

דרפט לדיון בהתנגדויות בסיום פרוטוקול הדיון בהפקדת התכנית

דראפט לדיון בהפקדת התכנית בסיום פרוטוקול הדיון בסעיף 77.

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.

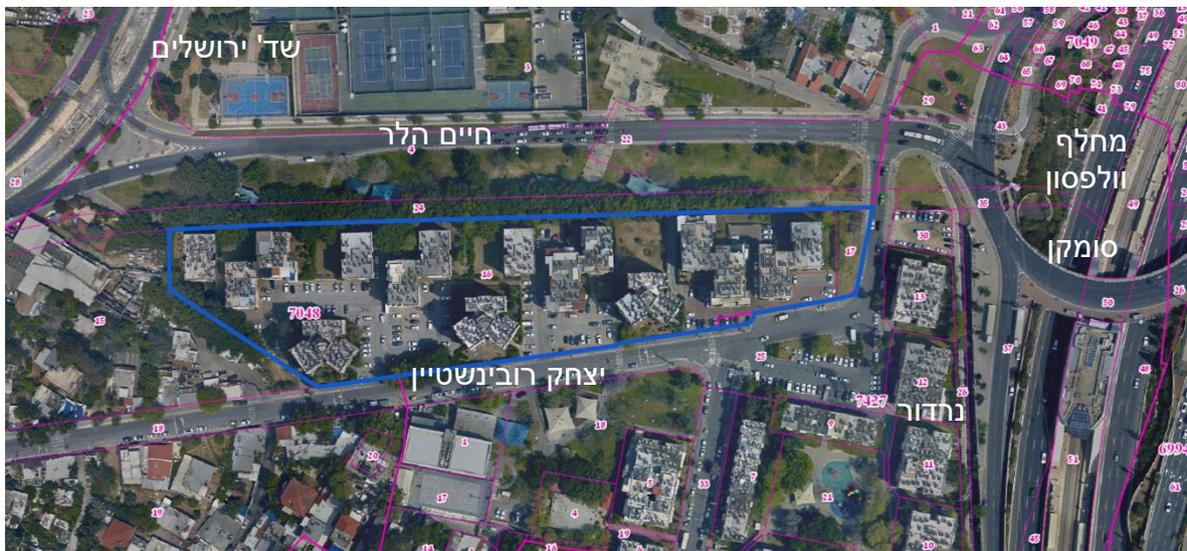
גבולות התכנית הם:

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

התוכן	מס' החלטה
5150/תא/מק/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - 0007-25 - 6

שטח המדיניות: כ-18.5 דונם

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

- 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 איילון.
 מערבית 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 הבינוי עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25ב' - 6

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')

- 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.

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

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:

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 0016-222' 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

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0007

תכנית: תא/מק/5150 – רובינשטיין הלר (מס' 507-1099167)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית ובסעיף 78 לתחום התכנית
מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד', בין מחלף וולפסון לשדרות ירושלים.
גבולות התכנית הם: במזרח- רחוב סומקן; בדרום- רחוב יצחק רובינשטיין; בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר ("חורשת רובינשטיין"); במערב- פרדס אבו-סייף.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	16	24
7027	מוסדר	חלק		25

שטח התכנית: כ- 18.3 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, מדינת ישראל ורשות הפיתוח/משרד הבינוי והשיכון, עיריית תל אביב-יפו.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
 אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.
 נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות
 מתחם להתחדשות עירונית: תוספת 1 רח"ק, קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

מסמכי מדיניות תקפים

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

- 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. היות ובתחום החלקה מתווספות למעלה מ-50 יח"ד יש צורך בתכנית.
- במסגרת תמ"א 38 ניתן להתחדש באחד משני מסלולים: 1. הריסה ובנייה; 2. תוספת בניה

תא/מק/9080 מדיניות שיכוני 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



תא/מק/9112 מדיניות תוכנית להתחדשות עירונית

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכניות בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכננו 0.5 מ"ח לכל דירה במרכז העיר (רובעים 3-6), ו-0.8 מ"ח לדירה בשאר אזורי העיר - ובזאת יפו ד'.

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 רק 16). 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.
- **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.

מצב תכנוני מוצע

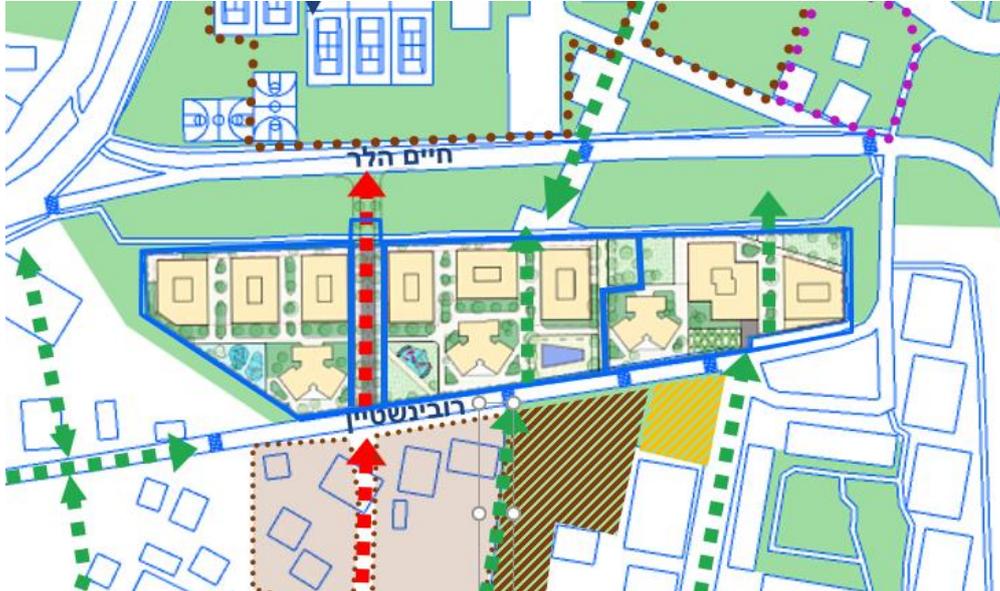
מטרות התכנית

התכנית מאזנת בין הצורך להקטין את התלות הקניינית בין תושבי המרחב אלה באלה על ידי חלוקתו למספר מתחמי משנה (בהתאם לכללי הפרצלציה), לבין הצורך בהתחדשות עירונית מתונה ומותאמת לשכונה.

עקרונות התכנון

- **הפרדת התלות הקניינית** בין 16 בניינים לטובת פישוט הליכי תכנון ומימוש בהתאם להסכמות בקבוצות קטנות יותר של תושבים. התכנית מציעה לחלק את החלקה ל-3 מגרשים הכוללים 3-4 מבנים ומאפשרת התחדשות ופיתוח של כל תת-מרחב תכנון באופן עצמאי. בכל אחד מהמרחבים נמצא בניין גבוהה קיים המיועד לשמירה.
- **"מתווה משולב"** - בהתאם למדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080) ולתפיסה המתכללת לשכונת יפו ד', ומתוך ראייה ברת קיימא להתחדשות עירונית, התכנית מציעה שמירה על מבנים בני 8 קומות. מדובר בבניינים בתכנון איכותי, הכוללים מעליות ומקלטים, שהריסתם לטובת בנייה חדשה מייצרת בינוי בצפיפות גבוהה. התכנית מייצרת מתווה לחיזוק ושיפוץ המבנים כתנאי לביצוע שאר הבניינים במתחם המימוש. בעלי הדירות של בניינים אלה יקבלו אפשרות לעבור לבניוי החדש במתחם המימוש.
- **תכנון מוטה תחזוקה** – תמהיל יח"ד המאפשר מנעד רחב של טיפוסי בינוי בעלויות תחזוקה שונות, המאפשרים תמהיל משקי בית מגוון בשכונה. נוסף על 126 הדירות ב-3 הבניינים הנשמרים "מודל המשולב", התכנית מציעה 2 טיפוסי מבנים: - 5 מבנים חדשים בני 10 קומות – עם יחידות דיור בעלויות תחזוקה 'בינוניות' - 3 מבנים חדשים בני 15-19 קומות – עם יחידות דיור בעלויות תחזוקה 'גבוהות'
- **חיזוק קישוריות למרחב הסובב את החלקה** – התכנית המוצעת מייצרת מערך תנועת המרחב בין פונקציות ציבוריות (מרכז קהילת בית רק"ע, ביי"ס אביגל) מדרום לתכנית, לשדרת הלר ולציר

הירוק המטרופוליני מצפון לה. התכנית מאפשרת חיבור תנועתו בין השכונה לרחוב הלר מצפון ע"י המשך רחוב חלמית המתוכנן גם בתכנית פרדס אבו-סיף. רוחב זכות הדרך ברחוב המשולב המוצע בתכנית המהווה המשך לרחוב חלמית הקיים, מאפשר תכנון שביל אופניים. תבחון הטמעת שביל אופניים במסגרת תכנון מפורט לדרך זו, בשלב תכנית העיצוב.



- **דופן פעילה לרחוב רובינשטיין** – שטח החלקה כולה מהווה דופן צפונית לשכונת יפו ד' המתחדשת. התכנון המוצע מגדיר את 3 מבני ה'תירס' (טיפוס א') בעברו הצפוני של רחוב רובינשטיין כמבנים שלא להריסה בהם ישולבו זכויות למסחר בקומת הקרקע, בנוסף לחזית מסחרית רציפה בחלקה המזרחי של התכנית. שטחי מסחר אלה, הגדרת רחבות מסחריות בזיקת הנאה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים, יאפשרו מרחב עירוני פעיל.
- **שטחי ציבור** - התכנית מציעה שטחים פתוחים לציבור בדופן רחוב רובינשטיין, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור בזיקה לשפ"פים המשמשים כחצרות בכל אחד ממתחמי המימוש.



פירוט יעודים/שימושים:

שטחי ציבור - בתכנית שטחי ציבור בהיקף 3.9 ד' בהתאם לחלוקה הני"ל: שטחי ציבור פתוחים בהיקף של כ-2.1 ד'; דרך משולבת כ-1.5 ד' ודרך קיימת בהיקף 0.2 ד'.

שטחי ציבור מבונים - בכל מתחם מימוש מתוכננים 400 מ"ר מבונים לצרכי ציבור בזיקה לשטחים פתוחים פרטיים אשר ניתן לגדר אותם על מנת שישמשו כחצרות מבני הציבור. סה"כ בתכנית שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף 1,200 מ"ר.

מוצעים שלושה מתחמי מימוש לפי החלוקה הבאה :

סה"כ	מתחם 3	מתחם 2	מתחם 1	
מצב נכנס				
334	106	122	106	מספר יח"ד במצב הנכנס
מצב מוצע				
13,205	4,258	4,663	4,284	ייעוד מגורים
1,228	420	413	395	ייעוד שפ"פ
70,015	22,905	25,600	21,510	זכויות למגורים (מ"ר)
668	212	244	212	מס' יח"ד
67	21	25	21	דב"י
1200	400	400	400	שטחי ציבור מבונים (מ"ר)
950	550	200	200	מסחר (מ"ר)
72,165	23,855	26,200	21,110	סה"כ זכויות

צפיפות: 46 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים הסחירים)

שטח ממוצע ליח"ד: 105 מ"ר ברוטו, 88 מ"ר פלדלת (כולל המבנים הקיימים ובניינים בטיפוסים ב', ג' הכוללים ממ"ד).

נתונים נפחיים:

מוצעים 11 בניינים מגורים בגבהים משתנים, המחולקים ל-3 טיפוסים בניינים (ראו תכנית גבהים מטה):

- 3 מבנים קיימים בני 8 קומות (קומת קרקע + 7 קומות).
- 5 מבנים חדשים בבנייה מרקמית של 9-9.5 קומות.
- 3 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 15-19 קומות.

מרבית הדירות בתחום התכנית נמצאות בשני טיפוסים הבנייה הראשונים בעלי עלויות תחזוקה הנמוכות יותר.

תכסית: לא תעלה על 65% ממגרשים בייעוד מגורים טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	140% (בנויים בפועל)	500%
גובה	4-8 קומות	3 מבנים קיימים בני 8 קומות. 5 מבנים עד 9 קומות + גג חלקית 3 מבנים 15-19 קומות + קומת גג חלקית
מטר	13-25	עד 57
תכסית	29% משטח חלקה 16	65% משטחים בייעוד מגורים
מקומות חניה	167 מ"ח ללא הצמדה בתחום החלקה המשקפים תקן 1:0.5	481 בחניה תת קרקעית בכלל המתחמים (תקן 0.8 ליח"ד חדשות ותקן 0 ליח"ד דב"י)



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- התכנית נמצאת באזור המוגדר בתכנית המתאר להתחדשות עירונית, לכן מתאפשרת תוספת 1 רח"ק עד להגעה לרח"ק מרבי 5, ויצירת רח"ק ממוצע בין שלושת מתחמי המימוש.
- במסגרת "המתווה המשולב" בניינים בני ה-8 קומות יעברו עיבוי אשר יכלול: חיזוק נגד רעידות אדמה, שטחי בנייה בקומת הקרקע למסחר ומגורים, ותוספת מרפסות עבור יחידות הדירור הפונות כלפי רחוב רובינשטיין. התחשיב הכלכלי לתכנית מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין בניינים אלה לבין הבניינים החדשים.
- בהתאם לחוק ההסדרים משנת 2023 מתקבל במתחם פטור ממיסוי ל"מתווה המשולב". החוק עבר לאחר פורום מהנדס העיר ולכן המתווה התכנוני והתחשיב הכלכלי עודכנו בהתאם.
- ההתחדשות בתכנית, מתאפשרים בזכות החלטת מועצת העיר בדבר מתן פטור מלא מהיטלי השבחה מחודש מארס 2020 ובזכות פטור ממיסוי ל"מתווה המשולב" שהתקבל במסגרת חוק ההסדרים.
- בשטח פועלים יזמים המחתימים תושבים על חוזי פינוי בינוי.
- במטרה להבטיח את תחזוקת הבינוי המוצע בתכנית הדו"ח הכלכלי כולל הקמת קרן הונית לדיירים חוזרים בהתאם למדיניות העירונית.
- התכנית מסדירה את מגרש מס' 2036- מגרש ביעוד מגורים בשטח 66 מ"ר אשר נמצא מחוץ לגבולות חלקה 16.



התייחסות לסביבה:

- מרחב התכנון כולל מספר רב של עצים בוגרים, רבים בערכיות גבוהה וגבוהה מאד. התכנון במרחב נעשה בהתחשבות בעצים, כך ש76% מהעצים ישמרו ויכללו בתאי שטח המיועדים לשטחי ציבור או לצד מבנים. בתוך כך נשמרים כל העצים בערכיות גבוהה מאד, ומרבית העצים בערכיות גבוהה.

חשוב להדגיש ש"המתווה המשולב" מאפשר שמירה על עצים והצמחייה בסביבת לבניינים שנשמרים. למעשה בזכות המתווה המשולב נשמר מקטע שלם של המרחב העובר תהליכי טרנספורמציה.

- על מנת לשמור על מרחבים איכותיים בסמיכות לבנייני המגורים הקיימים, הוגדר כי הבינוי החדש יתוכנן במרחק שלא יפחת מ-10 מ' מהבניינים הקיימים.
- ניהול מי נגר – 15% מהשטחים הסחירים בתכנית יהיו שטחי הלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית, ופנויים מכל תכנית קשיחה (לרבות ריצוף מחלחל).



חוזה היח' לתכנון אסטרטגי

1. שטחי ציבור:

הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את שכונת יפ"ד כיום (2.6). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בתחום התוכנית 668 יחידות דיור כאשר התוכנית מוסיפה מחצית מהיקף יחידות הדיור והמחצית השנייה קיימת בפועל.

בהתבסס על הני"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

- שב"צ 2.9 דונם

- שב"פ 4.3 דונם, מתוכם: 2.7 ד' סף הבית ו-1.6 ד' עירוני.

התייחסות לתכנון המוצע:

התכנית המוצעת מקודמת על ידי הועדה המקומית במתווה אופטימאלי המאפשר התחדשות עירונית מתונה ושיממה לצד שמירה על המרקם של האזור ואופי השכונה. בתכנון מיושמים עקרונות שנתפרו באופן מיוחד למתחם זה על מנת לייצר תכנון שמטיב עם דיירי המתחם והסביבה.

- עיצוב עירוני - התוכנית שומרת בנייה מרקמית ונפחי בינוי המתאימים לאופי האזור ולשכונה, זאת על אף ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הנכנס.
- חיזוק השלד הציבורי - התוכנית מייצרת קישוריות צפון דרום על ידי יצירת דרך והסדרת שבילים, וכן מגדילה את היצע השטחים הפתוחים.
- גיוון אוכלוסייה ועלויות תחזוקה נמוכות - התוכנית מציעה מתווה התחדשות משולב ששומר על המבנים ומאפשר התחדשות של יתר המבנים, גובה המבנים נמוך ביחס לתוכניות התחדשות כך שעלויות התחזוקה נמוכות יותר.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

- **ישימות** - כיום מדובר במתחם עם 334 יחידות דיור ללא פרצלציה בין המבנים, התוכנית מסדירה פרצלציה ומפרידה ל- 3 מתחמי מימוש לעידוד ההתחדשות של המבנים.
- **תשתיות ציבוריות** - התוכנית מייצרת עומסים מתונים יחסית על התשתיות הציבוריות לאור מכפיל יחידות הדיור הנמוך ביחס לאזור.

המלצות:

- לאור היתרונות התוכנית המפורטים לעיל מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור בהיקפים הבאים:
 - **שטחי ציבור:** כל מתחם יקצה בתחומו 400 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים שיאפשרו הקמת זוג כיתות גן או מעון וכן שימושי קהילה, שירותים חברתיים, בריאות וכו'. לשטחים אלה יוצמדו שטחי חצרות בהיקפים שתואמים את הגדרות משרד החינוך (350 מ"ר לזוג כיתות).
סה"כ בתחום התוכנית יוקמו שטחי ציבור מבונים בהיקף של 1200 מ"ר.
 - **שטחים פתוחים:** התוכנית מקצה שצ"פ של כ- 2.1 ד' שטחים ציבוריים פתוחים ועוד כ- 1.2 דונם שטח פרטי פתוח. שטחים אלה בעלי חשיבות גבוהה בשכונה מצטופפת שמשנה את פניה.
 - **דרכים:** כ- 1.5 דונם יוקצו לטובת יצירת דרך חדשה ולחיבור צפון דרום בין רחובות הלר ורובינשטיין.
סה"כ בתחום התוכנית הקצאה משמעותית לצורכי ציבור של כ- 20% מהשטחים הסחירים.

2. תמהיל יח"ד

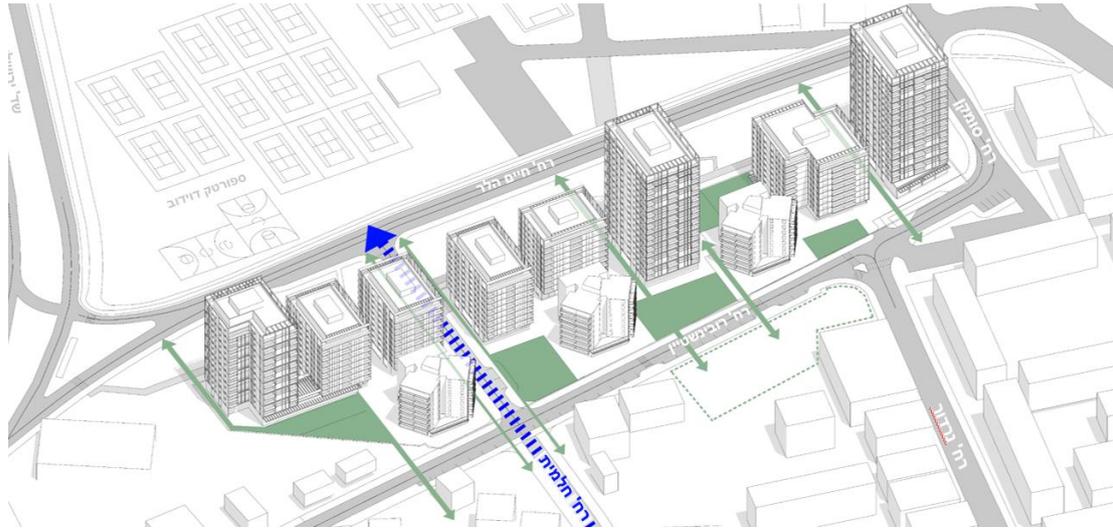
תמהיל קיים - 334 יחידות דיור מתוכן כ-10% מעל 85 מ"ר והיתר בשטח של כ-60 מ"ר

תמהיל מוצע

שטח דירה ממוצע בתחום התוכנית כ-90-86 מ"ר (בהתאם לפתרון המיגון שיקבע).
 לפחות 15% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 45-60 מ"ר
 לפחות 30% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 65-85 מ"ר
 לפחות 25% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של 85-100 מ"ר
 לפחות 10% מסך יחידות הדיור תהיינה בגודל של מעל 100 מ"ר
 התמהיל המופיע מעלה מתייחס לשטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק.

3. דיור בהישג יד

התוכנית כוללת תמהיל יחידות דיור מגוון בעליות תחזוקה שונות, הגדרות לשיפוץ ותוספת שימושים למבנים קיימים ודיור בהישג יד במחיר מופחת.
 על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור, 67 דירות, בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
 שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים.



חווד תחבורתית

- 1. הולכי רגל – רח' רובינשטיין מתאפיין במדרכות מוסדרות משני צדיו, ברוחב מינימלי של 2.50 מ'. הרחוב מאפשר נגישות לגן ברינקר ומרכז קהילתי ומתנ"ס רק"ע הנמצאים בצדו הדרומי, וכן למסחר מקומי הנמצא בפינת הרחובות סומקן ונרדור. הרחוב משרת תנועת הולכי רגל החוצה בין שכונות יפו ג' ונווה אילן לכיוון תחנת רכבת חולון וולפסון והמרכז הרפואי וולפסון, וכן מאפשר נגישות לדרי שכונה יפו ד' לכיוון רחוב הלר אל שבת צופי יפו, מרכז הטניס יפו ופארק דוידוף מצפון לה. רחוב רובינשטיין יאפשר תנועת הולכי רגל לשתי תחנות רק"ל של הקו האדום – מחרוזת והבעש"ט. במסגרת הפרויקט יוסדר מחדש חתך רחוב רובינשטיין באופן שיאפשר הרחבת המדרכה הצפונית לכ- 3.0-3.50 מ', והשלמת מדרכה בצמוד לחניון סומקין-נרדור. יתר על כן, תורחב המדרכה בגב תחנת האוטובוס רובינשטיין/ נרדור, תשופר הנגישות הקיימת בין רחוב רובינשטיין להלר דרך שצ"פ רחב שיפותח בין מבני המתחם, ודרך המשך רחוב חלמית העתידי אשר יתחבר בעתיד לרחוב הלר. תכנון רחוב חלמית החדש יאפשר תכנון מדרכות רחבות משני הצדדים, ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ'.**
- 2. שבילי אופניים** שביל האופניים הקיים ברחוב הלר מרוחק כ-80 מ' מהמתחם. שביל האופניים הקיים במחרוזת מרוחק כ-200 מ' מהמתחם. שבילים אלה מאפשרים נגישות מערבה אל שביל האופניים המקביל למסלול הקו האדום של הרכבת הקלה, ומזרחה אל שביל אופניים היינריך היינה – דרך שלבים לכיוון מרכז העיר תל-אביב. הרחובות הפנימיים של השכונה ברובם ממותני תנועה ומאפשרים תנועת אופניים משולבת עם תנועה מוטורית.
רוחב זכות הדרך ברחוב המשולב המוצע בתכנית מאפשר תכנון שביל אופניים. יש לבחון הטמעת שביל האופניים במסגרת תכנון מפורט לדרך זו בשלב תכנית העיצוב.
- 3. תחבורה ציבורית** התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים קיימת- רכבת ישראל (תחנת חולון וולפסון), ומערכת הסעת המונים המתוכננת להיפתח בקרוב- הקו האדום של הרכבת הקלה בשד' ירושלים, ובמקביל אליה שימור הנת"צ הקיים ברחוב. תחנת הרכבת הכבדה חולון וולפסון מרוחקת כ-350 מ' ממתחם רובינשטיין. במיקום זה מתוכנן לקום קו המטרו M2. שתי תחנות רק"ל סמוכות למתחם רובינשטיין- כ-350 מ' מצפון-מערב מתוכננת תחנת הבעש"ט, וכ-450 מ' מדרום-מערב מתוכננת תחנת מחרוזת. תחנות האוטובוס יישמרו במיקום הקיים כיום. במרחק של כ-50 מ' מדרום-מזרח למתחם נמצאת ברחוב רובינשטיין תחנה לשירות קווי אוטובוס מקומיים המבצעים את המסלול הלר-רובינשטיין- נרדור. במרחק של כ-50 מ' מצפון למתחם נמצאת ברחוב הלר תחנה לשירות קווי אוטובוס המבצעים מסלולים בין ערים בתוך המטרופולין. מרחקי ההליכה מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית תקינים ומקובלים, השכונה ככלל משוררת בצורה טובה מאוד על-ידי תחבורה ציבורית.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0007

4. **תקן חניה:** לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), מתחם רובינשטיין מוגדר באזור א' הנמצא במרחק אווירי עד 300 מטרים מציר מתע"ן ועד גבול המגרש שנדרש בו מקומות חניה. הבינוי המתוכנן במתחם כולל כ-200 יח"ד ושטח מסחרי בתת קרקע של 200-550 מ"ר. לפי התקן, נדרשות בכל מבנה כ-170 חניות לרכב פרטי, 25 לאופנועים, 200 לאופניים. בפרויקט זה תקן החניה למגורים ולמסחר הוגדר ל-0.8. במסגרת הפרויקט מתוכננים 3 חניונים תת-קרקעיים נפרדים, עבור כל אחד מהמבנים. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דרי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש מיוחד לחניות צמודות.

5. **שטח תפעולי לפריקה וטעינה:** לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), יוגדר מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם, או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס ותפעולו. בתכנון המתחם הוגדרו ארבעה מקומות חניה לפריקה וטעינה, שניים מתוכם מיועדים לשירות המסחר במבנה 3, והשניים האחרים לשירות המסחר במבנים 1,2. מבנה 2 יוכל לעשות שימוש בכל אחת מ-4 החניות.

התייעצות עם הציבור

במהלך שנות קידום התכנית, התקיימו מספר מפגשים והופצו עדכונים בכתב בהם הוסבר דבר קידום התכנית במתחם. לאחר אישור עיקרי התכנית בפורום מהנדס העיר (30.04.2023), התקבל אישור תת הועדה לשיתוף הציבור את המתווה לעדכון הציבור (16.05.2023). בהתאם למתווה נערכו ממפגשי תושבים ונשלח מכתב.

פעולה	מטרות	משתתפים	תאריכים
הפצת מכתב עדכון לדיירים	1. הודעה ברורה ביחס לתכנון המתקדם. 2. עדכון ביחס לכנס שת"צ הקרוב 3. עדכון לשירות עו"ס קהילתי קיים לשכונה		מאי 2023
מפגש עם קבוצת וועדי בתים.	1. חידוש הקשר ובניית אמון עם קבוצת וועדי בתים שהוקמה בעבר ע"י עו"ס קהילתית. 2. שיתוף הקבוצה בהכנות לכנס שיתוף הציבור לתכנית התחדשות עירונית וקבלת התייחסויות. 3. גיוס הקבוצה להעלאת מוטיבציה של בעלי דירות להשתתף במפגש שיתוף הציבור 4. קבלת מידע מהתושבים לגבי: מצב התארגנות, התנהלות מול היוזם, עמדות לגבי ההתחדשות, חששות ומידע חסר	כ-10 נציגים	03.07.2023
מפגש זום רחב לכל בעלי העניין	הסברת והצגת התכנית – יתרונות, משמעות תכנונית/כלכלית/קהילתית, לוחות זמנים	כ-21 תושבים ובעלי העניין	12.07.2023
מפגש אליו יוזמנו בעלי דירות (ודיור ציבורי). המפגש יתקיים בשלוש קבוצות בהתאם לחלוקה למתחמים. המפגשים יתקיימו במקביל באותו מועד	1. לאפשר שיח בקבוצות מצומצמות יותר ורלוונטיות תכנונית (תתי מתחם) 2. הצגת התכנון המוצע ומשמעותיו וקבלת התייחסויות 3. הנגשת שירותי הייעוץ והסיוע לתושבים 4. הצגת השלבים הבאים ולוחות הזמנים. 5. הסבר לגבי תהליך מומלץ לקידום. 6. הסבר לגבי זכויות לאוכ' מיוחדות 7. קבלת מידע מהתושבים לגבי: מצב התארגנות, התנהלות מול היוזם, עמדות לגבי ההתחדשות,	כ-65 תושבים ובעלי עניין.	17.07.2023

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

חששות ומידע חסר.

להלן סיכום מסקנות המפגשים :

- במתחם רובינשטיין-הלר, ניכרת נוכחות גורמים דומיננטיים המשתלטים על השיח, מייצרים דיסאינפורמציה, זורים פחדים וחששות בקרב התושבים, ומסיטים כנגד העירייה.
- לאור ריבוי יחידות הדיור במתחם והגיוון של האוכלוסייה, קיים קושי להגיע אל מרבית בעלי הדירות ולדברר את התכנון. קולם של רב משקי הבית בתחום התכנית לא נשמע.
- נדרשת עבודה חברתית עמוקה לדברור והבטחת הצלחת התהליך התכנוני.
לפירוט נוסף ניתן לעיין בדו"ח שיתוף הציבור המלא.



חווד איכות הסביבה

קרינה:

נערך חיזוי קרינה לתכנית.
יש לשמור על מרחק ביטחון 35 מ' מציר הקו 161 באופן קטגורי. לא ניתן למקם בינוי או כל שימוש לשהייה ממושכת אחר
בשטח בתחום ה 35 מטר המושפע מקו המתח העליון ק"ו. לחילופין יש להטמין את הקו באזורים של שהיה ממושכת רמת הקרינה האלקטרומגנטית לא תעלה על 4 מיליגאוס. בשלב תכנית העיצוב יוצג מיקום חדרי טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת. לשלב היתרי הבנייה ותעודת גמר יערכו חיזוי קרינה ומדידות בפועל בהתאמה. ככל שימצא כי קיימת חריגה יידרשו פתרונות.

איכות אויר:

בכפוף לתוצאות ניטור שנערך באיילון נקבע שמיקום שימושים רגישים במבנה המזרחי של התכנית

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25'

יעשה מגובה 4.5 מ' ממפלס הקרקע. פתרונות הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר יקבעו בשלב תכנית העיצוב.

*** אסבסט:**

נערך סקר אסבסט לתכנית ונמצא כי קיים אסבסט במבנים בתחום התכנית. פינוי האסבסט יעשה טרם תחילת כל עבודה ע"י סוקר אסבסט ובכפוף להנחיות שניתנו.

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש מתחבורה. ניתנו הנחיות לרמת ההפחתה הנדרשת במעטפת המבנה לשני בנייני מגורים במתחם 3 בחזיתות וקומות עם קו ראייה לאיילון דרום (מבנה בן 19 קומות ומבנה בן 10 קומות) כמו גם לשימושים ציבוריים הרגישים לרעש. כל זאת על מנת לעמוד בדרישה לעמידה במפלסי רעש של 40 דציבל במגורים עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש ו-35 דציבל במבני חינוך. הנושא האקוסטי ייבחן בנוסף במסגרת תכנית העיצוב והיתרי הבנייה עם קידום התכנון.

נדרש לסיים תיאום מול הרשות לאיכות הסביבה לאחר הדיון בוועדה.

מס' החלטה	התוכן
02/04/2025	רובינשטיין הלר
6 - - '25-0007	507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית תא/מק/5150 507-1099167			
שם התכנית רובינשטיין הלר			
מגיש התכנית עורך התכנית אדר אנטון סנדלר אדר עמרי בורנשטיין			
סוג הרשות (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 (בה חלה התכנית)			
<input type="checkbox"/> שם הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	<input type="checkbox"/> 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 ולאושרה			
<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:			

מס' הסעיף בחוק לשיון סמכות ועסקת מקומית	מחול הסעיף בחוק	תאריך גילוי שר התכנית המפורטת המוצעת	
מס' הסעיף בחוק לשיון סמכות ועסקת מקומית 62 א (ג) חוק הח"י התשפ"ה	מס' הסעיף בחוק לשיון סמכות ועסקת מקומית 62 א (ג) חוק הח"י התשפ"ה	תאריך גילוי שר התכנית המפורטת המוצעת 22.12.2016	
התכנית הוגשה בסמכות ועדה מקומית כגון שהיא עוסקת בקידום ושואם התאמתם אף תוכנית הניהול הפורמלית תא/מק/5000 - כמפורט להלן			
הוראת מיוחדות המוצעת	הוראת מיוחדות המוצעת	זיהוי משטח בתוכנית המוצעת	הסעיף הרצוי בתוכנית המוצעת
+	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון בנספח אזורי התכנון. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים והמתחמים לתכניות פינוי בינוי 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.	אזור תכנון 704 א' בנספח אזורי ומתחמי תכנון יפוג, יפוג ד'	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת ההוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	ס' 5.3.2 - מתחם התחדשות עירונית - ס' 5.3.2 (ג) - בתכנית להתחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי 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

	בנספח העיצוב העירוני. ס' 5.3.2 (ד) - רח"ק ממוצע במגרשים בהם נקבעו שימושים סחירים		
+	ייעודי קרקע בתכנית- מגורים ב', שפ"פ, שצ"פ, דרך משולבת במצב הנכנס קיימות 334 יח"ד, מתוכן 126 בבניינים בני 8 קומות. התכנית מציעה 668 יח"ד מתוכן 67 יחידות דב"י.	ייעוד קרקע: ס' 3.2.4- אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.6.13 - ציר ירוק מטרופוליני ס' 3.1.1 (ו')- מוסדות ומבני ציבור ס' 3.2.1 - התכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיוור, הועדה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת והתנאים בסעיף.	לפי תשריט אזורי יעוד: ס' 3.2.4 א-אזור מגורים בבניה עירונית
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבץ שימושים ראשיים ס' 3.2.4 (א)- מגורים, ס' 3.2.4 (ג)- צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	מקבץ שימושים נוספים ס' 3.2.4 (א)- משרדים כחלק מדירת מגורים, ומסחר 1. ס' 3.1.1 (ו') - שימושים כלליים: מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי. ס' 3.1.1 (ד)- שימושים נוספים יקבעו בהיקף עד 25%.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	ס' 3.2.4 (ב) - בהתאם לגודל מגרש: מעל 1.5 דונם - רח"ק 2.5-4 ס' 5.3.2 (ג) - תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	ס' 3.1.4 - שטחי בנייה העולים על הרח"ק. (ב) - מתחם התחדשות עירונית. (ה) - שטחים עבור מרפסות. (ו)- ייעודים ושימושים ציבוריים, ניתן לקבוע רח"ק 1 נוסף עבור מצללות או סככות צל.	בכל שטח העיר	

	ע'1. ס' 3.1.5 (ד') - יותרו כל השימושים המותרים בתת הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנייה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.		
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף ס' 4.2.2 (א') - גובה לפי נספח לעיצוב עירוני. ס' 4.2.2 (ג') - גובה הבנייה המרבי לקומה טיפוסית לא יעלה 3.8 במבנים בגובה 12 קומות ומעלה ניתן לקבוע קומת קרקע העולה על 3.8 מ' ועד 6 מ'. ס' 4.2.2 (ב') - קומת הגג בבניינים בגובה עד 20 קומות תהיה קומה חלקית. ס' 4.2.6 (ב') - עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב- מתחם התחדשות עירונית.	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות	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)
+	התכנית עולה על מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני לאור היותה במתחם התחדשות עירונית ועולה בדרגת גובה אחת ל-15 ק' + הטמעת הקלה של 4 ק' לשני בניינים שיהיו בני 19 ק'.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	ס' 4.2.1 - הוראות כלליות. (ב') בתכנית מפורטת רשאית הועדה לדרוש צירוף נספח בינוי. (ג') הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. ס' 4.2.3 - הוראות בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש. ס' 4.2.4 - הנחיות מרחביות בדבר נטיעות ועצים.		
+	תואם חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. כ-3.9 ד' הכוללים שטחים ציבוריים פתוחים ודרך משולבת וקיימת. 1200 מ"ר שטחים ציבוריים מבוזים, בחלוקה שווה לשלושת מתחמי המימוש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 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.
+	בהתאם לסעיף 3.5.1 - מבני ציבור. (א') (1) - מקבץ שימושים למוסדות ציבור. (א') (2) - מקבצי שימושים נוספים-מגורים, מסחר 1, משרדים.	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט לאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע

			בגין סמל' מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+	התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-2 ד'.	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' (א) שימושים ראשיים: שצ"פ, שטח פתוח מקומי, דרך משולבת, וציר ירוק מטרופוליני. (ד') מגבלות בדבר שינוי ייעוד. ס' 3.6.11 – שטח פתוח מקומי. ס' 3.6.13 – ציר ירוק מטרופוליני. ס' 3.6.14 – רחוב שכונתי (רח' רובינשטיין). (ב') הוראות לרוחב מדרכות.	בכל שטח התוכנית ציר ירוק מטרופוליני, שטח פתוח מקומי, דרך משולבת.
	הרחבת מדרכות על דרך זיקת הנאה.		קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
+		סעיף 3.8.1 כללי. ס' 3.8.1 (ג) – תכנית הכוללת או גובלת בשביל אופניים, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו בתחומה. ס' 3.8.1 (ה) – תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"ד, תחבורתית להחלטת הועדה המקומית. ס' 3.8.2 (ה) – דרך מקומית. ס' 3.8.4 – תכנית הסמוכה לקו מתע"ן. ס' 3.8.7 – תקן חנייה. ס' 1.4.5 – לעניים סימבול ברדיוס 500 מ'. הסימבולים הסמוכים: מחלף, מתח"מ עירוני, מחלף או מפרידן קיים או מאושר.	נספח תחבורה מחלף, מתח"מ עירוני, מחלף או מפרידן קיים או מאושר, רכבת ישראל, שביל אופניים, קו אדום.
	בהתאם לחו"ד תחבורתית. יצירת דרך משולבת מקומית.		הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 הגענו לכאן. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	בהתאם לחו"ד סביבתית.	ס' 4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית. ס' 4.4.3 – בנייה ירוקה ס' 4.4.4 – הנחיות מרחביות	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
			תשתיות – סעיף 4.6 פרק 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) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	בריכת אגירה, מים ורדיוסי מגן לא נמצאים בתחום התכנית.	ס' 4.6.3 – הבריכות אגירה ורדיוסי מגן. בריכת מים מתוכננת. ס' 4.6.4 - שטח פנוי לחלחול ס' 4.6.5 – ביוב	בכל שטח התוכנית

שימוש בסעיף חוקן בסט"ה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ח)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר ח"ד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקת שטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א2) הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף.
+	סעיף קטן (א3) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
+	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה, ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור. בהתאם למפורט בסעיף.

הצהרה והתחייבות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית.				
מנהיג המועצה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אודי ברמלי אדר'	025332735		31-07-2023	
הוועד המשפטי/לועצה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברתם אזור, ע"ד	24389467		6.7.2023	

ק-ברעם | 2017

העתיקים

גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

1. מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
 1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

3. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
 5. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
 6. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
 7. אישור יח' לתכנון בר קיימא את מסמכי התכנית על נספחיה.
 8. עדכון המדידה האנליטית.
2. מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף זה חוק, כמפורט לתכנית מספר 507-1221613: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה".
תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23-ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון :

מישה דנילוב: תוכנית להתחדשות עירונית שמקודמת מ-2016 בהובלת הועדה המקומית. מדובר בחלקה אחת עם 334 יח"ד למעשה זהו מצב חריג שישנה כאן תלות קניינית אלה באלה, גם לטובת התחדשות עירונית וגם לטובת ניהול חיי היומיום. במסגרת החלקה הזו הצפיפות במצב הנכנס גבוהה כך שכל פתרון של התחדשות עירונית שבחנו לאורך השנים ייצר בניה מגדלית בצפיפות ומכפילים מאוד גבוהים וכתוצאה מכך יצר תוצר לא מתאים לשכונה לא לאופי ולשכונה שלה. שכונת יפו ד' עם ריבוי תושבים מרקעים אתניים שונים ומצב סוציאקונומי מורכב. ואני אשמח לתת לגל מי-בר ממנהל השירותים החברתיים לה ציג את המורכבויות בהמשך.

עם הזמן הבנו שעלינו לייצר מספר פתרונות שתומכים בתכנון. למעשה פנינו למועצת העיר כדי לקבל פתרונות משולבים לא רק תכנוניים גם כלכליים שיתנו פתרון לבעיות שנתקלנו. אחד מהם הוא קבלת פטור מהיטלי השבחה. בנוסף מימשנו את המודל המשולב שחלק מהבנינים עוברים עיבוי וחיזוק ויש למודל הזה יתרונות רבים, אחד מהם הוא מוריד את מס' יחידות הדיור שנכנסות להריסה וכתוצאה מכך את מס' יחידות שיש לבנות. כדי לתמוך במודל הזה היינו צריכים לפנות לכנסת במסגרת חוק ההסדרים שאושר במאי האחרון ועבר בחקיקה, וקיבלנו פתור ממיסוי במודל משולב ונתן לנו תמיכה נוספת. אלו הפתרונות שניתנו שמייצר סביבת מגורים טובה ומתאימה לתושבים, לשכונה ולעיר. עכשיו אבקש מאדריכל התכנית להציג את התכנון.

אנטון סנדלר: מציג התוכנית

מישה דנילוב: אני חייב לציין שהעבודה נעשתה פה בשילוב כוחות של המישלמה ליפו, עו"ב שניהלו את הפרויקט ביד רמה, היחידה לתכנון אסטרטגי, והיח' להתחדשות עירונית במנהל השירותים החברתיים, הפועלים בשטח עם התושבים. אבקש מגל מי-בר – מנהלת המחלקה להתחדשות עירונית – להגיד כמה דברים על המורכבות החברתית במרחב.

גל מי-בר הלר: מציגה את ההיבט החברתי. אנחנו מחלקה שמכשירה עובדים סוציאליים קהילתיים בשכונות שיש להם מורכבות חברתית בתהליך ההתחדשות העירונית. אנחנו יוצרים מעטפת ערכית ורגשית לתושבים. יש כאן מספר גבוה של בתי אב שרגישים לתהליכי ההתחדשות העירונית ומתקשים למצוא את הזכויות שלהם ומתקשים להיות מעורבים מאחר ואינם דוברים עברית ורוצים להשפיע על תהליכי קבלת ההחלטות ורובם רוצים להמשיך להיות ברח' בשכונה בקהילה שלהם. כעובדים סוציאליים התפקיד שלנו לסייע לחלשים ולאפשר להם להיות חלק מההחלטות. לצד זה יש כאן התנהלות חמורה שלא מאפשרת לנו לתת את השירות למי שזקוק לנו. אנו מקבלים פניות של תושבים על הטרדה של אנשים מבוגרים בדפיקות בדלת בחתימה של יזם כולל פרסום כל המשפחות שלא חתמו עד עכשיו ובגללם מתעכב הטיפול בתחזוקת הבניין. ענין החברה המארגנת שהודיעה לנו שהם חברה מלווה ולפיכך לא חל עליה חוק המארגנים. יש כאן

קבוצה מצומצמת שמנסה להשליט סדר יום באופן שלא מקבל עלינו כולל סילוף עובדות ויצירת עוינות נגד עובדי עירייה ובאחד המפגשים זה אף הגיע למצב בו נדרשת בהפעלת חטיבת סלע. לעניין הסמכת הנציגות- זהו נושא קריטי לקידום תהליך נכון אך אפשר לעשות בתנאי שהיא פועלת באחריות ובתקינות ועד היום לא ראינו כתב הסמכה לנציגות. תושבים מקבלים הנחיה לא להגיע למפגשים עמנו והמודעות שנתלות על ידנו נתלשות. התפקיד שלנו כעובדים סוציאליים לעזור לחלשים.

רפי שושן- המישלמה ליפו: יש הזדמנות של פרויקט שמחכה הרבה שנים ואפשר לקדם. בשנה האחרונה עם שותפים יש כאן מודל ותוכנית שמשלבת את כל העקרונות העירוניים התכנוניים. בין אם לשלב את הצפיפות זו שכונה מאוד ייחודית להבדיל ממה שנאמר בתקשורת. יש כאן קהילה תוססת ומתפתחת עם תרבות וקהילה מדהימה ומחוברת. יש פה תוכנית שהיא גם מבחינה כלכלית אדריכלית ושימור הקהילה שמטופלת על ידי העירייה יש פה פתרון ממנצח. יש פה נוסחה שתעשה טוב לשכונה זהו פרויקט ייחודי חברתי ששומר על הצביון הייחודי של יפו. כל מה שאפשר לפתח כולל הפרדס גם שם לפתח וכל האלמנטים נותנים את המוטיבציה לצאת לדרך.

שמואל הנדלר-תושב: אחד מנציגי הדיירים בשכונה ואני מלווה את הנציגות מ2016. אני לא גר בשכונה אך מעורב בשכונה. אני מגיע אליה פעם ביומיים. לקח לנו הרבה זמן לגבש נציגות מכל בנין יש שניים שלושה נציגים אנחנו מלווים ע"י עו"ד. יש היום 65% חתומים על חוזים מול יזם שהוא אאורה ואקרו נדל"ן והעירייה מנסה לעקוף אותנו בצורה והיא לא דיברה אתנו בשום צורה. כל השיח נעשה בצורה כוחנית ולא משתפת. נפגשתי עם גל בתחילת הדרך לשיתוף פעולה ובסופו של דבר הפנו לנו עורף. האינטרס שלנו שתהיה שכונה חדשה לתושבים. אני פעלתי למען התושבים כי אכפת לי, יש לי כמה דירות אבל כל מה שאני עושה זה הכל מתוך אכפתיות. אני מאד מקווה שלא תאשרו את התוכנית. כבר שבוע הבא נהיה 66% דיירים חתומים.

עזרא- תושב: 65% מתושבי הפרויקט זה לא קומץ אלים שמאיים על הרוב. בקטע החברתי נעשה ניסיון בשכונה לעשות הפרד ומשול ומסתבר שנבחרו נציגויות והתקדמו קדימה. יצרו קשר עם ועדי בתים והאוכלוסייה המוחלשת מכרו להם עציצים ועם הנציגויות לא נפגשו. נעשו סקרים ואף אחד מהנציגויות לא נסקר. העירייה אומרת שהם רוצים להשאיר את התושבים הללו בשכונה. לדעתי זה לא נכון. כדאי עבור התושבים האלה למכור את הדירות ולמצוא דירה אחרת. זו קפיצת מדרגה סוציאלית לאוכלוסייה שלא תוכל לעמוד בתחזוקה של הבניינים. כדאי שיעברו לבתים דומים. אין בעיה למצוא דירות כמו שלנו להשכרה באזור ועוד יישאר להם כסף לפנסיה. ליאור שפירא: מה היית עושה שונה בתוכנית. דורון ספיר: אנחנו דנים בתוכנית ולא ביזם.

קסם - בעלת דירה: קניתי שם דירה והשאלה לאן יכולים לקדם את השכונה ביחד. מהתחלה שהעירייה עובדת בהחרגה, היתה כאן מישהי ממינהל הנדסה בשיתוף ציבור רק פעם אחת, ניסית באופן אישי לצלצל. למחלקת הנדסה יפו דרום וניתקו אותי. המצב הוא שיש 65% שהיזמים אקרו ואאורה עשו את התהליכים החברתיים שאיחדו אותנו. הבעיה בתכנון הבניינים כל פעם שיש כיפת ברזל הם רועדים לא היינו רוצים שבניינים כאלה יעבור תמ"א לחיזוק. אנחנו ק"מ מהים רעידת אדמה תפגע ב-3 הבניינים אלו. יש לי דירה ברובינשטיין 63.

עזרא תושב: לא לפצל את המתחם יש תושבים שרוצים לגור בדירות חדשות ולא להכניס אוכלוסיות חלשות להיפך להביא כח חזק. גם את הכביש שלא יחלק את השכונה. מרגע שעזרא ובצרון יצאה מהפרויקט בשלב מסוים היתה התארגנות של התושבים למה בשלב התכנון לא שתפו תושבים באו שבועיים לפני שמציגים את התוכנית לועדה באמרה שתכנונו משהו בלי אפשרות להגיב מצד התושבים אלו בתים שלנו.

דורון ספיר: האם את גרה באחד הבניינים שמחזקים? שלושת הבניינים נהרסים ולדיירים שלהם יש זכות או להמשיך לגור בהם או לעבור לדירה אחרת במגדלים.

קסם תושבת: עצם הרעיון להחזיק בנין מחוזק הוא שגוי. בנוסף ההפרדה יש כביש באמצע אני לא רוצה שככה תראה השכונה שלי. המסחר שמתקיים שם אני לא רוצה שזה יהיה כמו שרונה אני רוצה שכונה

קהילתית לא כמו מגדלי U שאין להם מרקם קהילתי למה לא לחזק את מרכז רקע. רפי שושן מנכ"ל המישלמה ליפו: בבית רקע מקימים עוד מרכז תרבות של 2500 לטובת השכונה. לא נראה שאתם מבינים מה הולך להיבנות.

עזרא תושב: אם העירייה היתה משאירה את רח' הלר היה כביש מורחב בשטח של אד קוף כמו שאז הצעתי.

רוזה-תושבת: אני גרה במתחם ממלחמת כיפורים ונאמר שמורידים את כל רח' רובינשטיין 333 עד 63 וזה 334 דירות זה כולל 3 הבניינים בני 8 קומות שמשאירים מורידים 208 דירות. לפי אנטון סנדלר הפינוי בינוי יהיה אחד לאחד צריך לבנות 416 דירות. אנחנו מתנגדים לעוד כביש כמו שהתנגדנו לכביש הלר כי היתה חורשה פראית שזהו דבר נדיר בסביבה אורבנית. בגלל שאני חיה יותר מ-50 שנה ביפו אני רוצה

להגיד שביפו לא אופייני בנינים בני 19 ו15 קומות. יפו צריכה להישאר חד קומתי עם מבט לסגנון ערבי. יש צפיפות ותחבורה מאד קשה ברובינשטיין שאלו 2 נתיבים לכיוונים שונים אפילו שיזם לעשות מס' חניות 8 ל כל 10 דירות, תהיה צפיפות גדולה, עם הרבה מכונניות, ואנשים לא יוכלו להגיע לעבודה בזמן. בנוסף התכנון אומר שבכל בית תהיה מעלית אחד אנשים שהצטרפו ללכת לעבודה מה יקרה שכל האנשים ירדו במעלית אחד איזה עומס.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: מה שהובא בפני הועדה שיקף היטב את מה שהועבר ע"י הצוות המקצועי והבנתם חלק מהדברים שבקשנו לעמוד עליהם. זהו סיבוב רביעי של התוכנית ובדיוק בגלל המורכבות של חלקה אחת מעל 300 בתי אב וכל אחד עם רצונות ומאווים מכתבים סוג של כאוס תכנוני. מה שהתוכנית אומרת שהבעל בית היא עיריית ת"א-יפו שאומרת ויוצרת שמיכה המשכית למסמכי המדיניות של הועדה. מה שהטריד את הדיירים זה 3 המבנים שמשאירים. הכביש שמדובר הוא למעשה כבישון ברמת נגישות מקומית בלבד אבל הוא לא מהווה מטרד כאוטוסטרדה. הסוגיה היא שהחלופה של הריסת 3 הבנינים שהם 8 קומות, עם 6 דירות בקומה החלופה היא לייצר בינוי מגדלים אינטנסיבי מאוד המסות האלה לא נכנסות. צריך להבין כאשר מכניסים בניה מגדלית בהיקפים כאלה תיווצר חומה של מגדלים כדי להכניס את כל היחידות. יש לזכור שצריך לתת מענים ציבוריים סבירים למסה כזו של אוכלוסייה. יש מקומות שלא נכנס כזו כמות בתנאים הכלכליים בצפיפויות האלו. דווקא אלו שהתנגדו לא מבניים לעומק את החלופה היזמית שמדברו על העוצמות האלו והמשמעות הנגזרות לאופי החיים שלהם. יש כאן אנשי צוות שהיו כאן במס' פגישות והיו גורמים שדאגו שהפגישות הללו יהיו לא אפקטיביות. בשם של אינטרסים כלכליים אפשר לעשות הרבה דברים ואנחנו מתייחסים לכלל האוכלוסייה. ברגע שאנחנו רואים שיש אזור שמקבל דיקטטורה מקומית עם סיפורים על איומים וכד' אלו לא רק התושבים אלא גם בעלי הדירות. ולעניין השמירה על הבנינים הקיימים - אין מצב שניתן יד לפרויקט שאין בו בטיחות. הבנינים המחוזקים יידרשו לעמוד בכל התקנים הרלוונטיים ולחיזוק נגד רעידות אדמה מלי פולישוק: מי יממן את החיזוק?

חן אריאלי: מה יכול להשקיט את האוכלוסייה? בונים ממדים?

אודי כרמלי: מרחיבים משפצים את המבנים הקיימים ומציעים מנגנון דירות לשיווק שמאפשר לכל יזם שהדיירים יבחרו לייצר מצב שהדירות הללו פתוחות לשיווק. אפשר לתת לדייר דירה חדשה וסוג של בינוי פינוי, הוא רואה את הבנין שלידו נהרס נבנה ויכול לעבור אליו מהיום הראשון ולהיכנס לשיפוץ אפשר לעשות הרבה מהלכים גמישים. אני לא רואה מהלך שיזם אחד הורס כ-350 יח"ד ומתחיל פרויקט על 1000 ומשהו יח"ד במכה אחת כרגע אין תקדים כזה בת"א-יפו.

אורלי אראל: היום יש דיון בעירייה בתוכנית עיצוב שמשאירה גם בנין בן 8 קומות ובונה בנין חדש לצדו. משפצים אותו ומוסיפים את מה שנדרש בבינוי החדש כדי שזה יהיה כלכלי.

דורון ספיר: כל דייר יכול לבחור אם להישאר בבנין הקיים או לעבור לבנין החדש.

מלי פולישוק: איך אתם מתעלמים מ-65% שחתמו.

אודי כרמלי: יש לנו עדויות על חתימות תחת איומים ובלחץ ויש פרויקטים בחתימות ומתי יש מצבים כאלה.

חיים גורן: העברנו תוכנית לא רחוק משם שהיה מפגש שיתוף ציבור התהליכים קורים.

רפי שושן – המישלמה ליפו: עשינו לא מעט שיחות עם תושבי רובינשטיין מתוך כוונה לקדם את התוכנית. הרבה אוכלוסייה שרוצה להישאר בשכונה וד"א היקף צורכי השירותים במרכז התרבות הלך וגדל בצורה דרמטית. הפכנו את מרכז תרבות אניס למרכז ענק עם הרבה תרבות ויצרנו קהילה מיוחדת. זה שיש גרעין בעיקר שלא גר שם ויש להם אינטרסים מובהקים כי יש להם דירות זה ברור מדוע, הם לא חיים את המורכבות והסדר הציבורי בשכונה. כל דיון שיתוף ציבור תמיד היה מתפוצץ על ידי אותם גורמים. בוזם יש גרעין שכל תפקידו הוא לייצג את היזם ולנסות לשכנע כמה אפשר לקבל עוד. דבר שיצר אנטי נגד העירייה. במפגשים שערכנו, כשפירקנו את ההתנגדות האוכלוסייה פתאום הבינה את שהפרויקט תחת תוכנית אחת תכנון אחד בתוכנית המתאר אלה דברים שהתושבים לא הבינו. יש פה תוכנית שמייצרת תוכנית שלא יכלה לעשות שנים. להיכנס שוב להיפגש עם אותו גרעין לא נצליח יותר ממה שנעשה היום. חיים גורן: לגבי הטענה שיש להם חתימות של 65% לא ברור מה הדבר אומר אבל חלק מהחתימים לא בהכרח הבינו.

דורון ספיר: הלוואי שיהיו 100% אין לנו בעיה עם היזם.

אורלי אראל: אותנו לא נממש את התוכנית היזם יממש. התושבים חתמו על 25 מ"ר בתוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו לא מקדמים תוכניות בהתחדשות עירונית בסמכות ועדה מחוזית. יש מדיניות לועדה

המקומית בתחשיב של זכויות הבניה מתחייבים על 12 מ"ר.

תמיר קהילה: במסגרת הפניות למשל קבלנו מסמכים שהבטיחו שמה שחותמים עליו זה רק לתהליך תכנון ואח"כ אפשר לבחור איזה יזם שרוצים מה שלא כך בחוזה. זה מה שהחברה המלווה הראתה לתושבים.

אורלי אראל: התחשיב נעשה לפי תוספת של 12 מ"ר אנחנו לא נכנסים לזה.

מלי פולישוק: מה שהיזם מציע חורג מזכויות הבניה בתוכנית המתאר.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25'

מישה דנילוב: זה חורג מהמדיניות להתחדשות עירונית של הועדה המקומית בה נקבע אופן חישוב הזכויות.

אני רוצה להציג את חו"ד צוות: ראשית, לפני ההפקדה נדרש להשלים את התיקונים הטכניים והתיאומים כפי שמצוין בדרפט. שנית, והיות שיש פרצלציה ועקרונות החלוקה, אנחנו מבקשים לפרסם סעיף 78 שלא יהיו היתרים שיפרו את עקרונות החלוקה. אודי כרמלי: מה הנוסח של הסעיף?

מישה דנילוב: הנוסח הוא: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה"- כפי שמפורט בדרפט.

דורון ספיר: אם אין הערות נאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
 9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 10. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 11. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
 12. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
 13. חתימת האגרונום העירוני על נספח ערכיות עצים.
 14. אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכים ולנספח הסביבתי המעודכנים.
 15. אישור יח' לתכנון בר קיימא את מסמכי התכנית על נספחיה.
 16. עדכון המדידה האנליטית.
3. לאשר פרסום לפי סעיף 78 לחוק התו"ב, וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף זה חוק, כמפורט לתכנית מספר 507-1221613: "לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה".
תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12412 בעמוד 8150 בתאריך 27/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

30/05/2024	The Marker
31/05/2024	ישראל היום
31/05/2024	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-1099167 תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - - '25-0007

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות לתכנית:

1	עו"ד דוד בולדז' בשם גב' מרינה אצ'קסוב בעלת דירה ברובינשטיין 47, ת"א-יפו	ז'בוטינסקי 35, ר"ג
2	עו"ד דוד בולדז' בשם אלכסנדר וילנה מארקמן בעלי דירה ברובינשטיין 39, ת"א-יפו	ז'בוטינסקי 35, ר"ג
3	עו"ד עופר טויסטר בשם חב' אאורה	מנחם בגין 150, ת"א-יפו
4	עו"ד עינת שניידרמן ממשרד ע.עמידור ושות' בשם 330 בעלי דירות	מנחם בגין 148, ת"א-יפו
5	איריס ראובן – בעלת דירה רובינשטיין 57	רובינשטיין 57, ת"א-יפו
6	רוזה פינקנזון הוארד- בעלת דירה רובינשטיין 49	רובינשטיין 49, ת"א-יפו
7	דליה עסיס – בעלת דירה ברובינשטיין 33	אבא אחימאיר 12, ת"א-יפו
8	מהנדס העיר ת"א-יפו – אדר' אודי כרמלי	שד' בן גוריון 68, ת"א-יפו

כמו כן, התקבלו הערות לשכת התכנון מחוז תל אביב

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד דוד בולדז' בשם מרינה אצ'קסוב			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התכנית שונה באופן מהותי מהתכנית שהוצעה על ידי הקבלן "אאורה" בע"מ, שכללה את הריסת הבניין של מרשתי ברובינשטיין 47.	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית אינה מחויבת להצעות שניתנו על ידי קבלנים לבעלי דירות. יודגש כי התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית ובמימון עירוני.
2	בתכנית קיימת אמירה לפיה "התחשיב הכלכלי מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין הבניינים אלו לבין החדשים" אולם אין באמירה זו כל הטלת מחויבות קונקרטית על הקבלן. התנגדות זו אינה סיכול התכנית, אלא הכנסת סעיף (או הסדר) קונקרטי אשר ימנע את	לקבל את ההתנגדות בחלקה	התכנית נערכת על פי עקרונות איחוד וחלוקה שמאיים שמחשבים כל בעל זכויות לפי חלקו היחסי, באופן שוויוני ולפי עקרונות שמאיים מקובלים שמופיעים בעקרונות השומה לתכנית. טבלאות ההקצאה מקצות לבעלי הדירות (לרבות לבעלי הדירות בבניינים הגבוהים) זכויות בהתאם לחלקם היחסי במתחם המימוש, גם בבנייה החדשה מרקמית. התכנית הוכנה עבור התושבים שיהיו בעלי הזכויות הנובעות מכוחה. כמקובל בתכניות התחדשות עירונית,

<p>התכנית אינה עוסקת במיקום דירות התמורה, אלא מייצרת אפשרויות לבחירת סוג ומיקום דירת התמורה בהתאם לצורך ולאופן ההתקשרות מול היזם, לבחירתם של בעלי הקרקע.</p> <p>ממליצים להוסיף הסבר בנושא בדברי ההסבר של התכנית.</p>		<p>הפגיעה ויחייב את היזם לספק דירה חדשה כפי שמציעה התכנית.</p>	
<p>התכנית משביחה בהיותה מיטיבה עם המרחב ומקדמת התחדשות הבינוי הקיים תוך יצירת בינוי חדש מעורב שימושים, עם מרחבים פתוחים וירוקים במקום חניונים עיליים, וקישוריות לסביבה הסמוכה על ידי רחוב מקומי. בתכנית מתוכנן מסחר שישרת את תושבי השכונה, תוך הקפדה על הפרדתו מהמגורים. בתכנית העיצוב יתוכנן המסחר בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>בבניינים הגבוהים הקיימים נוספות מרפסות במקומות בהם אין הדבר הפוגע במרחק בין הבניינים. בהפניה צפונה לא נוספות מרפסות, כך שישמר מרחק מינימאלי של 10 מ'.</p> <p>לאור זכותם של בעלי הדירות לבחור את מיקום דירות התמורה, כאמור בסעיף קודם, אין בשינויים התכנוניים פגיעה בבעלי הזכויות /או בערך הדירות, אלא השבחה של כל תתי החלקות בצורה אחידה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ריבוי שינויים שיפגעו בערך הדירה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניית בניין במרחק 12 מ' יחסום את החזית ויגרע מאיכות החיים בדירה. 2. העדר תוספת מרפסת בהפניה הצפונית בבניינים הגבוהים הקיימים. 3. תוספת יחידות המסחר בקומת הקרקע יפגעו באיכות החיים בדירה בשל רעש, צפיפות וריבוי משתמשים בשטח הציבורי. 4. כיום נהנה הבניין מהצמדה של שטח פתוח שיוסר מהתכנון החדש. 5. הוספת עורק תחבורה שיגרום לרעש בכל שעות היום. 	<p>3</p>

2. עו"ד דוד בלודז' בשם מארקמן אלכסנדר וילנה			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התכנית שונה באופן מהותי מהתכנית שהוצעה על ידי הקבלן "אאורה" בע"מ, שכללה את הריסת הבניין של מרשתי ברובינשטיין 47.	לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בס' 1 להתנגדות מס' 1
2	בתכנית קיימת אמירה כללית לפי "התחשיב הכלכלי מאפשר לבעלי הדירות בבניינים אלה לבחור את מיקום דירת התמורה בין הבניינים אלו לבין החדשים" אולם אין באמירה זו כל הטלת מחויבות קונקרטית על הקבלן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראו מענה בס' 2 להתנגדות מס' 1
3	התנגדות זו אינה סיכול התכנית, אלא הכנסת סעיף (או הסדר) קונקרטי אשר ימנע את הפגיעה ויחייב את היזם לספק דירה חדשה כפי שמציעה התכנית.	לדחות את	ראו מענה בס' 3 להתנגדות מס' 1

	ההתנגדות	<p>1. בניית בניין במרחק 12 מ' יחסום את החזית ויגרע מאיכות החיים בדירה.</p> <p>2. העדר מרפסת בהפניה הצפונית.</p> <p>3. תוספת יחידות המסחר בקומת הקרקע יפגעו באיכות החיים בדירה בשל רעש, צפיפות וריבוי משתמשים בשטח הציבורי.</p> <p>4. כיום נהנה הבניין משטח פתוח שיוסר מהתכנון החדש.</p>
--	----------	---

3. עו"ד עופר טויסטר בשם חב' אאורה			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	<p>התכנית אינה כדאית כלכלית ולכן לא תמומש, לאור בבחינת הסוגיות הבאות בתחשיב הכלכלי:</p> <p>1. עלות בנייה ישירה למטר עילי אמורה להיות 7,300 ₪ ולא 6,400, כפי שנכתב בדו"ח.</p> <p>2. שטח החניה הממוצע אמור להיות 50 מ"ר ולא 35 מ"ר, כפי שנלקח בחשבון בנספח התנועה.</p> <p>3. שווי מ"ר למכירה בבניינים שעברו שיפוץ אמור להיות 35 אלש"ח למטר ולא 37 אלש"ח למ"ר כפי שנלקח בדו"ח הכלכלי.</p> <p>4. שווי דירות הדב"י אמור להיות במקדם 0.5 ולא 0.6 משווי דירות רגילות כפי שנעשה בתחשיב הכלכלי.</p> <p>5. הערכת חסר בעלויות טיפול בדיירים קיימים לעניין דמי השכירות, תקופת הביצוע, עלויות יועצי דיירים.</p> <p>6. הערכת חסר בעלויות שיפוץ דירות קיימות.</p> <p>בנסיבות אלה, מבוקש להורות על ביטול התכנית והכנת תכנית חדשה תחתיה בסמכות הוועדה המחוזית, אשר תכלול העצמת זכויות משמעותיות (באמצעות פריצת מגבלת הרח"ק בתכנית</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התחשיב הכלכלי המצורף למסמכי התוכנית נערך כחודשיים לפני ההחלטה על הפקדת התוכנית וזאת בהתאם למפורט בתקן 21.1, ודרישות החוק בהתאם לעקרונות התכנון כפי שנקבעו בתכניתה מופקדת. כלל הערכים המוצגים בתחשיב מבוססים על מחירוני בניה מקובלים (כגון דקל), עסקאות השוואה רלוונטיות, מקדמים שמאיים וכו'. התחשיב הכלכלי נבחן מספר פעמים, נמצא כלכלי, ואושר ע"י שמאי הוועדה המקומית.</p> <p>התכנית הנדונה תואמת את תכנית המתאר (תא/5000), ומסמכי מדיניות תקפים: מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080) מדיניות הדיר העירונית (תא/9146), ומדיניות התחדשות עירונית (תא/9112), והיא מאזנת בין ציפוף בהתאם לצרכים העירוניים והלאומיים, לבין מתן מענים לצורך בשטחי ציבור (פתוחים ומבונים) הנוצרים מהציפוף, מענה תנועתי (יצירת דרך), ובינוי מידתי המתאים לשכונה ותושביה.</p> <p>לאור כל האמור, אין זה נכון לבטל את התכנית ולהתחיל בתהליך תכנוני חדש בוועדה המחוזית על בסיס אנומליה כלכלית נקודתית. תהליך כזה יביא לתוצר תכנוני שאינו מותאם לשכונה ולעיכוב במתן פתרונות התחדשות לבנייני השכונה ותושביה.</p>

		<p>הכוללנית), באופן שיביא את הפרויקט במתחם לשיעור רווח יזמי סביר ותאפשר תועלות חברתיות וציבוריות רבות לדיירים ולתושבי הסביבה.</p>	
<p>מקדם הציפוף (המכפיל) בתכנית הינו תוצר של תכנון שמטרתו להפחית את הציפיות במרחב מורכב ובצפיפות גבוהה במצב הנכנס. המכפיל נובע כתוצאה משילוב גורמים שנעשו בהליך קידום התכנית - תכנוניים (שמירת הבניינים הגבוהים) וכלכליים (פטור מהיטל השבחה, פטור ממיסוי לבניינים הגבוהים).</p> <p>אופן בחינת המכפיל אינה רלוונטית בתכנית המקודמת ב"מתווה משולב", ויש לבחון את המכפיל ביחס לדירות המיועדות להריסה (מכפיל 2.6: 1).</p> <p>יחד עם זאת, על מנת למצות את פוטנציאל נשיאת הקרקע, לייצר אחידות בגובה הבנייה המגדלית בתכנית וביחס לתכניות הסמוכות (תא/5108-פרדס אבו-סייף" ותא/5117-רובינשטיין המחרוזת"), מוצע להגביה את המגדל במרחב מימוש 1 ל-19 קומות (מ-15 קומות כיום) ותוספת כ-2200 מ"ר המהווים תוספת של כ-20 יח"ד, ע"י הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור ובניהול ותחזוקה עירוניים. על מנת להבטיח איזון שמאי בין שלושת מרחבי המימוש, יחידות הדב"י בתכנית יתחלקו באופן דיפרנציאלי, ובתנאי שהיקף הדב"י יעמוד על 10%. לאור התרומה המשמעותית של הבניינים הגבוהים להיצע מגורים מגוון בשכונה, ממליצים כי 10% יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד. במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד.</p> <p>מסמכי התכנית והנחיות הבינוי, יעודכנו בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לעניין מכפיל (מקדם הציפוף):</p> <ol style="list-style-type: none"> מכפיל הדירות בתכנית הינו נמוך (2: 1) בהשוואה לפרויקטים הסמוכים שמכפיל בהם נע בין 2.3-4 מכפיל נמוך גם לא ממצה את פוטנציאל הקרקע קל וחומר בהתחשב בעובדה כי, שטח התכנית שבנדון מצוי בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים. 	<p>2</p>
<p>על מנת לשמור על גמישות עתידית אל מול אתגרים לא צפויים בשמירה על הבניינים הגבוהים, מוצע לאפשר בתכנית את הריסת הבניינים ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכסית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים. מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>מבוקש לבטל את שמירת הבניינים הגבוהים מהטיעונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניינים בנויים שלא בהתאם לתקן 413 (רעידות אדמה), ואינם כוללים ממ"דים. מצבם הפיזי די ירוד והם לא עברו שיפוץ. ישנו קושי בהתאמת הבניינים בתקני בטיחות אש בשיפוץ בלבד. המקלט הקיים לא עומד 	<p>3</p>

		<p>בפתרון תקני.</p> <p>5. השארת בניינים אלה יוצרת חוסר איזון בין הדיירים בפרויקט- חלק מקבלים דירה חדשה וחלק רק שיפוץ של בנייה קיימת.</p> <p>6. הותרת הבניינים הגבוהים לא מאפשרת חפירת מרתפים תחתיהם, מה שמייצר תכסית מרתף נמוכה ומחסור בשטחי מרתף.</p> <p>7. נשארים עם בניינים ישנים, בהם דירות שמחירן נמוך משמעותית ממחיר הדירות החדשות.</p> <p>8. התכנית פוגעת בערכן של הדירות בבניינים הגבוהים, בכך שלא מאפשרת את הריסתם, מבטלת את תכנית ההרחבות ומייעדת אותם לשיפוץ בלבד.</p> <p>9. ראוי לסטות ממדיניות שיכוני דרום יפו בחלוף 7 שנים, ולאור הקשיים בשמירה על הבניינים הקיימים.</p>	
<p>התכנית משביחה בכלל תתי החלקות בתכנית. לפירוט נוסף יש לראות מענה בס' 3 להתנגדות מס' 1</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>4 ככל ויוגשו תביעות לירידת ערך מכח סעיף 197 הועדה לא תהיה רשאית לבצע קיזוז בין תתי חלקות שפגעו לבין תתי חלקות שהושבחו.</p>	
<p>התכנית משביחה באופן אחיד לכלל תתי החלקות בתכנית בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה- לפירוט נוסף יש לראות מענה בס' 2 ו- 3 להתנגדות מס' 1 ו-3. כמו כן, מוצעת גמישות המאפשרת את הריסת הבניינים הגבוהים כמפורט בס' 3 בהתנגדות זו.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>5 התכנית מבטלת את זכויות ההרחבה של הבניינים הגבוהים ואוסרת על הריסתם, בצורה אשר פוגעת באופן מהותי בערכם בשוק החופשי ולכן התכנית פוגעת לפחות ביחס שלושת הבניינים האלה.</p>	
<p>זכויות הבנייה בתת הקרקע נובעות מתכנית ע'1 והן גבוהות מהנדרש למיצוי תקן החניה המוצע, כך שאין מחסור בתכנית בשטחי מרתף למיצוי תקן חניה, ככל ויידרש בשלב הבנייה.</p> <p>השטח למקום חניה בתכנית המופקדת, נבחן על ידי יועצי התנועה בבדיקה תכנונית מפורטת, ונבע מכך שמדובר במרתפי חניה גדולים שצורתם רגולרית. בתכנית ישנן גמישויות כמו קביעת פינוי אשפה עילי, איחוד רמפות כניסה לתת הקרקע, מה שמייעל את</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6 לתכנון יעיל של המתחם נדרש חישוב של 50 מ"ר למקום חניה ולא 35 מ"ר כפי שחושב.</p>	

תכנון המרתף וביאו להפחתת שטחי הבנייה הנחוצים בתת הקרקע.			
---	--	--	--

4. עו"ד עינת שניידרמן בשם דיירי המתחם			
מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	<p>לבניינים גבוהים:</p> <p>1. בעלי הדירות לא מעוניינים בהותרת הבניינים הגבוהים על כנס, והם מעוניינים בהריסתם, על מנת שכל הדיירים יוכלו ליהנות באופן שוויוני מדירות חדשות וממוגנות בבניינים חדשים.</p> <p>2. בעלי הדירות מעוניינים שבסביבת המגורים החדשה, לא יהיו שכנים בעלי דירות נחותות ושכנים בעלי דירות חדשות.</p> <p>3. ההיברידיות מייצרת תכנון אדריכלי אנוס ומאולץ, הגרוע מהמצב הקיים.</p> <p>4. אין זה מקומה של תכנית בניין עיר להבטיח עבורם את האפשרות לקבל את דירתם החדשה בבניינים החדשים.</p> <p>5. מברור עם היזם, בהותרת הבניינים הגבוהים יש פגיעה בכלכליות הפרויקט.</p> <p>6. בתכנית סמוכה "רובינשטיין המחורזת" מוצע מכפיל של 1:2.57, ובו אפשרו הריסת כל הבניינים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>לעניין סעיף הגמישות להריסת הבניינים הגבוהים יש לראות פירוט במענה לס' 3 בהתנגדות מס' 3.</p> <p>לטענה מס' 1 ו-3 – בדבר ההשבחה לכלל תתי החלקות בתכנית וזכותם של בעלי הדירות בבניינים הגבוהים, יש לראות ס' 2 בהתנגדות מס' 1.</p> <p>לטענה מס' 2 – בשכונות ותיקות המתחדשות בתכניות ובהיתרים, מטבע הדברים מתקיים שילוב בין בניינים ותיקים וחדשים. הדבר בלתי נמנע ואף רצוי, על מנת שיהיה מגוון סוגי מגורים במרחב המתאימים למספר סוגי משקי בית. זאת על מנת לקיים קו אסטרטגי מס' 2 בחזון העיר – "עיר לכל תושביה", ובפרט קווי מדיניות 2.1-2. עיר אטרקטיבית למגורי מגוון אוכלוסיות, 2.2- עיר לכל החיים, ו-2.4- חיזוק הקהילתיות.</p> <p>לטענה מס' 4- התכנית הנ"ל אינה קובעת את מיקום התמורות עבור התושבים. להרחבה, יש לראות ס' 2 בהתנגדות מס' 1.</p> <p>לטענה מס' 5 – לעניין כלכליות התכנית והעמידה בתקן 21.1, ראו מענה מס' 1 בהתנגדות מס' 3.</p> <p>לטענה מס' 6 – לעניין המכפיל בתכנית ואופן חישובו, יש לראות מענים 2 ו-3 בהתנגדות מס' 3. בתכנית רובינשטיין הלר הוחלט לאפשר הריסת המבנה הגבוהה לאור התרומה הרבה של כך למרחב הבנוי והציבורי בסמיכות לתחנת המטעין.</p>
2	<p>התכנית מפלה את התושבים ביחס למתחמים סמוכים בכך שמייצרת מכפיל נמוך, שמירה על הבניינים הגבוהים, ואחוז גבוה של דיור בהישג יד.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>למענה לנושא המכפיל ושמירה על הבניינים הסמוכים יש לראות, סעיפים 2-3 בהתנגדות מס' 3 (חב' אאורה). יודגש, כי המכפיל הנמוך מיטיב עם תושבי התכנית והשכונה בכך שמפחיתה את הצפיפות ואת העומס על התשתיות הציבוריות הקיימות והמוצעות.</p> <p>היקף יחידות הדב"י הנקבע בתכנית תואם את מדיניות הדיור העירונית, ומהווה את אחוז הדב"י המינימאלי שניתן לקבוע בתכנית בדרום העיר. יתרה מכך אחוז</p>

<p>הדב"י בתכנית קטן מתכנית סמוכה (תא/5117- רובינשטיין המחרוזת) בה נדרש דב"י בהיקף 15%.</p> <p>יחד עם זאת, היות ובתכנית מוצע לשמור על בניוי קיים המוסיף למגוון אפשרויות המגורים במרחב, מוצע כי היקף הדב"י בפרויקט יהיה 10% מיח"ד הדיוור החדשות בלבד, ככל והבניינים הגבוהים נשמרים.</p>			
---	--	--	--

5. איריס ראובן – בעלת דירה רובינשטיין 57

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	מתנגדת להקמת חנויות בין הבניינים, מאחר וזה יפגע באיכות החיים, ובמרקם השכונתי ויוביל לכניסת רכבים מסחריים, מפגעי רעש, לכלוך וכיו"ב.	לדחות את ההתנגדות	שכונת יפו ד' הינה שכונה עם מחסור משמעותי בשטחי מסחר. על מנת לתת מענה, לצרכי התושבים בשכונה המצטופפת וליצור דופן מסחרית פעילה כלפי רחוב רובינשטיין, נוספו שטחי מסחר בהיקף מצומצם של כ-950 מ"ר המהווים 1% משטחי הבנייה מותרים בתכנית. מדובר במסחר מקומי, שישרת את תושבי השכונה, ללא שטחי תפעול או תוספת חניות.

6. רוזה פינקנזון הוארד- בעלת דירה רובינשטיין 49

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התנגדות לכביש המוצע שיקשור בין רחוב רובינשטיין לרחוב הלר – כך שכל כמה בתים יהיו מוקפים בכביש.	לדחות את ההתנגדות	שכונת יפו ד' עוברת התחדשות עירונית, שחלק ממנו הוא התחדשות רשת הרחובות והתאמתה לצרכים התחבורתיים העדכניים. יתווספו לשכונה רחובות אשר יאפשרו התניידות טובה יותר לכלל משתמשי הדרך (הולכי רגל, רוכבי אופניים, משתמשי תחבורה ציבורית ומתע"ן ונהגי רכב פרטי), בתוך השכונה ואליה. מקטע הרחוב המוצע הוא המשך לרחוב חלמית העובר גם התכנית פרדס אבו סייף וממשיך לבת ים. הקישור חשוב לטובת נגישות לשירות תחבורה ציבורית שיש על רחוב הלר, וכן לשטחי ציבור הנמצאים מצפון, ולכן יש חשיבות בהוספתו לרשת. הרחוב תוכנן ברוחב 14.0 מ' המייצר רחוב מקומי שכונתי. לא מדובר ב"כביש" אלא ברחוב שישרת ויחבר את כלל תושבי השכונה לרבות תושבי התכנית עצמה.
2	מתנגדת להשאר שני הבניינים הגבוהים בכתובת רובינשטיין 39 ו-47, כי הם מוצעים בצפיפות לבניינים החדשים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	כמוסבר בס' 3 בהתנגדות מס' 3 ותאפשר הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הגבוהים. התכנית מחייבת בשמירה על מרחק מינימאלי של 10 מ' בין הבניינים הקיימים לחדשים, לשמירה על מרחבים ראויים והבטחת איכות חיים.

<p>התוכנית מסדירה פרצלציה של חלקה אחת ובה 16 בניינים, ומפרידה ל- 3 מרחבי מימוש נפרדים לניתוק התלות הקניינית בין 334 בעלי הזכויות (במצב הנכנס) ואף יותר מזה במצב היוצא. התכנית נעשית בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה, ומגדירה כי שלושת המתחמים יהיו מאוזנים שמאית. לכן לא ניתן לרכז את מלוא זכויות הבנייה במרחב מימוש אחד (הקרוב לסומקן) אלא לפזרן באופן שווה בין מרחבי המימוש.</p> <p>יש לראות התייחסות בס' 2 בהתנגדות מס' 3, שם מפורטת כי מוצעת תוספת 4 קומות למגדל בן ה- 15 קומות לאחר שיקול דעת תכנוני שנבחן, על מנת לייצר רצף בינוי של 19 ק' עם המוצע בתכנית "פרדס אבו-סייף" הסמוכה ממערב.</p> <p>על מנת לאפשר מגוון סוגי מגורים בכל אחד ממרחבי המימוש, ישנה חשיבות בפיזור אחיד של הבנייה המגדלית והמרקמית בין שלושת מרחבי המימוש.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מתנגדת לסידור הבניינים המוצע. מציעה להפוך את הבניינים בני 19 קומות לבני 15 ולמקם אותם בסמיכות לרחוב סומקן.</p>	<p>3</p>
--	--------------------------	---	----------

7. זליה עסיס – בעלת זירה ברובינשטיין 33

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	פגיעה בשווי היחסי במצב הנכנס היות וטבלת ההקצאה שנערכה לא לקחה בחשבון בשווי המצב הנכנס את הזכויות ההרחבה בדירות שלא מימשו את ההרחבה.	לקבל את ההתנגדות	ממליצים כי טבלאות ההקצאה יתוקנו כך שיובאו בחשבון זכויות ההרחבה לגבי כל אחד מתתי החלקות לפי מקדם שמאי מקובל.

8. התנגדות מהנדס העיר

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	בהתאם לחו"ד ממונה הקרינה הארצי, הוגדר בתכנית קו בניין במרחק של 46 מ' מקו המתח העליון הסמוך לתחום התכנית. במידה ובעת אישור תכנית העיצוב יימצא כי מרחק זה לא נדרש מסיבות של שינוי הקו או שינוי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מבוקש להגדיר גמישות שתאפשר הזזת קו הבניין.	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לעדכן את המסמכים בהתאם למפורט בהתנגדות.

<p>מומלץ לעדכן ס"ק 4.1.2(א)6 ו-ס"ק 4.3.2(א)2 בהתאם לנוסח המוצע בהתנגדות.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>התכנית מאפשרת הצמדת השטחים הפרטיים הפתוחים בתאי שטח 1B-3B לשטחי הציבור המבונים בתור חצרות, עם גידור וקירוי נדרש. מבוקשת הבהרה שככל והשימוש בשטחים הציבוריים המבונים לא יצריך את הצמדת החצר, שטחים אלה יתוכננו כחלק מרצף השטחים הפתוחים הסובבים.</p>	<p>2</p>
<p>מומלץ לעדכן את המסמכים בהתאם למפורט בהתנגדות.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>תיקונים טכניים :</p> <p>1. הסרת חותמת המים "טיוטה" מטבלאות איזון והקצאה.</p> <p>2. הבהרת סעיפי "דרך משולבת" ו-"זיקות הנאה" להסדרת רישום זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לכלי רכב בתחום הדרך המשולבת.</p> <p>3. דיוק סעיפי "רישום שטחים ציבוריים", ו"תנאים בהליך הרישום" לעניין רישום ופינוי שטחי ציבור בתכנית :</p> <ul style="list-style-type: none"> • הבהרה ששטחי הציבור ימסרו כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, ושהעירייה רשאית לתפוס בהם חזקה בתום הבנייה. • הוספת סעיף להבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות עיריית תל אביב-יפו. • הבהרת שלביות פינוי לתאי שטח המיועדים לשטחי ציבור כך שבשלב ההגשה להיתר רק תאי שטח הפנויים מבנייה יפונו. ביתר תאי השטח תתאפשר דחיית מסירת השטחים הציבוריים לשלב תחילת העבודות מאחר ויש עליהם בניו קיים בכפוף להבטחה לפינוי. • הבהרה לכך כתנאי להגשה להיתר תינתן הבטחה לרישום זיקת הנאה תת קרקעית בתחום הדרך, לפי תקנה 27. • מחיקת סעיפים חוזרתיים : ס"ק 6.5(3) ; 6.11 ; (17) ; 6.11(19). 4. הבהרה כי ניתן לבנות מרפסות מעל דרך משולבת בכפוף להסדר נכסי, והבטחת עומק קרקע להעברת תשתיות. 5. הבהרה לכך שרמפות הכניסה לתת הקרקע תהינה רק בתחום הנפח הבנוי של המבנה ולא בתחום הדרך המשולבת. הורדת מלל המחייב הסדר נכסי עם אגף הנכסים לאישור הרמפות בשלב תכנית העיצוב. 	<p>3</p>

התוכן	מס' החלטה
507-1099167-תא/מק/5150 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25'

תיקונים בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז תל אביב.

התאמת מסמכי התכנית לנוהל תכנון חושב רישוי של מנהל התכנון :

1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.
2. הסרת סעיף 6.1 (יח) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו".
3. שינוי סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.
4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי".

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- א. לקבל במלואן התנגדויות מס' 7 ו-8.
- ב. לקבל בחלקן התנגדויות בחלק מהסעיפים בהתנגדויות מס' 4-1, ו-6, בהתאם למפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- ג. לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית :
 5. הוספת הסבר לעניין זכויות בעלי הדירות בתכנית בהתאם למענה בהתנגדות מס' 1, בדברי ההסבר לתכנית.
 6. הכנסת סעיף גמישות המאפשר במידת הצורך הריסת הבניינים הקיימים בני ה-8 קומות ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכנית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים.
 7. הוספת 4 קומות למגדל במרחב המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר וכ-20 יח"ד. הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים. דיוק הנחיות הבינוי ככל ויידרש.
 8. דיוק סעיף הדב"י כך ש10% יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד. במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד.
 9. תיקון מסמכי השמאות, טבלאות הקצאה, ועקרונות השומה, כך שיחושבו זכויות מתוקף תכניות הרחבה לפי מקדם שמאי מקובל.
 10. הכנסת סעיף גמישות המאפשר הקטנת מרחק בטחון מקו מתח עליון לעת אישור תכנית העיצוב, ככל וימצא כי אינו נדרש.
 11. הכנסת סעיף גמישות המאפשר אי הצמדת שטחי שפ"פ, בתאי שטח 3B-1B, לשטחי הציבור המבונים ככל ואין בהם צורך.
 12. תיקונים טכניים במסכי התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות מס' 8 (התנגדות מהנדס העיר)
 13. תיקונים להוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז ת"א בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי" :
 - 13.1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.
 - 13.2. הסרת סעיף 6.1 (יח) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו".
 - 13.3. סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.
 - 13.4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי".
- ד. לפרסם את החלטה, ומסמכי התכנית המתוקנים לבעלי הזכויות המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 תיאור הדין :

ליאור שפירא: נוכחים דודו לניאדו, חן אריאלי ואנוכי
מישה דנילוב: מביאים לדיון בהתנגדויות את תכנית "רובינשטיין-הלר", תא/5150. נזכיר בקצרה, תוכנית שנמצאת בצפון שכונת יפו ד' בסמיכות למחלף וולפסון ושדרות ירושלים, בלב התוכנית חלקה אחת ובה

שישה עשר בניינים עם 334 יחידות דיור. כאשר, אחת ממטרות התוכנית היא להפריד את התלות הקניינית בין התושבים באמצעות יצירת שלושה מרחבי מימוש נפרדים, גם בחלקה הקיימת יש שטחי חניה בתחום החלקה ובניינים משלושה טיפוסים, כאשר יש בניינים של שמונה קומות ובניינים של ארבע קומות על עמודים. כחלק מעקרונות התוכנית מייצרים מגורים מותאמים לשכונה. כאשר יש פה שילוב של בנייה מיגדלית עם בנייה מרקמית ושמירה על בניינים גבוהים קיימים. זאת וכל מה שכרוך בהתחדשות המרחב חיזוק הקישוריות לציר הירוק הסדרת חזית פעילה כלפי השכונה וכן הלאה.

סך הכול בתוכנית שבעים ושתיים אלף מאה חמישים מטר רבוע מתוכם שבעים אלף למגורים 10% יחידות דבי, אלף מאתיים מטר רבוע מבונה לצורכי ציבור, ותשע מאות חמישים מטר שטחי מסחר. לתוכנית הוגשו שמונה התנגדויות.

ליאור שפירא: עו"ד בולדוז לא נמצא נקריא את התנגדותו בהמשך. עו"ד שניידרמן בבקשה עו"ד ליאור עמידור בא כח בעלי דירות שחתמו על הסכם פינוי בינוי מול חב' אאורה.

אני מייצג למעשה בעלי זכויות בשבעים וארבעה נקודה שלושה אחוז מסך כל הדירות שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מלא מפורט ומחייב עם חברת אאורה, לאחר שבחרו בחברת אאורה כתובה שתוביל עבורם ובשםם ואיתם את הפרויקט לפינוי בינוי. חלק גדול מהדברים אנחנו שותפים להתנגדות או מסכים עם ההתנגדות והנימוקים כפי שהוגשו על ידי היוזם אתו חתמו בעלי הזכויות על הסכם. כאמור וראינו גם הבנו שחלק מעמדת מהנדס העיר בכל מה שקשור להתנגדות, לקבל את ההתנגדות שהחלטה כאבה מאוד בכל מה שקשור לשלושת הבניינים הגבוהים ולאפשר גם להרוס אותם. יחד עם זאת לא ברור לנו מהתנגדות מהנדס העיר האם נוספו זכויות בנייה כך שיאפשרו את תוספת הריסת הבניינים? להבנתנו לא נוספו זכויות בנייה נוספות, וצר לנו על כך. בקונפיגורציה הנוכחית פועל יוצא של התנגדות מהנדס העיר המשמעות היא שמצד אחד ניתן היה או מאפשר מהנדס העיר בהסכמתו להריסת שלושת הבניינים את הריסתם מכיר בצורך להריסתם לא רק ברמה הפיזיבילית של הבניינים אלא גם הרמה החברתית עליה טענו ארוכות בהתנגדות. אבל מצד שני אין את התוחלת הכלכלית שבתוספת זכויות בנייה שאינה נמצאת. ולכן היינו מבקשים להסב את תשומת לבו של הוועדה לנקודה הזו. אנו ערוכים כמתחם לממש את הפרויקט, בהינתן תוכנית בתוקף בשלהי 2026. מדובר באוכלוסייה יקרה תושבי תל אביב נאמנים שבמלחמת חרבות ברזל מצאו עצמם ללא מקלט ראוי או יכולת הגנה בהעדר ממ"דים או ממ"קים. נמצאים כאן וחלק מבעלי הזכויות, מדובר באוכלוסייה מבוגרת שקשה לראותם רצים בדקה וחצי מקומה חמישית או שישית. לכן, אנחנו מדברים פה על פרויקט שהוא לא רק חברתי, אלא על פרויקט עם משמעות ביטחונית מהמעלה הראשונה. לכן אנו מבקשים לאפשר ליוזם לבצע את הפרויקט הזה בהיתכנות כלכלית סבירה. נוכחנו שהיוזם אינו מבקש לעצמו פרויקט בו ירוויח מעל תקן שמאי 21. אלא אנחנו מבקשים שהעירייה והיוזם יבואו בדברים על מנת שהפרויקט הזה יהיה כלכלי וניתן יהיה להוציא אותו בשלהי 2026.

ליאור שפירא: הגב' איריס ראובן לא נמצאת. הגב' רוזה הווארד לא נמצאת. הגב' דליה עסיס לא נמצאת. נקריא את התנגדותם בהמשך. או קיי, עו"ד טויסטר.

יעקב אטרקציי מנכ"ל אאורה: הבעיה שלנו שמאית ולא תכנונית, אני חושב שהתכנית ראויה. העירייה יזמה את התכנית הזו, המקום ברור לכולנו דורש התחדשות עירונית. חשוב שהפרויקט יהיה ראוי גם מבחינה כלכלית. במתכונת הנוכחית התכנון ראוי אבל הכלכלה עוד לא, ואני אסביר. אני יודע שאתם מוגבלים ברח"ק ובתא/5000, וידוע לי שאתם רוצים לאשר את התכנית פה ולא במחוז, ואני מקבל את זה. אז ראיתי שמהדיון הקודם הוספתם 20 יח"ד. ואני יודע שאתם מוגבלים לרח"ק. כדי לפתור את העניין הזה, וגם אחרי מה שאני אגיד התכנית תהיה מאד מאד גבולית, ואנחנו נהיה מוכנים לאתגר. בשנתיים האחרונות יש עלייה דרמטית במחירי הביצוע, וזה לא בא לידי ביטוי בשמאות. הלכתם לקראתנו רבע דרך מהשצ"פ לשפ"פ, ואפשר ללכת את כל הדרך. הבאנו טבלת השוואה, אין תוכנית בכל יפו עם הזכויות האלה, ואני מבין את המגבלות, אז אפשר במקום הספציפי הזה כדי לאפשר שתצא תכנית לוותר על הדב"י, לא יקרה כלום. דב"י זה דבר ראוי ובתכנית שיש בה כדאיות כלכלית אני חושב שדב"י זה דבר מצוין וחברתי, כדי שתהיה כדאיות כלכלית וחברתית אפשר לחרוג בכדי שלא נלך למחוז.

אודי כרמלי: המטרה להגיע בסוף לפרויקט שיתממש. נשמע את דבריו של עו"ד טויסטר והמענים של אנשי המקצוע ואז נתקדם.

עו"ד טויסטר: צריך להחליט או שמוצאים את הפתרון שהתוכנית תהיה כלכלית ותכף תבינו עד כמה היא לא כלכלית, גם אחרי שצוות מהנדס העיר ניסה ושיפר. או, לפעמים 5000 זה קונפקציה, לא חליפה לפי מידה, ולפעמים אין ברירה ואנחנו רוצים ללכת. אתכם יד ביד למחוז ולמצוא את התכנית שתהינה הכי טובה ותהיה גם כלכלית. צריך להבין, בסופו של דבר מדובר בתכנית שיש בה את מגדלי התירסים.

ליאור שפירא: עד שהמצגת תעלה אבקש להקריא את התנגדות 1,2

מישה דנילוב: מקריא את התנגדות עו"ד בולדוז, התנגדות איריס ראובן, התנגדות רוזה פינקנון, התנגדות מהנדס העיר.

עו"ד טויסטר: ההתנגדות שלנו התבססה על התכנית המופקדת קראנו את התנגדות מהנדס העיר וראינו את המאמץ לשפר את הרווחיות ובדקנו אם בהנחה והתנגדות מה"ע מתקבלת, האם עדיין אנחנו יכולים "לחיות" עם התכנית הזו שאין מנוס או ללכת בצוותא חדא למחוז כי 500 היא לא חליפה לפי מידה. בסופו של דבר המטרה לעשות פינוי בינוי, ובהחלט 500 בנויה בהגדרתה כתכנית מנחה כאשר אם בנסיבות שצריך

לסטות מתכנית מנחה אז המקום הוא המחוז. לא הסמכות צריכה לקבוע אלא התכנון ולכן אנחנו מאד מבקשים, או שנמצא את הפתרון שהתכנית תהיה על רף הרווחיות כי כנראה שמעבר לזה אין, או שנלך בצוותא חדה למחוז ונעשה תכנית יותר טובה, ורווחית ועם יותר תועלות חברתיות, דיברנו פה גם על דב"י.

ליאור שפירא: מה הרווח הקבלני שיצא לכם?

עו"ד טויסטר: כרגע, אנחנו באזור האפס המוחלט. עוד לא לקחנו בחשבון את ההתנגדות של השמאית דליה עסיס, שביקשתם לקבל, שטוענת שצריך להתחשב גם בזכויות ההרחבה. אם נתחשב בזכויות ההרחבה כמובן צריך לתת יותר מטרים לדיירים, פועל יוצא יישארו פחות מטרים לזם. לעניין בנייני התירס הם מבנים ישנים וגבוהים. כאשר בתכנית המופקדת הכוונה היא להשאיר אותם כמו שהם. צירפנו חו"ד של ישראל דויד מה העלות למגן ולשפץ מבנה תירס כזה. יש שם בעיה של עלות דרמטית ובעיה שעם רוצים לשמר על קונטור תירס צריך להיכנס עם ממ"ד בתוך המבנים ולפגוע קשות בערך הדירות. אם הרעיון היה להשאיר אותם עם הדיירים זה לא עובד, ואם רוצים להעביר את הדיירים למקומות חדשים ואת התירסים שהיזם ימכור, זו בעיה כי ברור לכולם שאי אפשר למכור את אותם התירסים הישנים במחיר של דירה חדשה. כך שברור לכולם שהפתרון הוא להרוס את התירסים או למצוא פתרון כלכלי להשאיר אותם אבל עם המימון הנכון.

גם בצעה של מה"ע, שאומרת "א' לא חורגים מהקונטור – כך שצריך לעשות את הממ"דים בתוך התירסים מה שאינו אפשרי היום, ואפילו פוגע באיכות הדירות, כי אם התקנים החדשים שטחי הנטו בדירות קטנים. ולא ניתן לעשות בהם גם חניון ויש לכך פגיעה השמאים ירחיבו על כך, כי לא ניתן לעשות חניה בשטח 35 מ"ר. כשעושים את החשבון מגיעים למכפיל של 1 ל-2. מכפיל כזה עובד אולי בצפון תל אביב. מכפיל כזה לא עובד באזורים האלה בוודאי. הוא לא עובד משתי סיבות כי בערכים המוחלטים זה לא עובדי וגם כי אנחנו צריכים להתחרות עם כל הסביבה ששם ניתנו מכפילים יותר גבוהים. יש גם נושא הדב"י שאתם מחייבים 10 אחוז, הערך של הדב"י יורד בהדרגה. גם אם התכנית אפשר היה לבצע אותה אנחנו צריכים להתחרות עם הקבלנים בסביבה ולמכור דירות. יש מס' תוכניות שאושרו בסביבה שאנו צריכים להדמות אליהם ולהתחרות בהם. גם באופן מוחלט וגם באופן יחסי אנו לא יכולים לעבוד עם התוצאות האלה. יכולה להיות תכנית נהדרת אבל אם היא כל כך לא עובדת היא תשאר על הנייר, ולכן אני מבקש אם אפשר למצוא את הפתרון בתכנית מקומית נשמח או שנלך יד ביד למחוז.

אודי כרמלי: התכנית הזו מייצרת סיטואציה שהיא מנסה להקל על היזמים בכך שהיא משאירה את המבנים. אתה אומר "עם הקלות כאלה, תודה רבה!". ולכן אני שואל, כי כל ההשוואות למכפילים לא רלוונטיות. אז אני שואל, מה הם הדברים שמבחינתכם לא מאפשרים לכם לממש את כוונות התכניות המקוריות? קרי, להשאיר את מבנה התירסים ועל ידי זה לפתור את הפרויקט. לא רק ההנחות השמאיות אלא גם התכנוניות. דיברת על הקונטור, זאת טענה שאני מבין אותה.

עו"ד טויסטר: בסופו של דבר זה כסף. בסוף היום ובשביל זה השמאים ידברו –הה כסף. אנחנו צריכים להגיע לתכנית רווחית. לא 20-30 אחוז. אלא להגיע לאיזה רף תחתון של רווח שיאפשר את ביצוע התכנית. **ליאור שפירא:** אני מניח שלמכור דירות יד שתיים כלכלית זה הרבה יותר מסובך. האנשים בפרויקט ירצו לעבור מהתירסים לדירות החדשות ואז צריך למצוא אנשים זרים שירצו לקנות דירה יד שתיים בלי ממ"ד. **איציק שפיגל שמאי:** לגבי התירסים, יש כל מיני פעולות מנוגדות מצד אחד הממ"דים ובניה בתוך הקיים, דירות ישנות ושיפוץ, אם שואלים אותי הייתי משאיר גמישות לזם בשלב מתקדם יותר האם לשפץ או להרוס ולבנות מחדש. אני הייתי משאיר גמישות. עכשיו תראו, תקן 21 נעשה ביוני 2023 עברו שנתיים. בשנתיים האלה קרו הרבה דברים. מגה אירוע במיוחד של עלויות הבניה, 6400 ש"ח זה לא ריאלי ולא רלוונטי. אתם מכירים את המצב, ואני לא חושב שצריך להרחיב בזה. אפילו חברת דק"ל ביטלו את המדד של מ"ר למגורים, וביטלו את המדד. דבר שני זה שטח החניה, בגלל התקינה החדשה אי אפשר לתכנן חניות בשטח 35 מ"ר. יש לנו החלטה של המחוז על 55 מ"ר. 50 מטר זה הנתון הריאלי וזה בא לידי ביטוי בעלויות הבנייה. הדבר השלישי, שווי דירות דב"י. אני מודע לזה שהועדה הזו מדברת ומגינה בחירוף נפש על 0.6. אבל בשבועות האחרונים נפל דבר. יש את המכרז בשדה דב. אנחנו יכולים לעשות השוואה, ושם המדינה שיווקה דיור להשכרה ללא הגבלה ב20 אחוז הנחה. אנחנו מדברים שם על מקדם 0.25 בתנאים יותר טובים. ה0.6 כבר לא קיים היום. זה מה שקרה בשטח. אתם מדברים על מכפיל 2.6, אבל לא הכנסתם לתוך המכפיל את בנייני התירסים. אני מחויב לפנות את דיירי התירסים לדירות החדשות, זה מה שאמר היושב ראש. יש לי 334 יח"ד. הנתון האמיתי הוא 868 יח"ד, ולא היקף הדירות שאישרו היום. הדבר השלישי, שמאי התוכנית בעצמו כותב שיש זכויות שאינן מנוצלות. גם את הזכויות האלה צריך להבי בחשבון. הם לא הובאו בחשבון, יש זכויות בנייה שהדיירים לא ניצלו, מדובר על 3,000 מ"ר פלדלת, הם שווים כסף. גם אם אני מביא אותם לפי מקדם של 0.3 אני צריך לתת להם תמורה. בדקנו, הוועדה הציעה שיפור תנאים, המשמעות של מבני התירסים זה דבר מורכב, יש פה השפעות מנוגדות, הייתי מציע להשאיר את זה לגמישות היזם לשלב מאוחר יותר. התוספות של 20 יח"ד ההשפעה של כל החבילה הזו מוסיפה 3 אחוז לרווחיות. אבל אם אנחנו רוצים, ולא אחזור על הצפיפות, אני רוצה להציע הצעה חליפית שלדעתנו אפשרית בתחום הוועדה הזו.

אפשר לעשות שלושה דברים שיהפכו את התוכנית לכדאית על הקצה והיזם מוכן ללכת על זה. הדבר הראשון, הבניה המרקמית של התירסים תישאר רק להשאיר בה גמישות, הדבר השני, המרת השצ"פ לשפ"פ. כולם מבינים את המשמעות, הרח"ק 5 יחושב על הכל, בוועדה הזו ובעירייה הזו יודעים לשמר

שפ"פ כציבורי, הרח"ק יחושב 5 על כל שטח התכנית. המשמעות של זה תוספות של 95 יח"ד והגדלת הזכויות ל- 763 יח"ד. ביטול יחידות הדב"י, אנחנו לא ממצאים את הגלגל, יש תוכניות בסביבה שבהן זה קרה.

ליאור שפירא: אם נאשר את השצ"פ לשפ"פ אתה עדיין תצטרך להרוס את התירסים?
איציק שפיגל שמאי: לא. נעשה זאת במסגרת הבניינים שאנו מוסיפים או להגדיל בצורה כלשהי את התכנית של התירסים אפשר למצוא פתרון.

ליאור שפירא: להגדיל את הבניינים האחרים יגדיל את עלויות התחזוקה וזו לא אוכלוסייה שנרצה להעמיס עליה.

איציק שפיגל שמאי: אני עדיין שומר על בנייה מרקמית, זה לא עלויות חריגות. ואני חייב לומר משהו, אנחנו התחייבנו לתת לדיירים לא 12 מ"ר, אלא התחייבנו בחוזים על 25 מטר וזה לא בא לידי ביטוי בתחשיבים האלה. אנחנו הלכנו לקראת הדיירים כברת דרך מאד ארוכה, וזה על חשבוננו. זה מהכיס של יעקב, חד משמעית. עלויות הבניה, צריכים לעדכן את עלויות הבניה, ובסיטואציה שנסקלל את כל הדברים האלה נגיע לעלות רווח של כ-11% וזה לא כולל את ה-3000 מ"ר שהיה להם קודם. זו תכנית שהיזם יהיה מוכן לצאת איתה לדרך וכולם ייהנו מהפירות של התכנית הזו.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האוירה: אתמצת את ההצעה. 8000 ש"ח היום, זה מה שאנחנו מקבלים במקרה הטוב והמחירים רק עולים. לא לקחנו פה ספיירים. לקחנו שטח של הבניה עלית והתחתית כפי שמקובל היום. בתחשיב של שמאי העירייה מלפני שנתיים, אולי אז זה התאים, יוצא 900 אלף ליח"ד מה שהיום בלתי אפשרי לבנות היום בפחות ממיליון מאתיים. אז מה שאנחנו אומרים. ההמרה של שצ"פ לשפ"פ זה בסמכות העירייה, דב"י זה בסמכות העירייה, דרך אגב כשאומרים דב"י 10 אחוז זה בעצם 20 אחוז. ומה מצחיק פה, אתם לוקחים דב"י על התירסים. הצענו את ביטול הדב"י בתנאים המיוחדים האלה, והצענו המרת שצ"פ לשפ"פ. לגבי התירסים, אני מעדיף בניה חדשה אבל לא ניתן לשים דיירים בדירות חדשות ולמכור דירות ישנות. אם הורסים צריך להתחשב בתכנית כי לא יתכן שאני אקבל פחות. שלושת הדברים האלה מגיעים ל-11%. אני ב-11% יעשה פרויקט. פחות מזה אני לא יכול. צריך פה בנק מלווה, צריך להוציא ערבויות לאנשים האלה. האם חיים בתנאים לא טובים. אני מבקש את עזרתכם במסגרת הסמכות שלכם לאשר.

ליאור שפירא: אתה אומר שלושת הבקשות שלך... אנסח אחרת. אם אני אומר לך הוועדה הזן באחוזים מאוד גבוהים לא תבטל את הדב"י זו המדיניות יש טעם להמשיך לדון בפרויקט או מבחינתך זה סוף דבר?
יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האוירה: אז אולי להקטין את הדב"י. ליאור, בסוף אי אפשר להתעלם מזה שאנחנו חיים בשנתיים האחרונות בסביבה כלכלית אחרת, זו מכבדה כלכלית. אני בעד דב"י זה חברתי וזה טוב. במקרה הזה זה מפיל פרויקט. מה עדיף הדיירים הוותיקים או אלה שאולי יגורו שם.
ליאור שפירא: עדיף לנו לשמור על מדיניות עירונית לטובת פרויקטים אחרים, עם כל הכבוד לפרויקט הזה.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האוירה: כמה אחוז הדב"י בהצעה שלכם? 10% ממה?

ליאור שפירא: 10% מכלל הדירות החדשות.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האוירה: אז אפשר להחריג את התירסים, שם אני יכול רק לשפץ ואין לי זכויות, שם אני לא יכול לתת דב"י.

אודי כרמלי: אם תשאירו את התירסים אחוז הדב"י הוא רק מהדירות החדשות. אנחנו לא לוקחים את יח"ד התירסים כבסיס לחישוב הדב"י. לכן אני אומר, הפרויקט הזה מנסה ליצור גם תפיסה אחרת שגם לכם יכולה להיות משהו שאתם מעלים על נס, על דרך אחרת לעשות התחדשות עירונית במרקמים מאד מאד צפופים ובעייתיים. הרעיון של לקחת את התירסים ולשמור אותם, עם המגבלות וברור לי המגבלות, ואנחנו דנים בזה תאמין לי אף אחד לא שלף את זה, בדקנו את כל ההשלכות. ולא סתם אנחנו מתייחסים לתירסים כסוג של דב"י. מכיוון שזה ברור שהדירות האלה הן לא שוות ערך לדירה החדשה הן מוסיפות מגוון דירות, זה דירות שהן יחסית יותר זולות, נכון שהן פחות טובות. אני חושב שיעקב גם יודע לתרגם חזון לא רק לתרגם מספרים. התכנית יכולה להציג חזון לגבי התחדשות עירונית במדינת ישראל. בהרבה מאד מקרים אנחנו נתקלים במקומות האלה בדיק של היתכנות בניינים שבסוף יש גבול למאסות שאנו יכולים לשים ביחידת שטח אחת. ואני שם בצד את הדיבור על הארכיטקטורה. בסופו של דבר אלו משפחות שצריך לתת להם פתרונות, וזה שאני אוסיף עכשיו עוד 100-150 יחידות יכול להיות שזה יסדר את האקסל של איציק, אבל זה אל יסדר לי את ההתנהגות של המרחב הזה בלונג טרם. מהכרות שלי אתכם שלקוחים אחריות סביבתית וחברתית על כלה מרחבים האלה. וברגע שנאי דוחף עם כף נעליים כמות דירות אסטרונומית אני מייצר כאן את הבעיות החברתיות של ישראל ל-30 שנה הבאות. ולכן, אנו רוצים ליצור איזון בין כמות הוספת יח"ד חדשות, שהיא משמעותית מאד, אף אחד לא יגיד שהיא מינורית, לבין בנייה תירס קיימים, שהם אל מבנים גמורים, אלה מבנים שאנחנו מכירים אותם, גם בעולם, גם בישראל. מבנים שעם יד נכונה בשקט עוד 50 שנה קדימה. עם יחסי בניין טובים, אלה לא בניינים מדורדרים, אלה לא שיכונים מתמוטטים יש להם מעלית תשתיות. ברור שהם לא שווה ערך לדירות חדשות. אני גם שותף להנחה הבסיסית שעדיף לבנות חדש. התכנית מנסה ליצור מיקס שגם יעזור לכם. ברור שברקע הדברים יש לכם הסכמים עם הדיירים, לגיטימי לגמר, אבל אני חושב שבסוף צריך להבין את האיזון. עשינו את המקסימום להצמיד אתכם לרף המינימלי של כל מה שניתן לעשות. לרף

המינימאלי של הדב"י לפי מדיניות הועדה, לרף המינימלי הקצאות ציבוריות שאני מחויב לתת על פי תכנית המתאר, לרף המקסימלי של הזכויות שניתן לתת. לגבי ועדה מחוזית אני לא אתן את ההרצאה, דעתנו ידוע כאן, וחובת ההוכחה על הפרויקטים שנמצאים בוועדה המחוזית בתל אביב. אתם צריכים לעשות חושבים האם הדברים האלה מייצרים לכם איזה שהן בעיות במתווה הזו. ולכן אם מה שנאמר קודם על הנושא של גמישות של התירסים ואם צריך גם לדבר על הקונטורים או דברים שכן יתנו לכם אפשרות להפעיל את החלופה הזאת במתווה הזו, יש כאן פרויקט שיכול לעבוד. אני מסכים, שאם אתם מסתכלים על זה במשקפיים של הריסת התירסים ובניית פרויקט חדש זה ולא היה הדיאנאיי של התוכנית מלכתחילה. ולכן זה מייצר את כל הבעיות האלה. בסוף, ברמה הערכית, האם הבניינים נשארים או לא. אני מדובר בבניינים משנות השבעים שמונה קומות דירות, יחסית מרווחות דירות עם מעלית דירות, שאפשר ביד אוהבת בשיפוץ נכון, לתת להן חיים לחמישים שנה הבאות לא כל בניין דינו להיהרס, כתפיסת עולם אפשר לקשור את זה גם לתפיסה החברתית. לא בהכרח כל הסכם עם דייר חייב להיגמר בזה שכל דייר מחויב לקבל דירה חדשה בפרויקט החדש בפלוס עשרים וחמישה מטר וזה האקסיומות שאתם יצרתם בשטח שאתם מספיק חזקים לבוא ולבחון אותם מחדש בהתחשב בדברים האלה, ולא רק להטיל על הוועדה המקומית את הדרישות האלה. גם הנושא הזה של עליית מחירים בנושא הזה של שינוי עלויות בנייה צריך גם לבוא לידי ביטוי בסוג ההתקשרויות עם הדיירים ובסוג התמורות עם הדיירים.

ליאור שפירא: אבקש להציג את המענה להתנגדויות.

מישה דנילוב: מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עו"ד ליאור עמידור: מודים לוועדה המקומית על כך שחשבה וקידמה את התכנית והביאה אותה למצב הנוכחי, יחד עם זאת חובה על כולנו שהתוכנית תצא לפועל. הוועדה באופן עקרוני צודקת, שנכון יהיה שדירות הדב"י יהיו בכל פרויקט חדש. למרות זאת מחשבה שלא מניחה את דעתי שכתוצאה מדרישת הדב"י נמצא את עצמנו ללא כלכליות של הפרויקט והוא לא ימומש. המשמעות היא שהפכנו 334 יח"ד לדירות דב"י. ולכן הבקשה שלנו היא האם נכון לאור המספרים שאינם מתכנסים. אנחנו נמצאים שהפערים הכלכליים בין מה שסבורה הוועדה לבין היועצים של היזם הם כה גדולים שכבעלי דירות שמעוניינים בפרויקט הזה אנו מבקשים שהוועדה תענה לדרישות היזם.

ליאור שפירא: ב-4 השנים הקרובות אנחנו לא נוותר על דב"י. דב"י זו משימה מבחינה עירונית שאנחנו לא נוותר. זה חשוב וזו משימה עירונית לזוגות שרוצים להמשיך לגור בעיר. והאנשים האלה הם הילדים שלי ושלך. הם אלה שעושים את העיר ולכן זה מה שמבטיח שתהיה לכך הצדקה כלכלית, כי אנשים רוצים לראות בעיר הזאת. בשדה דב אתה רואה שיש שם מחירים במאה אלף שקל. כלומר דירה רגילה עם נוף לים תעלה 10 מיליון שקל, לא נראה לי הגיוני.

עו"ד עמידור: אני מקבל את הדברים האלה כבן לעיר הזו, יחד עם זאת אני חושב שניתן לעשות התאמות שבסופו של דבר יביא לכלכליות בנוסף להמרת השצ"פ לשפ"פ, והיזם לא ביקש לעצמו 17 אחוז ולא 15 אחוז ואומר, כנראה עם זה אני יכול להסתדר. וזאת לא הצעה שיזמים אחרים יכלו להרים אותה.

ליאור שפירא: עיננו לא צרה ברווח היזם, ממש לא, אבל יש שני דברים שאי אפשר לשנות, אחד זה עניין הדב"י, והדבר השני הוא התיקון של שצ"פ לשפ"פ. המשמעות היא שאנחנו מאבדים את האחיזה על שטחים ציבוריים שאנחנו רוצים בהם. שני המרכיבים הללו שמונע מהיזם לעשות את הפרויקט ומבינתנו הם בעייתיים.

איציק שפיגל שמאי: המפתח המרכזי הוא הפיכת השצ"פ לשפ"פ על כל המשמעויות. השני הוא חזון הדב"י, ואנחנו רוצים להגיד כזה דבר, דב"י בסדר אבל בתוך המנעד של הדב"י אפשר לעשות דב"י של דירות קטנות, שיכול להקל על היזם. דבר הנוסף זה הגמישות של בנייני התירסים. הגדלת תכסית התירסים אשר לשמור ולשמר ועדיין לעשות בתירסים.

אודי כרמלי: אפשר להסתכל על ההיסטוריה, לא מה קרה היום או מחר. אפשר לראות מה קרה לפני 10 שנים ומה יקרה בעוד 10 שנים. לא נתכנן את העיר על פי נתוני מאקרו כלכלה נקודתית

עו"ד טויסטר: אז לא צריך לעשות בדיקה כלכלית זה מיותר.

אודי כרמלי: יכול להיות, אני מבין שמבחינת היזם זה רף גו נו גו. יזמים בקנה מידה גדול יודעים לעשות את הכימות ולצפות את השוק, אם המחירים ירדו או יעלו ואם הריבית תרד או תעלה. אני אל נביא, אני חושב שתאם מפעילים הרבה כלים של ניבוי בדברים האלה. הבדיקה הכלכלית כרגע זה נתון רגעי ויכול מחר להיות אחרת. וריבית אפקטיבית של 7% היום יכול להיות שמחר היא תהיה 5%. אנחנו לא נתכנן את העיר על פי נתוני מאקרו כלכלה נקודתית ליום ההפקדה או ההתנגדויות אנו כן מתחשבים בדברים האלה מסתכלים על מגמות, ואני מניח שגם אתם עושים את זה.

עו"ד טויסטר: יש הבדל בין יזם שעושה תכנית למגירה, אולי היום זה לא כלכלי, ותוך עשר שנים השוק יתקן, לבין תכנית שרוצים להקים אותה בעוד שנה או שנתיים. ופה הוא מסתכל על הכלכלה בהווה וזה הנתון שיש לו כרגע יכול להיות שהשוק קצת יעלה או ירד, אנחנו לא יודעים. אבל כשיש שכונת מצוקה כזו ויש יזם שרוצה לבנות בתקופה הקרובה הוא צריך לקחת בחשבון את הכלכלה. והכי גרוע זה שיש הזו ישרוד גם אם הכלכלה תהיה גרועה, היזם לא ייכנס לפרויקט שיש לו סכנה. כלכלה זהו רף תחתון אם רוצים שתכנית תצא לפועל. ואנחנו רואים שהאחוזים גם באופן יחסי וגם באופן מוחלט מחייבים פתרונות. דובר על המכפיל של פרדס אבו-סייף, תנו לנו את המכפיל הזה. לגבי תקן החניה קבעתם ע-1 זה פקטו מקום חנייה מחייב 50 מטר, פעם היה אפשר לעשות פחות.

יעקב אטרקצ'י מנכ"ל האוּארה: אנו רוצים לבצע את התוכנית ברמה המיידית, גם התושבים רוצים זו תכנית שבטווח שנה וחצי אשר להוציא אותה לפועל. אני רוצה להציע פתרונות, ואני לא רוצה שתסטו מהמדיניות אלא רק במה שאפשר. שצ"פ לשפ"פ אתם יכולים, אני מבין שאם תוסיפו יח"ד המטלה הציבורית תגדל באופן יחסי, ואני מקבל גם את זה. אני מבקש בעניין הדב"י לעשות דירות קטנות זה מאוד יעזור ומבחינת בנייני התירסים לתת את הגמישות. אני יש פה שלוש בקשות סבירות, אני מבטיח לכם דבר אחד, אם תענו להן נוציא את הפרויקט לפועל. אני מתחבר למה שאמר יו"ר הוועדה ומהנדס העיר, יש פה ערכים חשובים בתוכנית, היא במיקום של אוכלוסייה חלשה יחסית אז יש בה מרכיב חברתי חשוב. אנחנו מתחברים לזה, אנחנו רוצים לעשות פרויקט טוב, תנו לנו את האפשרות.

ליאור שפירא: מה המשמעות של הפיכת השצ"פ לשפ"פ בצורה שהוא רק ייתן זכויות בנייה אבל עדיין יישאר בשליטתנו? לדוגמא כיכר אתרים. הוא בעצם רוצה את הרח"ק.

מישה דנילוב: מדובר בהסבת שצ"פ, כמו שצוין תוספת של 95 יח"ד, מדובר על כ- 11,000 מטר מבונה תוספת.

ליאור שפירא: תנו לו את הזכויות והוא יבנה על התירס. זה לא שהשצ"פ יהיה שלו זה לצורך הרח"ק. **מישה דנילוב:** מלא ניתן לעבוד על התירס מבלי לעבות גרעינים. זה ממש להרוס את התירסים.

ליאור שפירא: הוא יהרוס את התירסים ויבנה רח"ק 5 שם. אני לא באמת אתן לו את השצ"פ אלא רק לצורך הרח"ק נעשה איתו איזה הסכם.

עדי בסיס: זה היקף זכויות כל כך משמעותי שפוגע פה באיכות הפרויקט בצורה קיצונית. זה לא עוד 4 קומות על המגדל, זה אל להגדיל את התכנית ב-50 מ"ר לקומה. בשביל להכניס היקף כזה של זכויות, זה לקחת את התירסים ולבנות בניינים בתכנית ענק. לכרות את כל העצים, ולמלא את השטח הפנוי. ואני לא יודעת אם יש בדיקה אדריכלית שנעשתה...

ליאור שפירא: למה? כמה דירות יש בקומה בתירסים?

מישה דנילוב: 6 דירות

ליאור שפירא: מדובר בסך הכל ב-5 קומות לכל תירס. מה גובה הבניינים הסמוכים?

מישה דנילוב: 19 קומות.

ליאור שפירא: אז מה הבעיה מה שאנו מציעים זה נמוך מהמגדל הזה?

עדי בסיס: זה שינוי מהותי לתכנית. אנחנו מדברים על הפיכת שלושת הבניינים המרקמיים למגדלים, להציף את הפרויקט. מדובר על העמסת עומס קיצוני לפרויקט. להוסיף עוד בניינים בבניה מרקמית.

מילי פולישוק: זה מייקר את האחזקה לדיירים

דודו לניאדו: יש קרן לדיירים.

עדי בסיס: יש להבחין בין פרויקט פינוי-בינוי של מתחם שנעשה מאפס. שהוא נעשה בלי מורכבות קניינית של בעלות מושע של בעלים שהוא מתייחס לכל ההיבטים האלה של תחזוקה מראש מול פרויקט שהוא חלקה היא מורכבות נכנסת ואנחנו רוצים לייצר לאנשים מענה ראוי ומאוזן להוסיף פה עוד מגדלים בתוך פרויקט כזה צפוף זו פגיעה משמעותית באיכות החיים.

מישה דנילוב: ראיתם את המכפילים כל השכונה והתחדשת במכפילים מאוד מאוד גבוהים. זאת שכונה עם מעמד סוציו-אקונומי לא גבוה. הרבה מאוד בנייה חדשה מיגדלית לאנשים שכרגע משלמים ועד בית שלושים שקל, זה שינוי מהותי בצביון. לא מדובר רק על התושבים שקיימים שם אנחנו גם מדברים על איזשהו מלאי של יחידות דיור בעיר, שחשוב שיהיה. יש פה תשתית ציבורית טובה ויש פה קרבה לאמצעי תחבורה ציבורית משמעותיים קרבה למוקדי תעסוקה, אנחנו רוצים וזה גם התפיסה מאחורי התכנית הזאת ומאחורי שמירת התירסים אנחנו רוצים שיהיו פה מלאי יחידות דיור יותר נגיש. זו התפיסה עם צפיפויות נמוכות עם עלויות תחזוקה נמוכות, בשביל זה הבנייה המרקמית ולא המגדלית עם שטחי ציבור. בהתחדשות עירונית קשה לייצר שטחי ציבור. אם נוסיף עוד מאה יחידות דיור על שטחי הציבור המועטים יש פה. אני מזכיר, יש פה 1200 מ"ר מבונים על כל יח"ד שנמצאות פה. אנחנו מעמיסים מאוד על התשתית הציבורית, שהיא גם ככה לוקה בחסר כתוצאה מההתחדשות שיש בסביבה.

דודו לניאדו: אני מכיר את השכונה הזו מצוין. זו אחת מהשכונות עם המחירים הנמוכים ביותר בתל אביב, ממה שנאי זוכר. אחת השכונות הכי נמוכות בתל אביב מבחינת שכירות דירה. אז אתה מעדיף שהשכונה תישאר כך כשכונת עוני ופשע, ולא נחדש אותה או שנתאמץ וניתן עוד טיפס כדי שהפרויקט הזה יצא והיא תתחדש באמת? וזה יניב התחדשות לכל השכונה. אני שומע את היזם והשמאים שהתכנית לא כלכלית לזים, ומה שהוא אומר שהתכנית. זאת השכונה אחת מהגרועות בתל אביב, להשאיר את השכונה כפי שהיא היום זה נורא יש שם פשע, סמים פרדס אבו-סיף.

אודי כרמלי: זו תוכנית שלכם. של הוועדה המקומית. בסופו של דבר השוק יודע להתמודד עם דברים כאלה.

ליאור שפירא: אני רוצה להתנתק ממה שדודו אמר. מה הטענה שאתם אומרים. אנחנו רוצים לאפשר שכירות או מגורים יותר זולים לכל מקום? למה לא להוסיף עוד 3 קומות לכל תירס?

אורלי אראל: אתה הופך בניין של עד 9 קומות ל-בניין רב קומות ואת מוסיף עוד גרם מדרגות ומעלית. הוועד יהיה לא 50 שקל אלא קרוב ל 1000 שקל. לכן, באופן מהותי בעיר בתוכנית התחדשות עירונית אנו משתדלים לשמור שהבניה החדשה תהיה עד 9 קומות.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - 0007-25'

אודי כרמלי: הוספת קומות לבנייני התירס זה לא ריאלי, הוא צריך לשנות את כל גרעין הבניה אלא אם כן זה הריסה ובניה.

אורלי אראל: בניין של 9 קומות אנשים משלמים סדר גודל של 400 ₪. הרגע שהעלית אתה קופץ משמעותית. תושבים חדשים לא יכולים ליהנות מקרן דיירים. הדבר הנוסף, כשמוסיפים כזו תוספת משמעותית של שטחי בנייה, צריך לקחת את התכנית הזו, לזרוק אותה, לעשות פרוגרמה מיוחדת של שטחי ציבור, התכנית הוגשה בגלל המאפיינים שלה על הקשקש בנושא של היקפי שטחי ציבור עבור התושבים שגרים שם. ברגע שמוסיפים כאלה שטחים למגורים, אנו כעירייה חייבים לדאוג לציבור מבחינת פרוגרמה לשטחי ציבור. זאת אומרת שתצטרף לעלות בכל הבניינים בשביל לייצר תוספת של מבני ציבור. הייתה תכנית כזו, הוגשה לנו בזמנו, בדקנו אותה. לעמדתנו לקחת אזור כזה וליצור שמונה תשעה מגדלי מגורים בשביל אפשרות לתת מענה לצרכי ציבור מינימאליים שנדרשת לאוכלוסייה לטענתנו מבחינה תכנונית וציבורית זה לא נכון. הפרוגרמה והאוכלוסייה החדשה שמגיעה לשם.

ליאור שפירא: אם אנחנו נשכנע או נמליץ בפני היזם לשלב גם את האחזקה של הדיירים החדשים אז אופציה אחת נפטרה וגם אותה אוכלוסייה שיותר מוחלשת יכולה לקנות שם דירות? נכון?

אורלי אראל: מדובר בהסכם של 10-15 שנה ומה אחר כך.

ליאור שפירא: ומה עושים היום?

אורלי אראל: תמיד יש שפיל בקרן שחלק מהדיירים לא חוזרים.

ליאור שפירא: אם היזם ירצה או יכול לעשות זאת. יש לי בעייתיות עם הטענה שככל שישאר בניין יותר סלאם, כך יוכלו אנשים...

אורלי אראל: לא אמרתי את המילה הזו, אמרתי 9 קומות, בניין חדש.

מישה דנילוב: אנו מדברים לא על סלאמס, אלא על תמ"א 38/1 מרחבית. כלומר, הבניין משתפץ מקבל עיבוי, מרפסות, כל התשתיות משתנות. זה לא בניין שישאר ישן הוא מטופל.

דודו לניאדו: אם מוסיפים תוספת של 5 קומות למה בפניות לא ניתן לעלות ל-25 קומות?

מישה דנילוב: כי זה לא במסגרת המתאר. המתאר מנחה על 15 מקומות, עם הטמעת ההקלות מניתן להגיע ל-19, זה המקסימום.

מלי פולישוק: צריך להגיע למחוזית בשביל זה. למעשה הדרך היחידה לעבות פה זכויות ולא ללכת למחוזית היא באמצעות התירסים.

ליאור שפירא: צריך להתחיל בשצ"פ שפ"פ. במסגרת 95 יח"ד אנו נקבל עשרה אחוז דב"י שגם לזה יש מחיר.

אורלי אראל: אבל לא שטח ציבורי, גני ילדים, משהו שישיר את האוכלוסייה הזו.

ליאור שפירא: אולי לזים יש רעיון איפה לעשות גני ילדים.

עדי בסיס: 95 יח"ד תוספת זה שינוי מהותי. אנחנו במסגרת ההתנגדויות נתנו מענים תכנוניים

שהמשמעות שלהם היא זניחה. לא הוספנו שטחי ציבור למרות שלא הוספנו 20 יח"ד, כי אנחנו רוצים שתהיה התחדשות בפרויקט הזה. להוסיף בנייה מיגדלית בלב הפרויקט, מעבר לעובדה שזה דורש עדכון, של כל מסמכי התכנית, זה להתחיל ללכת שנתיים אחורה. ואם ההחלטה היא ללכת אחורה, אבל זה אומר להתחיל את הליך התכנון, פורום מהנדס העיר, והליך. אף יועץ לא יחתום על תכנית ששונה בכזו מהותית מהתכנית שהוא חתם עליה

ליאור שפירא: זו לא מילה גסה לעשות את זה. נעבור לדיון פנימי.

דיון פנימי:

תמיר קהילה: בשלוש השנים האחרונות בפרקטיקות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כשיזם רוצה להיות שותף ומעורב בתהליכי התחדשות ביוזמת הרשות הוא צריך להוכיח זיקה לקרקע. אנחנו מפעילים את הפרקטיקה הזו בהרבה תכנת התחדשות עירונית, כשהיזם ביקש להיות מעורב בתכנית, מאז, ואני חושב שזה עוד מלפני המלחמה, כלומר מעל שנה וצי ועד היום לא הוצגו לנו לבקשתנו איך נבחר היזם ועורך הדין על ידי מי וכמה. כשאנחנו דנים בתכנית שהיא שלנו צריך שהדבר הזה יהיה כתמונה ברקע.

ליאור שפירא: עדיף היה לומר לנו זאת כשהיזם היה כאן.

אודי כרמלי: זה לא משנה מה יגידו, בסופו של דבר יש תהליך סדור של חב' עזרה וביצרון ואנחנו. יהיה כאן תהליך שהדיירים צריכים לבחור יזם. הדיירים חופשיים עשות מה שהם רוצים. התכנית היא שלנו, וזה לא משנה אם הם בחרו בו או לא, מה שמשנה אם יבחרו בו לאור התכנית הזו. הוא לא אמור לייצג את הדיירים מבחינתנו כמקדמי תכנון. מי שמייצג את התכנית, זה אנחנו.

חשוב מאוד להגיד זאת, אם נלך להצעה של 106ב' ולא הפקדה מחודשת של פתיחת התכנית. חשוב שהנושא יאמר כאן אם תשאל השאלה של מעמדה של חב' אאורה.

אבקש להציע הצעת פשרה, שמענו את דברי היזם, יש דברים שאנחנו מאמינים בהם ולא נסוג מהם ויש דברים שאפשר אולי קצת להתגמש בהם. אנו נמצאים בתחום מאוד דק בין 106ב' לבין הפקדה מחודשת. אני חושב שצריך לעשות הכל כדי שלא תהיה הפקדה מחודשת, כדי לא לשלוח את התכנית בחזרה לשולחן השרטוט לתכנון מחודש, כי זו תהיה עוד מכת מוות לתוכנית. זה לשלוח לעוד שנה שנתיים של התבחשויות, ואז לך תדע מה יהיה. כבר היו סיטואציות ששלחנו תכניות לתכנון מחודש והן עדיין נמצאות במרתפים. אנו נמצאים בנקודה שכן אפשר לייצר את הפרויקט הזה. בקשות היזם במלואן

דורשות הפקדה מחודשת, מצריך תכנת חדשה, מבחינת גם ההיקפים וגם הזכויות, גם ההקצאות. זה חטא כפול ומכופל. אם היזם יחליט לעשות תכנית מול המחוז בניגוד למתאר, זכותו המלאה. אני חושב שזאת חובתנו מול הדיירים שלנו להציע חבילה שהיא אפשרית. מציע ללכת עם דרישת היזם בנוגע לגמישות המקסימלית בעניין התירסים. אני כן חושב שאנחנו צריכים לייק את המסלול של השארת התירסים. ולפי כך לאפשר הוספת קומה וחצי על התירסים כמו כל תמ"א 38/1 אחרת. את מקור הזכויות יצריך כן לקבל חלק מבקשת היזם של להמיר חלק מהשצ"פ לשפ"פ, בערך זה 400 מטר מתוך 1.6 ד', זה בערך רבע משטחי השצ"פ, אנו לא מתלהבים מזה בכלל כי גם ככה אנחנו נמצאים בקצה של הקצה של הקצאת שטחי הציבור, אבל אם זה מה שיפתור את הפרויקט אנחנו יכולים ללכת עם זה. לגבי בקשתו לדב"י, אני אישית ממליץ לכם שלא לקבל את בקשת היזם. אני חושב שלא נכון להפחית דב"י או לעשות דב"י של דיר קטנות בלבד. אני חושב שכל הרעיון של דב"י זה כן לאפשר לזוגות צעירים להקים משפחה, ולהמשיך את חייהם בעיר בהתאם למטרות של הדב"י. אנחנו ממליצים לא לקבל את הבקשה. אנחנו עושים פה עוד צעד מאד משמעותי לכיוון היזם. ואם תקבלו את ההצעה הזו זו תמיכה מובהרת של הועדה בחלופת השארת התירסים. השארת התירסים מייצרת גם מטרות חברתיות וגם ייתן ליזם אפשרות של משא ומתן מול הדיירים על התמורות שלהם. יש אזה גבול מסוים שאתו הוא יכול ללכת ואני מעריך שזה יכול לפתור את הפרויקט. עדיין יהיה כאן 106 ב' ומסלול התנגדויות אבל בהחלט אנו נותנים חבילה וחלופה לדרישותיו.

מלי פולישוק: זה בערך רבע ממה שהוא רוצה.

ליאור שפירא: 27 יח"ד.

אודי כרמלי: זה 18 יח"ד כי אלה דופלקסים.

דודו לניאדו: במיוחד שזה פרויקט שהועדה ואנחנו מקדמים, חשוב שהפרויקט ייצא לפועל. זו אחת השכונות החלשות בת"א. אם יש משהו שאנו כוועדה יכולים לעשות את המקסימום האפשרי. אז אני מבקש שזה יהיה המקסימום האפשרי בתחום האחריות של הועדה. אם נגדיל בקומה וחצי וזה לא נותן פתרון. חשוב לשמוע ולראות גם את הסיפור הכלכלי. אנחנו לא יכולים לדעת באמת, ובסוף המטרה מקדשת את האמצעים. ואם צריך להגיע למטרה של התחדשות עירונית, צריך לעשות את כל מה שאנחנו יכולים כדי שהמטרה תצא לפועל. ולפי מה שנאי שומע טווח הרווחים של 11-12% הוא לא כלכלי והוא בכל זאת מוכן ללכת על זה.

אודי כרמלי: מסכים עם רב מה שאמרת, יש מרכיב נוסף שלא הכנסת למשוואה, וזה התמורות של היזם לדיירים. נאמר כאן, אני לא... המשוואה הכלכלית היא לא רק מחיר בטון למטר היא גם התמורות וגם סוג העסקה. בסופו של דבר הסיפור שלה תירסים והתוספת שאנחנו מוספים לתירסים זה משהו שמקל על הכלכלה. כי ברגע שצריך להרוס משהו ובמקומם צריך לבנות משהו, ברור שבחלופת ההריסה של התירסים. וגם ברור לי שאם בונים בניינים חדשים אתם תתעקשו ותחילו עליהם את כל הנורמות המינימאליות של דב"י, ושל שטחים ציבוריים וכו'. אנחנו לוקחים לקצה את סמכויות הועדה. לא את הסטטוטוריות אלא גם את הסמכויות האתיות לעשות פרויקט בכלל בלי שצ"פ, לדעתי זה מעשה שלא יעשה. הוויכוחים שיש כל הזמן בוועדה בנושא של שצ"פ-שפ"פ אנחנו מאד לא אוהבים את זה ואנחנו אוהבים לשמור על השטחים הציבוריים, ולקחנו פה צעד של ממש להקריב שטח ציבורי לטובת שטח פרטי עם ההבטחות וכו'. ואני חושב שאנחנו כן מייצרים בסוף חבילה אם היזם הזה יממש את הפרויקט.

אביגדור פרויד: נוצר הרושם כאילו יש פה עסקה סגורה של היזם מול הדיירים.

אודי כרמלי: נכון. בוודאי שיש פה עסקה תפורה. אם היזם היה עורך התכנית ואני הייתי מגן על התכנית שלו זה משהו אחר. אנחנו בסיטואציה שאנחנו מקדמים תכנית של הועדה המקומית, חובתנו הציבורית לראות שהתכנית אפשרית ולכן התייחסנו ברצינות לדברים שנאמרו כן. ואפשרנו ליזם לחזור לדיירים ולהגיד "אין מה לעשות אלה הבד גאז" אבל לא באותם התמורות שהיינו קודם.

מלי פולישוק: יש מקום לשנות את התמהיל?

אודי כרמלי: אני לא חושב נעשתה פה עבודה טובה מאוד.

ליאור שפירא: אני לא רואה מקום לעשות שם דופלקסים. זה לא המקום לעשות שם דופלקסים- אם כבר נתתם את הקומה וחצי...

אודי כרמלי: לפי החוק צריך לתת גובה של 27 מטר ממפלס הכניסה הקובעת לדירה האחרונה בבניין, אי אפשר להפוך את התירסים לבניית רבת קומות. אם אני עובר את הגבול לבנייה רבת קומות כל הרעיון של שמירת התירסים מתאדה. אי אפשר להרוס אותם לבנייה רבת קומות. כי זה אומר להגדיל את הגרעינים, להרוס חלק מהדירות.

ליאור שפירא: ואם אנו לא שומרים על התירסים? למה לא לאפשר להם שתי קומות בלי דופלקסים ונתת להם 36 יח"ד.

אודי כרמלי: הריסת התירסים ובניה במקום לכאורה טכנית אפשרית, לדעתי היא מורידה את הכלכלה של הפרויקט. להרוס את התירסים ולבנות מחדש בנפחים האלה עם עוד חצי קומה ולהפוך את זה לבנייה רבת קומות, גם אם אנחנו מתעלמים מהטיעונים החברתיים, להערכתי הכלכלה לעומת השארת הבניינים ותוספת עליהם, לא כדאית. להערכתי יש כאן סוג של בשורה לעניין לייצר כאן משוואה כלכלית אחרת ולא כל בניין להרוס. עשינו זאת גם בפרויקטים אחרים. יש פרויקטים אחרים שהמלצנו להשאיר את הבניינים הקיימים על מנת לשפר את המאזן הכלכלי וזה עבד. יש פרויקט כזה שנכנס לביצוע.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר	02/04/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - 0007-25'

ליאור שפירא : בהנחה והוועדה תחליט לאמץ את המלצת מהנדס העיר זה בוודאות יחזור אלינו עוד פעם במסגרת 106ב', אז היא תחזור בדיוק בנושא הזה.

אודי כרמלי : נכון. נעשה מאמץ גדול של הצוות ללכת לקראת היזם.

ליאור שפירא : אני מציע לאמץ את הצעת גורמי המקצוע ומהנדס העיר, ונבחן זאת כשיגיע אלינו שוב לוועדה ובנושא הספציפי הזה ניתן יהיה לעשות שינויים. אם לא יהיו התנגדויות סימן שהיזם יהיה מוכן ללכת על זה.

הראלה אברהם אוזן : בכל מצב זה יגיע לוועדה לקבלת החלטה כי כרגע זו רק המלצה.

אודי כרמלי : אנו עושים את המקסימום שהדבר יישאר כ-106ב' ולא כהפקדה מחודשת.

דודי לניאדו : אם זה חוזר אלינו אז אין לנו גמישות, כי אז זאת תהיה הפקדה מחודשת.

ליאור שפירא : אני לא חושב שהרעיון שלי זו החלטה מחודשת. לא מגדל חדש אלא, לעשות שתי קומות במקום קומה וחצי עם 36 יח"ד.

אודי כרמלי : זו החלטה שלכם.

הראלה אברהם אוזן : אנו דיברנו על הפקדה מחודשת מול מה שהיזם ביקש.

ליאור שפירא : אני מציע לוותר על הדופלקס ולעשות עוד קומה מלאה, זה ייתן עוד 18 דירות.

דודי לניאדו : ואם נעשה עוד קומה. הורסים את התירס, במקום 13, 9 וחצי.

ליאור שפירא : אני מציע לוותר על הדופלקס לעשות קומה מלאה וזה נותן עוד 18 דירות.

הראלה אברהם אוזן : איך הגענו ל-36 דירות?

ליאור שפירא : כל קומה זה 18 דירות ואנו ניתן שתי קומות.

אודי כרמלי : המשמעות היא לייצר סיטואציה שאנחנו עושים סדרה של 3 בניינים חדשים, שהם בניינים

רבי קומות ויש לזה משמעות מאוד גדולה. כמובן שבתוספת כזו כבר יהיה אפשר לוותר על שטחי ציבור. כל דירות הקיימות בתירס פטורות מדב"י.

הראלה אברהם אוזן : הצעת החלטה - לאחר שמיעת ההתנגדויות לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט

בנימוקי הצוות המקצועי וכעולה מהדיון שהתקיים, לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם

למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב)

לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של

21 יום, לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית : תוקן סעיף 3 הוספת 4 קומות למגדל במרחב

המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר עבור כ-20 יח"ד והוספת כ-2000 מ"ר עבור כ-18 יח"ד בקומה

וקומה חלקית על כל אחד מהבניינים הגבוהים במסלול של תוספת בניה הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת

הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים, למעט

בתוספת הבנייה בבניין הגבוהה הקיים. דיוק הנחיות הבינוי וקווי הבניין ככל ויידרש. יתר הסעיפים כי

שמופיע בפניכם.

ליאור שפירא : מאמצים פה אחד את החלטה כפי שהקריאה היועצת המשפטית.

בישיבתה מספר 0007-25' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי וכעולה מהדיון שהתקיים, לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום :

לערוך את השינויים הבאים במסמכי התכנית :

1. הוספת הסבר לעניין זכויות בעלי הדירות בתכנית בהתאם למענה בהתנגדות מס' 1, בדברי ההסבר לתכנית.
2. הכנסת סעיף גמישות המאפשר במידת הצורך הריסת הבניינים הקיימים בני ה-8 קומות ובנייתם מחדש בהיקף שטח/ תכנית דומה, גובה הבינוי, וזכויות הבנייה כפי שקיים בפועל בבניינים אלה. במסגרת בנייתם מחדש יתאפשר פתרון מיגון בדמות ממ"דים או ממ"קים.
3. הוספת 4 קומות למגדל במרחב המימוש המערבי הכוללות כ-2200 מ"ר עבור כ-20 יח"ד והוספת כ-2000 מ"ר עבור כ-18 יח"ד בקומה וקומה חלקית על כל אחד מהבניינים הגבוהים במסלול של תוספת בניה הסבת שטחי שצ"פ לשפ"פ בזיקת הנאה לציבור. חלוקה דיפרנציאלית של אחוז יח' הדב"י בכל מרחב מימוש, לאיזון בין המתחמים, למעט בתוספת הבנייה בבניין הגבוהה הקיים. דיוק הנחיות הבינוי וקווי הבניין ככל ויידרש.
4. דיוק סעיף הדב"י כך ש10% יח' הדב"י יחושב מהדירות החדשות בלבד, למעט מ
5. הדירות החדשות שיתווספו בקומה וקומה חלקית על הבניינים הגבוהים במסלול תוספת בניה במידה ובמסגרת היתר הבנייה יוחלט להרוס בניינים אלה, אחוז הדב"י יהיה מכלל יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
5150/מק/תא/507-1099167 - רובינשטיין הלר דיון בהתנגדויות	02/04/2025 6 - 0007-25ב'

6. תיקון מסמכי השמאות, טבלאות הקצאה, ועקרונות השומה, כך שיחושבו זכויות מתוקף תכניות הרחבה לפי מקדם שמאי מקובל.
7. הכנסת סעיף גמישות המאפשר הקטנת מרחק בטחון מקו מתח עליון לעת אישור תכנית העיצוב, ככל וימצא כי אינו נדרש.
8. הכנסת סעיף גמישות המאפשר אי הצמדת שטחי שפ"פ, בתאי שטח 3B-1B, לשטחי הציבור המבונים ככל ואין בהם צורך.
9. תיקונים טכניים במסכי התכנית בהתאם למפורט בהתנגדות מס' 8 (התנגדות מהנדס העיר)
10. תיקונים להוראות התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון מחוז ת"א בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי":
 - 10.1. הסרת נתונים כמותיים מפרק 4 והעברתם לטבלה 5.
 - 10.2. הסרת סעיף 6.1 (יח) מהוראות התכנית, לעניין "דרישת מה"ע או מי מטעמו"
 - 10.3. סעיף 6.2(5) – ביטול הצורך בהסדר נכסי לתכנון רמפות הכניסה לתת הקרקע.
 - 10.4. בסעיף 6.3 – התאמת הסעיף לנדרש בנוהל "תכנון חושב רישוי"

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו