

התוכן	מס' החלטה
5117-1090919 תא/מק/507 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות	04/12/2024 9 - - '24-0023

המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: מרחב התכנון הגובל ברחובות: המחרוזת מדרום, רחוב הלאשדרות ירושלים מצפון, שדרות ירושלים ממזרח ורובינשטיין יצחק ממערב. שכונת יפו ד'.

כתובת: שדרות ירושלים 187-201 (אי זוגיים), המחרוזת 11, 13, 9-7, 3, 1, רובינשטיין יצחק 23-3 (אי זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7048	מוסדר	חלק	12, 7-9	26, 24
7050	מוסדר	חלק	125-126, 115-123	124, 127

שטח התכנית: 23.9 דונם



מדיניות קיימת:

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

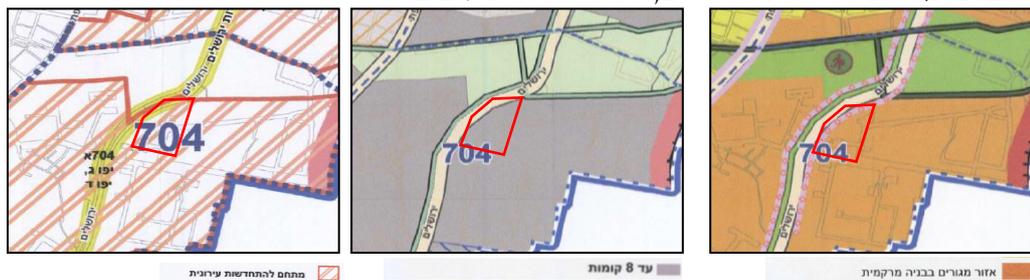
- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
 - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
 - התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שכונת יפו ד' לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל, הפיכת שטחי חניה עיליים למרחב ציבורי פתוח והגדלת זכויות הבניה בשטחים הציבוריים.
 - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי בעלת חזית מסחרית לאורך השדרה וחיזוק המסחר המקומי רחוב המחרוזת זוהה כציר בעל חשיבות המוביל לתחנת רק"ל, תוך אפשרות לשילוב מסחר.

לאחר בחינת חלופות הוחלט על שילוב בנין המגורים הבודד ברחוב מחרוזת 1 (8 קומות) במתווה פינוי-בינוי בשונה מהמלצת מסמך המדיניות(שיפוץ). מהלך זה נעשה על מנת לאפשר התחדשות בכלל מרחב המגורים, תוך ייעול השטחים הפתוחים במפלס הקרקע באופן רציף ואיכותי, ביטול החניה העילית של המגרש ותכנון יעיל של קומות החניה בתת הקרקע בהמשך ובזיקת שימוש לכלל מרחב המגורים.



תכנית המתאר תא/5000 (2016)

נספח אזורי ייעוד: אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק 4
נספח מתחמי תכנון: אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית-תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 ק'.
נספח עיצוב עירוני: מסומן עד 8 קומות - תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף "מתחם התחדשות עירונית" 8 קומות ל 15 קומות. תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות 15 ל 19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א).9).
 נספח תחבורה-שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן.
טבלת הוראות מיוחדות -
 חובת מסמך מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086-אוסרה ב2017). ר-71 שדרות ירושלים, יחולו הוראות עיצוב.



נספח מתחמי תכנון (תא/5000):

נספח עיצוב (תא/5000):

תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):

התוכן	מס' החלטה
507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחרוזת דיון בהתנגדויות	04/12/2024 9 - - '24-0023

מצב תכנוני קיים: תוכניות תקפות:

תא\596-יחידת שכנות ד'-דרום יפו (1967)

שטח תכנון: 2030 דונם

יעוד מאושר: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור ודרכים וחניות
זכויות בניה: 30% לקומה לשימושי מגורים, 4 קומות מעל קומת קרקע, 7 קומות+ ק.ק
שימושים: מגורים ג', מסחר, בנייני ציבור ומגרשים ציבוריים פתוחים.

תא\1742- שינוי מס 4 לתכנית מפורטת 596 (1974)

שטח תכנון: 2.9 דונם(מחרוזת 1)

הקמת בניין של 8 קומות מעל לקומת עמודים במקום מבנה שיכון בפנינת הרח' מחרוזת –שדרות ירושלים
קביעת שביל להולכי רגל ברוחב 3 מ.

תא\2395 תכנית ליפו ד' צפון: (1989)

מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור עם תוספת שטח בניה לכל
יחידה בין 30 מ"ר עד 45 מ"ר-תכנית הרחבות
בתכנית קיימים שלושה סוגי בניינים:

- **טיפוס "ט"** - 4 קומות מעל קומה מפולשת, 70 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 35 מ"ר ליח"ד).
- **טיפוס "יא"** - 4 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 78 מ"ר ברוטו ליח"ד (תוספת מוצעת 32 מ"ר). 73 מ"ר ברוטו ליח"ד(ללא תוספת שטח מוצע).
- **טיפוס "יב"** - 8 קומות מעל קומה מפולשת, תמהיל יח"ד: 72 מ"ר ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת 36 מ"ר ליח"ד). 67 ברוטו ליח"ד, (תוספת מוצעת של 33.5 מ"ר).

תרשצ 3\05\30 (1997)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב דרומי
יעוד מאושר: מגורים, מבני ציבור, דרך להולכי רגל (שביל), דרך וחניה ציבורית

תרשצ 3/05/14 (1985)

מטרת התכנית: רישום שיכונים ציבוריים מרחב צפוני
יעוד מאושר: מגורים (3-4 קומות), שטח ציבורי פתוח, גן ציבורי, חניה ציבורית, שביל הולכי רגל

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון המוצע:

- א. התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא\5000
- ב. הריסת 14 מבנים קיימים (272 יח"ד) והקמת 9 מבני מגורים בגובה 6-19 קומות, בשני מתחמי מגורים נפרדים.
- ג. התכנית מציעה כ 700 יח"ד. תוך יצירת תמהיל דיור מגוון. שטח ממוצע ליח"ד כ45 מ"ר (פלדלת), שטחי תמורה לדיירים בהתאם למדיניות הועדה המקומית בהיקף של 12 מ"ר, מרפסת וחניה (כ-82 מ"ר פלדלת).
- ד. הקצאת 15% דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק לתקופה שלא תפחת מ25 שנה ובהיקף הנחה של כ 40% ממחיר השכירות בשוק.
- ה. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי תוספת של 0.5 דונם בקרקע לשטחים הקיימים (כ3 דונם), ייעול שטחי החניה הקיימים, ריכוזם והפיכתם לשטחים לשימושים ציבוריים (כ4 דונם) ויצירת עתודה משמעותית של כ8 דונם ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים". שטחים אלו יהיו לרווחת תושבי השכונה תוך חיזוק קישוריות בן השכונה לשד' ירושלים בציר מזרח מערב.
- ו. הקצאת 1450 מ"ר בעבור שטחי ציבור מבונים.
- ז. קביעת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים ורחוב המחרוזת ושילוב שטחי ציבור מבונים בדופן השדרה.
- ח. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- ט. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
- י. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
- יא. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תשריט מצב מוצע:



מבט לכיוון מזרח משדרות ירושלים פינת המחרוזת



פירוט יעודים/שימושים:

מגורים (מעל קומה מסחרית)- רחק 5 (מתחם להתחדשות עירונית), 13.3 דונם
 שטח מעורב לבנייני ציבור/שצ"פ -כ- 8 דונם.
 שטח ציבורי פתוח-3 דונם (דופן שדרות ירושלים , ללא שינוי)

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2 (לשני השימושים)		מעל הקרקע 1 (לשני השימושים)		סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
%	מ"ר (3)	% (1)	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	% (2)		
-	לפי ע"1 (1)	35%	19585			לפי ע"1	65%	43515	מגורים
			0	2,950	1000	לפי ע"1	2.3%	1950	מסחר
			100					1350	מוסדות ציבור (מבונה)
			1200			200		12000	שטח בייעוד מוסדות ציבור

סה"כ שטחי בניה עילית (לפי רח"ק 5) - סה"כ 66,500 מ"ר

(1) מסך שטחים אלו יוקצה 15% (כשטחים נלווים בעבור שטחי הציבור המבונה

התוכן	מס' החלטה
507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחוזות	04/12/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0023

○ קומה ציבורית לא תחשב כקומה טיפוסית. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ 4.5 מטר.
גובה הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.

● **מרפסות:** לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

צפיפות המגורים:

- שטח יח"ד ממוצע: ברוטו: 73 מ"ר ליח"ד (עיקרי+מיגון דירת))
- צפיפות: 53 יח"ד/ד' נטו
- סה"כ יח"ד: עד 700 יח"ד
- דירות התמורה כוללת 272 יח"ד אשר שטחן יהיה כ-82 מ"ר (פלדלת)

תמהיל יחידות הדיור:

- א. עד 35% דירות קטנות בשטח כולל של 45 עד 65 מ"ר
 - ב. לפחות 20% דירות בשטח של 66-85 מ"ר
 - ג. לפחות 20% דירות בשטח של 86-105
 - ד. לפחות 10% דירות בשטח של 106 ומעלה.
- תמהיל שטחי דירות סופי ופריסתן בתאי השטח בתכנית, יקבעו בתכנית העיצוב.

דיור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 15% (כ-105 יח"ד) מכלל יחידות הדיור 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, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן 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.

תנועה וחניה -

מצב מוצע כללי:

התכנית משנה את יעוד הקרקע של חניון עילי ציבורי (ביעוד דרך) לשטחים ציבוריים מגוננים ו/או למוסדות ציבור וזאת לאור הרצון לשפר את המרחב הפתוח וההליכתיות. החניות העיליות הקיימות כיום יוטמנו במסגרת התכנון החדש כחניון פרטי לרווחת בעלי הדירות.

תחבורה ציבורית :

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנות אוטובוס בשדרות ירושלים כמו גם לתחנת הרק"ל, הקו האדום שתמוקם ממוקמת במרחק של 120 מטר בצומת הרחובות שד' ירושלים / המחרוזת בצמוד לפרויקט.

הולכי רגל ואופניים :

מערך הפיתוח הפנימי של הפרויקט כולל הסדרת מעברים רגליים לרבות זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות חופשית ואיכותית בין הרחובות רובינשטיין / המחרוזת ושדרות ירושלים במטרה לעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי אינטנסיבי מאידך, באופן שמתקבל קישור של השכונה אל מבני הציבור הממוקמים בלב מרחב התכנון ואל מערכי המתע"ן ושביל האופניים הקיים שבשדרות ירושלים.

מערך התנועה והפיתוח ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים מצד מערב על המערך הקיים בשדרות ירושלים וכלל התכנון של הפרויקט קודם באופן שיעודד וינגיש את ציר הרק"ל ושביל האופניים לכלל השכונה ממזרח.

התכנית כוללת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים בתכנית על ידי זיקות הנאה אשר ממשיכות את מרחב המדרכה. (חזית לרחוב רובינשטיין והן בחזית לרחוב המחרוזת)

התוכן	מס' החלטה
507-1090919 תא/מק/5117 - רובינשטיין המחוזות דיון בהתנגדויות	04/12/2024 9 - 0023 - 24

ברחוב רובינשטיין מתקבלת רצועה ברוחב של כ 6 מטרים למדרכה / פיתוח באמצעות הסדרת זיקת הנאה של כ-3 מטר.
ברחוב המחוזות מתקבלת רצועה זמינה לציבור ברוחב של כ 9 מטרים באמצעות הסדרת זיקת מעבר של כ 5 - מטרים בנוסף ל - 4 מטרים מדרכה בזכות הדרך הציבורית.

תקני חניה וחניונים :

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תחבורה ציבורית אזור זה משורת היטב.
ותקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית בהתאם לתקני החניה הבאים :

- מגורים : תקן החניה לא יעלה על 1: 0.8 למגורים למעט לדירות קטנות 50 מ"ר. (תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת שלב ההיתר או בהתאם למדיניות עירונית, הנמוך מבין השניים).

- מסחר : ללא חניה. (תקן 0)

- אופניים : לפי 2 ליח"ד. (או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר)

- שטחי ציבור מבוני 1: 100 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על שתי רמפות מרחוב רובינשטיין באופן שישרת את כל חניוני המתחם, רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים.

החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע, פתרונות פינוי האשפה, אם בתת הקרקע או באזור תפעולי המוטמע בנפח הבנוי, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה:

בחלק הצפוני – מזרחי של המתחם מקודמת תוכנית התחדשות רובינשטיין ה"ר תא\5150 ביוזמת הועדה המקומית. ממזרח מרחב "פרדס אבו סייף" הכלול בתכנית בהליך תכנון.
מדרום למרחב התכנון אושרו בשנתיים האחרונות שתי תוכניות עיצוב בעבור תכנית : תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחוזות ותא\4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה.

כלל התכניות נדרשות לבחון מחדש את החתך בשדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה. אופי הבינוי בדופן שדרות ירושלים נשמר לאורך שלושת התכניות בגובה של עד 9 קומות ומסחר מלווה רחוב.

סקר עצים - לאור רגישות מרחב התכנון וריבוי העצים הבוגרים, נערך סיור ואושר סקר עצים בהתאם. סקר העצים קבע כי קיימים עצים בעלי ערכיות גבוהה, אלו ישמרו תוך התאמת הבינוי כנדרש. (ראה תשריט מוצע) בשטח למוסדות ציבור יבוצע סקר עדכני לעת תכנית העיצוב.

שטחים לצרכי ציבור:

שכונת יפו ד' מאופיינת במשקי בית גדולים ואחוז גבוה יחסית של ילדים בגילאי 0-19 כ-27%. נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית ליתר אזורי העיר. צפון השכונה [אזור סטטיסטי 746] מאופיין במשקי בית של 2.9 נפשות ודרום השכונה [אזור סטטיסטי 747] מאופיין במשקי בית קטנים יותר - 2.2 נפשות. שכונת יפו ד' מצויה בתהליכי התחדשות נרחבים אשר צפויים להכפיל את כמות יח"ד בשכונה. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. כתוצאה מכך השכונה נסמכת על שירותים ציבוריים באזורים אחרים ביפו ובעיר. לאור זאת חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר מגרשים איכותיים ונגישים לטובת מוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

במצב הקיים כלולים בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים (יעוד קרקע שצ"פ) בהיקף הקטן מ - 0.5 דונם **וזאת בשונה מהמצב בפועל**, בו קיימת חורשת עצים ותיקה בעל ערכיות גבוהה במגרש הקיים כיום ביעוד קרקע "למוסדות ציבור". תוספת הבינוי המשמעותית והעדר שטחים ראויים ביעוד שצ"פ מבחינת היקף ותפקוד, **מחייבים בחינה של הקצאת שטח ציבורי פתוח איכותי לרווחת דיירי הפרויקט ותושבי השכונה והצרכים בין מיקומם של שטחי הציבור המבוני לפתוחים.**

במרחב החורשה קיימים כיום שני מבנים ותיקים בני קומה אחת המשמשים בעבור גני ילדים. בשלב זה, אין התכנית מחייבת להריסתם אך מומלץ בעת מימוש התכנית להקים במרחב המיועד לבניה מבנים

חלופיים בהתאם לסטנדרט עדכני. לאחר אכלוס מוצע להרוס מבנים ותיקים אלו ולהסיר את ריבוי הגדרות במרחב זה על מנת לחזק את תפקודה של החורשה כמרחב רציף ציבורי ומעבר שכונתי חשוב בציר מזרח מערב.

הקצאות לצרכי ציבור:

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית זו ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון נדרשים שטחי קרקע בסך:
עבור מוסדות ציבור - 4 ד'
עבור שטחים פתוחים - 3 ד' לפחות

על מנת לאפשר גמישות עתידית מיטבית לתוספת שטחי ציבור בסמיכות לחורשת עצים קיימת, הוגדרה עתודת הקרקע ביעוד מעורב "שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים" בהיקף של 7.66 דונם תוך הגדרת התנאים הבאים:

- א. במרחב המוגדר "תחום הוראות מיוחדות" ירוכזו מוסדות הציבור העתידיים. (שטח של 3.33 דונם)**
- היקף הזכויות המקסימלי 13,200 מ"ר (כ-400% מתחום הפוליוגון לבניה עתידית)
 - תכסית הבינוי תתאפשר עד 80% מתחום הפוליוגון, ללא מגבלות קווי בנין ככל ונשמר מרחק מינימלי של 2.5 מטר בסמיכות למגורים.
 - מספר קומות עד 6 קומות ושימושים בדומה לתכנית צ'.
 - מוצע כי מרחב זה ישמש בעבור בניה חדשה ל 3 כיתות הגן הקיימות תוך תוספת בניה והקמת אשכול גנים חדש. זאת, תוך שיפור הנגישות של המגרש לתחום הדרך הסמוך וניצולו בצורה מיטבית. שימושיו הסופיים יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לצרכים עירוניים.

ב. שטח ציבור מבונים:

- כהשלמת הקצאה לפרוגרמה הנדרשת, כחלף הפקעה בהתאם לתכנית המתאר. יוקצו שטחים בהיקף של 14500 מ"ר אשר יוקצו בתא שטח 103 בקומות הקרקע.
- בנוסף לכך יוקצו 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע.
 - תותר תוספת מצללות סככות בשטח של עד 600 מ"ר.
 - מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
 - ככל שידרש ובהתאם לתכנון נופי מפורט והסכמת הגורמים העירוניים יתאפשר חיבור בתת הקרקע בין החום המבונה בתא שטח 103 למגרש הציבורי הסמוך.

ג. בשטח המיועד לשטח פתוח (שאינו מוגדר כ"תחום הוראות מיוחדות") (שטח של 4.22 דונם)

- תותר בנייה מינימלית בהיקף שלא יעלה על מאפייני המבנה הקיים (שטח, גובה ותכסית).
- זכויות הבניה המוצעות (כ-200 מ"ר) יאפשרו המשך קיומו של מבנה ציבורי קטן בשטח החורשה (כגון: מחסן תפעולי, שירותים וכד') תוך שאיפה לצמצם את מופע הגדרות בשטח זה.
- השימושים שיתרו יאפשרו בינוי של מחסן תפעולי ו/או שירותים ציבוריים ו/או שימושים קהילתיים אשר פועלים בזיקה למרחב הפתוח והמרחב הנופי.
- **ביתרת השטח ישמר שטח פתוח איכותי, נגיש ורציף בהיקף שלא יפחת מ- 4 דונם** המחבר בין לב השכונה לשדרות ירושלים בהתאם למקבצי עצים בוגרים בהתאם לערכיות שנקבעת על ידי האגרונום.
- **שטח זה יורחב על ידי זיקות הנאה בקומת הקרקע בשטחים הפרטיים. אלו יאפשרו מעבר חופשי ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה. מרחב זה יתחזק על ידי העירייה כחלק רציף מהמרחב הציבורי.**

לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של 33 דונם, שטח זה נשמר ללא שינוי ויפותח כשטח מגוון רציף בין מרחב השדרה לקומות המסחריות והציבורית במפלס רציף.

איכות הסביבה:

**במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את הנושאים:
-אסבסט:**

נערך סקר אסבסט במבנים המיועדים להריסה ולפיו נמצא אסבסט בשטח התכנית. ניתנו הנחיות להמשך טיפול.

בשל העובדה שבשטח התכנית נמצאים שני גני ילדים המיועדים להישאר יידרש תאום מוקדם בנושא.

-קרינה:

נערכה בדיקה של מקורות הקרינה בשטח התכנית וסביבתה ונבדק האם מקורות חשמל אלו משפיעים על התכנית. (עפ"י הדו"ח קו מתח גבוה + עמוד מתח + שנאי על עמוד יפורקו)

-השפעת תט"ז- תחנת טרנספורמציה זעירה :

בהמשך לבדיקת הדוח המתוקן הכולל השפעות תחנות התט"ז על הפרויקט ומרחקי הביטחון, ניתן לאשר את הפרויקט במתווה שהוגש. הוטמעו תנאים לשלב תעודת הגמר בתקנון.

חדרי שנאים חדשים יתוכננו עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

-אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה וניתנו הנחיות לשלבים השונים של התכנון. בתכנון המבנים יידרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש כבישים לרמה נמוכה מ-40 דציבל בחדרי מגורים ו-35 דציבל במבני ציבור עפ"י הרמות המצוינות בנספח ושיבואו לידי ביטוי בתכנון בשלב היתרי הבנייה.

מערכות מכניות בגגות בנייה מרקמית יידרשו לחיפוי או קירוי למניעת מטרדים למגדלים.

-איכות אויר:

פתרונות נידוף למסחר, פליטת אגוז גנרטור, הוצאת אויר ממרתפים יבחנו לשלב תכנית העיצוב.

-שפילת מי תהום:

אישור רשות המים לשפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים.

-מגבלות סביבתיות:

- תחנת המשנה של חברת החשמל ממוקמת כ 67 מ' מגבול התכנית מצפון מערב, מרחק זה עולה על המרחק הנדרש על ידי חברת החשמל להפרדה בין חדרי שנאים לבין מבנים מאוכלסים, ועל כן לא צפויה השפעה של קרינה אלקטרומגנטית מתחנת המשנה על הפרויקט.
- קיימים קידוחי שתיה ורדיוסי מגן בקרבת התוכנית. החלקה הדרום-מזרחית של התכנית, חודרת אל תחום רדיוס מגן ג' של קידוח מים (מושבית) באר 16. על פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים למי שתיה) התשנ"ה 1995, בתחום רדיוס ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח. היות ולא מתוכננים שימושים שעלולים לזהם את מי הקידוח, מגבלות אלו אינן רלוונטיות.

בניה ירוקה-בת קיימא –

התכנית נדרשת להתאמה למדיניות הועדה תא\9144 שאושרה בוועדה במאי 2023.

תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכנית קומת המרתף לא תפחת מ- 85% משטח המגרש. שטחים אלו יהיו פנויים מבניה מעל ומתחת לקרקע חופף עבור חלחול, שההיתר מי נגר ונטיעת עצים. תכנון סופי בהתאם למדיניות עירונית יקבע בתכנית עיצוב.

היבטים כלכליים:

מרחב תכנון זה כלול במתחמים הפטורים מהיטל השבחה בהתאם להחלטת מועצת העיר ממרץ 2020 מכח חוק ההסדרים מיום 18.11.2021.

המלצה זו ניתנה לאור היקף יחידות הדיור במצב הקיים במרחב התכנון והרצון לאפשר תכנית התחדשות איכותית המקצה שטחי ציבור ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות עירונית.

בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאי מטעם היום בהתאם לתקן השמאי 21.1 צורפה למסמכי התכנית כמסמך רקע. חו"ד זו נבדקה על ידי אגף להכנסות מבניה תוך דרישה להתאמות בהתאם לעמדת העירייה. כתוצאה מבדיקה זו נערכו התאמות שמאיות ותכנוניות על מנת להגיע לאיזון בין המתחמים השונים הכלולים בתכנית.

היות ומדובר בסוגיות שמאיות, נפוץ כי עקרונות היסוד אינן בהכרח חופפות, יחד עם זאת פערים אלו אינם משמעותיים ונדונים כחלק מהליך אישור חוות הדעת. בסופו של יום, על אף פערים בסעיפים שונים, עקרונות הבדיקה ובעיקר שורת הרווח הסופית תואמת לחו"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

אוקטובר 2021- נערך מפגש עם בעלי הנכסים ביוזמת העירייה ובהשתתפות אדריכל התכנית להצגת עקרונות התכנון והמתווה המוצע.
 22.8.15- נדונה התכנית בתת ועדה לשיתוף ציבור והוחלט על מתווה שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין במרחב התכנון והסביבה.
 22.11.29 נערך מפגש נוסף לבעלי הדירות ותושבי השכונה במרכז קהילתי בית רק"ע, ההזמנות הופצו בלוחות מודעות בעברית ובערבית, בערוצי תקשורת שונים ובאמצעות פעילים בשכונה, אנשי מינהל קהילה ובעלי הדירות. במפגש נכחו כ- 25 משתתפים ברובם תושבי השכונה בסמיכות למרחב התכנון. במפגש הוצג התכנון המוצע, לוח זמנים ושלביות הפרויקט וכן הועלו סוגיות כלל שכונתיות שאינן רלוונטיות למרחב תכנון זה.

בהתאם לנתונים שהוצגו על ידי היזם, היקף ההסכמות עומד על כ-76 אחוז.

דו"ח סקר חברתי:

נספח חברתי נערך בפברואר 2022 על ידי יועצת חברתית מטעם עיריית ת"א-יפו (גיני ארבו). הנספח כלל ריכוז מידע מגורמים עירוניים, ארנונה, טאבו וסקר בקרב התושבים. הסקר כלל שאלונים בקרב כ-50% מכלל בעלי הדירות.

- אחוז בעלי הדירות המתגוררים בבניינים גבוה ועומד על 70% מהנשאלים. כאשר ברובם מדובר בתושבים ותיקים בשכונה בעלי תחושת שייכות בינונית-גבוהה.
- אוכלוסיית מרחב התכנון מגוונת, יש לדאוג לתמהיל דירות על מנת לאפשר חיים עבור כלל סוגי הדיירים (משפחות, מבוגרים, זוגות, שותפים, סטודנטים, קשישים) ומענה משולב של בניה מרקמית (נמוכה) ורבי קומות, כך שיתאפשר מענה מותאם בהתאם לצרכיהם של בעלי הדירות ויכולתם הכלכלית לתחזוקה עתידית.
- מרבית בעלי הדירות מיוצגים על ידי עו"ד מטעמם (שבתאי גרשון או מי מטעמו) וקיים היקף הסכמות גבוה לקידום תהליך ההתחדשות. זאת אל מול חששות טבעיים של משך התהליך, מימושה והחיים לצד שכונה הנמצאת בתהליכי התחדשות ובניה אינטנסיביים בשנים הקרובות.
- בהתאם לתוצאות הסקר אחוז גבוה של בעלי הדירות המתגוררים אין צורך בדירה גדולה יותר ולכן מומלץ לבחון אופציה של תמורות כספיות במקום תמורות במטרים ככל שמתאפשר. כמו כן, ל-42% מתושבי הבניינים אין רכב פרטי ועל כן מומלץ לבחון זאת בתמורות ופתרונות חלופיים.
- המלצות בנוגע להיבטים תכנוניים הוטמעו במסמכי התכנית עם קידומה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)	מצב מאושר לפי תכנית תא/596 ותכנית תא/1742 *במתחם תכנית להרחבת זכויות בניה		נתונים	
	חלקה 118 30% בקומה משטח התכנית X 8 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	30% בקומה משטח התכנית X 4 ק' קומת עמודים מפולשת 65% משטח הקומה	אחוזים	סה"כ שטחי בניה ברוטו
66,500			מ"ר	
70%			אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
46,815 מ"ר	כ 350	כ 190	מ"ר	
30%			אחוזים	סה"כ שטחי שירות
19,685 מר	כ 190	כ 100	מ"ר	
6-19	9	5	קומות	גובה
	כ 46 מ'	כ 32 מ'	מטר	
65%	כ 540	כ 290	תכנית קומת בינוי	

<p>כ-505 . תקן החנייה המוצע יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 1:0.8 למגורים לאור הקרבה לצירי תח"צ ומתע"ן. כ-160 לדו גלגלי וכ-1400 לאופניים (2: 1)</p>			<p>מקומות חניה</p>
<p>700</p>		<p>272</p>	<p>מספר יחידות</p>

הדמייה-



מבט לכיוון דרום מזרח משדרות ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1090919	שם התכנית תא 5117- רובינשטיין המחרוזת	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ש.ב.א החברה הישראלית להתחדשות עירונית בע"מ	עורך התכנית רחל יונגמן- יסקי מור סיוון אדרי.
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

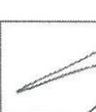
מהות הסעיף בחוק	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000) מתן תוקף 22.12.2016.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 24 דונם - התוכנית כוללת הריסת 14 מבני מגורים בני 5 קומות ומבנה בן 9 קומות (272 יחיד) והקמת 8 מבני מגורים חדשים בגובה 19-6 קומות (700 יחיד) הכוללים שימושי מסחר וציבורי מבונה בקומות הקרקע. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה, הגדלת השצ"פ (כ-0.5 דונם), שינוי מיקומו של שצ"פ כשטח חום מפרספס שב"צ- שצ"פ.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההנטיס הנדרשים בסעיף 5.4 5.3.21. 5.3.51	סעיף 5.4-704 א' נדרש מסמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4 הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5	אזור תכנון: 704 א' יפוד.	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ תוספת 1 רח"ק מעל הרחק המרבי-סה"כ רח"ק 5. תוספת דרגת גובה 1 מעבר לקבוע בנספח העיצוב. 8 ל 15 קומות. בנוסף הטמעת הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62א/9, 15 ל 19 קומות. + רחק ממוצע של כלל המגרשים הסחיריים לא עולה על 5	סעיף 5.3.2-מתחם התחדשות עירונית (ג) 5.3.2 5.3.2(ד)-ניוד זכויות בין המגרשים	ר-71 שד' ירושלים סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות

הוראות מיוחדות

תוכן תוכנית		שימושים	
<p>+ יעודי מכתב קביעת יעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור</p> <p>+ התכנית מוסיפה כ-428 יחיד"ד בגושף 2722 יחידות קיימות</p> <p>+ התכנית גובלת בציר ירוק מסומן בשדרות ירושלים</p> <p>+ תוספת זיקות הנאה להרחבת מדרכות</p> <p>+ תוספת שטחים למוסדות ציבור ושצ"פ</p> <p>+ מרחק של כ-150 מטר- מרחב זה כולל שימושי מגורים אשר אינם נכללים כרצף תכנוני או תפקודי למתחם הספורט העתידי והקיים בפארק דוידוף</p>	<p>סעיף 3.2.4(א)- קביעת יעודי קרקע מבנייתם בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים הניתר לאזור הייעוד</p> <p>סעיף 3.2.1 - התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד"ד-בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2(א)-ציר מעורב</p> <p>סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני</p> <p>סעיף 3.6.14- רחוב עירוני</p> <p>סעיף 3.1.1(ו)- מוסדות ומבני ציבור-שימושים כללים</p> <p>סעיף 1.4.5- סימבול "אזור לספורט"</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 704-א-יפו ג, יפו ד אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>-ציר מעורב</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1(ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ לא יותרו שימושי מסחר 2 לחזית שדרות ירושלים</p>	<p>סעיף 3.2.4(א): מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2(א)- שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2(ג) (2) (2) למרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: 704-א-יפו ג, יפו ד אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1(ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור (שטחים מבונים) התכנית קובעת תוספת של 1450 מ"ר לשטח ציבורי בנוי</p>	<p>3.2.4(א) מסחר 1</p> <p>3.2.4(א)3- שימוש משרד בקומת הקרקע</p> <p>3.1.1(ו)- שימושים כללים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ח)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ רחק מרבי 4</p> <p>+ 3.1.3(ג) -הקצאה של כ-10% לדיר בהישע יד.</p>	<p>3.2.4(ב) -רחק מרבי 3.4.2(ב)- ציר מעורב</p> <p>3.1.3- שטחי בניה מרבי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ 3.1.4(ב) -מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רחק מ"ל 4-5 רחק נקסימלי</p>	<p>3.1.4(ב) 2 ו 5 (ג) -רשאות הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, התברתיים והכלכליים, לאשר 1</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

מרחב ציבורי	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</p> <p>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)</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p> <p>לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאשרות</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שיווי ייעוד (ד)</p> <p>סעיף 3.6.1 – כללי</p> <p>סעיף 3.6.13 – ציר ירוק עירוני ואזור מטרופוליני</p> <p>סעיף 3.6.14 – רחוב מקומי ושכונתי</p>	<p>+</p> <p>התכנית קובעת יעוד משולב חוסיארוק במסגרתו נקבע שטח מינימלי של 3 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>+</p> <p>התכנית גובלת בציר ירוק מסומן בשדי ירושלים</p> <p>+</p> <p>תוספת זיקות הנאה להרחבת מדרכות והמעברים</p> <p>צמצום יעוד "שביל" והמרתו לשצ"פ וזיקות הנאה להולכי רגל</p>
	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p> <p>דרכים (3.8.2)</p> <p>הפרדות מפלסיות (3.8.3)</p> <p>קווי מתעין (3.8.4)</p> <p>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p> <p>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.1- כללי</p> <p>3.8.1(ה)</p> <p>3.8.2- דרכים</p> <p>3.8.2(ג) דרך עורקית רב עירונית</p> <p>3.8.4- קווי מתעין סמיכות לקו מתעין-קו אדום</p> <p>3.8.7- תקן חנייה</p> <p>3.8.8- תחבורה ציבורית</p>	<p>+</p> <p>תוספת מעל 100 יח"ד- קיימות חווד תחבורתית</p> <p>+</p> <p>3.8.2(ה)1- צמצום דרך מקומית (חניה עילית ושביל הולכי רגל)</p> <p>+</p> <p>התכנית בטמיות לדרך עורקית רב עירונית ושביל אופניים (דרום שדי ירושלים)</p> <p>שדי ירושלים מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת עם תוואי רכבת קלה</p> <p>צמצום קו בנין מזכות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התכנון תוך שמירה של 10-5 נטר מתחום הדרך על ידי רצועת שצ"פ מפרידה (3.8.2(ג))</p> <p>+</p> <p>תקן חניה בהתאם לתקן התקף</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4.1- תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2- חו"ד סביבתית</p> <p>4.4.3- בנייה ירוקה</p> <p>4.4.4- הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5- תנאים להפקדה</p>	<p>+</p> <p>קיים נספח סביבתי כחלק מנספחי התכנית</p> <p>+</p> <p>קיימת חו"ד סביבתית</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>
	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשכול (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4- ניקוז</p> <p>4.6.5- ביוב</p>	<p>+</p> <p>קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>התכנית דורשת שטח הלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגשרים</p> <p>4.6.3(ג)- התכנית נמצאת ברדיוס מגן ג' לקידוח מים מושבת ואינו בעל השפעה על התכנון (מבוטא בתשריט)</p> <p>4.6.6- תחנת המושה של חברת החשמל ממקמת כ-67 מי מגבול התכנית מצפון מערב, מרחק זה עולה על המרחק הנדרש</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)															
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (א)1</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)3</td> <td>הרחבת שטחים לצורכי ציבור</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)4</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)5</td> <td>שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)9</td> <td>כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)19</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)3	הרחבת שטחים לצורכי ציבור	סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)9	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מהות הסעיף														
סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד														
סעיף קטן (א)3	הרחבת שטחים לצורכי ציבור														
סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית														
סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים														
סעיף קטן (א)9	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')														
סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.														

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס תוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025331735		16.7.23
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438946-9		4.9.2023

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

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 לוועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
5. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
6. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
7. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
8. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד, קרן הוגית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי, תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
9. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
10. עדכון מדידה
11. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

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

עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית ביפו ד תוכנית שלישית שמובאת לאישור הועדה בהמשך לשתי תכניות קהילת קנדה שאושרו.

קובי יסקי- מיסקי מור סיוון : מציג את התוכנית מלי פולישוק : כמה שטח נשאר פתוח?
עדי בסיס : אפשרנו גמישות מקסימלית בזכות יעוד קרקע משולב. אבל בתקנון מוגדר מינימום שטח של 4 דונם שצ"פ שהוא ממוקם איפה שמקבצי העצים הבוגרים 3.3 מינימלי לחום לשטחי ציבור. נותרת דלתא של כ 0.3 דונם שיקבעו אח"כ בהמשך לתכנון מפורט.
אודי כרמלי : אני מברך על התוכנית, זו תוכנית שהתגלגלה לא מעט שנים וזו תוצאה מצוינת ומקווה למימוש כמה שיותר מהר .
דורון ספיר : מאושר פה אחד.
חיים גורן : האם נעשה כאן שיתוף ציבור
קובי יסקי מור סיוון : אכן נעשו כמה סבבים של שיתוף ציבור ומפגשים עם התושבים, כולל תסקיר חברתי רוב האוכלוסייה הם בעלי דירות שגרים במקום.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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.
3. אישור סופי של מסמכי האחד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית
5. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית
6. אישור סופי של האגרונום העירוני על נספחי ערכיות העצים ועדכון המסמכים בהתאם
7. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
8. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
9. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
10. עדכון מדידה
11. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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 186' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12307 בעמוד 7302 בתאריך 15/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

12/04/2024	מעריב הבוקר
12/04/2024	מעריב עסקים
12/04/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

יצחק שדה 6 ת"א 6777506
דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101
מחרוזת 1 תל אביב

בן המאירי עו"ד
עו"ד תומר גור
יעקב ועירית גיל-עד

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות יעקב ועירית גיל-עד - בעלי זכויות בדירה 48, מחרוזת 1 (118\7050)		
מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
<p>המתנגד טוען כי מצבם הקיים כיום הוא בשווי גבוה יותר מבניינים סמוכים הכלולים בתכנית לאור היותו בנין של 8 קומות עם מבואה, מעלית וחניה. ובעל סמיכות לתחנת הרק"ל (40 מטר אל מול כ-100 מטר)</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההליך התכנוני איננו מבחין בין יחידת דיור בבנין H ליחידת דיור בבנין 8 קומות מכיוון שמדובר במרחב דומה, הכולל דירות ותיקות בבנין משותף. ועל כן, הדיון לנושא איכות המגורים בכל סוג בניין הינו סובייקטיבי לחלוטין ויש שיטענו ההפך.</p> <p>לנושא החניה הקיימת בקומת הקרקע במגרש, בהתאם לתקן 15 השמאי, בחינה שמאית מתבססת שווי קרקע, בהתאם לכך, לנושא החניה אין משמעות במסמכי האחוד וחלוקה והשמאות.</p> <p>התכנון המוצע מאפשר מגוון יחידות דיור במיקומים שונים ובטיפולוגיות בניה מגוונת על מנת לאפשר את מלוא הגמישות בעבור דיירי הבניינים להחליט היכן יעדיפו לגור בבניה החדשה על המשמעויות הרבות. יחד עם זאת, מיקומם הסופי נתון להסכמים שבין יזם, עו"ד הדיירים והדיירים עצמם ואין ממקום הועדה להתערב בו.</p> <p>היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של עד 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח.</p> <p>אין הועדה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו.</p>
<p>היקף תמורות השטח שהובטחו מהיזם אינן באות לידי ביטוי במסמכי התכנית (תוספת 25 מ"ר)</p>		<p>התכנון המוצע מאפשר מגוון יחידות דיור במיקומים שונים ובטיפולוגיות בניה מגוונת על מנת לאפשר את מלוא הגמישות בעבור דיירי הבניינים להחליט היכן יעדיפו לגור בבניה החדשה על המשמעויות הרבות. יחד עם זאת, מיקומם הסופי נתון להסכמים שבין יזם, עו"ד הדיירים והדיירים עצמם ואין ממקום הועדה להתערב בו.</p>
<p>המתנגד מבקש כי התכנית תחייב את היזם לסוגיות כגון מיקום דירות התמורה, כיווני אוויר, קומה, הצמדת חניות, שטח מחסנים, חובת שיבוץ בבנין ספציפי וכד'...</p>		<p>תכנית בנין עיר איננה עוסקת בסוגיות קנייניות כגון: קביעת מיקום דירת התמורה, שטחה, הבטחה לחניה או מחסן וכדומה. אלא מהווה מסגרת תכנונית להליך הרישוי ורקע להכנת תכנית עיצוב (אשר קובעת את חזות הבניין) והיתר הבניה (בו מדויק אופן תכנון הקומה בהתאם לכלל המערכות הנדרשות והתקנים).</p>
<p>המתנגד טוען כי תקן החניה 0.8 ליח"ד, עלול לגרום לכך כי היזם לא יתן חניה לדירת תמורה בהתאם להסכם.</p>		<p>התוכנית אינה עוסקת בשאלה הקניינית של חלוקת החניות והתמורות. התוכנית קובעת את תקני החניה הראויים לפי המדיניות העירונית וראייה רחבה של הצרכים. השאלה הקניינית של שיוך חניות לדירה תקבע במסגרת הסכמים בין היזם לבעלי הדירות</p>
<p>קומת קרקע מסחרית עשויה לגרום למפגעים לדירות שמעל</p>		<p>בהתאם למדיניות התכנון העירונית, לאורך רחובות ראשיים קומת הקרקע משלבת שימושים פעילים לסוגיהם. המסחר בפרויקט מהווה מסחר מקומי אשר ישרת את</p>

<p>תושבי השכונה, אינו נדרש לחניית צמודות ועל כן תקן החניה למסחר נקבע 0.</p> <p>מערך הפריקה וטעינה ופינוי האשפה ידרש לתת מענה ונבחן לעומק בתכנית העיצוב תוך עמידה בכלל התקנים והסטנדרטים המחמירים של הרשות לאיכה"ס והפרדה בין שימושי מסחר למגורים.</p> <p>התוכנית אינה עוסקת בנושאים קנייניים או מונעת בחירת הדירות, אלא עוסקת בתכנון. לנושא השלביות, כפי שצויין במסמכי התכנית בסעיף 7.2 ו"נספחת מתחמים": מרחב התכנון הדרומי (תא שטח 101+103) נדרש להבנות בהינף אחד. תוך אפשרות הפרדת מימוש מהמרחב הצפוני (תא שטח 102) שאינו ברצף גאוגרפי ונכון לאפשר לו להתממש באופן בלתי תלוי במתחם התכנון הדרומי.</p> <p>לאור כך, אין מניעה תכנונית לדיירי מחרוזת 1, לבחור את מיקום דירתם בבניינים סמוכים במגרש 103 בהתאם להסכמים בינם לבין היוזם ושיקולו האישי של כל דייר ואינו משיקולי הועדה.</p>		<p>שלביות הביצוע מונעת בחירת דירה במגרש 103 או 102.</p>
<p>2. התנגדות עו"ד חן המאירי בשם חלק מבעלי הקרקע בגוש 7050 חלקות: 116,117,119,120,121, גוש 7050, חלקות: 116,118, גוש: 7048\חלקה: 8</p>		
<p>היקף התמורות במסמכי התכנית נקבע בהתאם למדיניות הועדה שאושרה בשנת 2019 (בהיקף של 12 מ"ר) וזאת על מנת לאפשר מתחמי התחדשות מאוזנים הן בהבט הכלכלי והן בהבט התכנוני והנפחי שבין מרחב בנוי ופתוח.</p> <p>העירייה אינה מתערבת בנושאים הסכמיים שבין יזם התכנית ובעלי הדירות שנערכו בשונה מהמלצת הועדה המקומית. עקרונות אלו הוצגו בכלל מפגשי התושבים שנערכו לאורך השנים.</p> <p>התכנית מקודמת בהיקף הזכויות המקסימלי-רחק 5 אותן ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר תא\5000. המתנגד לא לקח בחשבון את שטחי הציבור הבנויים אשר נלקחים בחשבון כחלק מחישוב הרחק בהתאם להנחיות תא\5000.</p> <p>חו"ד נבחנה על ידי המחלקה הכלכלית בעת"א ונמצא כי עומדת בטווח התקן השמאי הנדרש. יתרה מכך, התכנית קיבלה פטור מהטל השבחה באופן חריג ממרבית תכניות ההתחדשות בדרום העיר אשר בבסיסו נועד לאפשר שילוב דיור בהישג יד, שטחי ציבור והתחדשות הבניינים. כל אלו בטווח הרווחיות הנדרשת בתקן 21 השמאי ושמירה על איזון הבניה המוצעת, השטחים הפתוחים ומגוון טיפולוגיות שונות למגורים.</p> <p>התכנית מקודמת בהתאם לתא\5000 בהיקף הזכויות המקסימלי אותו ניתן לקבוע ובהתאם לדרישות תכנית המתאר ומבטאת בקידומה ובנפחיה תפיסה תכנונית עירונית של העצמת זכויות לאור ציר שדרות ירושלים והרכבת הקלה.</p> <p>בתכנית רובינשטיין ה"ר נדרש היוזם לשפץ ולחזק בניינים גבוהים הקיימים במרחב התכנון, תוך הבחנה למספר מתחמי מימוש אשר כל אחד בעל יכולת עצמאית למימוש ועל כן ההשוואה אינה רלוונטית.</p> <p>יתרת הדוגמאות המובאות אינן רלוונטיות שכן מדובר בתכניות שהליך התכנון שלהם היה לפני כ-10-6 שנים, לפני</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>סעיף 5, יש מקום לאפשר העצמת זכויות בניה באופן שיאפשר מתן תוספת של 25 מ"ר לכל דירה ולמנוע קיפוח</p> <p>סעיף 13-18, הרח"ק הממוצע הוא 4.85 ולא 5 (רחק מקסימלי לפי המתאר) מבוקש להעצים זכויות בנייה בפרויקט עד לרחק 5.</p> <p>סעיף 18-20, חו"ד שמאית התכנית (תקן 21.1) מציגה רווחיות גבולית.</p> <p>סעיף 22-23, מיקום הפרויקט מצדיק העצמת זכויות לאור מיקומו על רכבת קלה, תוך השפעה מינימלית על היקפי התנועה.</p> <p>סעיף 21, 24-30, תכניות דומות בסביבה העצמו זכויות בניה סחירות באופן העולה על המוצע בתכנית</p>

<p>תכנית המתאר, טרם מדיניות הועדה שהגבילה את התמורות. (תא\4233- שד' ירושלים-קהילת קנדה דר' תא\3885-מתחם דפנה)</p> <p>התכניות שמועלות כדוגמא מייצגות חלק קטן מהתכניות המקודמות בסביבה. אל מולם מספר רב יותר של תכניות שנדרש להקצאות קרקע ותועלות ציבוריות משמעותיות יותר בהתאם לתא\5000.</p> <p>בתכנית הנדונה אושר מתווה יחודי לאור תועלתה הציבורית בהבטים אחרים כגון ארגון מחדש וריכוז שטחי החניה העיליים והפיכתם לשטחים פתוחים לרווחת השכונה בליבת מרחב התכנון.</p> <p>תוספת של 2000 מ"ר, מהווה תוספת יחידות דיור משמעותית או לחילופין הגדלת משק בית מה שמחייב חזרה להליך התכנון והקצאת שטחי ציבור בהתאם. נדגיש כי מלכתחילה, מרבית שטחי הציבור ניתנו כחלף הפקעה להקצאת קרקע וכשטח בנוי בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית והנחיות תא\5000. (ראה מענה המשך להתנגדות)</p> <p>המתנגד טועה באופן חישוב הקצאות לצרכי ציבור ומתייחס לשטח ציבורי שקיים במצב מאושר בתכנית תקפה בהיקף של כ-10.1 דונם ומציגה כהקצאה שניתנה במסגרת התכנית הנדונה.</p> <p>המתנגד מציג הפקעות עבר שבוצעו בשנות ה-60 לטובת הרחבת שדרות ירושלים עם הקמתה של השכונה וכלל אינו רלוונטיות לשיח התכנוני/משפטי בימינו.</p> <p>בתכנית הנדונה הערך הציבורי בקידום התכנית היה הסדרה ורה ארגון של השטחים הפתוחים והחניה בבעלות עת"א ועל כן תוספת "זניחה" של 0.5 דונם, מקבלת את ערכה מתוקף התווספותה למקבץ שטחי ציבור קיימים בלב המרחב התכנון.</p> <p>כפי שגם מציין המתנגד, השאיפה הראשונית היא תמיד הקצאת קרקע, בהעדר יכולת זו או מתוקף שיקולים תכנוניים מבוצע "חלף הפקעה" לשטח ציבורי בנוי.</p>		<p>סעיף 31, מבוקש להוסיף 2000 מ"ר אשר לא צפויה להביא להכבדה על חשבון שטחי הציבור הבנויים בתא שטח 103.</p> <p>סעיף 32-37 השטח המוקצה בתכנית עולה בהרבה על המיינום הנדרש בתא\5000</p> <p>סעיף 38-44 המתנגד מבקש להמנע מהפקעות קרקע בתכנית לטובת העצמת זכויות (ביטול) הקצאה של 500 מ"ר בקרקע לטובת שטח למוסדות ציבור והמרתו לשטח ביעוד (מגורים).</p> <p>הפקעה של 500 מ"ר (קרקע) הינה זניחה ולא צפויה לייצר ערך ציבורי</p>
3. התנגדות עו"ד תומר גור בשם חברת ש.ב.א- יזם התכנית		
<p>טענת המתנגד אינה ברורה שכן הקצאות עת"א רשומות "מתחת לקו".</p> <p>טענת המתנגד אינה ברורה שכן עת"א נרשמה כבעלים בשטחים הציבוריים הבנויים בלבד בתחום המגרש, והרישום בלוח ההקצאות הינו "מתחת לקו", כמו כן ישנה הערה בגין בעלות עת"א בשטחי הציבורי הבנויים בתא שטח 103 כדלקמן: "החלק היחסי של עת"א במגרש 103 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 1,450 מ"ר ברוטו עילי.. "</p> <p>רישום החלקים לזכות העירייה בשטח ש"מתחת לקו" הינו בהתאם להיקף השטחים הציבוריים הבנויים בתא השטח 103, וזאת לטובת רישום השטחים בבעלות עת"א בפועל</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש למחוק מטבלאות האו"ח את ההקצאה שניתנה לעת"א במגרש 103 ולהעבירה אל "מתחת לקו"</p> <p>מגרשים ביעוד ציבורי המצויין בבעלות רשות מקומית לא יכללו בהליך האיזון ויצוינו בתחתית הטבלה בלבד</p>

<p>לגבי הטענה כי שיתוף עת"א עם בעלים/יזם מקשה על מתן מימון וגיוס ליווי פיננסי לפרויקטים - הטענה לא סבירה וללא כל ביסוס, היות וחלק נכבד מאוד של תכניות בניין עיר מקודמות במתווה דומה של שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים .</p> <p>השימוש במילה "שיתוף כפוי" בנוגע לשילוב שטחי ציבור בנויים אינה במקומה לאור כך שההקצאה הציבורית ניתנת בשטח בנוי כחלף הפקעה להקצאת קרקע למוסדות ציבור על מנת לאפשר ולהקל על מרחב התכנון לשלב שטחים פתוחים, בניה מרקמית ומגדלית . כמו כן, ללא ההקצאה לא ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי בהתאם להוראות תא/5000.</p>		<p>בקשת המתנגד נובעת מטעמים פרקטיים ומטעמי סבירות באשר השיתוף הכפוי במגרש 103 בין היזם לעירייה, מרתיע גופים פיננסיים ומקשה על גיוס מימון לפרויקט וצפוי להקשות בהליך הרישוי.</p>
--	--	---

המלצת הצוות (יפו-דרום)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24/ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

עדי בסיס: מציגה את עיקרי התוכנית.

אד' יעקב גיל-עד בעל דירה בבניין של השמונה קומות. אין לי התנגדות לתוכנית ומעוניין שהתוכנית תצליח. מאוד מקווה שתעזרו מבחינה כלכלית שהתוכנית תצליח היות ואני רואה שאין לה התכנות כלכלית. לא הוצגו כל הנתונים בפני הוועדה ולכן בשיקולים בתוכנית יש חוסרים. היתה תוכנית 1742 ששינתה את כל התכנון המקורי בגלל שהמגרש נמצא על הצומת. בנו בניין של 8 קומות ובתוכנית יועדו חניון של 48 חניות, הדירות בו גם יותר גדולות. אתם החלטתם לצרף את הבניין אבל יש צורך לתת לו את השווי הנכנס, זה בניין עם נוכחות אחרת הדירות יותר גדולות בבניין הזה, יש לובי גדול, מעליות וחניות פרטיות והוא נכנס למערכת כאחד הבניינים. אין לנו בתוך התוכנית שום ייחודיות לבניין הזה כדי שיקבל תמורה מתאימה לערך שהוא נכנס לתוכנית. אבקש שתשקלו זאת, אפשר לבדוק גם בהיתר הבניה שנאמר שאין לנו, אני מוכן להציגו.

עו"ד בן המאירי: מייצג בעלי דירות ונציגויות שמפורטים בהתנגדות. ההתנגדות שלנו מכוונת להעצמה של הזכויות הסחירות במסגרת הפרויקט. החשיבה העיקרית שלנו היא אם נסכם אותה בקצרה שאם הפרויקט הזה שיש בו חמישה עשר אחוז רווחיות שנכון שזה רווחיות שהיא מותרת לפי התקן אבל היא מאוד מאוד גבולית כלפי מטה והנקודה שאם במקרה באחוז אחד זאת תהיה סטייה של הרווחיות קצת יותר מאחוז אחד בתקופה כזו של חוסר ודאות אין בכלל פרויקט, כל האיכות התכנונית וכל מה שהציגו בהתחלה מבחינת התועלת הציבורית פשוט לא יקרה. ניסינו לתת כלים להפוך את הפרויקט הזה ליותר רווחי ולאפשר יותר מרחב גמישות בתור דיירים אנחנו מברכים על התכנית ואנחנו באמת רוצים שהיא תקודם ותמומש. ראיתי את ההתייחסות הוועדה המקומית ועל זה אין מחלוקת ברור שצריך להעצים פה את הזכויות הסחירות עד כמה שצריך שהפרויקט יהיה ישים כלכלית. הבאנו גם תכניות דומות בסביבה והראינו שגם בהן בעצם אפשרו זכויות סחירות ברחק גבוה יותר. צריך להבין שזו הייתה חשיבה מחוץ לקופסה בתוכניות אחרות גם בתכנית החר וגם בתכנית קנדה, איך לקחת את חמש רחק האלה ולמקסם אותם בצורה שתאפשר ישימות כלכלית. היינו רוצים לראות חשיבה מחוץ לקופסה כזו גם אצלנו. נאמר בהקשר הזה בהתייחסות של הוועדה של גורמי התכנון מבחינת תוכנית החר אמרו לנו שהם רוצים לדחות את ההתנגדות שלנו בגלל שנדרש שם גם לשפץ בניינים גבוהים והיו מתחמים עם יכולות מימוש עצמאיות הנקודה היא שאין לזה רלוונטיות אלינו אנחנו מדברים על מישור הסמכות על מה הוועדה מוסמכת לתת מתוך ת.א 5000 ואנחנו באים ואומרים, אנחנו נותנים הצדקות לכך של ויתור על שטחים ציבוריים מסוימים קטנים, מדובר על שטח אחד של 500 מטר של הפקעה כללית ועם עוד אפשרות של שטח אחד של 1450 מטר מבונה זה לא הבנק העיקרי של השטחים העיקריים פה לשטחים יחסית זניחים לשטחים העיקריים ואנחנו בסך הכול רוצים שיחשבו מחוץ לקופסה. כמו שחשבו בתכניות האלה והדבר השני, שהם באמת נתנו דברים למה בתוכנית החר היו באמת הצדקות מעבר לתת את העצמת הזכויות אבל גם אנחנו הראינו שגם בתוכנית שלנו בעצם יש הצדקות מעבר להלר כמו למשל זה קיומה של תחנת רכבת קלה פעילה ממש ליד בניגוד להלר כי שאומנם יש לה רכבת תחתית אבל היא מעבר לאיילון זה לא נחשב מבחינת תכנית קנדה, הראינו מערך הרחק הסחיר במגרשים שמתקרבים בגודל שלהם למגרשים בתכנית שלנו זה הרבה יותר גדול הטיעון שנתנו בשביל לדחות את ההתנגדות שלנו שמדובר על תוכנית מלפני 16 שנים אבל זה לא נכון. בקשר לשטחים שעליהם אנחנו מדברים שבהם אפשר להתגמש ולבוא לקראת הזכויות הסחירות מדובר בשטח מבונה של מבט של 1450 מטר רבוע בתוך מגרש 103 שהוא מגרש גם עם

זכויות סחירות גם אם מורידים את השטח הזה נשארות עדיין הרבה זכויות ציבוריות הרבה מעבר למינימום המותר ועדיין נשארים קרובים גם למקסימום המותר לפי ת.א. 5000. השטח השני הוא שטח של 500 מ"ר נוספים שרוצים להפקיע בנוסף להפקעות העבר זה וגם השטח הזה בשביל הוועדה ובעצם בשביל העירייה זה טיפה בים מבחינת שטח ציבורי פתוח מבחינתנו בהכפלה ברחק חמש זה 2500 מטר זה הרבה מאוד אבל ויתור קטן מהכיוון של השטחים הציבוריים שהוא זניח. זה ייתן בוסט כלכלי מאוד גדול לתוכנית וחשוב.

עו"ד תומר גור בשם מגישי התוכנית: תודה לוועדה המקומית על קידום התוכנית או לא פחות מכך על קידום התוכנית בפטור מהיטל השבחה. הגשנו התנגדות עצמית בנושא טבלאות האיזון ונאמר שההתנגדות לא ברורה, כעת נבהיר. אם תסתכלו בעמוד הלפני האחרון אתם תראו את השלם של סך השטחים הסחירים בעמוד הראשון שנתתי לכם זה בעמודה בשורה לפני אחרונה יש החלק השלם הוא מיליון ואז החלק היחסי הוא פחות ממיליון של הסחיר, חסרים 7.5 אחוז. השבעה וחצי אחוז האלה אם תהפכו את העמוד לעמוד השני אתם תראו אותם במסגרת השטחים שמתחת לקו שהוקצו לעיריית תל אביב, במגרש 103 יש שם שבעים ואחד אלף שש מאות שמונים ושלושה חלקים מתוך מיליון שזה בעצם 7.1 אחוז שטחי ציבור שהם למעשה משלימים את החלק החסר באותם שטחים סחירים שמופיעים בעמוד הראשון ברמה האופרטיבית הוא אין משמעות לכל ההתנגדות שלנו משום שהוועדה המקומית בכל מקרה תקבל את החלק שלה במסגרת הבנייה הסחירה, הערוב הזה יוצר לנו הוא בעצם יוצר שיתוף במצב החדש ביום שבו התוכנית מאושרת ואותם שטחים סחירים שנמצאים באותם בתוך המבנה

הסחיר שלנו עדיין אינם בנויים למרות שהם לא בנויים יום אחרי אישור התכנית השיתוף כבר נוצר ואז אנחנו במושה עוד לפני שבניתי את השטחים האלה ולפני שמסרתי לכם את המפתח שלהם כמו שאני מחויב לעשות והנושא הזה הוא נושא בעייתי הוא יוצר לנו בעיה פרקטית השיתוף הזה שנוצר עם העירייה יום אחרי אישור התכנית הוא יוצר בעיה של ליווי משום שאנחנו הולכים עם המסמכים האלה לבנקים. החלופה היא בחלק הסחיר לרשום מיליון מתוך מיליון ואז בשטחים שמתחת לקו אתה רושם את השטחים שמגיעים לעיריית תל אביב כולל החלק.

הראלה אברהם אוזן: התיקון שאתה מבקש בטבלה זה שמעל הקו יהיה מיליון מתוך מיליון ומתחת לקו זה נשאר ככה?

עו"ד תומר גור: כן, אפשר להוסיף הערה למרות שכבר יש הערה מתחת לטבלאות האלה כי אפשר להוסיף הערה שלגבי מגרש 103 שהבנייה תינתן מתוך המגרש כחלק מהשטח המבונה

חן אריאלי: אבקש לעבור למענה היזם להתנגדויות

עו"ד תומר גור: לגבי התנגדות הדיירים עו"ד בן המאירי, אנו לא נגיד לא לעוד זכויות, נשמח לקבל ונשאיר זאת לשיקול דעתכם. לגבי התנגדות אד' גיל-עד, יש את הסוגיה הקניינית חוזית אין לזה מקום בהתנגדות בתוכנית. לגבי החלק השני יש לו טענות לגבי השווי היחסי של הדירות בבניין שלו, טענות שמאיות מוכיחים על ידי שמאי והוא לא צירף חוות דעת שמאית ולא אדריכל. אין מקום לתת שווי עודף לאותם מאפיינים שאדריכל גלעד הצביע עליהם. אין מובהקות בדירות שנמצאות במחרוזת 1 על פני שאר הבנינים.

חיים גורן: בניין חדש עם חניה הדירה לא שווה יותר?

עו"ד תומר גור: זה לא בניין חדש יותר, החניות לא רשומות בטאבו, מספר החניות נמוך יותר ממה שאדריכל הצביע עליהם. עיקר השווי מיוחס לפוטנציאל לקראת התחדשות עירונית, זו הסיבה שגם המחקר האמפירי שהשמאי שלנו ביצע הצביע על היעדר מובהקות בהשוואה.

עדי בסיס: מקריאה מענה להתנגדות מתוך הדראפט.

הראלה אברהם אוזן: הבקשה של היזם זה שהעירייה לא תבוא לידי ביטוי בטבלה, זאת אומרת שהיא תירשם בהערה ובעתיד כשירשמו ויבנו בהתאם לתוכנית ויתנו שטח ציבורי בנוי והעירייה תירשם לעת רישום הבית המשותף. כרגע, במצב המשפטי להיום, אנחנו לא פועלים ככה ואנחנו גם לא נפעל ככה. מבחינתנו אנחנו מקבלים את השטחים האלה מכוח תכנית 5000 ואנחנו יכולים באיחוד וחלוקה לקבל אותם מעל הקו וכך אנחנו באמת נוהגים בכל התכניות שאנחנו מאשרים לפי תכנית 5000.

היזם בא ואומר ברגע שהטבלה ככה מאושרת כמו שהיא הופקדה העירייה נכנסת איתי באיחוד וחלוקה כשותפה בקרקע אני מבינה אותו הוא לא רוצה אותנו. אנחנו לא ששים להיות שותפים בקרקע. אנחנו רוצים לוודא שהשטח הזה יבוא לידי ביטוי בטבלאות כדי שביום פקודה אנחנו נוכל להצביע על התוכנית כמקור החוקי שלו אם אנחנו לא נמצאים בתוך הטבלאות אלא רק בהערות אחר כך כשנבוא ונרשום את זה על שמנו ייטענו מתי קיבלתם את הקרקע הזאת יטענו שזו עסקה במקרקעין יש פה טענות משפטיות ומיסויות מורכבות והסוגיה היא סוגיה ידועה המשפטית. נכון להיום מבחינת משפטית נעמוד על כך שכמו שהתוכנית הופקדה ככה היא תאושר.

חיים גורן: השטחים שהעירייה מקבלת זה שטח סחיר של מגורים ?

הראלה אברהם אוזן: לא, אנחנו מקבלים קומות ציבוריות מבונות.

איפה שאנחנו מקבלים שטח קרקע ציבורי אין בעיה. מה שנאמר סחיר בתוך המגרש הסחיר הוא צודק זה סחיר כי, ייעוד הקרקע מגורים ובתוך הקרקע העירייה מקבלת שטח בנוי ציבורי.

במקום קרקע אנו מקבלים 1450 מ"ר ציבורי ברוטו בנוי, היזם בא ואומר אל תירשמו במגרש שלי אני מבטיח שבעתיד שיהיה בית משותף אתם תקבלו זאת, אנו אומרים מהניסיון שיש לנו זה בעייתי.

עו"ד בן המאירי: בהתנגדות שהצגנו נשמע כאילו כל השטחים שבתוכנית הם שטחים ציבוריים שהופקעו במסגרת התכנית, זה ממש לא נכון, כתבנו הפוך אבל זה גם לא רלוונטי, ת.א. 5000 לא באה וקובעת

איזשהו מספר קשיח של שטחים שאותם חייבים להפקיע היא מתייחסת בעצם לצרכים הציבוריים היא מביאה בחשבון תחשיב שלוקח מטר רבוע לנפש שנגזר מהנספח הפרוגרמטי ולזה אנחנו התייחסנו. הייחוד של התוכנית פה היא באיכות של סידור שטחי הציבור של הקצאה של שטחים מבונים שכרגע הם לא מבונים שהם שטחי ציבור ובהם אנחנו לא מבקשים לגעת. רק הדבר של ההפקעה של החמש מאות מטר רבוע הנוספים מכוח התוכנית הזו שזה טיפה בים באמת ומבחינה ציבורית ולנו זה עולם ומלואו. **חיים גורן:** אבל הסבירו שזה לא טיפה בים.

עו"ד בן המאירי: זה כן טיפה בים כי אם תראו את השטחים הציבוריים שהתוכנית הזאת בעצם מאפשרת זה מעל לעשרת אלפים מטר שטחים ציבוריים וחמש מאות מטר נוספים פתוחים. זה שטחים שמפקיעים אותם לתוך איזשהו פול של שטחים ציבוריים

עו"ד גרשון נציג הדיירים: מייצג את הדיירים שבפרייקט. לדיירים חשוב שתהיה היתכנות ופוטנציאל להוצאת הפרוייקט לפועל. ההבטחות לדיירים היה 25 מ', יש דיירים שרואים בפרוייקטים אחרים ופה מתחשבים בתוספת של 12 מ' וכן חשוב למקסם את הזכויות, 15 אחוז יחידות דיוור כאשר הרף הוא 10 אחוז.

יעקב גילעד: יש דירות של 83 מ' בבנין הגבוה החניות היו פרטיות כל השנים הן מופיעות בהיתר. זה לא כמו חניה ציבורית שנמצאת בחוץ. לנושא השווי שהוצג פה הוא לא אמיתי מכיוון ששליש מהדירות בבניין הזה הן של שלושה חדרים וצריך להתחשב בעלות הנכונה. ההשוואה היתה לפי מחיר למטר. הדירות נמכרו במחירים הרבה יותר גבוהים משאר הדירות במתחם.

חיים גורן: יש לך חוות דעת של שמאי?

יעקב גילעד: לא, אין לי. בדקתי את הטבלאות שלכם. בנוסף יש לי הערה כאדריכל לגבי כך שאתם מציעים מסחר ברחוב צר שאין לו חניות. **חן אריאלי:** זה לא חלק מההתנגדות שלך.

דיון פנימי:

חיים גורן: למה יש פה דב"י 15 אחוז?

עדי בסיס: כי פה יש פטור מהיטל השבחה. במסגרת חוק ההסדרים נקבעו 5 מתחמים שבהם יש פטור מהיטל השבחה, מתחמי הפרדסים ועוד שניים נוספים סמוכים, הוא אחד מהם.

חיים גורן: מה לגבי הטענה של המתנגד גילעד?

עדי בסיס: הטענה שלו שיש לו דירה איכותית יותר ואנו דוחים אותה על הסף. זה מגרש שמלכתחילה היה בעייתי לשלב אותו בתכנית.

אודי כרמלי: הבניין הזה המעמסה של לפרוייקט יותר משאר הבניינים בגלל שיש שם כמות גדולה יותר של דירות

עדי בסיס: אם יש לו דירה של 80 מטר ובשאר הבניינים הדירה 40 מ"ר אז כמובן שכל אחד ביחס למדוד הנכנס.

חיים גורן: חמישה מתחמים שקיבלו פטור מהיטל השבחה, בדרום. לכל מתחם זה לגופו נבדק שמאית כמה זה כלכלית?

עדי בסיס: ההנחיה היא מנימום 10 אחוז. יש פרויקטים שיש בהם תמריצים שמצדיקים את הערך. הערך הציבורי האקסטרה שהיה פה זה הדב"י.

עדיין כל הדברים נבחנו על ידי השמאים ועומדים בתקן השמאי הנדרש. לא נדרש פה משהו קיצוני ביחס לפרוייקטים אחרים, הם משווים את עצמם לפרוייקטים אחרים.

חיים גורן: אבל את אומרת חלק יקבלו מעל הרף חלק מתחת לרף

עדי בסיס: יש פרויקטים שנותנים הקצאת קרקע של 2 דונם אז שם הדב"י היה 10 אחוז. פה לא יכלו לתת את זה ולכן פנינו לכלים אחרים. חייבים להפעיל שיקול דעת בכל תוכנית

חיים גורן: בחוות הדעת הכלכלית שלכם כמה תוספת?

עדי בסיס: 12, הם צריכים לרדת מ-25 ל-12?

חיים גורן: אולי יש משהו בטענה שלהם שאולי זה לא יקרה?

עדי בסיס: אנו לא נכנסים לזה, כי ההסכמים שלהם תלויי זמן. יכול להיות שיש להם טווח בהסכם, זה מה שקורה בדרך כלל.

ראובן לדיאנסקי: כמה נחסך להם היטל השבחה?

אורלי אראל: אין לנו כרגע, כשבאנו את זה להצעה לוועדת כספים ומועצה. הנתונים עמדו בפניכם

אלחנן זבולון: יש פה קרן הונית?

עדי בסיס: כן, לפי דעתי לעשר שנים, על פי חוק

חיים גורן: מצד אחד נאמר זה מאפשר משהו יותר סולידי אבל הדיירים אומרים לא נוציא את זה לפועל?

אורלי אראל: מה ההבדל בין התוכנית הזו לשאר התוכניות של התחדשות עירונית? יש כללים מאוד

ברורים לוועדה שאנו לפיהם עובדים. התחשיב הוא 12 מטר לדירה לאחר שמפחיתים את שטחי הציבור שאנו רוצים, אלה זכויות הבניה. איזה הסכמים יש ליום עם כל דירה ודירה אנו לא נכנסים לזה.

אלחנן זבולון: כמה הרחק פה ?

עדי בסיס: 5

ראובן לדיאנסקי: מה הבעיה? זה ברור שזה כלכלי

חן אריאלי: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ודוחים את ההתנגדויות. אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-24 ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים המפורטים בחוו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית.

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