

מס' החלטה	1 - תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר	התוכן
18/05/2022	דיון בסעיף 77	
3 - 0016-222		

תכנית: תא/מק/5150- "רה-פרצלציה רובינשטיין-הלר" - דיון בסעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתו"ב

מטרת הדיון:

פרסום סעיף 77 - הודעה על הכנת תכנית למרחב התכנון התחום בקו הכחול

מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בסמיכות למחלף וולפסון.

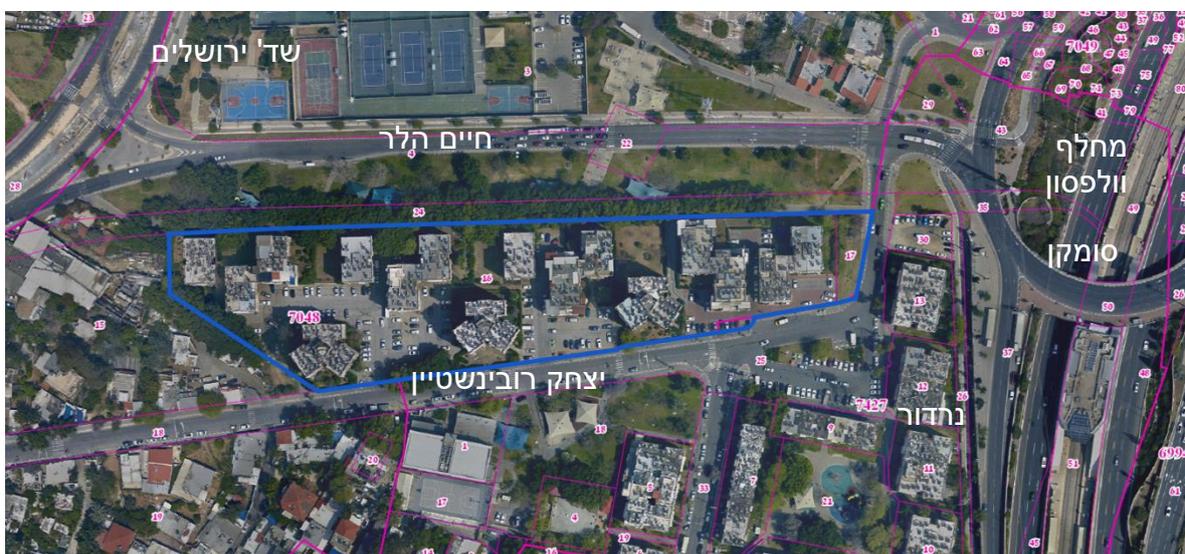
גבולות התכנית הם:

במזרח- רחוב סומקן

בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין

בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר

במערב- פרדס אבו סייף



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16,17	-
7427	מוסדר	חלק		25

שטח המדיניות: כ-18.5 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין, מח' תכנון יפו ודרום

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל

רקע- מצב המרחב בפועל:

מרחב התכנון מורכב משתי חלקות אשר בתכנית המקורית היוו מגרש תכנוני אחד. חלקה מספר 17 פנויה מבנייה. בחלקה מספר 16, בנויים 16 בניינים שנבנו בתחילת שנות ה-70. הבניינים מתחלקים ל 3 טיפולוגיות:

התוכן	מס' החלטה
1 - תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר דיון בסעיף 77	18/05/2022 3 - 0016-222'ב'

טיפוס ח': בניינים בני 7 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
 טיפוס י"ד: מבנה H בן 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 3 בניינים)
 טיפוס ט"ו: צמד מבני H מחוברים בני 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 5 צמדים)
 סה"כ בחלקה 16 בניינים הכוללים 334 יח"ד.
 במתחם קיימת חניה על קרקעית על שטחים פרטיים משותפים.

האזור משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: במחלף וולפסון מצוי קו הרכבת הארצית ומתוכנת תחנת מטרו ובשדרות ירושלים עובר הקו האדום של הרק"ל.

על החלקה חלות מגבלות תכנון בשל הקרבה לקווי מתח עליון בדופן רח' הלר, ולאור הקרבה לנתיבי אילון.

מערכת למגרש מצוי פרדס אבו-סייף לו מקודמת תכנית התחדשות עירונית. צפונית למרחב מצויה שדרת עצי פיקוס בוגרים בעלת ערך נופי גבוה.



מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
 רח"ק מרבי: 4
 אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.
 נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות
 מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק (להגעה לרח"ק 5), קפיצה במדרגת גובה הבינוני עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

תא/מק/9080 מדיניות שיכונני דרום יפו

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

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

התוכן	מס' החלטה
1 - תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר	18/05/2022
דיון בסעיף 77	3 - 0016-222

- התחדשות במסלול בהריסה ובנייה: בהתאם למס' קומות המותרות ע"פ תמ"א 38 + קומה חלקית לפי תכנית ג'. בלבד שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.
- התחדשות במסלול תוספת בניה: תוספת של עד 2 קומות + קומת גג. הבניה תותר במסגרת קווי בניין של התכניות התקפות (כולל תכנית הרחבות) ובלבד שמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ-6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית.
- במגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי) יחויב לאישור תכנית צל שתתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עבור כלל המבנים בתחום המגרש.

תכניות תקפות

תכנית 596 – "יחידת שכונות ד' – דרום יפו" (1967): תכנית הקובעת את המגרש בייעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד. בפועל נבנו 16 בניינים עם 334 יח"ד) התכליות המותרות במגרש: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.

תכנית 2395 – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל-45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.

תכניות נוספות רלוונטיות

- תכנית ג'1 – תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- תכנית ע'1 - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית גדולה מ-80% בתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע:

בשנים האחרונות בוצעו בדיקות תכנוניות מגוונות. כל חלופות הפינוי-בינוי שנבחנו במרחב רובינשטיין, כולל חלופות אשר בחנו הקצאת קרקע עירונית משלימה, הציגו תוצר תכנוני לא ראוי: בינוי מגדלי בצפיפות גבוהה, ללא שטחי ציבור נדרשים וללא אפשרות ליצירת דיור בר השגה. תוצרים אלה לא תואמים את אופי השכונה, ואת צרכי האוכלוסייה שחיה בה.

המורכבות הקניינים הקיימת במרחב, בה 334 יח"ד קשורות זו לזו בחלקה אחת (מושעא), אינה מאפשרת גמישות תכנונית ושלביות, לצורך התחדשות המרחב הנ"ל.

לאור המורכבות התכנונית בחלקה, מקודמת תכנית רה-פרצלציה עירונית שמטרתה ניתוק התלות הקניינית בין 334 יח"ד הקיימות במרחב ויצירת גמישות להתחדשות עתידית.

מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-222' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
1 - תא/מק/5150 - רה-פרצלציה רובינשטיין הלר	18/05/2022
דיון בסעיף 77	3 - 0016-22

אירית סייג : מתחם רובינשטיין הלר אנחנו מבקשים לפרסם סעיף 77 על הכנת תוכנית פרצלציה הנמצא ביפו ד', חלקה בגודל של 17 דונם 16 בנינים 340 יח"ד למעשה סוג של מושע. נעשו ניסיונות להתחדשות עירונית והמוצא היה לפרק את המושע בפרצלציה לבניינים נפרדים וכך נוכל לאפשר אופציות שונות להתחדשות, מבוקש לפרסם סעיף 77 למען ידעו שאכן מקודמת תוכנית במתחם גם כלפי התושבים הבעלים ואם יש יזמים שפועלים במתחם.
דורון ספר : מאושר פרסום של הכנת תוכנית.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את פרסום סעיף 77 למרחב התכנון.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי