

שטח התכנית: כ-42 דונם.
עורך ראשי: י.א. ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- נתן תומר הנדסה.
פיתוח: ברמן-ברוט אדריכלי נוף.
מים וביוב: אבי חמרה הנדסה.
מי נגר: הידרומאפ בע"מ.
סביבה ואנרגיה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ.
אגרונום: אביב הנדסה בע"מ.
שמאות: קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן.
מודד: דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ.
ייעוץ חברתי: רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים.
שימור: שלום אדריכלות ושימור מבנים.

יזם: נדלן חכם ייזום בע"מ.

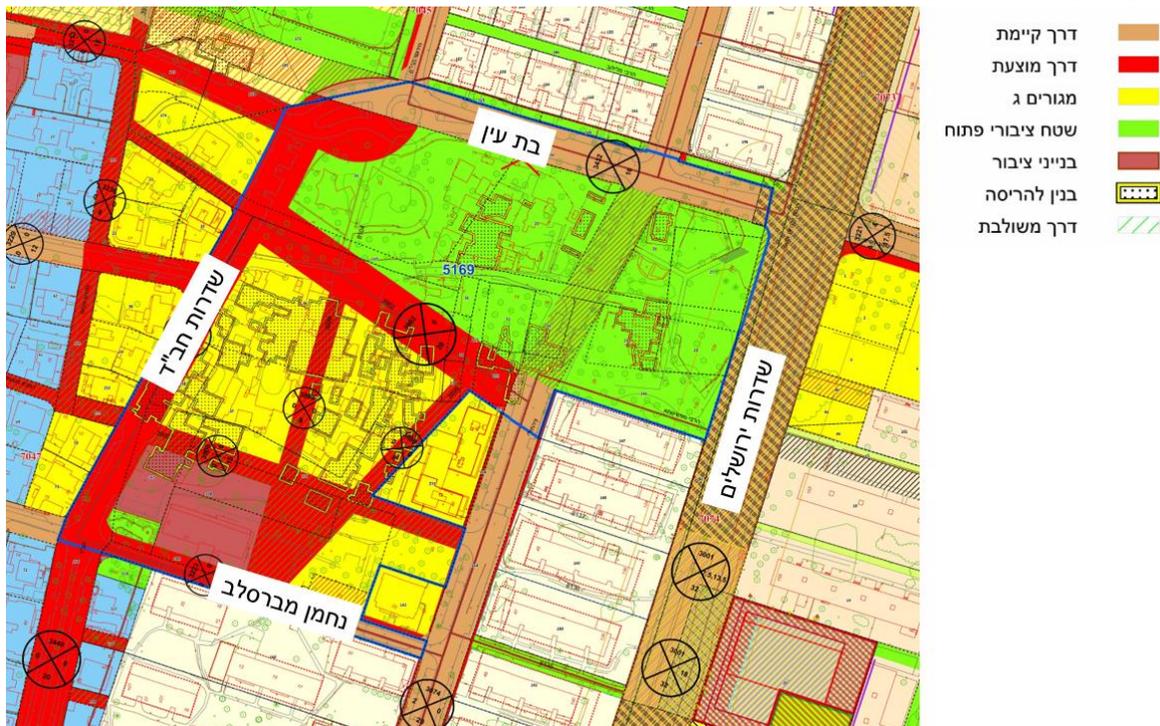
מגישי התכנית: נדל"ן חכם ייזום בע"מ.
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו. (הועדה נכנסה כמגישה מאחר ומדובר בתכנית בחשיבות עירונית גבוהה הכוללת פינוי שטחים ציבוריים והסדרת הפרדס)

בעלויות: פרטיים, עיריית תל אביב ורשות מקרקעי ישראל.

מצב השטח בפועל:

חלקו הצפוני של מרחב התכנון כולל שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים בעלי ערך אשר מרביתו תפוס בבניה לא מוסדרת. לצד הרחובות בת עין ושדי ירושלים, קיימת בניה לא מוסדרת באזורים נקודתיים ושטח ציבורי פתוח ומתקני משחק לרווחת הציבור. בסמיכות לרחוב ציהתלי קיימת באר היסטורית בתוך מבנה קמרונות אשר כוללת מרחב נופי שנעשה כחלק מפיתוח הרחוב. בחלק הדרומי של מרחב התכנון קיים מגרש בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-2.3 דונם. במגרש פועל כיום בית ספר "שובו".

תשריט מצב מאושר:



התוכן	מס' החלטה
507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק דיון בהפקדה	22/01/2025 3 - 0002-25'

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/2563 – מתחם צהלון יפו, מתקן תוקף : 1994.

קובעת את יעודי הקרקע בתחום התכנית למגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים. זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): התכנית קובעת כ-10.1 דונם ביעוד מגורים ג' בו ניתן להקים שטחים עיקריים בהיקף של 125% ושטחי שירות בהיקף של 30%. שטח עיקרי ליחיד לפי התכנית התקפה הינו 110 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 10.5 מ'.

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד : אזור 706- מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי : מגורים. שימושים נוספים : מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים : רח"ק 1. שטחי הבנייה המקסימליים : רח"ק 3 **נספח עיצוב עירוני :** גובה הבינוי 4-8 קומות **נספח אזורי תכנון :** אזור תכנון 706 א' – מתחם להתחדשות עירונית שדרות ירושלים (ר-71) - יחולו הוראות עיצוב. **נספח תחבורה :** שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה - אדום)

טבלת הוראות מיוחדות : 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. חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונן יפו תא/9086- אושרה 2017 ועודכנה ב2024)

מדיניות שיכונן דרום יפו תא/9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים :

- תוספת מבוקרת של יחיד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור
- התייחסות למרחב הציבורי כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
- הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.

מדיניות זו לא כללה את מרחב הפרדס לאור יחודיותו ומורכבותו ועל כן אושר עדכון למדיניות על מנת לדייק את ההנחיות למרחב אשר שונה באופיו ממרחב ההתחדשות השכונתית.

תא/מק/9080א – עדכון מדיניות שיכונן דרום יפו(9080)

עדכון בנוגע למרחב תכנון "פרדס דלק" אושר בוועדה המקומית בתאריך 6/11/2024.

המדיניות קובעת הנחיות תכנוניות לעריכת תכנית מפורטת בתחום הפרדס וקובעת את אופן פריסת השימושים ואופיים בתחומו :

1. המרחב העירוני – לאורך שד' ירושלים ולצד תחנת הרק"ל, מוצע תכנון אינטנסיבי ומעורב שימושים בהתאם לעקרונות המדיניות הראשית, קומת קרקע פעילה, עירוב שימושים ושימור עצים ככל שניתן ויתרת הנחיות הפיתוח.
2. קביעת מנגנון של פינוי השטחים הציבוריים, תחום השצ"פ והשטחים והסחירים.
3. עדכון מדרג הגבהים -גובה הבינוי המקסימלי במקטע לאורך "שדרות ירושלים" פינת "רחוב בת עין" עד ל- 20 קומות. המרחב השכונתי – בלב הפרדס יכלול בינוי בעל אופי

- שכונתי ובהתאם המשלב בניה של 9-15 קומות, כאשר הדופן כלפי שדרות חב"ד לא יעלו על 9 קומות. שילוב שטחים פתוחים לרווחת הדיירים, ותוספת שימושי מסחר נקודתית.
4. שמירה על מוקד ציבורי פתוח בלב מרחב זה לרווחת התושבים ופינוי הבניה הלא מוסדרת, שמירה על מקבצי עצים רבים בעלי ערך ויצירת מרחב מגוון איכותי. שטחים למוסדות ציבור: תכנית שתקודם במרחב הפרדס תגדיל את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור כך שיהווה עתודת קרקע להרחבת בית הספר הקיים או לשימוש ציבורי אחר עתידי לפי הצורך.
 5. שימור: בתחום התכנית קיימת באר היסטורית ומעליה מבנה מאבן כורכר. תכנית שתקודם במרחב הפרדס תקבע את הבאר ואת מבני האבן לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

מטרת התכנית הינה הסדרתו וחיידשו של מרחב פרדס דלק באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, שינוי מערך ייעודי הקרקע, הקמת מבני מגורים בשילוב דופן עירונית לתעסוקה ומסחר, הרחבת המגרש הציבורי הקיים והוספת זכויות למבנה ציבור, שימור מבנה באר היסטורי, הסדרה ופיתוח של מערך השטחים הפתוחים ושל רשת הדרכים.

תשריט מצב מוצע:



מגורים	
מבנים ומוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
מגורים, מסחר ותעסוקה	
חורשה לשימור	
דרך/מסילה לביטול	
זכות מעבר למעבר ברכב	
זכות מעבר למעבר רגלי	
רצועת מתע"ג	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
מבנה לשימור	
מבנה להריסה	
קו-בנין	
חזית מסחרית	

השוואת שטח יעודי קרקע (אנליטי):

השוואה	מצב מוצע			←	מצב מאושר		
	שינוי +/-	אחוזים	דונם		יעוד	דונם	אחוזים
+0.373	20.69	8.7	מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה		19.8	8.327	מגורים ג
ללא שינוי	37.72	15.861	שטח ציבורי פתוח		37.72	15.859	שטח ציבורי פתוח
+2.726	11.93	5.016	מבנים ומבני ציבור		5.45	2.290	בנייני ציבור
+0.564	6.92	2.910	דרך מוצעת		18.95	7.968	דרך מוצעת
	22.74	9.559	דרך מאושרת		9.36	3.937	דרך מאושרת
-3.665	0	0	דרך משולבת		8.72	3.665	דרך משולבת
	100%	42.046	סה"כ		100%	42.046	סה"כ

נפחי בניה מוצעים:

התכנית כוללת הוראות להקמת מבנים במדרג גבהים משתנה בין 9-20 קומות. לאורך שדרות ירושלים יוקמו שני מבנים עד 20 קומות. מתוך סך קומות אלה עד 6 קומות יבנו כקומות מסד ושאר הקומות יהיו בנסיגה של לפחות 10 מ' מקומת המסד בחזית הפונה לשדרות ירושלים.
בפנים השכונה – לכיוון השצ"פ הפנימי יוקמו שני מבנים עד 15 קומות ולאורך שד' חב"ד 2 מבנים עד לגובה של 9 קומות.
מדרג הגבהים והבינוי תואם את עקרונות תכנית המדיניות המאושרת כמפורט מעלה.

צפיפות:

יח"ד: עד 525 .
(שטח מוצע ברוטו ליח"ד כ-94 מ"ר, שטח עיקרי+מיגון ממוצע ליח"ד כ-73 מ"ר) .
צפיפות מוצעת כ-60 יח"ד לדונם נטו, 12.48 יח"ד לדונם ברוטו.
שטחי בניה מוצעים:

השוואת שטחי בניה:

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
600%	30% + 125%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
52,200 (שטח בניה עילי, רחק 6)	15,593	מ"ר	
49,360 (עיקרי+שירות)	15,593 מ"ר	מ"ר	זכויות למגורים
525	157	יח"ד	
2,645 שטחים עיקריים למסחר בתת הקרקע בתאי השטח 100,101 : 600 מ"ר.	0	מ"ר	זכויות למסחר ותעסוקה
195	-	מ"ר	זכויות למבנים ומוסדות ציבור(מבונה)
תא שטח 300 : לפי תכנית תא/מק/צ (400%) 18,800 מ"ר. תא שטח 301 : 480 מ"ר.	-		זכויות למבנים ומוסדות ציבור (בקרקע למוסדות ציבור)
9-20	3	קומות	גובה
עד 80 מטרים (מקסימלי)	10.5	מטר	
75%	70%		תכסית על קרקעית
ראה סעיף "תנועה וחניה" בדראפט	בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה		מקומות חניה

שטחי חניונים ושטחי שירות תת-קרקעיים נוספים : 25,229 מ"ר.
*לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 6,300 מ"ר).

התוכן	מס' החלטה
507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק	22/01/2025
דיון בהפקדה	3 - 0002-25

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

הוראות בינוי:

- א. בתאי שטח 100, 101 (דופן שדי ירושלים):
1. תותר הקמתם של שני מבנים עד 20 קומות
 2. בתא שטח 100 ישולבו שימושי תעסוקה בקומות המסד של הבניין.
 3. בחזית המבנים הפונים לשדרות ירושלים תקבע חזית מסחרית פעילה. לטובת גמישות אדריכלית, תתאפשר הפחתה נקודתית של עומק המסחר 10 מטר ל 6 מטר והפחתה מ 80% ל 70% בהיקף החזית המסחרית.
- ב. בתא שטח 102 (לב מרחב התכנון):
1. יוקמו ארבעה מבנים בני 9-15 קומות.
 2. קומת הקרקע של המבנים הפונים לשדי חב"ד תקבע כחזית מסחרית פעילה.
 3. המבנים המערביים לאורך שדי חב"ד יהיו עד 9 קומות ואילו המבנים המזרחיים הפונים לשצ"פ יהיו עד 15 קומות לרבות קומה טכנית.
- ג. גובה קומות:
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מטר.
 - גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטר ברוטו.
 - מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קרקע, קומות מסד, קומות טיפוסיות, קומת מגורים עליונה ומערכות טכניות.
- ד. תעסוקה:
1. שטחי התעסוקה יוקמו בתא שטח 100, בפנינת הרחוב בת עין ושדרות ירושלים.
 2. הכניסה לשימושי התעסוקה תופרד משימושי המגורים. ככל הניתן תתבצע הפרדה של מערכות התנועה, המערכות הטכניות וכיו"ב.

פיתוח:

כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים, לא תותר הקמת גדרות. למעט מדרגות ורמפות הנדרשות לגישור על טופוגרפיה והבטחת נגישות לכל. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף בכלל מרחב התכנית. הפיתוח כולל שצ"פ מרכזי גדול המאפשר שמירה על עצים בעלי ערך ומורשת הפרדס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

תנועה וחניה:

- א. התכנית מציעה שינוי מערך הדרכים בתחומה תוך ביטול וצמצום זכויות הדרך הקיימות, והסדרת מערך הדרכים הקיים.
- ב. התכנית משלימה סטטוטורית את תוואי רחוב ציהתל"י וחיבורו אל רחוב בת עין.
- ג. כל היציאות והכניסות לחניונים לכלי רכב, הולכי רגל, לרבות מדרגות מילוט ומעליות יהיו בתחום המבנים ובתחום קווי הבניין.
- ד. החניות לשימושים השונים תהינה תת-קרקעיות
- ה. לצורך צמצום המפגש בין הולכי הרגל לכלי רכב, הכניסות לחניונים תהיינה משותפות לכלל המבנים בתא שטח 102 וכניסה משותפת לתאי השטח 100, 101, מיקומן הסופי של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח, לא תתאפשר כניסה למרתפים משדי ירושלים.

התוכן	מס' החלטה
507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק	22/01/2025
דיון בהפקדה	3 - 0002-25

1. תותר הקמת מעבר תת קרקעי בתחום שצ"פ 403 בקומות המרתף בין תא שטח 100 ל-101 על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים והפרעת המרחב של הולכי הרגל ולטובת חיבור השטח הציבורי הבנוי למגרש הסמוך.
2. בשל סמיכות לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ המשרתים את המרחב, תקני החניה המוצעים עבור כלל השימושים הם תקנים מופחתים, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית – ראה חו"ד תחבורתי בהמשך הדראפט.
3. אופן פינוי האשפה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.

שימור:

- א. התכנית קובעת לשימור את מבנה בית הבאר ברחוב ציהתל"י 42 שישולב בשטחי השצ"פ בתכנית.
- ב. הכרזה על מבנה הבאר לשימור אושר בוועדת שימור העירונית בישיבה מס 01-24 מיום 11.09.2024.

שמירה על עצים בוגרים:

בתחום התכנית מצויים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה שנקבעו לשימור במסגרת עריכת סקר העצים הבוגרים בתכנית. הסקר אושר ע"י פקיד היערות העירוני. בסקר נמצאו 220 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו: 12 עצים בערכיות גבוהה מאוד, 132 עצים בערכיות גבוהה, 74 עצים בערכיות בינונית ו-2 עצים בערכיות נמוכה. מתוך 220 עצים בוגרים 149 עצים נקבעו לשימור, 14 עצים נקבעו להעסקה ו-57 עצים נקבעו לכריתה.

זיקות הנאה:

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התוכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם, ובהתאם לפרטים העירוניים.
- ב. תרשם זיקת הנאה למעבר נקודתי של רכבים בתת הקרקע בין תאי השטח 101, 101 בתחום השצ"פ בתא שטח 403 זאת על מנת למנוע ריבוי כניסות רכבים לתת הקרקע.
- ג. מיקומן הסופי של זיקות הנאה יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

בנייה בת קיימא:

- א. התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
- ב. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

תשתיות וניקוז:

בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטחה, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

לתכנית הוכן נספח סביבה, ESD, אוקטובר 2023. הנושאים שנבדקו:

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה ורעש מהרק"ל. לא נמצא חריגות מרעש תחבורה. רעש מהרק"ל - נמצא כי קיימות חריגות מהקריטריון לשעות הלילה למגדלים בתאי שטח 100 ו-101, בקומות הנמוכות בחזית המזרחית הקרובה לקו הרק"ל. נקבעו דרישות להבטחת מיגון אקוסטי עפ"י רמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה.

התוכן	מס' החלטה
פרדס דלק - 5169/מק/תא/507-1132844	22/01/2025
דיון בהפקדה	3 - - 0002-25

בנוסף, ניתנו הנחיות למניעת מטרדי רעש מהמערכות בתחום התכנית, אשר ייבחנו לעת קידום התכנית בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והתכנון המפורט.

קרינה:

נערך סקר קרינה בתחום הקו הכחול ובסביבת התכנית. נמצא שבשטח המיועד לבינוי אין חריגה ברמת הקרינה מהסף של 4 מיליגאוס המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה. לעת קידום התכנית, לשלב היתר הבנייה, תערך סימולצית שטף מגנטי אשר תתייחס לכלל מקורות החשמל במבנים המתוכננים ובסביבתם.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט ונמצאו מופעי אסבסט חיצוניים בתחום התכנית. לא היתה גישה למבנים. לשלב היתר הבנייה יערך סקר אסבסט מקיף לכל המבנים וחלקיהם, שיועבר לאישור הרשות לאיכות הסביבה. האסבסט יפונה ע"י קבלן מורשה בכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, לאתרים מורשים.

איכות אויר:

הנספח כולל הנחיות לפתרונות איכות אויר למערכות ומתקנים, אשר ייבחנו בשלב תכנית הבינוי והפיתוח והיתרי הבנייה.

חוות דעת תחבורתית לפי תא/5000:

1. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחוב שד' ירושלים מבוססים על הסדר התנועה הקיים שנערך ע"י חברת נת"ע הכוללים תכנון של שד' ירושלים בתיעדוף לרכבת קלה, תנועת הולכי רגל ושבילי אופניים דו סטרי. כמו כן, ההסדר כולל הרחבות של מדרכה המערבית פתוחה לציבור עד הבינוי המוצע על ידי שצ"פ וזיקת הנאה.

כתוצאה מכך בשד' ירושלים בגדה המלווה את הפרויקט המעבר הנגיש להולכי הרגל הינו ברוחב של כ-14 מטרים (כולל רצועת נטיעות וכד'). ביתר הרחובות שבתכנית (בת עין, ציהתל"י, מפשיסחא, שד' חב"ד) מעבר הולכי הרגל כ-5-6 מטרים (כולל רצועת נטיעות) באמצעות זיקת הנאה של כ-1-3 מטרים. מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל מערכת שצ"פ וזיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך לרבות קישוריות למבנה הציבור מדרום לתכנית.

מתוכנן שביל אופניים ברחובות בת עין – ציהתל"י – הרבי מפשיסחא -שד' חב"ד בהתאם לתכנית אב עירונית לשבילי אופניים.

2. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת טוב על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת רכבת קלה קו אדום "איסקוב" שסמוכה אל הפרויקט בשד' ירושלים. כמו כן, קיימות תחנות אוטובוס בשד' ירושלים וברחוב בת עין.

3. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ-430 מקומות חניה לרכבים פרטיים, כ-130 מקומות חניה לאופנועים וכ-1,080 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקני החניה המירביים הבאים:

- מגורים: 0.8 ליח"ד.
- מסחר: 0
- משרדים 1: 350
- מבנה ציבור 1: 100 (או לפי תקן תקף שיקבע בפועל לעת היתר).

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י שישרת את כל חניוני מגרשים 101-100 וחיבור מרחוב שד' חב"ד שישרת חניון מגרש 102. מערך התכנון מתבסס על עד 3 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"י התקנים התקפים במתחמים השונים, אופניים באמצעות פיזור במתחמים יעודיים במרתפים ובקרקע.

התוכן	מס' החלטה
5169/מק/תא/507-1132844 - פרדס דלק	22/01/2025
דיון בהפקדה	3 - - 0002-25

תקן החניה לאופניים יהיה 1: 2 ליח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר- הגבוה מבניהם.

4. סיכום :

מעריך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במעריך התכנון והמדיניות העירונית וכולל מסדרת מערך צירים ורחובות איכותיים לרבות מדרכות רחבת, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי :

במרחח התכנון הנדון, ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור הסטטיסטי בו הוא נמצא (א.ס. 734). גם לעת התחדשות המתחם, יעברו אליו משקי בית גדולים, הכוללים משפחות עם ילדים.

המלצות

1. מבחינת שטחי הציבור נדרשת הקצאת שטח קרקע בגודל של כ - 5 דונם עבור שב"צ מקומי וכ - 6 דונם עבור שצ"פ מקומי.
2. במסגרת הפרוגרמה שנערכה לחלק הצפוני של תכניות מדיניות שיכוני דרום יפו, עלה כי קיים מחסור משמעותי בכיתות בית ספר יסודי בשכונות צהלון ושיכוני חיסכון ומכללת יפו-ת"א ודקר, כבר לעת מימוש חלקי בלבד (50%) של תכנית המדיניות ותכנון מפורט בשטחן.
3. מבני ציבור לאור האמור, ונוכח ההזדמנות שנוצרה מעצם תכנונו המחודש של פרדס דלק, יש להקצות מגרש בגודל של כ - 5 דונם, שיאפשר את הקמתו של ב"יס יסודי בתחום התכנית. במסגרת תכנון המגרש יש לוודא כי הוא באיכויות הנדרשות למילוי ייעודו בהתייחס, בין היתר, לממשק הצפוי בינו לבין שטחי מגורים מתוכננים בסמיכות וכי הוא נגיש לאוכלוסייה שישורת בתחום התכנית ובמקום העירוני הגובל, בין היתר באמצעות שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שיבטיחו נגישות בטוחה ומזמינה.
4. שטחים ציבוריים פתוחים שטחים אלה יהיו רציפים ונגישים למגוון רחב של אוכלוסיות, יבטיחו קישוריות למגרש הציבורי המבוקש ולמרחבים ציבוריים סמוכים, יתייחסו לצורך בקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, ויבטיחו שימור וטיפוח של העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, במסגרת פיתוחם.

התכנית עומדת בהמלצות ביח"ד האסטרטגית להקצאות עבור הציבור.

דיון בהישג יד :

התכנית אינה כוללת דיון בהישג יד לאור הרווחיות הגבולית של התכנית הנגרמת בין השאר מכך שהתכנית מאפשרת הסדרה של כ 120 בתי אב החיים בפרדס בצורה לא מוסדרת. כמו כן, עצם הקמת הדירות עבור משפחות אלה והסדרת מעמדם הקנייני כבעלי דירות מהווה תועלת דיון חברתי.

התייעצות עם הציבור :

התכנית קודמה תוך שיתוף עם ועד הפרדס ותושבי המקום. ועד הפרדס לקח חלק בשיבות תכנון והשפיע ישירות על התכנון.

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בתת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 11.12.2023. ביום חמישי ה- 8.8.2024 התקיים במרכז הערבי יהודי ביפו מפגש תושבים לעדכון בנוגע לתכנית המקודמת בהובלת המשלמה ליפו, אגף תכנון העיר, אדריכלי הפרויקט, היזם ונציגות הפרדס.

התוכן	מס' החלטה
507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק	22/01/2025
דיון בהפקדה	3 - 0002-25

פרסום למפגש הופץ באמצעים שונים ומגוונים החל באפליקציה העירונית, במקומונים ובתיבות הדואר ברדיוס של 250 מ' משטח התכנית. למפגש הגיעו כ- 50 משתתפים ממרחב התכנית ומחוצה לה. מטרת המפגש הייתה להציג לתושבי האזור את התכנית ואת השפעותיה על השכונה ולאפשר דיון חופשי בהתאם לנושאים שעניינו את המשתתפים. הסוגיות המרכזיות שעלו ממשותפי הכנס נגעו בזהות התושבים לאחר מימוש התכנית, פתרונות בנושא בתי התפילה לקהילות השונות ולוחות הזמנים.

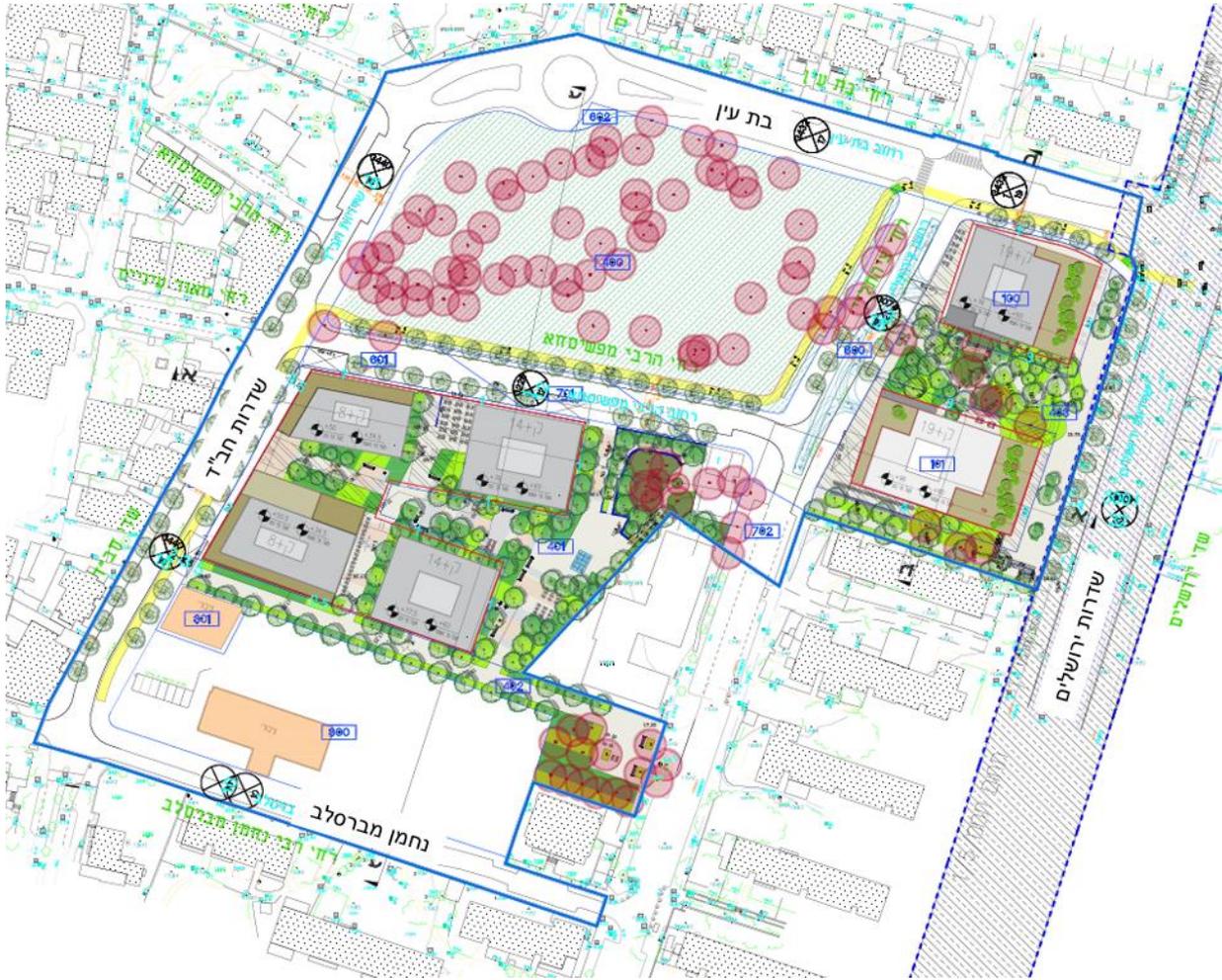
התאמה לתמ"א 4/35

נדרשת חריגה מתמ"א 35 לעניין תפוסת שטחי המגורים בתכנית :
 תמ"א 35 דורשת שתפוסת 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 דלק 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 21% משטח התכנית. עם זאת, התכנית הינה תכנית בצפיפות גבוהה, מקודמת בזכויות בניה מקסימליות בהתאם לתא/5000 ונמצאת בשכונה 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.

שלביות ביצוע בתכנית : הינף אחד
 זמן ביצוע : שוטף

נספח בינוי :

תכנית העמדה ללא קנ"מ



הדמיה



מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק
3 - - 0002-025	דיון בהפקדה

ועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1132844	שם התכנית תא/מק/5169 פרדס דלק	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר
נדל"ן חכם יזום בע"מ			
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
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:			

<p>מהות הסעיף בחוק</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית</p>	<p>תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת</p>	
<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).</p>	<p>62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח</p>	<p>תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 42 דונם. התכנית מציעה את הסדרתו והידושן של המרחב העירוני וזאת באמצעות פינויים של מבני המגורים הלא מסודרים והשטחים התפוסים ע"י המחזיקים, קביעת מגרשים ביעוד מגורים ויעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, הרחבת שטחי הציבור בשכונה, הסדרה של מערך השטחים הפתוחים במרחב, הסדרת הדרכים וקביעת דרכים חדשות בתחום התכנית.</p>	
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
<p>התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת</p>	<p>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</p>	<p>זיקוי השטח בתוכנית המתאר</p>	<p>הסעיף הראשי בתוכנית המתאר</p>
<p>+ קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו אשר עודכן וכולל את פרדס דלק מיום 6.11.24</p> <p>+ התכנית קובעת הוראות לפינוי שטחים ציבוריים מאושרים ומקצה שטח ציבורי משמעותי למבנים ומוסדות ציבור ומציעה רח"ק של 6 וגובה של עד 20 קומות.</p> <p>+ מדיניות שיכוני דרום יפו מתייחסת לדופן שדרות ירושלים</p>	<p>- ייחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2. - תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם (כולל שטח פרדס דלק), אשר יתייחס גם להיבטים הבאים: 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. - בתכנית התחדשות עירונית 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.</p> <p>הוראות עיצוב רחובות</p>	<p>706 א' דקר שיכוני חיסכון</p> <p>ר- 71 שדרות ירושלים</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות השטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+ מתייחסת</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות</p>

הוראות מיוחדות

<p>+ מגורים מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומסדות ציבור שצ"פ דרך מאושרת דרך מוצעת</p>	<p>3.2 אזור מגורים 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. - ציר מעורב - חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ + בשדי ירושלים לא יותר שימושי מגורים בקרקע</p>	<p>3.2.3 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים 3.4.2 ציר מעורב שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. - ציר מעורב - שדרות ירושלים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ במגרש העורפי יותר עד 15% שימושים נוספים - מסחר 1</p> <p>+ שימושים כלליים - מוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי, שטח ציבורי בנוי בתחום הייעוד הסחיר למגורים מסחר ותעסוקה.</p>	<p>3.2.3 (א) (4) מגורים בבניה עירונית נמוכה מסחר 1 בקומות הקרקע 1.6 מקבצי שימושים</p> <p>3.1.1(נ) ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית נמוכה שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-n) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ הזכויות המקסימליות הינן רח"ק 6 בכפוף לתנאים שנקבעו בטבלה 5.4</p> <p>+ הוראות מיוחדות למתחם 706 א': "בתכנית התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6..."</p> <p>+ 5.3.2 (נ) רח"ק ממוצע בין המגרשים בתכנית</p>	<p>3.2.3 (ב) שטחי בניה מירביים - רח"ק בסיסי: 1, מירבי: 3 3.1.4 (א) 5.4 3.2 (נ) רח"ק</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ תוספת שטחי מרפסות למגורים</p>	<p>תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבי המותרת במגרש. סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למגורים ו/או מלוטאות סעיף 3.1.4(ו)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הנועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

שימושים

תוספת שטחים עבור מצללות לשימושים ציבוריים	ציבוריים		
<p>+ שטחי הבנייה התת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים</p> <p>+ שטחי הבנייה התת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים</p>	<p>בהתייחס להגדלת הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p> <p>א. שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>ב. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי הניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית כוללת הנראות לבניה בגובה של עד 20 קומות על זופן שדי ירושלים, 15 קומות באזור הביניים ו-9 קומות בפנים השכונה (שדי הבי"ד).</p> <p>קיים פער בגובה הבנוי במגורים לאורך שדרות ירושלים לשימושים מסחריים אף לאורך של המגורים לאורך שדרות ירושלים: צמידות לתחנת רכבת קלה, שימושים מעורבים כוללים תעסוקה מסחר יש הצדקה לגובה. בנוסף מתוכננת רצועת שצ"פ המגשרת על פערי הגובה.</p> <p>+ תחבורה, אקלימי</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>1. מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני בנוגע לאזור בו מצויה התכנית (להלן: "מספר הקומות המרבי"), אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו.</p> <p>5.4 הנראות מיוחדות למתחם 706 א': בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לר"ק מירבני 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פיגוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.</p> <p>4.2.2 (ג) בינוי גובל בפער מעל 8 קומות</p> <p>4.2.2 (ב) נספחים בינוי, תשתיות, תחבורה, אקלימי</p>	<p>מספר קומות מירבני:</p> <p>לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות בדופן שדי ירושלים, עד 4 קומות בפנים המתחם.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והנראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

הוראות גובה ועיצוב

<p>+ טיפוסית עד 3.6 גובה קומה ווגובה קומות קרקע עד 6 מ' קומה אחרונה בגניגה במבנים מתחת ל20 קומות</p> <p>+ 4.2.6 (א) בתכנית החלה על מתחם המפורט בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון שבסעיף 5.4 להלן, בהיקף שקבוע בטבלה הנ"ל.</p>			
<p>+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הנאה וקווי הבנין.</p> <p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ הקצאה בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית.</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה ותכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>למי תשריט אזורי ייעודי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ התכנית תקבע זכויות בניה עד רח"ק 4. התכנית אינה משנה ייעוד של שבי"צ לייעוד אחר.</p> <p>+ התכנית משנה את תכנית צ' לענין זכויות הבניה והתכנית בלבד כל שאר הוראות צ' יחולו.</p> <p>לי"ר - הסימבול נמצא במרחק 500 מ"ר בשכונה אחרת (מכללת יפו ת"א דק"ר) ומתייחס לאזור מכבי יפו.</p>	<p>סעיף 3.5.1 - ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאת</p> <p>סעיף 3.5.3 - מוסד ציבורי עירוני חדש. התכנית בתחום 500 מ' ממיקום הסימבול בתשריט.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>

<p>+ סעיף 3.6 - מרחב ציבורי</p> <p>+ סעיף 3.6.1 (א) השימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי</p> <p>+ (ב) שטחי בניה</p> <p>+ (ג) קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ 3.6.13 ציר ירוק עירוני</p> <p>(2) האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים.</p> <p>(5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר או להתיר את פיצולו לשניים או יותר.</p> <p>+ 3.6.14 רחוב עירוני</p> <p>+ 3.6.14 (ב) - הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים</p> <p>3.6.18 אזור לספורט</p> <p>קיים סימבול ל"אזור לספורט" במרחק של כ-400 מ' מדרום לשטח התכנית. סימבול זה מקבל מענה במסגרת רצועה קיימת של שטחי ספורט מדרום לתכנית ומחוץ לשטחה.</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.1 (א) השימושים לפי מקבץ השימושים למרחב ציבורי</p> <p>(ב) שטחי בניה</p> <p>(ג) קיים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>3.6.13 ציר ירוק עירוני</p> <p>(2) האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים.</p> <p>(5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר או להתיר את פיצולו לשניים או יותר.</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני</p> <p>3.6.14 (ב) - הבטחת רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ותשתיות לשבילי אופניים</p> <p>3.6.18 אזור לספורט</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>מרחב ציבורי</p>
--	--	--	--

<p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ 3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד</p> <p>+ 3.8.1 (ג) שביל אופניים</p> <p>+ 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרך מקומית</p> <p>+ התכנית מבטלת דרכים מקומיות קיימות וקובעת חדשות</p> <p>+ 3.8.4 קווי מתע"ן</p> <p>+ 3.8.7 תקן חניה</p> <p>בהתאם למדיניות העירונית 0.8:1 למגורים, תקן חניה 0 למסחר, תקן חניה לציבורי בהתאם לתקן התקף</p>	<p>3.8.1 (ה) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד</p> <p>3.8.1 (ג) שביל אופניים</p> <p>3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.4 קווי מתע"ן</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) המרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7) נתכי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ התכנית אושרה בועדת שימור מתאריך 11.09.24</p> <p>התכנית כוללת תיק תיעוד מתחמי והוראות והנחיות בנוגע למבנה והאתר לשימור.</p>	<p>4.3.1 מבנה שנקבעו לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית ונספח סביבתית.</p> <p>+ סביבתית.</p> <p>+ סביבתית.</p> <p>+ סביבתית.</p> <p>+ סביבתית.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ב) התכנית קובעת בנייה גובל לדרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>(ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>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</p>
<p>+ התכנית מצויה במרחק 500 מ' מסימבול של בריכת</p>	<p>4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>4.6.3 התכנית מצויה במרחק 500 מ' מסימבול של בריכת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p>

הוראות כלליות לתוכנית

<p>כיום מקודמת תביע עבור בריכת אגירה שתיתן מענה לצורך המסומן בתכנית המתאר. לכן תכנית זו לא נדרשת לתת מענה לבריכת אגירה.</p> <p>+ קיים נספח ניקוז</p> <p>+ התכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז וניהול מי נגר</p>	<p>אגירה. ניקוז (4.6.4) (א) בכל תכנית תשמר תכסית פנויה, על והת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדייר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות להזירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחזירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. (ג) הנחיות מרחביות (ד) תכנית מעל 25 דונם</p> <p>ביוב (4.6.5) (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יחיד תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית הקיימת לקלוט את כמות השפכים המירבית החזויה מתוספת שטחי הבניה בתכנית. (ה) הנחיות מרחביות</p>			<p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
---	---	--	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)
	סעיף קטן (א4)
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי המפורט בסעיף
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	חתימה
תאריך 7.1.2025	
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, ע"ד	חתימה
תאריך 7.1.2025	

ת' ברעם | 2017

ח"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. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלבויות פינוי והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בוועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.

התוכן	מס' החלטה
5169/מק/תא/507-1132844 - פרדס דלק דיון בהפקדה	22/01/2025 3 - 0002-25

9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבנייה בת קיימא.
12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
15. קביעת הוראות בינוי – תכסית ונסיגות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.
16. קביעת משך הזמן להפקדה בפועל 7 חודשים מיום החלטת הועדה להפקיד את התכנית בתנאים.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25 מיום 22/01/2025 תיאור הדיון :

יותם בן יעקב: פרדס דלק תוכנית להתחדשות עירונית ביפו שמסדירה את המגורים הקיימים, קובעת שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר. שומרת על מאפיינים היסטוריים בפרדס, מבנה באר ועצים בעלי ערך. יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית. יותם בן יעקב: אני מבקש להבהיר כי אופי התכנון במגרש 301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תוכנן כך שמאפייניו הותאמו בעבור שימוש המסגד בהתאם לצרכים של בני המקום ובתאום עם ועד הפרדס. בנוסף השטח הציבורי הבנוי במגרש 100 יוקצה בעבור בית הכנסת הקיים היום בשטח השצ"פ. עו"ד מוחמד אדראי: בא כח הדיירים אני מודה לכל הצוותים שטיפלו בפרויקט זה היה משהו ייחודי ובנו איתנו הדיירים את הפרויקט הזה. כל מה שבקשנו התאמנו בהתאם למצב בשטח ולדיירים. אנחנו בתוך המתחם הצלחנו לגבש וועד שגיבש את כל הדיירים דבר שהוא יוצא דופן ביחס לשאר הפרדסים. זהו פרויקט של הדיירים ועירייה שנתנו מקום למרכיבים ציבוריים. זהו משהו ייחודי ואנחנו מקווים מאוד להביא את הפרויקט לידי יציאה לפועל. אחד הדיירים הזכיר לי שלפני 25 שנה המינהל בא להוציא אותנו מהבתים ואני קשרתי את עצמי בבלון גז. התפנית ממצב של פינוי בכח למצב שמתחשבים בדיירים ויש פרויקט שמלווה על ידי הדיירים, העירייה והיזם.

דיון פנימי:

אלחנן זבולון: אני מבקש הבהרה לגבי המעמד של בית הכנסת לאור ההסכם שנחתם עם היזם לבין הנהלת בית הכנסת ב2021, מה החלופה שיש ואם יהיה שינוי אם אפשר להגיש התנגדות מה"ע. אלי לוי: השטח הזה במגרש 100 מוגדר כשטח ציבורי. מכיון שיש שם בית כנסת בבעלות העירייה אנחנו נקצה את השטח הציבורי בתוך הבנין במגרש 100 שרשום ע"ש העירייה ונקצה זאת זה לעמותה שמנהלת את בית הכנסת 49 שנה. ככה עשינו בכל תוכניות ההתחדשות בנווה שרת יד אליהו וכד'. עמותה שפעילה וקיים בית כנסת פעיל וזה המקום החלופי שיהיה בחוזה בין העירייה לבית הכנסת, כדי שבית כנסת יפעל לתמיד.

אלחנן זבולון: האם ניתן לקבוע שכל שימוש אחר יהיה שימוש חורג?
אלי לוי: זה שטח ציבורי שנקצה לשימוש הספציפי הזה עפ"י חוזה ותהיה בחוזה מטרת חכירה ויהיה במשך 50 שנה. אין צורך להגביל שימושים בשטח ציבורי.
אלחנן זבולון: בהתחשב בכך שהיה הסכם שקבע בעלות ואנחנו מבינים שיש בעייתיות עם זה. לפי הסיכום המקורי זה לעולמי עד.

אלי לוי: כל עוד ביה"כ הוא פעיל לא צריך לעולמי עד. אם בעוד 25 שנה לא יהיה פעיל? לדעתי כעירייה כדאי לאפשר את הגמישות, היום אנחנו אומרים שזה יהיה בית כנסת ובעוד 50 שנים נראה מה יהיה דודו לניאדו: ואם עוד 5 שנים מישהו ישנה?

אלי לוי: אי אפשר להחליף בית הכנסת מקבל חוזה חכירה, זו זכות קניינית כמו בעלות.
אלחנן זבולון: האם נוכל להכניס שינויים כהתנגדות מה"ע?
אלי לוי: כן.

ליאור שפירא: כל התיקונים שנאמרו וההבהרות שאלי אמר.
אורלי אראל: אמרנו שנבחן זאת לאחר הדיון ואם זה מה שהוחלט נגיש התנגדות מה"ע.
אלחנן זבולון: מסכימים לשימוש חורג?

אביגדור פרויד: בשד' ירושלים אישרתם בחזית במקומות אחרים 9 קומות למה כאן 20 קומות?
יותם בן יעקב: הפינה על שדרות ירושלים היא בסמוך לרכבת קלה ולא כל הרחוב מקבל את אותם מאפיינים. מעבר לזה יש כאן חורשה שהחלק האחורי בא לידי ביטוי בשצ"פ הגדול ונעשה פה פיצול של שני המבנים על השדרה. יש כאן מאפיינים של עצי שיקמה ענקיים יפים והבינוי מתפצל ומקבל מאפיינים אחרים בשימושים גם בתעסוקה ולא כל הרחוב צריך להיות עם אותם גבהים ושימושים.

התוכן	מס' החלטה
507-1132844 תא/מק/5169 - פרדס דלק דיון בהפקדה	22/01/2025 3 - - 0002-25ב'

ליאור שפירא : לאור ההבהרות אנחנו מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהועדה קיבלה הבהרה לפיה היבטי התכנון של מגרש ביעוד שטח למוסדות ציבור (מגרש 301) תוכננו כך שמאפייני המגרש הותאמו בעבור שימוש המסגד בהתאם לצרכים של בני המקום ובתיאום עם וועד הפרדס. בנוסף השטח הציבורי הבנוי במגרש 100 יוקצה בעבור בית הכנסת הקיים כיום בשטח השצ"פ, הועדה החליטה להפקיד את התכנית ולקבוע את משך הזמן להפקדתה בפועל ל- 7 חודשים מיום החלטת הועדה, בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון המסמכים בהתאם להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. עידכון מסמכי האיחוד וחלוקה ואישורם על ידי מנהל תחום מקרקעין ואגף הנכסים.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. קביעת הוראות לשלבויות פינני והריסת המבנים הלא מוסדרים בתחום התכנית ואישורן ע"י אגף הנכסים.
8. אישור חריגה מתמ"א 35 בועדה המחוזית לעניין תפרוסת שטחי מגרשי מגורים נמוכה מ 40% משטח התכנית.
9. השלמת תיאום ופירוט השימושים הסחירים המותרים בתת הקרקע.
10. אישור אגף הכנסות מבניה ואגף הנכסים לדו"ח כלכלי לפי תקן 21.
11. עדכון הוראות התכנית לפי דרישות היחידה לבניה בת קיימא.
12. חתימה על קרן הונית עם מחלקת תכנון כלכלי.
13. הטמעת הערות אגף נכסים למסמכי התכנית.
14. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל דירות עקרוני תוך הותרת גמישות לשלב תכנית הבינוי והפיתוח או להיתר הבניה.
15. קביעת הוראות בינוי – תכסית ונסיונות של המבנים לאורך שדרות ירושלים.

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

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