

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: יפו ד'



כתובת:

מחרוזת 15-33 אי זוגיים, נרדור 3א, 3ב, רחוב 3862 6, 4, רובינשטיין יצחק 2א, 4א, 4ב, 10, 12, 12א, 12ב, 16, 27, 31, 25 שדי ירושלים 171, 171 א, 173, 173א, 181, 183, 185.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6997	מוסדר	חלק	123,125,238,127,129,	137
7427	מוסדר	חלק	14-17 ,2-3	28,25
7048	מוסדר	חלק	20 ,19 ,10	4,9,15- ,24 ,26 16,18
7050	מוסדר	חלק	22 ,149 ,147 ,135 ,244 ,246	235 ,124

שטח התכנית: 61.636 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדריכלים

אדריכלות נוף: יעל בר מאור

מדידה: DATAMAP GROUP

תנועה: דגש הנדסה

יזם: רשות מקרקעי ישראל

שמאות: אהרון בוך

שימור: שעיה רוט

שיתוף ציבור ויועץ חברתי: עבד שתאדה

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - - 0003-25	הבהרה ודיוק לדפוס

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.

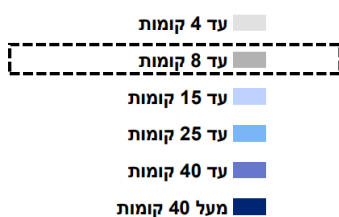
מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

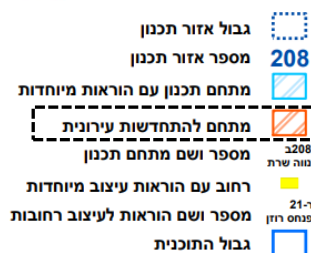
נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק מרבי 4
נספח עיצוב עירוני: גובה מרבי: עד 8 קומות
נספח הערות מיוחדות: מתחם התחדשות עירונית:

- 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



נספח אזורי תכנון



תשריט אזורי ייעוד

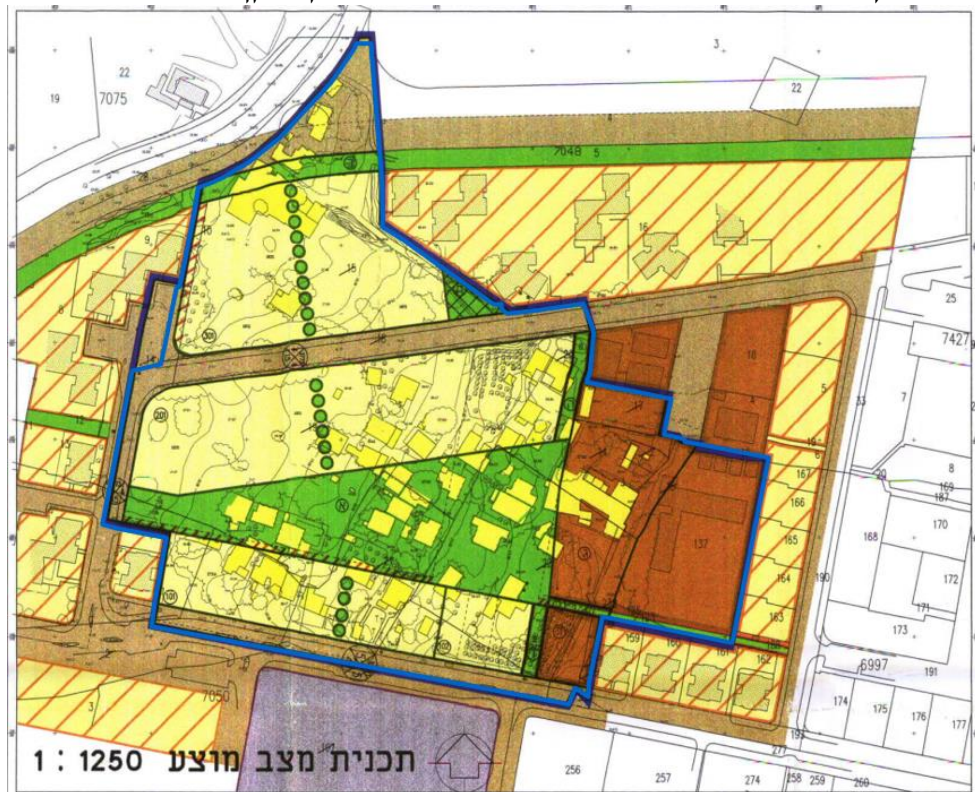


בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5-1.5 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:

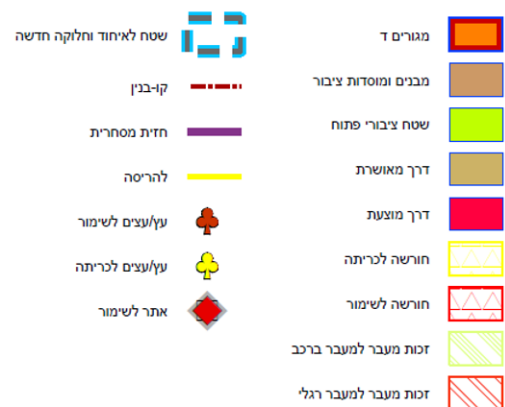
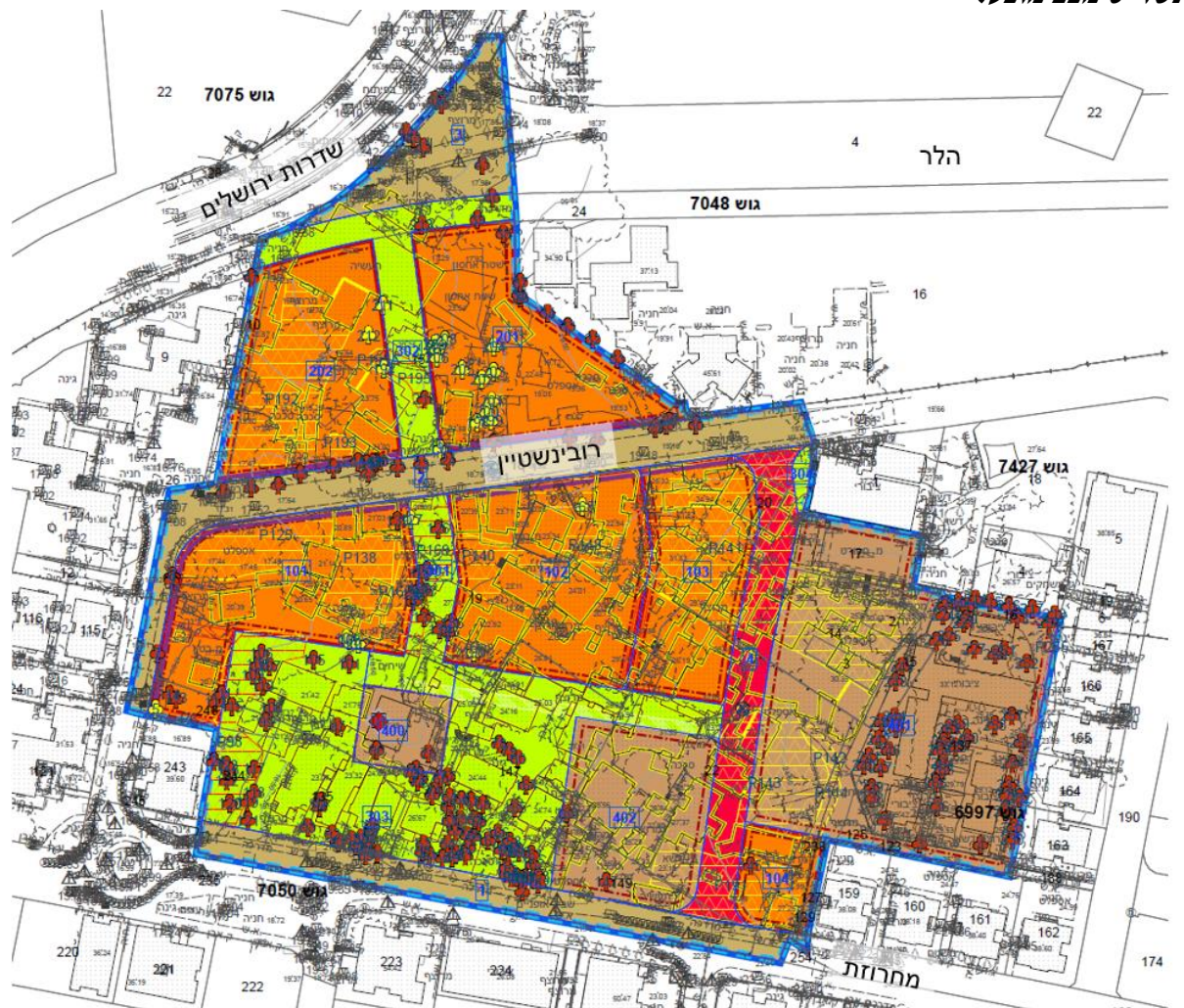
תכנית להתחדשות עירונית במרחב 'פרדס אבו סייף' ההיסטורי. תכנית זו מציעה פינוי של המבנים הקיימים ובנייה של 1,232 יח"ד, מתוכן 10% דירות בהישג יד. התכנית קובעת שני מרחבי תכנון עיקריים: מדרום ומצפון לרחוב רובינשטיין ומייצרת להם אופי שונה המותאם לסביבת התכנון - צפונית לרח' רובינשטיין, מוצעת בנייה רוויה בדומה 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 לפיתוח.

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:



התוכן	מס' החלטה
פרדס אבו סייף 5108/מק/תא/507-1091867	05/02/2025
הבהרה ודיוק לדפוס	4 - - 0003-25

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי					יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	2* %	מ"ר	2* %	מ"ר	%	מ"ר	2* %	מ"ר	
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 שד' 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:

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - 25-0003	הבהרה ודיוק לדפוס

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 וכו')
 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 דחיפות, השפעה, פריסה ומתן מענה לשימושים שנמצאים בשטחים שעוברים ברה- ארגון.
 - בחינת הצרכים המקומיים- מדובר במרקם קהילתי הטרונגי 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.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - - 0003-25	הבהרה ודיוק לדפוס

ש"פ	שב"צ	
11	15.4	דרישה פרוגרמטית על פי חלופה ב' (סה"כ יחידות הדיור)
(סף הבית בלבד)		
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 ומחריגות 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.

דיוור בהישג יד

- מוצע כי 10% מכלל יחידות הדיור יהיו יח"ד דב"י על פי תיקון 120 לחוק.
- משך השכירות: 25 שנים ולאחריהן שכירות במחיר שוק לצמיתות.
- שיעור ההפחתה: 40%. בתיקון 120 קיימת אפשרות להעמיק הפחתה זו בקרקעות מדינה.
- 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.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - 25-0003	הבהרה ודיוק לדפוס

מתכנן מצוות תכנון יפו והדרום בעירייה הציג את הרקע לתכנית, את המטרות, את המסגרת התכנונית הכללית ואת הלוי"ז 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 ושלבויות : יש בפרדס מספר משפחות, הכרחי לייצר הפרדה בין המשפחות וחוסר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התוכניות.
 - עלה נושא התביעה ההדדית המתנהלת בבית המשפט בין משפחת אבו סייף ורשות מקרקעי ישראל, כרגע התוכנית טובה, איך ללא הסכמות עם המנהל לא ידוע באמת ניתן לממש במסגרת לטובת המתגוררים בפרדס.

טבלת השוואה :

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

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת/גרועה
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

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867
4 - 25-0003	הבהרה ודיוק לדפוס

התאמה לתמ"א 4/35

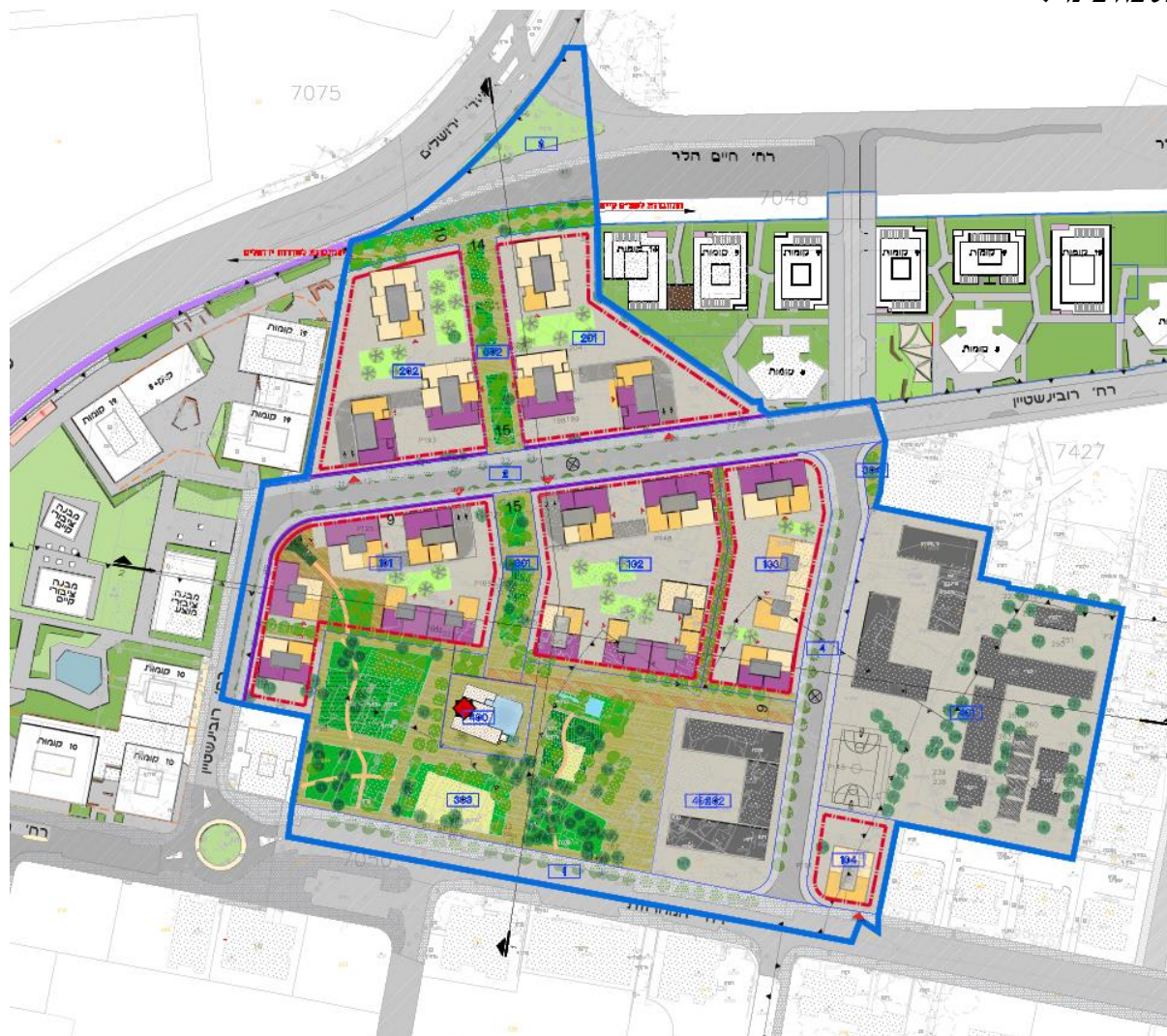
תמ"א 35 דורשת שתפרוסת השטחים למגורים בתחום התכנית תהיה מיני 50% משטח התכנית. עוד קובעת התמ"א שמוסד התכנון יהיה רשאי לאשר גמישות ולאשר תכנית הכוללת שטח קרקע למגורים עד 40%.

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 בינוי:



מקרא

		גבול התוכנית
		גבול מגרש
		קו בין
		גבול מרתף
עץ לשימור		שטח שירות
עץ קיים בחצר משותפת		שטח נוסחי
עץ מתוכנן		כניסה למגורים
איזור פועילות		זיקת הנאה להולכי רגל
גינות במרחב ציבורי		זיקת הנאה למעבר כלי רכב
גינות במרחב פרטי		

הדמיה:

מבט מדרום:



מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - - 0003-25	הבהרה ודיוק לדפוס

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-1091867	תא/מק/5108	הוועדה המקומית	אילה רונאל אדריכלים
פרדס אבו סייף			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כללית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		☒ עירונית	☐ כפרית
		☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מחוז חסעיף בחוק
מס' 62(א) (1), 62(א) (4), 62(א) (5), 62(א) (19), 62(א) (9)	תכנית להתחדשות עירונית במרחב פרדס אבו סייף בשכונת יפודי ביפו. התכנית קובעת 1232 יחיד, שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור. התכנית קובעת במרכז בית באר לשומור.	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

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

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

מס' החלטה 05/02/2025 4 - 25-0003	התוכן פרדס אבו סיף 5108 - תא/מק/507-1091867 הבהרה ודיוק לדרפט
--	--

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי	704א- יפ ד' - אזור מגורים בבניה עירונית	3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים 3.1.3 קביעת תוספת שטחי בנייה עד הרחיק המרבי 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	+ + + + + צפיפות נטו כ 19.78 יחיד לדונם. +
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	ס. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית ס. 5.3.2 (א) תוספת רחיק 1 מעל הרחיק המרבי (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 המרבי לטובת מצללות או סככות צל	+ רחיק מרבי 4 + 1 במתחם התחדשות עירונית + + +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.5 (א)	+ לפי ע.1. במגרשים בהם קיימים מבנים לשימור זכויות הבניה במרתפים יהיו מכח תא/5000
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים בדשימות השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	3.1.4 (א) הועדה 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)	+ בתחום התכנית בית באר שהתכנית קובעת לשימור. התכנית אושרת בוועדת שימור מתאריך 20.11.2024 + קיים תיק תיעוד מתחמי
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)	704א- יפ ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.2.2 (א) (1) : מס' הקומות - 8 קומות סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (א) מתחם להתחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (א) (1) גובה קומה טיפוסי לא יעלה על 3.8 מ' במבנים בגובה 12 קומות ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית ניתן לקבוע קומת קרקע בגובה עד 6 מ'	+ + תכנית המתאר מאפשרת עד 15 קומות. תכנית זו מטמיעה הקלות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ-15 ל-19 קומות +

מחבר: _____
תאריך: _____
קדמית: _____

של הרחוב קיים שציפ מאושר ברוחב משתנה של כ 40 מ'. + הציר הירוק המטרופוליני משתרע בין שדרות ירושלים עד פארק דוידוף (כולל) ועד שדרות הביעשט ומאפשר רצועה ירוקה של למעלה מ 100 מ'. + התכנית מאפשרת מדרכה של 10 מ. קיים שביל אופניים כבר היום. + קיים סימבול ליאזור לספורט" במרחק של כ- 200 מ' מצפון לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מצפון לתכנית ומחוץ לשטחה.	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			
+ 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 וזא"ח משנה את תחום הרק"ל + בהתאם למדיניות העירונית 1:0.8 למגורים תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף	3.8.1 (ח) 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 מותעין ס. 3.8.7: תקן חניה	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	תחבורה
+ גובל בדרך עורקית רב עירונית + קיימת חו"ד הרשות לאיכה"ס וקיים נספח סביבתי	4.4.1. ס. תכנית בעלת השפעה סביבתית ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית.	בכל שטח התכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	איכות סביבה

הוטמעו הנחיות בתקנון	ס. 4.4.3: בניה ירוקה		
+	ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות		
+	ס. 4.4.5: תנאים		
+	ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות	תשתיות – סעיף 4.6	פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	ס. 4.6.4: ניקוז	בכל שטח התכנית	
+	ס. 4.6.5: ביוב		
+	ס. 4.6.5: פתרון לטיפול בשפכים		
+	ס. 4.6.5: לפי נספח תשתיות התכנית		
+	ס. 4.6.5: מצויה בחלקה ברדיוס		
+	ס. 4.6.5: קידוח מים מושבת		
+	ס. 4.6.5: תכנית תואמת את		
+	ס. 4.6.5: הוראות משרד הבריאות		
+	ס. 4.6.5: לבנייה בתחום רדיוסי		
+	ס. 4.6.5: המגן		

שימוש בטעיפת חוק בטעיפת מתוכנית המתאר – לפי סעיף 462 (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכולל בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שב.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	סעיף קטן (א1)	סעיף קטן (א1)
סעיף קטן (א1)	סעיף קטן (א2)	סעיף קטן (א2)
סעיף קטן (א2)	סעיף קטן (א3)	סעיף קטן (א3)
סעיף קטן (א3)	סעיף קטן (א4)	סעיף קטן (א4)
סעיף קטן (א4)	סעיף קטן (א5)	סעיף קטן (א5)
סעיף קטן (א5)	סעיף קטן (א6)	סעיף קטן (א6)
סעיף קטן (א6)	סעיף קטן (א7)	סעיף קטן (א7)
סעיף קטן (א7)	סעיף קטן (א8)	סעיף קטן (א8)
סעיף קטן (א8)	סעיף קטן (א9)	סעיף קטן (א9)
סעיף קטן (א9)	סעיף קטן (א10)	סעיף קטן (א10)
סעיף קטן (א10)	סעיף קטן (א11)	סעיף קטן (א11)
סעיף קטן (א11)	סעיף קטן (א12)	סעיף קטן (א12)
סעיף קטן (א12)	סעיף קטן (א13)	סעיף קטן (א13)
סעיף קטן (א13)	סעיף קטן (א14)	סעיף קטן (א14)
סעיף קטן (א14)	סעיף קטן (א15)	סעיף קטן (א15)
סעיף קטן (א15)	סעיף קטן (א16)	סעיף קטן (א16)
סעיף קטן (א16)	סעיף קטן (א17)	סעיף קטן (א17)
סעיף קטן (א17)	סעיף קטן (א18)	סעיף קטן (א18)
סעיף קטן (א18)	סעיף קטן (א19)	סעיף קטן (א19)
סעיף קטן (א19)	סעיף קטן (א20)	סעיף קטן (א20)
סעיף קטן (א20)	סעיף קטן (א21)	סעיף קטן (א21)
סעיף קטן (א21)	סעיף קטן (א22)	סעיף קטן (א22)
סעיף קטן (א22)	סעיף קטן (א23)	סעיף קטן (א23)
סעיף קטן (א23)	סעיף קטן (א24)	סעיף קטן (א24)
סעיף קטן (א24)	סעיף קטן (א25)	סעיף קטן (א25)
סעיף קטן (א25)	סעיף קטן (א26)	סעיף קטן (א26)
סעיף קטן (א26)	סעיף קטן (א27)	סעיף קטן (א27)
סעיף קטן (א27)	סעיף קטן (א28)	סעיף קטן (א28)
סעיף קטן (א28)	סעיף קטן (א29)	סעיף קטן (א29)
סעיף קטן (א29)	סעיף קטן (א30)	סעיף קטן (א30)
סעיף קטן (א30)	סעיף קטן (א31)	סעיף קטן (א31)
סעיף קטן (א31)	סעיף קטן (א32)	סעיף קטן (א32)
סעיף קטן (א32)	סעיף קטן (א33)	סעיף קטן (א33)
סעיף קטן (א33)	סעיף קטן (א34)	סעיף קטן (א34)
סעיף קטן (א34)	סעיף קטן (א35)	סעיף קטן (א35)
סעיף קטן (א35)	סעיף קטן (א36)	סעיף קטן (א36)
סעיף קטן (א36)	סעיף קטן (א37)	סעיף קטן (א37)
סעיף קטן (א37)	סעיף קטן (א38)	סעיף קטן (א38)
סעיף קטן (א38)	סעיף קטן (א39)	סעיף קטן (א39)
סעיף קטן (א39)	סעיף קטן (א40)	סעיף קטן (א40)
סעיף קטן (א40)	סעיף קטן (א41)	סעיף קטן (א41)
סעיף קטן (א41)	סעיף קטן (א42)	סעיף קטן (א42)
סעיף קטן (א42)	סעיף קטן (א43)	סעיף קטן (א43)
סעיף קטן (א43)	סעיף קטן (א44)	סעיף קטן (א44)
סעיף קטן (א44)	סעיף קטן (א45)	סעיף קטן (א45)
סעיף קטן (א45)	סעיף קטן (א46)	סעיף קטן (א46)
סעיף קטן (א46)	סעיף קטן (א47)	סעיף קטן (א47)
סעיף קטן (א47)	סעיף קטן (א48)	סעיף קטן (א48)
סעיף קטן (א48)	סעיף קטן (א49)	סעיף קטן (א49)
סעיף קטן (א49)	סעיף קטן (א50)	סעיף קטן (א50)
סעיף קטן (א50)	סעיף קטן (א51)	סעיף קטן (א51)
סעיף קטן (א51)	סעיף קטן (א52)	סעיף קטן (א52)
סעיף קטן (א52)	סעיף קטן (א53)	סעיף קטן (א53)
סעיף קטן (א53)	סעיף קטן (א54)	סעיף קטן (א54)
סעיף קטן (א54)	סעיף קטן (א55)	סעיף קטן (א55)
סעיף קטן (א55)	סעיף קטן (א56)	סעיף קטן (א56)
סעיף קטן (א56)	סעיף קטן (א57)	סעיף קטן (א57)
סעיף קטן (א57)	סעיף קטן (א58)	סעיף קטן (א58)
סעיף קטן (א58)	סעיף קטן (א59)	סעיף קטן (א59)
סעיף קטן (א59)	סעיף קטן (א60)	סעיף קטן (א60)
סעיף קטן (א60)	סעיף קטן (א61)	סעיף קטן (א61)
סעיף קטן (א61)	סעיף קטן (א62)	סעיף קטן (א62)
סעיף קטן (א62)	סעיף קטן (א63)	סעיף קטן (א63)
סעיף קטן (א63)	סעיף קטן (א64)	סעיף קטן (א64)
סעיף קטן (א64)	סעיף קטן (א65)	סעיף קטן (א65)
סעיף קטן (א65)	סעיף קטן (א66)	סעיף קטן (א66)
סעיף קטן (א66)	סעיף קטן (א67)	סעיף קטן (א67)
סעיף קטן (א67)	סעיף קטן (א68)	סעיף קטן (א68)
סעיף קטן (א68)	סעיף קטן (א69)	סעיף קטן (א69)
סעיף קטן (א69)	סעיף קטן (א70)	סעיף קטן (א70)
סעיף קטן (א70)	סעיף קטן (א71)	סעיף קטן (א71)
סעיף קטן (א71)	סעיף קטן (א72)	סעיף קטן (א72)
סעיף קטן (א72)	סעיף קטן (א73)	סעיף קטן (א73)
סעיף קטן (א73)	סעיף קטן (א74)	סעיף קטן (א74)
סעיף קטן (א74)	סעיף קטן (א75)	סעיף קטן (א75)
סעיף קטן (א75)	סעיף קטן (א76)	סעיף קטן (א76)
סעיף קטן (א76)	סעיף קטן (א77)	סעיף קטן (א77)
סעיף קטן (א77)	סעיף קטן (א78)	סעיף קטן (א78)
סעיף קטן (א78)	סעיף קטן (א79)	סעיף קטן (א79)
סעיף קטן (א79)	סעיף קטן (א80)	סעיף קטן (א80)
סעיף קטן (א80)	סעיף קטן (א81)	סעיף קטן (א81)
סעיף קטן (א81)	סעיף קטן (א82)	סעיף קטן (א82)
סעיף קטן (א82)	סעיף קטן (א83)	סעיף קטן (א83)
סעיף קטן (א83)	סעיף קטן (א84)	סעיף קטן (א84)
סעיף קטן (א84)	סעיף קטן (א85)	סעיף קטן (א85)
סעיף קטן (א85)	סעיף קטן (א86)	סעיף קטן (א86)
סעיף קטן (א86)	סעיף קטן (א87)	סעיף קטן (א87)
סעיף קטן (א87)	סעיף קטן (א88)	סעיף קטן (א88)
סעיף קטן (א88)	סעיף קטן (א89)	סעיף קטן (א89)
סעיף קטן (א89)	סעיף קטן (א90)	סעיף קטן (א90)
סעיף קטן (א90)	סעיף קטן (א91)	סעיף קטן (א91)
סעיף קטן (א91)	סעיף קטן (א92)	סעיף קטן (א92)
סעיף קטן (א92)	סעיף קטן (א93)	סעיף קטן (א93)
סעיף קטן (א93)	סעיף קטן (א94)	סעיף קטן (א94)
סעיף קטן (א94)	סעיף קטן (א95)	סעיף קטן (א95)
סעיף קטן (א95)	סעיף קטן (א96)	סעיף קטן (א96)
סעיף קטן (א96)	סעיף קטן (א97)	סעיף קטן (א97)
סעיף קטן (א97)	סעיף קטן (א98)	סעיף קטן (א98)
סעיף קטן (א98)	סעיף קטן (א99)	סעיף קטן (א99)
סעיף קטן (א99)	סעיף קטן (א100)	סעיף קטן (א100)

תצהיר וחתימות	בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.
מחנך הוועדה:	שם ושם משפחה: אהוד כרמלי, אדרי
מספר ת.ז.:	16.12.24
חתימה:	חתימה: אהוד כרמלי
תאריך:	15.12.2024
מספר ת.ז.:	15.12.2024
חתימה:	חתימה: אהוד כרמלי
תאריך:	15.12.2024

תאריך: 2017

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - 0003-25	הבהרה ודיוק לדורפס

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 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.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. קביעת הוראות לפינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
9. השלמת טבלת איזון והקצאה. טבלת האיזון תובא לדיון נוסף בפני הוועדה 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 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24 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 שחיינו 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 סייף : 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 לרמז 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 לאחר את עקרונות התוכנית להפקדה כאשר לאחר השלמת טבלת האיזון וההקצאה 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 ואישורן 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 גדול ולהתייחס לצורך הקיומי ביפו לדיור בר השגה, להגיד 10 אחוז יח"ד ואין עתודות קרקע זו הצעה לא

התוכן פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867 הבהרה ודיוק לדפוס	מס' החלטה 05/02/2025 4 - - 0003-25
---	---

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 ואישור 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.

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

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
0003-25' - 4	הבהרה ודיוק לדרפט

הבהרה ודיוק לדרפט :

לאחר פרסום פרוטוקול הדיון מתאריך 25.12.2025 התקבלה פניה מרמ"י בנוגע למספר אמירות המופיעות בדרפט, שעלולה להשתמע מהן הבעת דעה בקשר עם המצב הקנייני בשטח. כידוע בין רמ"י, עיריית תל אביב יפו והמחוזיים בשטח מתנהל הליך משפטי בנוגע לזכויות הקנייניות בקרקע ולכן חשוב להבהיר שהתכנית המקודמת משקפת חזון תכנוני עתידי ואין בה כדי להשפיע בכל צורה שהיא ובשום דרך על ההליך המשפטי המתנהל או על הזכויות הקנייניות שיוכרעו במסגרתו.

חו"ד מהנדס הועדה :

מאחר והתכנית המקודמת משקפת אך ורק אמירות תכנוניות צופות פני עתיד ולא הייתה כל כוונה באמירות המובאות בדרפט כדי להתייחס לזכויות קנייניות במקרקעין בתחום התכנית, קיימות או עתידיות, הועדה המקומית מתבקשת להבהיר כי התיקונים המובאים להלן מקובלים עליה וישקפו באופן מדויק יותר את כוונת התכנית.

1. תחת הכותרת **"שטח התכנית"** יש להוסיף את הבאות :
מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו
יזם : רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו
2. תחת הכותרת **"מצב השטח בפועל"** יש למחוק את המשפט הראשון "במרחב הפרדס מתגוררת כיום שלוש משפחות ענפות, על בסיס הפרדס שהתקיים בו במהלך המאה ה-20".
3. תחת הכותרת **"חווד היח' האסטרטגית"** :
בסעיף 2ב הנוסח המדויק הוא : שלביות- תעדוף של פיתוח שטחי הצבור על פי דחיפות, השפעה, פריסה ומתן מענה לשימושים הנדרשים על פי צרכי העיר.
בסעיף 2ג הנוסח המדויק הוא : בחינת הצרכים המקומיים- מדובר במרקם קהילתי הטרוגני יש לבחון את צרכי העיר ולהבטיח מענה.
לאחר המשפט "אי ההתאמה בין המצב הנדרש בפרוגרמה לבין המצב המוצע בתכנית נובע מנסיבות מיוחדות ומחריגות של התכנית במספר תחומים " הנוסח המדויק של המשפטים המובאים להלן הוא :
-מרחב פרדס אבו סייף מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכולל 324 בתי אב שחיים ללא תשתית וללא מעמד.
-הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבוריים מאושרים כולל דרכים, שצ"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים התושבים מתשתיות מטרדיות, מרשת דרכים קטועה, וממחסור בשטחי ציבור.
- מאחר ומרבית השטח אינו מוסדר, תכנית זו אינה תכנית נורמטיבית להתחדשות עירונית.
4. תחת הכותרת **"התייעצות עם הציבור"** והמשפט "שאלות, הערות והתייחסויות : התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות" הנוסח המדויק של המשפטים המובאים להלן הוא :
דת ומסורת : הועלתה השאלה לגבי התייחסות לתכנון מבני דת בשכונה, כיום ישנם שני בתי תפילה בפרדס שמשמשים את תושבי הפרדס והסביבה, התבקש לעגן זאת בתוכנית חדשה כדי לאפשר תחושת שייכות לתושבים.
מתחמי בינוי ושלביות : התושבים ציינו כי יש בפרדס מספר משפחות, וענו כי הכרחי לייצר הפרדה בין המשפחות וחוסר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התכנית.
עלה נושא התביעה ההדדית המתנהלת בבית המשפט בין משפחת אבו סייף ורשות מקרקעי ישראל בשאלת הזכויות בקרקע. התוכנית איינה נוקטת עמדה באשר לזכויות הקנייניות בתחומה, ואלה יוכרעו בבית המשפט.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-25' מיום 05/02/2025 תיאור הדיון :

הראלה אברהם אוזן : בעקבות הפניה שהתקבלה מרמ"י בדקנו את עצמנו ויש נוסח מתוקן שאנו מבקשים לדייק. מעבר לנוסח המתוקן אנו מבקשים בסעיף 3 בדרפט בפסקה שמתחילה במילים "מרחב פרדס אבו סייף" מבוקש שהמשפט יהיה יותר קצר ממה שהוא כרגע מנוסח בפניכם והוא יהיה מרחב פרדס אבו סייף מאופיין ברובו בבנייה שאינה מוסדרת וכוללת שלוש מאות עשרים וארבעה בתי אב, נקודה. להוריד את המילים "שחיים ללא תשתית וללא מעמד". מבוקש מהוועדה לאשר את ההעברה והדיוק שהוצג בפניה.
ליאור שפירא : מאושר

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - 25-0003	507-1091867 תא/מק/5108 - הבהרה ודיוק לדרפט

בישיבתה מספר 25-0003 מיום 05/02/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת את הבהרה והדיוק לדרפט שהוצגו בפניה.

משתתפים: משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, חן אריאלי

להלן קטע הפרוטוקול המתקן לאחר ההברות והדיוק לדרפט שהוצגו בפני הועדה

שטח התכנית: 61.636 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדריכלים
אדריכלות נוף: יעל בר מאור
מדידה: DATAMAP GROUP
תנועה: דגש הנדסה
מגיש התכנית: ועדה מקומית תל אביב יפו
יזם: רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו
שמאות: אהרון בוך
שימור: שעה רוט
שיתוף ציבור ויועץ חברתי: עבד שחאדה
מים, ביוב והידרולוגיה: ענבל אברהם

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

מצב השטח בפועל:

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.

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:

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - - 0003-25	507-1091867 תא/מק/5108 - הבהרה ודיוק לדפוס

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

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

שב"צ	שב"פ	
15.4	11	דרישה פרוגרמטית על פי חלופה ב' (סה"כ יחידות הדיור)
14.35	12.36	מוצע בתכנית
1-	1.3+	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.
- הבינוי הלא מוסדר בפרדס מונע מימוש בפועל של שטחים ציבוריים מאושרים כולל דרכים, שב"פ ומבני ציבור באופן זה נפגעים התושבים 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.
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.

דיוור בהישג יד

א. מוצע כי 10% מכלל יחידות הדיור יהיו יח"ד דב"י על פי תיקון 120 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף
4 - 25-0003	הבהרה ודיוק לדרפט

- 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.

ההתייעצות 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 קידום 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.

מתכנן מצוות תכנון יפו והדרום בעירייה הציג את הרקע לתכנית, את המסגרת התכנונית הכללית ואת הלוי"ז הצפוי עד מתן תוקף לתכנית, אישור תכנית עיצוב והוצאת היתרי בניה.

אדריכלית הפרויקט מטעם רמ"י הציגה את התכנית.

שאלות, הערות וההתייחסויות: 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 הדור, 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 ההפרשות 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, התבקש לעגן זאת בתוכנית החדשה 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: התושבים ציינו כי יש בפרדס מספר משפחות, וטענו כי הכרחי לייצר הפרדה בין המשפחות וחוסר תלות, מצב של תלות יכול להביא לאתגר בהסכמות למימוש התוכנית.
- עלה נושא התביעה ההדדית המתנהלת בבית המשפט בין משפחת אבו סייף ורשות מקרקעי ישראל בשאלת הזכויות בקרקע. התוכנית איננה נוקטת עמדה באשר לזכויות הקנייניות בתחומה, ואלה יוכרעו בבית המשפט.

מס' החלטה	התוכן
05/02/2025	פרדס אבו סייף - 5108/מק/תא/507-1091867
4 - - '25-0003	הבהרה ודיוק לדורפט