

מים, ביוב והידרולוגיה : ענבל אברהם

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רשות פיתוח, מדינה, פרטיים, הימנותא.

מצב השטח בפועל:

במרחב הפרדס מתגוררת כיום שלוש משפחות ענפות, על בסיס הפרדס שהתקיים בו במהלך המאה ה 20. המרחב מהווה מתחם מסוגר, תפוס, מוקף גדרות והוא נחצה לשני חלקים על ידי רחוב רובינשטיין. מרבית מרחב התכנון מבונה, כאשר בחלקו הצפוני השטח כולל סככות ובתי מלאכה, עצים בוגרים, ומשתלה כלפי שדרות ירושלים. בחלקו הדרומי קיימים מבני מגורים צמודי קרקע, עצי פרי רבים, ובית באר. במזרח התכנית קיים מגרש הספורט של מרכז קהילתי בית רק"ע.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/ 5000:

נספח אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מרבי 4
 נספח עיצוב עירוני : גובה מרבי : עד 8 קומות
 נספח הערות מיוחדות : מתחם התחדשות עירונית :

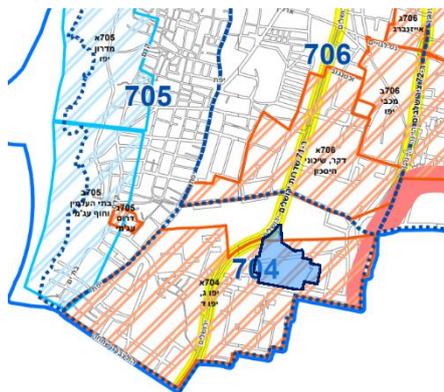
- יותר חישוב רח"ק ממוצע.
- תתאפשר עלייה נקודתית בגובה חריגה מסביבתה (15 קומות). תכנית זו מטמיעה הקלות במספר הקומות עד 19 קומות.
- תוספת 1 רח"ק (סה"כ 5)

נספח עיצוב עירוני



עד 4 קומות	עד 8 קומות
עד 15 קומות	עד 25 קומות
עד 40 קומות	מעל 40 קומות

נספח אזורי תכנון



גבול אזור תכנון	208 מספר אזור תכנון
מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	מתחם להתחדשות עירונית
רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות	מספר ושם מתחם תכנון
מספר ושם הוראות לעיצוב רחובות	גבול התוכנית

תשריט אזורי ייעוד



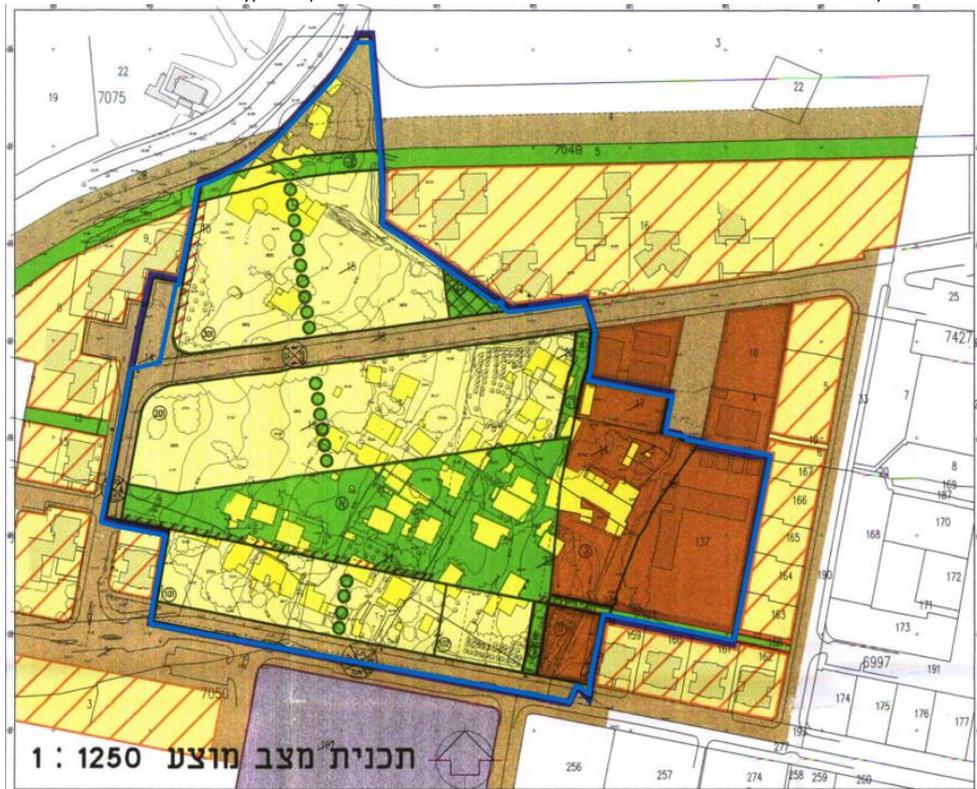
אזור מגורים בבניה נמוכה	אזור תעסוקה מקומי
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור תעסוקה עירוני
אזור מגורים בבניה רבת קומות	אזור תעסוקה מטרופוליני

בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
1.5 - 0.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית מתאר מס' 2661-ת.א - "הבאר". מתן תוקף - 1988



יעוד קיים: שטח ציבורי פתוח מוצע, שטח למבני ציבור, אזור מגורים מיוחד, שביל להולכי רגל, דרך קיימת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ-61.6 ד'

זכויות בניה: מגורים כ-47,300 מ"ר, מוסדות ציבור כ-13,500 מ"ר, מבנים לשימוש השצ"פ - כ-650 מ"ר. 430 יח"ד, בגבהים של 6, 12, 24 קומות מעל עמודים.

מצב תכנוני מוצע:

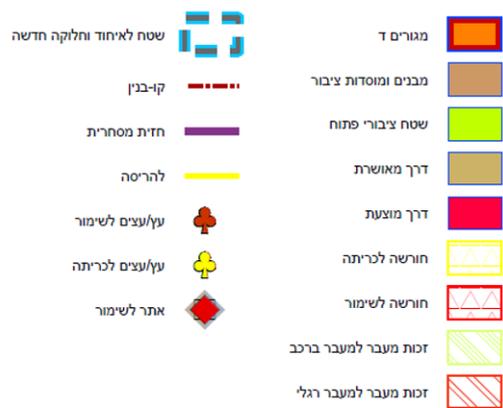
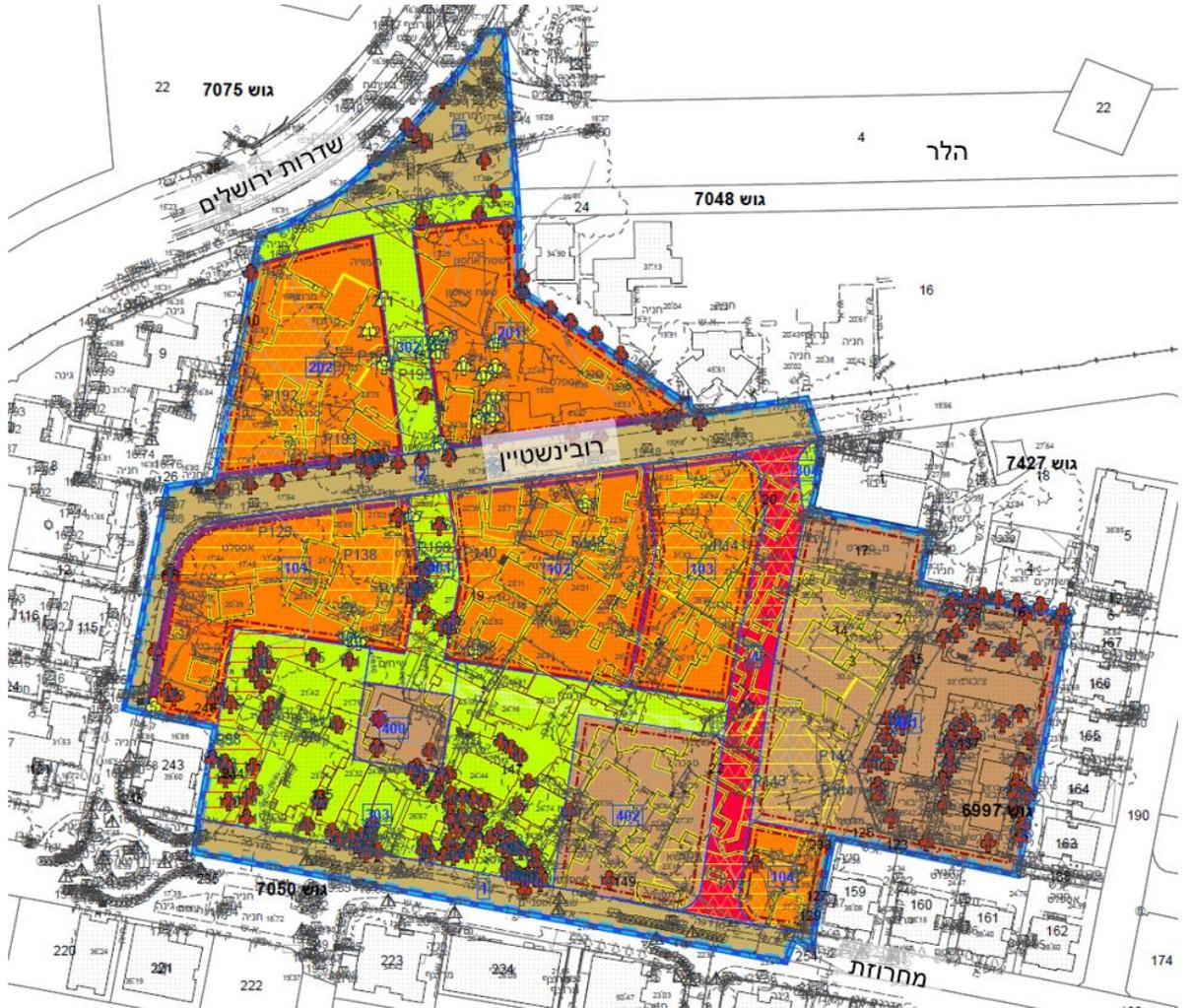
תכנית להתחדשות עירונית במרחב 'פרדס אבו סייף' ההיסטורי. תכנית זו מציעה פינוי של המבנים הקיימים ובנייה של 1,232 יח"ד, מתוכן 10% דירות בהישג יד. התכנית קובעת שני מרחבי תכנון עיקריים מדרום ומצפון לרחוב רובינשטיין ומייצרת להם אופי שונה המותאם לסביבת התכנון - צפונית לרח' רובינשטיין, מוצעת בנייה רוויה בדומה לבינוי בתכניות השכנות. דרומית לרח' רובינשטיין, מרחב המאופיין בחצרות פנימיות, המשמר את זיכרון ואופי הפרדס. כמו כן, מוצעת דרך חדשה לטובת שיפור הקישוריות באזור ורשת הדרכים, הוספת שטחים ציבוריים בנויים, קביעת חזית מסחרית לרחוב רובינשטיין ומרחב עירוני פעיל, שמירה על היקף השטחים הציבוריים הפתוחים תוך שמירה על עצים בעלי ערך, שימור בית הבאר הקיים ומתן הנחיות לפיתוחו.

תיאור מטרות התכנון:

- התחדשות המרחב באמצעות הגדלת היצע המגורים ושטחי הציבור.
- שיפור הקישוריות במרחב יפו ד', קביעת דרך חדשה לטובת השלמת גריד הדרכים בשכונה וחיבור רגלי למוקדים עירוניים.
- השתלבות בשכונת יפו ד' תוך הפיכה מאזור מבודל מוקף גדרות למרכז ציבורי עבור כלל השכונה.
- הקמת מוקד ציבורי שכונתי חדש וארגונו סביב בית הבאר.
- שמירת מבנה בית הבאר ההיסטורי כפי שהומלץ בסקר השימור המרקמי וע"י ועדת השימור.
- קביעת דיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
- תוספת שטחים עבור מבני ציבור לפי פרוגרמה.

- קביעת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.
- מתווה שלביות ביצוע להבטחת השלמת פינוי הבינוי הלא מוסדר מהשטחים הציבוריים והפרטיים בכל מרחב התכנית.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח לרבות תשתיות, תת הקרקע, הוראות לאיכות הסביבה וניהול מי נגר, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.

תשריט מצב מוצע:



זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	% 2*	מ"ר	% 2*	מ"ר	%	מ"ר	% 2*	
8970		11920		44200		44200		מבני ציבור
45475		40628		77216		77216		מגורים ד'
								שטח ציבורי פתוח
		425		1610		1610		מסחר

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 1232 יח"ד וכ-2000 מ"ר למסחר זעיר
צפיפות: ברוטו – 20 יח"ד לדונם נטו- כ-52 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד: כ 95 מ"ר ברוטו, כ 74 מ"ר פלדלת

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 7 עד: 19. כולל הקלה בקומות מ 15 ל 19 קומות.
תכסית: עד 60%
קווי בניין: 3 מ' לכל הכיוונים, פרט לקו בניין 2 מ' לכיוון שצ"פ [302].

חוו"ד תחבורתית:

תיאור המצב הקיים:

- מרחב הפרדס משורת כיום משני הרחובות, מרחוב המחרוזת שבגבולו הדרומי ומרחוב יצחק רובינשטיין החוצה את הפרדס.
- החניה לתושבי הפרדס מתבססת כיום רובה ככולה על חניה לאורך שני הרחובות הנ"ל.
- בתוך הפרדס עצמו אין היררכיה של דרכים והגישה היא בחיבורים פרטיזניים, הן לרכב והן להולכי רגל.
עקרונות תכנון:
- כללי – התכנית המוצעת מתבססת על שני הרחובות הנ"ל ומוסיפה רחוב בצד המזרחי, בכוון צפון דרום, המחבר את רחוב המחרוזת לרחוב יצחק רובינשטיין. הסדר זה תקף לרכב הפרטי, וגם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה, שירדו אל מתחת לקרקע, למרתפים במגרשי המגורים.
הולכי רגל:
- התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות ומאפשרת להולכי הרגל להשתמש בשצ"פים לינאריים במרחב הפרדס, על מנת להגיע למבנים המתוכננים וגם כדי לעבור דרך הפרדס כחלק מהתנועה הרגלית בתוך שכונת יפו ד'.
- רוכבי אופניים:
כמו הולכי הרגל, גם שבילי האופניים יוטמעו בשצ"פים ויאפשרו נגישות למבנים השונים בשכונה, מהרשת העירונית הסמוכה.
- תחבורה ציבורית:
השכונה נושקת לשדרות ירושלים, בה פועל הקו האדום של הרק"ל. כמו כן השכונה נמצאת במרחק אווירי של כ-400 מ', מתחנת הרכבת וולפסון. יש להדגיש כי בתכנון קו 2 של המטרו, התחנה הדרומית שלו, אמורה להיבנות במחלף וולפסון, באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.
אזור מיתון תנועה:
אין כוונה להפוך בשלב זה את האזור לאזור מיתון תנועה.

חוו"ד סביבתית (הרשות לאיכו"ס):

התכנית נדרשת להיות מלווה בנספח סביבה אשר יוגש כתנאי להפקדה בפועל.
הנושאים אשר ייבדקו כחלק מהנספח ומסקנותיהם יוטמעו בהוראות התכנית:
אקוסטיקה:

יבוצע חיזוי רעש תחבורה ורעש מהרק"ל לכל המבנים לאורך שדי ירושלים. ככל וקו הבינוי מתקדם לכיוון הרכבת הקלה, לעומת המצב הקיים כיום, ייערך תאום מול נת"ע ולקבל את אישורה שאין חריגות מנושא הרעידות מהרק"ל. החיזוי יעשה ע"פ נתוני תנועה עדכניים ותכנית בינוי במטרה לקבוע את כושר הבידוד האקוסטי. בנוסף יינתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות בדגש על המערכות שיתוכננו על גגות המבנים המרקמיים, השפעות הדדיות בין שימושים וכו'.
קרינה:

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/תא/מק/507-1091867	25/12/2024
דיון בהפקדה	5 - - '24-0025

יבחנו מקורות חשמל/ פולטי קרינה בתחום התכנית וסביבתה על מנת להבין את המשמעויות התכנוניות הקיימות/עתידיות על הבינוי המתוכנן (כדוגמת קו מתח המטיל מגבלת מרחק וכ"ו) אסבסט:

ייערך סקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנים המיועדים להריסה שיגדיר את כמויות ומופעי האסבסט בתחום התכנית. איכות אויר:

במסגרת הוראות התכנית, ניתנו הנחיות לשלבים השונים להצגת פתרונות נדרשים בנושא.

חוו"ד היח' האסטרטגית:

מצב קיים: כ-324 יחידות דיור (על פי הערכת אגף הנכסים)
 מצב מוצע: 1,232 יחידות דיור
 גודל משק בית מוערך: 3 נפשות
 גודל שנתון חינוך מוערך: 1.5%
 סך האוכלוסייה הצפויה: 3,696

שטחי ציבור נדרשים נורמטיבית

13.3	שטח עבור מוסדות ציבור - מקומי [דונם]
2.1	שטח עבור מוסדות ציבור - כלל עירוני [דונם]
15.4	סה"כ שטח עבור מוסדות ציבור
11	שטח ציבורי פתוח [סף הבית]
18.5	שטח פתוח כולל כלל עירוני

מוסדות ציבור נדרשים נורמטיבית

שירות	כיתות
כיתות עבור מעונות יום	4.2
כיתות עבור גני ילדים	5.5
כיתות בית ספר יסודי	11.1
כיתות בית ספר על יסודי	11.1

המלצות להבטחת איכות השטחים תוך התמודדות עם ציפוף השכונה ומחסור בשטחים ציבוריים נדרש:

- ניצול מיטבי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית ובסמוך לה:
 - בינויי יעיל המאפשר תוספות עתידיות.
 - בנייה בתת הקרקע ותכנון השטחים כך שיתאימו לסוגים של שימושים לאורך שעות היום.
 - רה ארגון של השטחים הקיימים- ארגון וייעול השימושים הקיימים, על מנת לצמצם פיזור על שטח ציבורי לא יעיל.
 - נגישות- הרחבת הגישה לציבור אל ומפונקציות הציבוריות ברגל, באופניים ובתחבורה הציבורית.
- תוכנית לניהול שטחים ציבוריים וצורת הפעלתם בתחום התכנית וסביבתה:
 - יצירת שיתופי פעולה בין מנהליים בהפעלת שימושים וחללים משותפים באמצעות קביעת אופני ניהול למבנים משולבים- שיאפשרו ניהול אפקטיבי של מספר השימושים.
 - שלביות- תעדוף של פיתוח שטחי הציבור על פי דחיות, השפעה, פריסה ומתן מענה לשימושים שנמצאים בשטחים שעוברים ברה- ארגון.
 - בחינת הצרכים המקומיים- מדובר במרקם קהילתי הטרוגני עם צרכים רבים שאינם נורמטיביים, יש לבחון את צרכי התושבים ולהבטיח מענה מקומי.

תכנית המוצעת אינה עומדת בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת. מצב מוצע בתכנית: 14.35 ד' שב"צ ו 12.36 דונם שב"צ. התכנית חסרה דונם שב"צ ומוסיפה 1.3 שב"צ (בהתייחס לסף בית בלבד). הפער בין השטח הנדרש פרוגרמטית עבור שב"צ לשטח המוקצה בתכנית הוא 1- דונם.

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	25/12/2024
דיון בהפקדה	5 - - '24-0025

ש"פ	ש"צ	
11 (סף הבית בלבד)	15.4	דרישה פרוגרמתית על פי חלופה ב' (סה"כ יחידות הדיור)
12.36	14.35	מוצע בתכנית
1.3+	1-	פער
(בהתייחס לשטחי סף הבית בלבד)		

היקף השב"צ בתכנית המוצעת אינו עומד בדרישות ההקצאה כפי שעולות בחוות הדעת.

אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגותה של התכנית במספר תחומים:

- מרחב פרדס אבו סייף מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל כ 324 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד תכנוני מסודר.
- הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבורים מאושרים כולל דרכים, שצ"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים הן התושבים בתחום התכנית והן תושבי השכונה מזה שנים מתשתיות מטרדיות, מרשת דרכים קטועה, וממחסור בשטחי ציבור.
- התמשכות המצב הנוכחי אינה מטיבה ועלולה להרע את המצב הן בתחומי התכנית והן לסביבתה.
- מאחר ומרבית השטח אינו מוסדר, תכנית זו אינה תכנית נורמטיבית להתחדשות עירונית. על מנת לייצר תכנית שהינה בעלת אופק מימוש, נדרש לקחת בחשבון את התנאים המיוחדים הנגזרים מהצרכים ומשמעויות ההתארגנות של בתי האב הקיימים.

לאור סיבות חריגות אלו, היחידה האסטרטגית ממליצה לאשר את ההקצאות המוצעות על אף הפערים, מתוך הבנה שהתכנית המוצעת תביא להסדרת המרחב, לשימוש מיטבי בפוטנציאל שטחי הציבור ומיצוי פוטנציאל השטחים הסחירים.

לפיכך, לעניין שטחי הציבור ובהתייחס לטעמים המיוחדים הנ"ל, מומלץ לאשר את התכנית בהתאם לפרוגרמה המוצעת ובהתאם לסעיף 4.1.1 (ד) (2) (ח) בהוראות תכנית המתאר.

דיון בהישג יד

- א. מוצע כי 10% מכלל יחידות הדיור יהיו יח"ד דב"י על פי תיקון 120 לחוק.
- ב. משך השכירות: 25 שנים ולאחריהן שכירות במחיר שוק לצמיתות.
- ג. שיעור ההפחתה: 40%. בתיקון 120 קיימת אפשרות להעמיק הפחתה זו בקרקעות מדינה.
- ד. בני מקום - תיקון 120 מאפשר כי 25% מהזכאים יהיו בני מקום – תושבי תל אביב יפו.

התייעצות עם הציבור:

מתווה ההתייעצות עם הציבור אושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 30.09.2024. לאורך התקדמות התכנון התקיימו פגישות רבות עם ועד הפרדס בהן הוצג התכנון ונדון עם הועד. בתאריך 17.11.2024 התקיימה פגישת יידוע פתוחה לכלל הציבור בבית רק"ע ביפו ד'. להלן סיכום המפגש באמצעות היועץ החברתי שמלווה את התכנית:

השתתפו במפגש: נציגי העירייה, עורכת התכנית, יועץ חברתי, תושבי פרדס אבו סייף: כ 40 משתתפים, בני משפחת אבו סייף ונציגי כל תתי המשפחה, משפחות נוספות המתגוררות בפרדס, תושבי האזור ואזרחים מעורבים.

מנכ"ל המשלמה ליפו הציג את תפיסת העירייה לפיתוח דרום יפו, חשיבות התכנית לעתיד האזור ואת העשייה למען התושבים.

מנהל אגף נכסי העירייה הציג את תהליכי שיתוף ועד הפרדס מאז הקמת מינהלת הפרדסים. כמו כן, הציג פעולות שהעירייה קידמה למען קידום הפרויקט:

1. מועצת העיר הכריזה על הפרדס כמתחם להתחדשות עירונית.
2. במסגרת חוק ההסדרים הקודם ניתן פטור מהיטל השבחה עבור התכנית וזאת בכדי לעודד את קידם התכנית ואת הכדאיות הכלכלית ליישומה.

הוצג חלון הזמן הנוכחי להכנסת התכנית לדיון להפקדה עד סוף השנה וזאת כדי לעמוד בשינוי החקיקה לקבלת הקלות בתוספת קומות הנדרשות ליישום התכנית.

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סיף	25/12/2024
5108/תא/מק/507-1091867	5 - - '24-0025
דיון בהפקדה	

מתכנן מצוות תכנון יפו והדרום בעירייה הציג את הרקע לתכנית, את המטרות, את המסגרת התכנונית הכללית ואת הלוי' הצפוי עד מתן תוקף לתכנית, אישור תכנית עיצוב והוצאת היתרי בניה. אדריכלית הפרויקט מטעם רמ"י הציגה את התכנית.

- שאלות, הערות והתייחסויות : התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות :
- הזהות החדשה לפרדס : תושבת הפרדס העלתה את החשיבות והרצון לשמור את הזהות הקיימת ושמירה על מורשת המשפחה בתכנון החדש. היא הציעה למסד בבית הבאר המוצע לשימור מוזיאון למטרה זו.
 - פרטי התכנון : התושבים ביקשו פירוט נוסף לגבי גובה הבניינים, מספר יחידות הדיור, חלוקת השטחים הציבוריים והמסחריים, ומיקום מבני ציבור.
 - תשתיות ותחבורה : התושבים התעניינו בתכנון הכבישים, החניונים, התחבורה הציבורית והנגישות לאזורים השונים בשכונה.
 - שטחים פתוחים ונוף : הועלתה חשיבות השמירה על השטחים הפתוחים הקיימים, פיתוח גנים ציבוריים חדשים ושיפור הנוף, איך במקביל עלתה השאלה בעניין אחוז הפרשות לשטחי ציבור בשטח התוכנית בהשוואה לתוכניות האחרות באזור.
 - דת ומסורת : הועלתה שאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה, כיום ישנם שני בתי תפילה בפרדס שמשמשים את תושבי הפרדס והסביבה, נדרש לעגן זאת בתוכנית החדש כדי לאפשר תחושת שייכות לתושבים.
 - תהליך קבלת ההחלטות : התושבים ביקשו לקבל מידע נוסף על שלבי התכנית הבאים, על האופן שבו התגובות שלהם ישולבו בתכנון הסופי, ועל לוחות הזמנים הצפויים.
 - מתחמי בינוי ושלביות : יש בפרדס מספר משפחות, הכרחי לייצר הפרדה בין המשפחות וחוטר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התוכנית.
 - עלה נושא התביעה ההדדית המתנהלת בבית המשפט בין משפחת אבו סיף ורשות מקרקעי ישראל, כרגע התוכנית טובה, איך ללא הסכמות עם המנהל לא ידוע באמת ניתן לממש במסגרת לטובת המתגוררים בפרדס.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים (הנתונים של המצב המאושר)	נתונים	
500%	כ-100%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
119,850 למגורים ולמסחר	61,450 מ"ר * לכל הייעודים	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
7-12-19	6-12-24	קומות	גובה
עד 76 מ'	עד 110 מ'	מטר	
עד 60%	עד 60%		תכסית
0.8	לפי התקן בעת הוצאת ההיתר		מקומות חניה

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת/ גריעה
יח"ד	430	1232	+802
מגורים	28.111	23.97	-4.141
מבנים ומוסדות ציבור	10.997	14.324	+3.327
שטחים ציבוריים פתוחים	12.309	12.313	+0.004
דרכים	8.523	11.029	+2.506
שביל	1.086	0	1.086-
סה"כ שטחים ציבוריים	32.915	37.666	+4.751

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	25/12/2024
דיון בהפקדה	5 - - '24-0025

התאמה לתמ"א 4/35

תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% משטח התכנית. עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.

תכנית פרדס אבו סייף מאופיינת בשטחי ציבור רבים במצב המאושר. חלק גדול מהשטחים הציבוריים הקיימים כיום הינם תפוסים והתכנית כוללת אותם כדי לאפשר מנגנון פינויים והשמתם עבור כל השכונה.

בשטח התכנית המוצעת מגרשי המגורים מהווים כ 39% משטח התכנית. עם זאת, התכנית הינה תכנית בצפיפות גבוהה, מקודמת בזכויות בניה מקסימליות בהתאם לתא/5000 ונמצאת בלב שכונה המצטופפת בפרויקטים רבים להתחדשות עירונית.

