב כדוגמת בית ספר יסודי/ תיכון.

סל כלים כלכלי:

- **חלקות השלמה:** במסגרת הבחינה הכלכלית וכושר הנשיאה של כל מתחם לפינוי בינוי נבחנו והומלצו חלקות להשלמה מחוץ למגרשי המגורים על מנת לאפשר פתרונות של בינוי פינוי לחלק מהמתחמים. (החלקות שהומלצו לחלקות השלמה והינן חלקות ציבוריות, במסגרת הפרויקט ידרש להקצות חלקה ציבורית חלופית במקום החלקה שהוקצתה לבינוי פינוי.
- **תקן חניה מופחת** – בהמשך לבחינת כושר הנשיאה התנועתית של המרחב נמצא כי עומסי התנועה החזויים גדולים ויש צורך לרסן את הרכב הפרטי במיוחד במקום זה אשר ישורת רובו ע"י הקו האדום. אנו ממליצים להוריד את תקן החניה כך שלדירות הקטנות בתוכניות שיקודמו להתחדשות המגורים לא יתוכננו חניות – ע"י כך לייצר מלאי של דירות קטנות בר השגה ללא חניה ומצד שני להוזיל את עלות הבניה לפרויקט. **תקן החניה 1:0.8**
- **תמורות לדיירים** – במסגרת הבדיקות הכלכליות נמצא כי תמורה של עד 12 מ"ר לדירה מייצרת כדאיות כלכלית לפרויקט והורדה של היקפי הבניה למתחמים ביחס דירות של 3: 1. התמורות לבעלי הזכויות נע במנעד בין 0-25 מ"ר ליח"ד, יעשה מאמץ תכנוני לאפשר תוספת של 12 מ"ר (ממ"ד) ליח"ד, תוספת מרפסת אינה מחושבת כחלק משטח התמורה הניתנת לדירה. התמורה תקבע לאחר שנבחנו כל ההיבטים הנדרשים לעניין הבינוי/ היקף הזכויות/שטחי הציבור/תמהיל

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2024-0020 - 2

יח"ד/תחשיב כלכלי וכו' במידה ובעלי הדירות ירצו להגדיל את דירותיהם מעבר לכך הם יוכלו לרכוש שטחים נוספים.

פירוט הנחיות לתכנון:

כל תוכנית שתקודם תהיה במסגרת תוכנית תא 5000:

- בתוכניות לבינוי פינוי ופינוי בינוי גובה המבנים 8 ק' ו 15 ק' בינוי נקודתי.
- רח"ק 4+1 להתחדשות עירונית.
- חזיתות מסחריות לאורך שד' ירושלים ורח יפת.

להלן פירוט ההנחיות לתכנון לפי שכונה:

שכונת יפו א':

בשל העובדה כי מדובר במרקם יחודי מומלץ לשמר את עיקרון הירארכית השטחים הפתוחים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' והגבהה נקודתית כלפי פנים השכונה, בניה גבוהה לאורך הינריך הינה.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.
- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.
- חיזוק קישוריות בין גן דוידוף לגן נחל הבשור למעבר הציבור.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

שיכוני חיסכון:

עיקר ההתחדשות תהיה לאורך שדרות ירושלים ישנה חשיבות לשמירת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים הציבוריים והפרטיים.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' בניה והגבהה בפינת שדרות ירושלים הבעש"ט.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

נווה גולן:

בשל העובדה כי השכונה בנויה עם שני רחובות ללא מוצא עיקר השינוי היה בשדרות ירושלים ורח' יפת במתחמים הנושקים לרח' סהרון.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים והגבהה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי לאורך רח' יפת והגבהה כלפי פנים השכונה

- חזית מסחרית ברחוב סהרון
- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.

יפו ג':

בלב השכונה תהיה עיקר ההתחדשות ע"י בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה. כמו כן בתכנון הפרדס יש לתת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור. בנוסף תכנון חדש למערך התנועה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב. בנוסף הפיכת שד' ירושלים לרח' עירוני ע"י תוספת בינוי לאורכו עם חזית מסחרית.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים והגבהה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי לאורך רח' יפת והגבהה כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב סהרון.
- חיזוק קישוריות לרח' יפת למעבר הציבור וכלי רכב.
- יצירת המשך לרח' איזיק חריף דרך פרדס דכה.
- התוכניות שיקודמו לאורך רח' שמחה הולצברג ישלבו תוספת משמעותית של מבני ציבור ובניה גבוהה לאורכו.

יפו ד':

השינוי המשמעותי של השכונה יתרחש בצפון השכונה, בפרדס אבו סייף ולאורך שדרות ירושלים. מערך התנועה והכניסה לשכונה יחזק ע"י יצירת כניסה ראשית לשכונה מרח' חיים הלר לרח' נרדור.

- הצמדת הבינוי לאורך שדרות ירושלים ע"י בינוי מרקמי והגבהה כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב מחרוזת פינת שד' ירושלים.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

שכונה		כמות יח"ד קיימות	סך יח"ד בתוכניות מאושרות	סך יח"ד מוצעות סה"כ יח"ד
1	יפו ד צפון	1,208	0	964
2	יפו ד דרום	1,128	0	1,635
3	נווה גולן	908	0	820
4	יפו ג	1,214	108	1,262
5	יפו א'	944	0	1247
6	שיכוני חיסכון	660	0	948
7	פרדסים		1050	1050

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - '24-0020

14,096	6,876	1,158	6,062	סה"כ יח"ד לכלל המתחם
--------	-------	-------	-------	-----------------------------

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת הכנת המסמך להתחדשות עירונית לשיכוני יפו בוצע תהליך שיתוף ציבור אשר כלל עבודה משותפת עם המשלמה ליפו, עובדים קהילתיים וחברת עזרה ובצרון. זאת מתוך הבנה שיש צורך לתת מענה סינרגטי, המתייחס הן להיבטים הפיסיים – תכנוניים והן להיבטים הקהילתיים חברתיים.

אזור שיכוני יפו מאופיין לרוב באוכלוסיה הטרוגנית ממעמד חברתי-כלכלי נמוך (3.5), עפ"י "חוברת רבעים ושכונות 2014"). הן בשל בלאי טבעי של מבנים והן בשל חוסר יכולת פיננסית לתחזק את המבנים, האזור מאופיין במבנים ודירות במצב תחזוקה ירוד. משיתוף הציבור עולה כי ברוב המקרים (למעט אזור הבעש"ט שם מתגוררת אוכלוסיה יותר חזקה), התושבים מעוניינים בקידום תהליכי התחדשות עירונית לסוגיו. יחד עם זאת, יש הרבה חששות הקשורות ליכולת לעמוד במיסים ותחזוקה במבנים החדשים ומתקופת ההריסה והבנייה, בעיקר בקרב אוכלוסיה מבוגרת.

המלצות :

1. בפרויקטים של בינוי פינוי, לקיים ליווי קהילתי לאוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר וסיוע בתחזוקה ומיסים ע"י הנחות בארנונה וקרן הונית.
2. יש לתת מענה לתחושות של חוסר בטחון בקרב התושבים, הנובעים ממגורים בקרבת הפרדסים אבו סייף ודקא המהווים גורם מעכב בהתחדשות האזור ויזמים. בנוסף קבלני קולות המנסים להחתים תושבים מבלי שעומד בפניהם הידע הנדרש לקבלת החלטות או שהם מאורגנים על מנת לטפל בנושא חיזוק האזור והקהילה שגרה בו, חייב להיות מלווה בהקמת מוסדות ציבור וקהילה, תוספת של שטחים ירוקים וטיפול מוסדות החינוך באזור.
- 3.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות, לאחר אשור הועדה ולקראת קידום תוכניות מפורטות ידרשו הפעולות הבאות :

1. לקיים מפגשים בשכונות להצגת מסמך המדיניות.
2. השלמת הבחינה החברתית על מנת לדייק את ההליך התכנוני לקראת קידום תוכניות מפורטות.
3. ביפו אי השלמת הנחיות לבניה החדשה תוך הסתכלות על שימור המרקם, העמדת הבניינים וכו.

בישיבתה מספר 0017-17'ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון:

שלומית זונשטיין : מציגה את המדיניות במצגת. מיטל להבי : איך את מחזירה שטחים ירוקים?

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24ב'

שלומית זוננשטיין: במסגרת המדיניות וגם במסגרת התכנונית לא נפחית שצ"פים. כל שטח ציבורי שישמש כחלקת השלמה יוחזר כשצ"פ איכותי וטוב. זה יהיה במסגרת התכנון המפורט.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קובעת שלא ניתן להפחית שצ"פים. וכדי שיהיו פרויקטים כלכלים מהבחינה הזו בכל פרויקט בוחנים אם ניתן להתחיל בבינוי ובסופו להחזיר שצ"פים איכותיים אז נחזיר. כל פרויקט נבחן לגופו של ענין.

מיטל: מאחר והרחק והמטר הוא פי 5 האם יש הגדלה של הירוקים והחומים. אירית סייג: זו השאיפה שלנו.

אורלי אראל: כל תוכנית נעשתה פרוגרמה לשטחי ציבור. היחידה האסטרטגית נותנת הנחיה במסגרת התוכנית המפורטת כמה שטחי ציבור צריך להוסיף שצב.

שלומית זוננשטיין: נערכה פרוגרמה לכל המרחב ע"פ יחידות הדיור הצפויות ולקחנו מקדמי מימוש של 50%. התייחסתי לשטחים החומים. לגבי שטחים ירוקים מנסים להגדיל את השטחים הללו וזה חלק מכל תוכנית שמקודמת.

מיטל להבי: אנחנו מקבעים כל דבר אבל לא מקבלים את הצורך בירוק וחום מול המטרים ומול כמות התושבים. אני רוצה לראות את הפרוגרמה אם את אומרת שזה ישנו למה זה לא כתוב בדרפט? מדובר במסמך מדיניות.

חדווה פיניש: מסמך מדיניות קובע את הכלים. המטרה ידועה בתפיסה הכללית. כרגע אין תוכנית מפורטת יש מסמך מדיניות שקובע את העקרונות ולגבי הנפחים הם יקבעו בתוכנית מפורטת. הכלים במסמך המדיניות מדברים על הנפחים. יש פרוגרמה מסודרת שאפשר להעביר לחברי הועדה.

אלה ובר: הפרוגרמה חולקה ל-2 צפוני ודרומי. בחלק הצפוני לא זיהנו מחסור לא בירוקים ולא בחומים אבל זיהנו מעוונות יום וכתות ב"ס שצריך אותם ומצאנו את תאי השטח שישפכו את המענה. בחלק הדרומי זיהנו מחסור מצומצם של 20- דונם בערך וגם שם חיפשנו פתרונות עם הצוות. החומים שנמצאים על המפה הם בתת ניצול, וגם ענין בתי הספר זיהנו שהפתרון בריבוי כתות נוספות הוא בעיבוי של בתי הספר הקיימים.

מיטל להבי: רוב מוסדות חינוך ביפו הם של המגזר הממלכתי דתי או מגזר הערבי. התחושה שהתקבלה מהתושבים היא שאין שיתוף ציבור. תוכנית כזו חייבת שיתוף ציבור לאוכלוסייה הזו. לא יתכן שתוכנית כזו תבוא כתוכנית ידועה ולא כתוכנית עם שיתוף ציבור. בצורה הנוכחית אם הדבר יתנהל בלי שיתוף ציבור אל רק בועדה המקומית נקה על חטא כי זו אוכלוסיה חלשה שלא תבוא ותצעק כמו האוכלוסיה ברמת אביב. בשיכונים צריכים לעשות עבודת עומק לשיתוף ציבור. חסר לי החיבוריות בין השכונות ולא נעשה שיתוף ציבור מספק.

עידן עמית: האם יש התייחסות במסמך האם הוא כולל את שד' ירושלים ההיסטורית? שלומית זוננשטיין: לא נכלל במתחם.

עידן עמית: האם יש אלימה בצד של בת ים שזהו מרחב תכנון אחר? שלומית: כן.

מלי פולישוק: כתוב בדרפט על מנת לחדש את הקשר עם התושבים יוקם בית "להתחדשות עירונית" למה הכוונה? נאמר שיהיה פתור מהיטל השבחה אז מה הכוונה מעבר למה שקיים בחוק? אלו בעיות יש בפרדסים?

אפרת טולקובסקי: דיברתי עם תושבים טלי קוסוי שאמרו שהובטח להם 4 מפגשים והיו רק 2. מיטל להבי: למה לא מודיעים ו/או מזמנים את חברי הועדה לשיתופי ציבור. אילנית שגב: גם החיוב וגם הפטור של היטל השבחה יהיה בהתאם לחוק. מיטל להבי: למה מגבילים את המטר לתושבים ל-12 מ'?

מענים:

דוד רוימי משלמה ליפו: תהליך שיתוף הציבור התחיל לפני שלוש שנים והגיעו תושבים ונעשה תהליך רחב. כל הנושא הוכנס למערבל המתכננים. ובסופו של דבר יש מסמך מדיניות עם סט כלים. הפרדוקס הוא שהתושבים שואלים לא ממשיכים.

ענת ממשרד ברקאי: שיתוף הציבור נעשה לפני 3 שנים והמשכנו אותו עם צוותי הקהילה והעובדות הקהילות והמשלימה ויצרנו רשימות של תושבים, ונפגשו 3 פעמים עם כל אזור. היה מענה ממפגש אחד לשני. לדוגמא ברח' הבעל שם טוב הבנו שהאוכלוסיה לא מעוניינת בהתחדשות עירונית והתוכנית שונתה. התהליך לא הושלם התכנון הוא להביא את התוכנית לידי התושבים במפגשי שיתוף רחבים. היה תהליך מעמיק.

ניצן מעזרה ובצרון: בית התחדשות עירונית זהו מרכז מידע והדרכה שנותן שירות לתושב אם זה יעוץ שירות משפטי או לתת יעוץ בפרוייקטים פרטים וכל דבר שקשור בהתחדשות.

שלומית זוננשטיין: בנוגע לפרדסים – כל אזור הוא שונה כאשר מדובר במרחבים שהם תפוסים וחלקם בבעלות פרטית על הקרקע ורוב אדמות מדינה יש 3 פרדסים במרחב הזה.

אורלי אראל: המדיניות לא כוללת את הפרדסים.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24

שלומית זוננשטיין: ברח' שמחה הולצברג התפיסה התכנונית אומרת שיש ציר ירוק מקומי שהוא משרת את שתי הערים בת ים ויפו כאשר הרצון שלנו לרכז מבני ציבור לאורכו בת ים מקדמת תוכניות של 40 קומות ואנחנו הגשנו התנגדות.

אפרת טולקובסקי: עצם העובדה שהתהליך מתנהל 3 שנים הוא לרועץ למדיניות. צריכה להיות טבלה כמה אנשים היו ועל איזה נושאים דנו ולא ברור אם היה דיון משמעותי. יש לי תגובות מהציבור שלא היה דיון משמעותי ולכן דרוש פה מסמך עם פירוט התושבים שהיו. כשיש שיתוף ציבור הפרסום שלו צריך להיות רחב ולא דרך העובדות הקהילתיות. אני נגד יידוע הציבור או במתכונת שמוצעת.

ראובן לדיאנסקי: כשעושים הליך שיתוף ומשנים את המנוח ואז שמתכוונים לטוב זה יוצא לא חיובי. יש להיות עקביים עם המנוח של שיתוף ציבור כאשר אתה לא מתחייב במה שנאמר לזה שאתה משתף אותו אלא רק להתייעצות.

אירית סייג: השיתוף לא היה לפני 3 שנים אלא במשך ה-3 שנים ונרשמו עשרות פרוטוקולים. ראובן לדיאנסקי: לדעתי לקיים מפגש בשכונה והצגת מסמך מדיניות לאחר שהוא אושר אין טעם להציג אותו לתושבים. טענתי היא שלפני שמאשרים מסמך מדיניות צריך להציג אותו בפני התושבים ולקבל את כל האמירות וההתייחסויות מהתושבים וכך תגיעו לוועדה לאחר המיפוי והתגובות של התושבים ונוכל לקבל החלטה מושכלת.

אורלי אראל: אבל מה שמוצג הועבר לציבור, היו פה עשרות מפגשים עם האוכלוסיה לפני שנקבע מסמך המדיניות. כאן האוכלוסיה שונה מהאוכלוסיה במעוז אביב, הציבור ביפו היה חלק מהתהליך. אנחנו עושים קורסים בנושא של תכנון לאוכלוסיה ביפו וחוזרים אליהם עם תמונה כוללת את מה הועדה אישרה. הציבור רוצה לדעת מה הועדה החליטה.

ראובן לדיאנסקי: כמה השתתפו בקורסים? שלומית זוננשטיין: 60 איש בערך השתתפו בקורסים.

אירית סייג: התהליך של 3 שנים צריך להבין אותו מאחר וקם המינהל קהילה. הנושא ביחד עם המישלמה ליפו ומינהל השירותים החברתיים לא היו תחת כובע אחד והיה מורכב לעשות את הקורסים. התחדשות עירונית היא קודם כל של הבעלים של השטחים, התושבים ביפו היו חשופים להחלטות גורפות של היזמים והיום אנחנו רוצים להעביר את העוצמה לתושבים ביפו. האוכלוסיה היא הטרוגנית ולא הומוגנית. בסופו של דבר הגענו למדיניות שאומרת איפה יהיו פרויקטים של פינוי בינוי.

ראובן לדיאנסקי: הועדה לא מעורבת בתהליך ואתם מגיעים עם מדיניות שהיא כבר כתובה, אבל חברי הועדה מקבלים טלפונים מתושבים לא מרוצים.

דורון ספיר: הואיל והנושא קשור לשיתוף הציבור אני מציע שנביא את הנושא לוועדת שיתוף ציבור ולכן אני מבקש לתאם ישיבה בשבועיים הקרובים.

מיטל להבי: הועיל ומדובר ביפו אני מבקשת להשתתף בתת הועדה.

אהרון מדואל: גם אני מבקש להשתתף בתת הועדה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבת ועדת שיתוף ציבור באחריות יו"ר הועדה תוך שבועיים מיום החלטה זו.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן ליאור שפירא

דיווח על ישיבת ועדת שיתוף ציבור:

ב 7/08/17 התקיימה ישיבה אצל יו"ר הועדה לנושא שיתוף הציבור בתוכנית, בישיבה הוצגו כל סיכומי הישיבות שנערכו בהליך שיתוף הציבור שהתקיים במהלך שנת 2016 שבו נערכו מספר מפגשים עם הציבור לפי עזו, מפגשים פרטניים עם ועדי השכונות, מפגשים פרטניים עם עובדות שכונתיות ומספר סיורים בנושאים ממוקדים לשכונות.

יו"ר הועדה שיבח את העבודה שנערכה בנושא שיתוף הציבור והוחלט שהתוכנית תחזור לדיון בוועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות ע"פ חו"ד הצוות מיום 19/07/2017.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080-א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	20020-24ב' - 2

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

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: בדיון הקודם בקשתם לדון על נושא שיתוף הציבור ונעשתה ישיבה על הנושא אצל דורון ספיר. שיתוף הציבור החל לפני כשנתיים שנערך ע"י המישלמה ביפו בשיתוף עמנו. ונערכו שיתופי ציבור בכל השכונות. כמו כן נערכו קורסים להתחדשות עירונית בתוך יפו ובמסמך המדיניות הנוכחי נערכו מספר מפגשים שיתוף ציבור לפי אזור כל אזור בנפרד כ-3 מפגשים לכל שכונה, נעשו גם מפגשים פרטניים לפי צורך ובקשת התושבים ויוזמות בשטח כמו כן ניתנה התייחסות ספציפית ומפגשים פרטניים לאוכלוסיות השונות כגון הקהילה האתיופית. מציגה את כל התקציר של המפגשים שנעשו באזור. שמואל גפן: כמה תושבים הגיעו? ארנון גלעדי: מדובר באותו קהל שמועג לכל המפגשים. נתן אלנתן: בישיבה שהתקיימה אצל דורון הוזמנו אליה גם חברי ועדה נוספים והוצג בפני החברים ואכן במקרה הזה כן נעשה שיתוף ציבורי רציני ומהותי. יהודה המאירי: השיתוף הציבורי בעיריית ת"א נעשה בארץ הכי טוב, אבל הועדה אישרה נוהל לשיתוף ציבור ולא נוהגים על פיו ויש לפעול על פי הנוהל החדש. מיטל להבי: חלק גדול של שיתוף הציבור היו יותר עם אנשי מקצוע עובדות קהילתיות יו"ר הועד ועוד. החומר היה כתוב יפה אבל תושבים אמרו דברים כמו שאין ביי"ס יהודי ממלכתי ואני לא מוצאת ביטוי בפתרונות שנתתם. הדברים הבעייתיים שאנשים העירו לא מוצאת פתרונות. ההערה לענין שיתוף ציבור ראובן לדיאנסקי: אין תעוד של הדברים המשמעותיים שנאמרו. מיטל להבי: יש תיעוד אבל מטרת בתוכנית היא כמעט 14 אלף יחידות אך אין התייחסות בתוכנית לתוספת השטחים החומים והירוקים שתוכנית זו צריכה. מדובר בתוספת של שטחי דיון, תוספת שטחים גם בדירות קיימות ולא נותנים שום פתרון חוץ מהמשפט שעל כל שצ"פ שילקח ינתן שצ"פ איכותי אחר. אחת הסוגיות שהועלו ע"י התושבים היא שאין שטחים חומים וירוקים ההתייחסות בתוכנית היא מינורית לנושא. איש אפשר להביא תוכנית מדיניות בלי התייחסות לשטחים החומים והירוקים מלי פולישוק: איך מוזמן הציבור לשיתוף הציבור כדי שכל תושב יידע ויוכל להגיע? כמו כן כדאי להביא דוגמא כיצד שיתוף ציבור עזר בנוגע לנושאים שהועלו ע"י הציבור והוטמע בתוכנית המדוברת. ארנון גלעדי: עברנו כבר על נושא שיתוף הציבור. צריכים להתייחס למהות התכנון איזה גבהים אנחנו רוצים לראות ואיך אנחנו רוצים לראות את האזור מבחינת התחדשות עירונית. שלומית זוננשטיין: מציגה את התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי: דקה מתחם שלומית זוננשטיין: בחלקו. ארנון גלעדי: מדוע החרגתם את הפרדסים? הפרדסים הם חלק אינטגרלי מהשכונה וצריך להיות בראיה כוללת. שלומית זוננשטיין: אלו אזורים נרחבים ומסמך המדיניות ממליץ מה לעשות שם. אך המתווה לפתרון לאזור הזה הוא שונה מהשיכונים, יש התייחסות פרטנית בתוך השכונות לגבי הפרדסים בתוכנית המדיניות. זה כולל גם את התכנון העתידי גם את הפרדסים. (ממשיכה במצגת) מיטל להבי: מה שזה אומר שאי אפשר לקדם תמ"אות כי כל תוכנית תהיה התחדשות. שלומית: מסמך המדיניות מחלק את השכונות לאזורים לתוכניות חדשות לבינוי בינוי או בינוי בינוי ושאת האזור לתמ"א 38 למעשה רחובות שד' ירושלים יפת הפרדסים והציר הירוק לקדם תוכנית לבינוי בינוי, כאשר פנים השכונות הם יהיו יותר לתמ"א 38. נתן אלנתן: אז לא תאשרו בינוי בינוי? שלומית: כן נאשר תוכניות להריסה ובניה מחדש. במידה ותהיה הצעה תכנונית שתתאים למסגרת התכנונית במסמך המדיניות ויצטרכו הקלות מסוימות בגובה או בצפיפות ויתנו בתמורה שטח ציבורי. ארנון: מה קורה עם הנושא של היוזמות שיהיו בתוך השיכונים שהיום כבר נמצאים שם. נתן: מה יקרה בעוד שנתיים שהתארגנו כמה תושבים שרוצים התחדשות עירונית. אז מה המשמעות של המדיניות. שלומית זוננשטיין: יש העדפה של תוספת יחידות דיון יותר מועצמת הבצירים הראשיים כולל תוספת מסחר הפרויקטים שמסומנים פה הם יותר בלב השכונה. לב השכונה לא יכול לקבל את עומס יחידות הדיון. נתן אלנתן: תוכנית המתאר נתנה רח"ק מסויים האם מסמך המדיניות אומר אחרת. שלומית: תוכנית המתאר קבעה את מסמך המדיניות להתחדשות עירונית. האזור יעבור התחדשות בכמה שלבים שמבחינה עירונית רואים לנכון לתת העדפה קודמת באזורים מסוימים כמו למשל שד' ירושלים. יש אזורים עם קהילות רגישות שאנחנו מעדיפים לחכות כמו סומקן.

התוכן	מס' החלטה
ת"א/מק/9080-א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2024-0020 - 2

ארנון גלעדי: רח' סומקן אותו ולא שונה מקהילת קנדה או רובנשטיין. נתן אלנתן: זה לא כמו אפוטושו. אם תבוא יוזמה ראויה אתם לא רואים בעיה. עמי כץ: בשיכונים הללו להרים רבי קומות זה כמעט לגרש את האוכלוסיה החוצה. לכן אמרו עדיפות. ראובן לדיאנסקי: להבנתי פחות מ6000 יח"ד תווד הגבהים הוא מאוד גדול בין 25-8 קומות זה לא נותן אינדקציה למשהו משמעותי. 25 קומות זה דגם בנין אחר עומת 8 קומות. כמו כן איך משמרים את האופי של יפו כי אחרת זה יהפוך לרמת אביב החדשה או שכונת המשתלה.

מיטל להבי: לגבי הרח"ק והמכפלה של היחידות בגלל שתוף הציבור והשטח הירוק שלא מסומן בתוכנית, אני מבקשת התייחסות לשטחים של מוסדות ציבור להראות איפה הדבר מקבל ביטוי למכפלות הללו. ארנון גלעדי: היות והמתחמים והפרדסים הם חלק מהתפתחותה של יפו, הראיה הזו חייבת להיות משולבת. לכן יש לראות את המקסימום פוטנציאל של מספר תושבים שיכנסו להתחדשות העירונית ומזה יש לגזור את בית הספר ומוסדות הציבור. המדיניות צריכה לכלול את כל יפו.

נושא של גודל הדירות יש ליצור תמהיל שנוגע במשפחות צעירות, בודדים ומשפחות ברוכות ילדים. בענין גובה המבנים זהו אזור של שיקום חברתי ביסודו והוא חייב להיות מותאם לאופי של השכונות. בנין של 35 קומות וגם 25 קומות ידיר את תושבי המקום.

עמי כץ: לכן זה מוביל אותנו שפינוי בינוי פחות מתאים מאשר תמ"א 38 מאשר פינוי בינוי. ארנון גלעדי: למעשה יש יוזמות מקומיות בתוך יפו כבר מזה שנתיים שרוצים לקדם אותם במיוחד בצירים הראשים. מה שאומר שאנחנו דוחפים את פנים השכונה לתמ"א 38. העדפה שהשיכונים הותיקים יוכלו להנות מהתחדשות עירונית ולא למנוע את הכלי ולכן יש לראות איך אפשר ליישם זאת. שלומית זוננשטיין: הרעיון במסמך הזה היה כן ליצור התחדשות עירונית ולתת מקום אפשרי הן מבחינה תכנונית ערכים כלכלים והן מבחינת המכלול גם מבחינת שטחי הציבור הנושא התנועתי וכד'.

העדפה של הצירים הראשים זו העדפה בשל יח"ד. פנו אלינו יוזמות של מספר בנינים לקדם הריסה ובניה מחדש של הבנינים הללו לפעמים הם צריכים תוספת של קומה וקצת צפיפות כדי לאפשר את ההריסה של הבנינים הללו. מסמך המדיניות יצור את אפשרות הזו אם תהיה התארגנות של מס' מבנים אנחנו בהחלט נאפשר זאת.

כשמדובר על גובה 25-8 מדובר על אזור הפרדסים וידוע שיש כבר היום תוכניות התקפות מגיעות ל-20 קומות. מלבד קהילת קנדה שכבר היום מקודמת ניתן להגיע ל-25 קומות. רוב הבינוי יהיה 8 קומות הבניה החריגה יהיו 15 קומות כדי לאפשר את הכלכליות של התוכניות הללו אנחנו מתמרצים את הבינוי.

לגבי הרח"ק – תוכנית המתאר מאושר רח"ק 4 ו1 להתחדשות עירונית, באזורים מסוימים הוגדרו רח"ק 6 כאשר זה כלול בתנאים מאוד מגבילים, בעיקר בפרדסים ובפינוי של שטחים ציבורים וזה לפי המתאר. הרח"ק יהיה לאחר הפקעה של שטחי הציבור בין אם שצ"פים בין אם זה חומים וזאת כדי לאפשר את הכלכליות של הפרוייקטים. כל תוכנית תדרש להגיש תמהיל ממוצע. דיור בר השגה בפרוייקטים כאלה הוא בתועלת ציבורית הוא כמעט בלתי אפשרי מבחינת הערכים הכלכליים, במסגרת תמהיל יח"ד שיעשה לכל תוכנית יהיו גם דירות קטנות וזולות ללא חניה שיתנו סוג של דיור זול.

ראובן לדיאנסקי: מה ההתייחסות לגבי השצ"פ גדלים וכד'.

שלומית זוננשטיין: שצ"פים לאזור הזה לא נצפה מחסור ולמרות זאת כל תוכנית של פינוי בינוי אנחנו כן מגדילים את השצ"פ בין אם זה כשפ"פ ובין אם זה שצ"פ בתוכנית והכל בזיקת הנאה.

מענה לשיתוף הציבור

ענת: במהלך הניתוח למצב קיים היו מפגשים רחבים ולהזמין שוב את הציבור זוהי לא טקטיקה נכונה. מה שנעשה הורכבו רשימות עם עובדות קהילתיות והפעילים בכל אזור ועשינו 6 מפגשים ובו היו 25 איש וכן נעשו סיורים. בחודש הקרוב יהיו עוד 4 מפגשים שהפרסום פוזר בת"ד וכד'.

ההשפעה המובהקת היתה בכל אזור הבעל שם טוב ששם הקהילה לא מעוניינים בהתחדשות עירונית ולכן האזור ניכר בתוכנית.

עמי כץ: שיתוף הציבור היה בשני שלבים. בשלב הראשון הכנת מסמך מדיניות עם אדריכל עמוס ברנדיס מהיחידה האסטרטגית ואז עשינו 4 מפגשי שיתוף ציבור מאוד גדולים שבכל אחד הגיעו 100 אנשים. בעקבות זאת הכין האדריכל ברנדיס תוכנית כשהוא הגיש אותם סברנו שהתוכנית גבוהה מידי ולא ברורה לתושבים ואז בשלב שני שבו היו מפגשי ציבורים יותר ממוקדים כולל קורסים בתי ספר הראשונים שנעשו בישראל. מבחינת היקף הפרסום לשיתוף הציבור בסה"כ היה שיתוף ציבור טוב מאוד אבל יש בעיה אחת בשיתוף מכיוון שהשיתוף לוקח זמן יכול להיות שהתושב הבודד מעבד את המיקוד. ולכן נצטרך לחזור אל התושבים כדי לסיים את הנושא.

אהרון מדואל: לדעתי התוכנית גדולה מידי, במעוז אביב ורמת אביב הירוקה עשיתם שכונה שכונה וכאן לקחתם מתחם של עיר ועשיתם מדיניות. ולכן אכן התושב מעבד את הקשר.

דורון ספיר: האם כל תושב בשכונות הרלוונטיות יודע מה פחות או יותר מה יהיה עתיד השכונה. עמי כץ: בתוכנית יש את זה את הפירוט אני לא בטוח שכל תושב ותושב יודע את זה.

ראובן לדיאנסקי: האם מי שרוצה לדעת יש לו את האמצעים הטכנולוגיים הסבירים לשאול ולדעת? דורון ספיר: השאלה אם בכלל מראש יודעים בכל מקום, לדעתי הצוות צריך להכין משהו יותר מפורט אולי פיר שכונה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - 0020-24ב'

ראובן לדיאנסקי: אם אין חובה בתוכנית המתאר לגיבוש תוכנית מדיניות לא לעשות תוכניות מדיניות כי יש להסתפק בתוכנית מתאר. ארנון גלעדי: זה לא נכון.

אירית סייג: אנחנו מקדמים מדיניות גם כנגזרת ובהתאם לתוכנית המתאר. מה שקורה בשיכונים אלו מקומות שמועדים לפורענות. יש לנו יזמים שפועלים בשטח ומחתימים את התושבים ומבטיחים הרים וגבעות. מצידנו אנחנו נותנים מסמך כזה כלומר המדיניות והוא לא מסמך הרמתי שנסגר היום. זהו מסמך שמלווה אותנו עשרות שנים ויש לו הרבה מאוד רבדים ויזוז לפי מה שנגלה ככול שנהיה ממוקדים. הוא נועד לתושבים וחלק מהעבודה והקורסים שנתנו לתושבים הם כדי שהתושבים יבינו שהכח בידיים שלהם ולא של היזמים והם יכולים להתארגן. מוקם הבית להתחדשות עירונית והתב"עות בעבודה. דורון ספיר: מתי יגיעו התבעות כל פעם תגיע תביעה שתואמת את המדיניות. המדיניות אומרת מה היא רוצה.

אירית סייג: העבודה שלנו נעשה פיר שכונה כאשר הקומו 2 צוותי תכנון על ידינו יחד עם היועצת של השיתוף הציבורי, והעבודה היא במכלול שלם. לגבי הפרדסים בגלל מורכבותו הוא ממשיך להיות בעבודה אצלנו

עמי כץ: פרדסים נמצא בטיפול עם רשות מקרקעי ישראל ונכסים.

ארנון גלעדי: לא קבלתי תשובה לגבי איך משתלבים הפרדסים עם הנושא הזה הוא מסמך מהותי וחלק מהותי. כמו כן נושא גובה המבנים והתחדשות עירונית פנים שכונתית ולא בצירים ראשים כמו למשל רובינטשיין הוא פנימי הכבישים שם רחבים שמאפשרים תנועה, ולכן הוא צריך להיות חלק מהפרדס. הפרדס נמצא בתוך יפו ד והפינוי בינוי חייב לנשוק לשיכונים הצמודים אליו ואם לא רואים את זה כמקשה אחת לא עשינו כלום.

ראובן לדיאנסקי: בכל הנוגע לשטחי השצ"פים והשטחים החומים לא הוצגו בצורה ראויה. אין לי תמונת מצב ברורה של השצ"פים.

מיטל להבי: חלק מהשצ"פים ביפו הם שצ"פים מופרים שלא קיימים. אישרנו המרה של עשרות שטחים חומים ביפו שהיו בבעלות פרטים לשימושים מניבים. גם אז נתנו לנו את התשובה שיהיו תוכניות שיביאו אותם לכאן יציגו את האפשרויות. אי אפשר להביא תוכנית שיש בה מכפלה של פי 3 יחיד, פי 4 שטחים בנויים פי כמה תושבים ולא להביא תשובות בשטח. צריכים להראות תמונה ברורה. הפרדסים לא נמצאים במסמך השטח הירוק לא באמת שטח ירוק. לדעתך כל מה שעל השולחן היום הוא למשפרי דיוור והם יגיעו רק אם ניתן את האיכותיות של השירותים הציבוריים.

דורון: אני מציע לאשר את המסמך ולעדכן את המסמך הזה מעת לעת בהתאם לתכנון המפורט ובהתאם לנושאים שהועלו ע"י חברי הועדה. אני מציע לדון במתחמים שיגיעו לכאן או עדכון מדיניות שתביאו את התב"ע שקיימות אחת לאחד זהו מסמך שצריך ללוות את הועדה הרבה זמן ויכול להתעדכן מעת לעת. ארנון גלעדי: אתה טועה צריכה להיות פה קורולציה והתאמה בין הבינוי לפרדסים. אם לא מתייחסים לנושא הזה כחלק מכלול למעשה לא עשית כלום.

ראובן לדיאנסקי: כל נושא של שצ"פים ושטחים חומים לא נתתם תשובה.

שלומית זונשטיין: מציגה את הפרוגרמה לשטחי ציבור נדרשים. נעשתה פרוגרמה נרחבת לשטחי ציבור כאשר היא חולקה לשלושה חלקים פרוגרמה 1 יפו א' ושיכוני חיסכון נבדק כחלק ממכלול של לב יפו פרוגרמה 2 ליפו ד' יפו ג' נווה גולן ללא הפרדסים ששם שטחי הציבור תפוסים ולא נלקחו בחשבון לטובת התחדשות השיכונים ופרוגרמה שלישית לשטחי הפרדסים. הפרוגרמה לשיכונים נעשתה בהנחת מימוש של 50% הטבלה מציגה את המלאי הקיים התוספת הנדרשת והפתרון שנמצא במסגרת התוכנית. במסגרת העבודה מופו כל שטחי הציבור הקיימים ונתנו המלצות לחידושם וייעול שטחי הציבור הקיימים. בנוסף הומלץ לפתוח בית ספר חדש בקום בית ספר אביגל שאינו משמש היום כבית ספר. נמצא כי במסגרת התוכנית לפינוי בינוי או בינוי פינוי כל תוכנית תידרש לתת שטח לאשכול גני ילדים או מעונות יום במסגרת תכנון מפורט שיעשה לכל תוכנית.

ראש העיר: יש להבין שמודבר בתוכנית שכל אחד צודק. מעצם טבעה של תוכנית פינוי בינוי נותנת מדיניות שהכמות הבלתי צפוי בה גדולה באופן טבעה זו לא תבי"ע. האם הפינוי בינוי יבוצע ע"י יזם או גוף אחר הכל משתנה. אבל בגדול היא עונה על כל הצרכים הבסיסים שהעיריה הזו קבעה שהם נדרשים. לכן אין טעם לדחות את המסמך. הפינוי בינוי נועד לעשות אותו דבר שלמעשה סותר את דיוור בר השגה. אי אפשר להכניס את כל הערכים ביפו המצאי מצומצם. לגבי גודל הדירות האם פינוי בינוי נועד לאותה אוכלוסיה או לערבב אוכלוסיה. המדינה לא רוצה לתת לי דיוור בר השגה.

רון חולדאי-ר"ע: יש כאן תוכנית שעבדו עליה המו במסמך המדיניות לא לכל דבר יש פתרון. ארנון גלעדי: אנחנו רוצים להיות יותר ממוקדים ולכן אנחנו יורדים שכבה אחת למטה. הפרדס הוא חלק בלתי נפרד.

רון חולדאי-ר"ע: אין כרגע פתרון לפרדסים, ולדחות את המסמך זה לא נכון. אין איש יודע איך לקדם את שני המוקדים גם פרדסים וגם בינוי. אין דרך לצפות מה יהיה בפרדסים ולא ניתן למצוא פתרון. יהודה המאירי: יש מדיניות של העיריה לעודד סטודנטים ללכת לגור בדרום העיר. סטודנטים אומרים שאם התוכנית תאושר הסיכוי שהמדיניות של העיריה בנושא הזה היא תהיה לא יהיו ישימה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9080 א - עדכון מדיניות שיכונן דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - 0020-24ב'

רון חולדאי ר"ע: אין פתרון לכל דבר אי אפשר להקצות גם שטחים ציבוריים וגם גני ילדים וגם דיור בר השגה האינטרסים רבים ביפו וכרגע לא נתן לתת מענה על כל דבר. אם מישהו חושב שהוא יביא משהו אחד עם פתרון הוא טועה. לכן צריך לקדם דברים בקצב נכון. אי החלטה היא החלטה הכי גרועה. שלומית: אין מחסור לשצ"פים הציר הירוק יכנס לתכנון מחדש כדי לשפר את הנגישות וגם את האלמנטים שנמצאים שם. זו תוכנית שתמשיך ותתקדם ויהיה תכנון יותר מפורט. עודד גבולי: התכנית היא תכנית מצויינת, כל השאלות שנשאלו נמצאות תשובות בתכנית. עבדו על התוכנית שנתיים והגיעו לתוצאה נאותה וחייבים לאשר את המדיניות הזאת.

הועדה מחליטה:

לאשר את המדיניות.

הצבעה:

בעד: ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גפן שמואל, אהרון מדואל, יהודה המאירי, גל דמאיו שרעבי, נתן אלנתן, דורון ספיר
נגד - אין
נמנע - ארנון גלעדי

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, גל דמאיו שרעבי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את עדכון המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-24ב' מיום 06/11/2024 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב: מובא עדכון למדיניות שיכון דרום יפו שאושרה ב2017. מציג את העדכון במצגת. **אלחנן זבולון:** אני מבקש תקציר על נושא תוכנית הפרדסים **אורלי אראל:** בעוד כמה חודשים תגיע התוכנית לדיון, כדי שהתוכנית תעלה לדיון בתוכנית המתאר בטבלה 5 יש הוראה שתנאי לדיון על תוכניות באזור זה אישור מסמך המדיניות. בשנת 2017 אישרנו מדיניות אך לא כללנו את הפרדס כי לא ידענו כלום. **אלחנן זבולון:** חבר הוועדה חיים גורן הצטרף אלינו בזום **יותם בן יעקב:** ממשיך להציג מתוך המצגת **דודו לניאדו:** מה הולכים לעשות עם המבנים הלא מוסדרים? איך הם נכללים בתוכנית? **יותם בן יעקב:** יהיה פיצוי לתושבים במבנים הלא מוסדרים, התכנית לא נכנסת למנגנון הזה. התוכנית קובעת שיש לפנות את המבנים הללו. קיים הסכם בין יזם התוכנית לתושבים על פינוי וזה המנגנון שיהיה בכל הפרדסים. **דודו לניאדו:** יש שם שטחים של עיריית ת"א וגם של רמ"י. עיריית ת"א מאפשרת לקבל פיצוי מהיזם שהעירייה לא מעורבת בו. **יותם בן יעקב:** העירייה רואה במימוש תכניות הפרדסים יעד אסטרטגי, לכן לדוגמא, העירייה בחרה לוותר על היטל השבחה. לכל הפרדסים תכניות מאושרות שלא מומשו, מטרתנו לקדם תכניות שיש להם מנגנון בר מימוש. **אורלי אראל:** הזכויות שניתנו ניתנו מתוקף תוכנית המתאר ותנאי למימוש שלהם יהיה פינוי השטחים הציבוריים, זה לא זכויות שניתנו בשביל לפנות את השטחים. **דודו לניאדו:** הם קיבלו רח"ק 6 זה מעל? **אורלי אראל:** זה על פי תכנית המתאר. אנחנו לוקחים את זכויות הבניה ואומרים איפה הם ימומשו. **אביגדור פרויד:** מה התמריץ על מנת לגרום ליזמים לקחת על עצמם ולפנות? **יותם בן יעקב:** אנו עובדים במשותף עם יזם. גם תוכנית המתאר אומרת שבכדי להגיע לרחק 6 נדרש פינוי השטחים הציבוריים, אנו עובדים במשותף עם ועד פרדס דלק ועם יזם, הכל מתואם. יש כאן גם שטחים לעירייה והיא יוצאת עם זכויות על הקרקע הסחירה שלה. **דודו לניאדו:** מה ההבדל בין תושבי פרדס דכה לבין תושבי כפר שלם?

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24ב' -

אורלי אראל: כפר שלם הוא משק סגור שצריך להיות תואם למתאר גם פה זה תואם למתאר
דודו לניאדו: פה אנו לא בודקים את המבנים הלא חוקיים? כמה זמן הדייר נמצא?
אורלי אראל: בכפר שלם זה חלק מקרקעות המדינה פה זה יזם פרטי וחלק קרקעות פרטיות
יותם בן יעקב: בפרדס דלק רוב הקרקע היא פרטית
אלחנן זבולון: כדאי שלקראת הדיון הבא תהיה סקירה של הפרדסים. מאושר פה אחד
בישיבתה מספר 0020-24ב' מיום 06/11/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון המדיניות בתחום פרדס דלק.

משתתפים: אלחנן זבולון, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי, דיבי דיסטניק, חיים גורן