תמ"א 35 קובעת שחריגה מ 40% שטחי המגרשים למגורים ניתן לאשר בסמכות הועדה המחוזית. לכן, לקראת הפקדה ידרש אישור הועדה המחוזית לעניין זה בלבד.

נספח בניוי:



מקרא

גבול התוכנית	
גבול מגרש	
קו בנין	
גבול מרתף	
שטח שירות	
שטח מסחרי	
כניסה למגורים	
זיקת הנאה להולכי רגל	
זיקת הנאה למעבר כלי רכב	
עץ לשימור	
עץ קיים בחצר משותפת	
עץ מתוכנן	
איזור פעילות	
גינון במרחב ציבורי	
גינון במרחב פרטי	

הדמיה:
מבט מדרום:



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1091867	שם התכנית תא/מק/5108 פרדס אבו סייף	מגיש התכנית הוועדה המקומית	עורך התכנית אילה רונאל אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז חסעף-בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))	א62 (א) א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (19), א62 (א) (9)	תכנית להתחזקות עירונית במרחב פרדס אבו סייף בשכונת יפודי במוסד התכנית קובעת 1232 לחיד, שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור. התכנית קובעת במרכז בית באר לשומור

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	ס. 4.4, 5.4 א- מתחם התחדשות עירונית 5.3.2 צורך במסמך מדיניות מסמך המדיניות יתייחס לחיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פניו-בינוי.	704 א' יפו ג יפו ד'	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	קיים מסמך מדיניות שיכוני דרוס יפו		הוראות מיוחדות

<p>תא/9080- מיום 6.9.2017</p> <p>+ קיים מסמך מדיניות שיכונני דרום יפו שמתייחס לבינוי לאורך הרחוב. קיים תכנון מפורט (שבוצע) לקו האדום שמתייחס לחתך הרחוב.</p>	<p>2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.</p> <p>ר-71 שדרות ירושלים הוראות לעיצוב רחובות</p>		
<p>+ קיים מסמך מדיניות שיכונני דרום יפו תא/9080</p> <p>+ התכנית קובעת 1 רח"ק נוסף (עד 5 רח"ק)</p> <p>תכנית המתאר קובעת עלייה בגובה עד 15 קומות</p> <p>תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון וחבנייה מ-15 ל-19 קומות</p>	<p>סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א) (ב) מסמך מדיניות</p> <p>5.3.2 (ג) עליה בדרגת גובה אחת מנספח עיצוב עירוני ו 1 רח"ק נוסף.</p> <p>5.3.2 (ד) ניווד זכויות בין מגרשים (רח"ק ממוצע)</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:</p> <p>תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+ מגורים ד מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת דרך מוצעת</p> <p>רחוב הלר מסומן בנספח התנועה של תכנית המתאר כדרך עורקית רב עירונית, היעוד המאושר של רחוב חיים הלר הוא דרך וגם משמש בפועל כדרך המובילה למחלף וולפסון ואיילון.</p>	<p>3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>מקבץ שימושים ראשי: מגורים</p> <p>3.4.2 ציר מעורב</p> <p>3.1.1 (ו) שימושים כלליים בהתאם להגדרות למקבצי שימושים</p> <p>3.6.10 שטח פתוח עירוני</p>	<p>704- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>- ציר מעורב (שדרות ירושלים)</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מעל 100 יח"ד - קיימת חו"ד יח' האסטרטגית</p>	<p>ס 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים</p> <p>ס 3.4.2 ציר מעורב (א) שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1</p> <p>סעיף 3.2.1 (א)(1)(2)(3)</p>	<p>704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>- ציר מעורב (שדרות ירושלים)</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעודי.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית קובעת צי"פ ושב"צ במגרשים חדשים</p>	<p>3.2.4 (א)(3) בניינים הממוקמים על דרך עורקית רב-עירונית שימוש למשרדים בקומת הקרקע</p> <p>(4) שימושים נוספים מסחר I בקומת הקרקע עד 25%</p> <p>ס 3.1.1 (ו): שימושים כלליים</p>	<p>704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז), 3.2.4</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>+ + + + + צפיפות נטו כ 19.78 יחיד לדונם. +</p>	<p>3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים 3.1.3 קביעת תוספת שטחי בנייה עד הרחיק המירבי סעיף 3.1.3 א' הקצאת שטחי ציבור סעיף 3.1.3 ב' סעיף 3.1.3 ג' תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יצירת תועלות חברתיות כגון תמהיל מגוון, שימור 3.2.4 (ג) (2) צפיפות מיומלת 18 יחיד לדי נטו 3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4</p>	<p>704א- יפו ג', יפו ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת תוספת שטחי בנייה המירבי קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ + + +</p>	<p>ס. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית 5.3.2 (ג) תוספת רחיק 1 מעל הרחיק המירבי במתחם התחדשות עירונית (ד) רחיק ממוצע ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) ביועודים לשימושים ציבוריים עד 1 רחיק נוסף מעבר לרחיק המירבי לטובת מצללות או סככות צל</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי נאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ במגושים בהם קיימים מבנים לשימור זכויות הבניה במרתפים יהיו מכח תא/5000</p>	<p>ס. 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ + קיים תיק תיעוד מתחמי</p>	<p>4.3.1 (א) הוועדה תחליט על הפקדת תכנית שבתחומה מצוי מבנים שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית מאושרת או בתכנית המוצעת רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. (ב)(ג)(ד) (ה)</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכלולים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5-4.2.2)</p>
<p>+ + + + + 15 קומות</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) מס' הקומות - 8 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מי-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (א) (1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית ניתן לקבוע קומת קרקע בגובה עד 6 מ'</p>	<p>704א יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5-4.2.2)</p>

+	סעיף 4.2.2(ג) במכנים עד 20 קומות קומת גג תהא קומה חלקית		
+	סעיף 4.2.1 כללי סעיף 4.2.3 - הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגורים.	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים
+	סעיף 4.1 קיימת חוות דעת יחידה אסטרטגית. לאור חריגתה של התוכנית במספר התומים (כמספר בחו"ד היחידה האסטרטגית), קיימת הצדקה לפער מסויים בין הפרוגרמה למצב המוצע בתוכנית, ביחס לשטחים למבני ציבור. הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחי ציבור מאושרים באופן הפוגע באוכלוסייה בתחום התוכנית ומביא למחסור במבני ציבור במצב המאושר. התוכנית מאפשרת פינוי של שטחי ציבור קיימים בתכנית מאושרת שכיום לא ניתן להשתמש בהן.		הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6 - מרחב ציבורי סעיף 3.6.1 (א) שימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי (ב) שטחי בניה (5)(א) שטחי בניה למתקן תשתית מעל הקרקע לא יעלה על 2% משטח המגרש עירוני (2) מרחב ציבורי- רחוב עירוני (8)(א) הועדה תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי המעני את החו"ד הסביבתית 3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.6.13 ציר ירוק עירוני	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגנים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'

<p>של הרחוב קיים שעיף מאושר ברוחב משתנה של כ 40 מ'. + הציר הירוק המטרופוליני משתרע בין שדרות ירושלים עד פארק דוידוף (כולל) ועד שדרות הביע"ט ומאפשר רצועה ירוקה של למעלה מ 100 מ'. + התכנית מאפשרת מדרכה של 10 מ. קיים שביל אופניים כבר היום. + קיים סימבול ליאזור לספורטי" במרחק של כ- 200 מ' מצפון לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מצפון לתכנית ומחוץ לשטחה.</p>	<p>ציר ירוק מטרופוליני 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.14 (ב) –הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים 3.6.18 אזור לספורט</p>			תחבורה
<p>+ חוות דעת תחבורתית + קו בניין כ 10 מ' מגבול הדרך – שדרות ירושלים + התכנית מוסיפה דרך מקומית המתחברת לדרך מוצעת בתכנית מצפון על מנת להתחבר לגריד המתוכנן שישרת את השכונה + התכנית תואמת את התחום ויאיינה משנה את תחום הרק"ל + בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למגורים תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף</p>	<p>3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב-עירונית 3.8.2 (ה') דרך מקומית 3.8.4 קווי מתע"ן ס. 3.8.7: תקן חניה</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>	איכות סביבה
<p>+ גובל בדרך עורקית רב עירונית + קיימת חו"ד הרשות לאיכה"ס וקיים נספח סביבתי</p>	<p>4.4.1. ס. תכנית בעלת השפעה סביבתית ס. 4.4.2. חוות דעת סביבתית.</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>4.4 סעיף 4.4 איכות סביבה - הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	איכות סביבה

התוכן	מס' החלטה
507-1091867 תא/מק/5108 - פרדס אבו סיף דיון בהפקדה	25/12/2024 5 - 0025-24

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור הרשות לאיכו"ס.
5. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
6. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישור ע"י אגף הנכסים.
9. השלמת טבלת איזון והקצאה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הועדה כתנאי להפקדה בפועל כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש.
10. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב : תוכנית להתחדשות במרחב פרדס אבו סף בלב יפו ד' תוכנית שתאפשר הסדרה של הפרדס, שיפור המחיה בו, תוספת יחידות דיור, שימור של בית באר ויצירה של מרחב ציבורי עבור כל השכונה סביב בית הבאר. התוכנית מקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו בשיתוף.

איילה רונאל : מציגה את התוכנית.

יותם בן יעקב : התכנית כוללת דב"י שיהיה להשכרה נתייחס לכך בהמשך.

מיטל להבי : פרויקט יפה ונחוץ שחיכינו לו

חיים גורן : השלב הבא יהיה להביא תוכנית עיצוב לוועדה?

אודי כרמלי : קודם זה מומלץ לאשר להפקדה לאחר מכן יהיה טבלאות איחוד, עיצוב היתרים וכו'

אורלי אראל : נחזור לוועדה עם טבלאות איחוד וחלוקה

ליאור שפירא : אבקש לאפשר לנציג הדיירים לדבר

סמיר אבו סיף : אנו מברכים על התוכנית אבל אנו מבקשים שהעירייה תקיים פגישה עם האדריכלים ואנשי המקצוע שלנו, שיהיה שיתוף פעולה

עמי אלמוג : בדרפט יש אמירות בעייתיות שעלולות לרמוז על בעלויות ומחויבויות שעדיין לא הוכרעו בבית המשפט. התוכנית בדיון בבית המשפט בין המנהל למשפחה, גם העירייה בתוך העניין הזה

ליאור שפירא : אנחנו וועדה תכנונית, לא עוסקים בבעלויות

עמי אלמוג : לגבי הדב"י יותם יתקן את הנוסח ובסעיפים האחרונים אנו מבקשים בסעיפים 6,8 להוסיף את רמ"י

אלחנן זבולון : יש סיבה שהפרידו את לוח איחוד וחלוקה מעיקרי התוכנית?

אלי לוי : יש עדיין כמה סוגיות שנותרו מול המנהל והעירייה לעניין החלוקה

יותם בן יעקב : יש מספר תיקונים שנדרשים במקום סעיף 9 שמתייחס להשלמת טבלת איזון והקצאה לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה כאשר לאחר השלמת טבלת האיזון והקצאה בתיאום העירייה ורשות מקרקעי ישראל, התוכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה כולל עדכון השטחים בטבלה חמש במידת הנדרש כתנאי להפקדה בפועל ובתנאים הבאים, זו בעצם רשימת התנאים. בסעיף שש אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף נכסים בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל. בסעיף שמונה קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התוכנית ואישור על ידי אגף הנכסים בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל. מבוקש לקבוע שטחים עבור מרפסות וסעיף אחרון בנושא של דיור בהישג יד מבוקש לעדכן את הנחיות הדיור בהישג יד, בקרקע מדינה לנושא שיעור ההנחה ממחיר השוק והתאמת תקופת השכירות לעשרים וחמש שנה מינימלי ולתקן בהתאם לתוספת השישית על תיקוניה לרבות תכולת תקרת דמי השכירות ולתקן את התנאים מהתקנון בהתאם.

אמיר בדראן : זה פרויקט מבורך. שטח הפרויקט 61 דונם, זה פרויקט ענק, 1232 יחידות דיור ייבנו. יש כ- 800 יח"ד חדשות והצעה לדב"י של 10% מיח"ד. אם התחשיבים זה פחות או יותר 8 דירות, בפרויקט כזה

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	25/12/2024
דיון בהפקדה	5 - 0025-24

גדול ולהתייחס לצורך הקיומי ביפו לדיור בר השגה, להגיד 10 אחוז יח"ד ואין עתודות קרקע זו הצעה לא מספקת, לדעתי צריך להעלות זאת לפחות ל-25%. אני מבין שיש עניינים כלכליים, אבל 10% זה מעט, בבית הירוק היה 25%

ליאור שפירא: אין מה להשוות. התוכנית הקודמת היתה הבית הירוק שזה פרויקט דירה להשכיר בתוכנית הזו זו קרקע פרטית.

אמיר בדראן: חוזר בי מההשוואה. אבל עדיין למה אין 25% דב"י במקום 10% **יותם בן יעקב:** עשרה אחוז מ-1232 יח"ד זה 123 יח"ד, שיהיו דיור בהישג יד. תוכניות התחדשות עירונית ובטח תוכנית כזאת שהיא מורכבת כל הנושא של הכלכליות הוא מאוד מורכב ולא פשוט ואי אפשר להעמיס על תוכנית כזאת יותר מעשרה אחוז הדברים האלה נבדקו וקיימים גם בתוכניות אחרות להתחדשות עירונית במרחב. יש מדיניות של הוועדה המקומית לשיעור הדיור בהישג יד חפי המדיניות ביפו ודרום שיעור הדב"י הוא עשרה אחוז מיחידות הדיור ולכן גם בתוכנית הזאת שהמיוש שלה הוא כל כך מורכב, לא ניתן לאפשר יותר מזה.

אמיר בדראן: 10% זה נתון פיקס שתמיד יהיה?

אודי כרמלי: כן. 10% בדרום 15% בצפון זו המדיניות שהתקבלה כאן בוועדה.

אמיר בדראן: 10% דב"י הוא מכלל היחידות הקיימות?

יותם בן יעקב: 10% מכלל היחידות בתוכנית

אמיר בדראן: רק 25% מהזכאים יהיו מתושבי המקום?

ליאור שפירא: נכון

עמי אלמוג: מבקש לא להזכיר את נושא תושבי המקום זה עדיין בדיונים בבית המשפט

ליאור שפירא: אתה מסתכן שנאבד גם את זה

אינס אבו סייף: אני עיתונאית, מדריכת סיורים ביפו. כתושבת יפו אני ותושבי המדינה, ילדי ואני מתחילים ממינוס גם בחינוך ובתעסוקה. הבעיה העיקרית שלנו שאין לנו איפה לגור. יפו תהפוך לחסרת אופי אם לא נהיה בה, אם העיריה לא תדאג לנו. אבקש שהעירייה תדאג לנו.

אנחנו מבקשים מינימום קורת גג לבני משפחתי, בית הבאר ההיסטורי משם הכל התחיל, שישמר וישא את שם המשפחה שלנו וההיסטוריה שלנו, דבר נוסף המקום שמאחד אותנו שזה המסגד.

ליאור שפירא: חלק מהשטח הוא שטח חום ואנו נדע בעתיד מה נעשה שם מבחינת מוסדות ציבור. בית הבאר ישומר. לגבי משפחתך אנו רוצים לשמור על האופי של יפו.

אמיר בדראן: אני מצטרף לכך שבת המקום דיברה בצורה מרגשת ויפה.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה לרבות כל התיקונים המוטמעים בחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עקרונות התכנית להפקדה כאשר לאחר השלמת טבלת האיזון וההקצאה בתיאום עם העיריה ורשות מקרקעי ישראל המנהלת הליכים משפטיים בקשר עם הבעלות בקרקע. התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה כולל עדכון השטחים בטבלה 5 במידת הנדרש, כתנאי להפקדה בפועל ובתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור הרשות לאיכו"ס.
5. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
6. אישור של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים בתאום עם רשות מקרקעי ישראל.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים בתאום עם רשות מקרקעי ישראל.
9. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.
10. קביעת שטחים עבור מרפסות.
11. עדכון הנחיות ה"דב"י" בקרקע מדינה לנושא שיעור ההנחה ממחיר השוק והתאמת תקופת השכירות ל-25 שנה מינימלי ולתקן בהתאם לתוספת השישית על תיקוניה. לרבות תחולת תקרת דמי השכירות, ולתקן את התנאים בתקנון בהתאם.

מובהר כי החלטה זו הינה במישור התכנוני בלבד ואין בה כדי להשליך על הסוגיות הקנייניות המתבררות במישור המשפטי.

התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867	25/12/2024
דיון בהפקדה	5 - - '24-0025

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן