

**דרפט לדיון בהפקדת התכנית בסוף פרוטוקול הדיונים בסעיפים 77-78.**

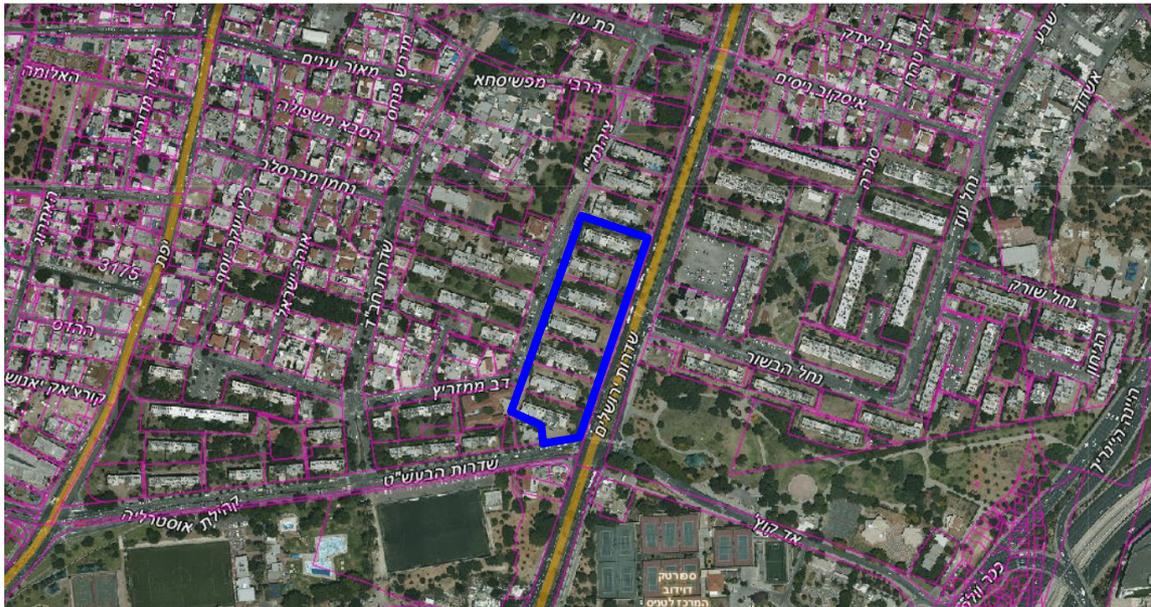
\*\*\*\*\*

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מטרת הדיון:** בקשה להארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כמגישה לתוכנית ביחד עם היזם.  
**מטרת הדיון:** הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

**מיקום:** יפו, שיכונני חיסקון



**כתובת:** שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7047     | מוסדר   | -           | 150 - 156           | -                 |

**שטח התכנית:** 14,836

**מתכנן:** קיסלוב-קיי אדריכלים

**יזם:** גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                            | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסקון | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                             | 11 - 0005-25ב' - |

**בעלות:** פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

**מצב השטח בפועל:** קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניין, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

**תוכנית מתאר תל אביב 5000** – שיכונני חיסקון מוגדרים להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המרחב מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכונני דרום יפו** - נמצא בהכנה. קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכונני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דיור.
3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

**תמ"א 38** - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 הרחבות דיור צהלון.  
 יעוד קיים: מגורים  
 שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.  
 זכויות בניה:  
 110 מ"ר עיקרי \* 147 יח"ד = 16,170 מ"ר  
 קומות: 3 + גג  
 שימושים: מגורים

### מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות.

הגדלת היצע הדיור במרחב ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים - לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח.  
יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים,  
ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המרחב.  
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

זכויות בניה:

| שטחי שירות   |               |             |                | שטח עיקרי       |     |            |                 | יעוד        |
|--------------|---------------|-------------|----------------|-----------------|-----|------------|-----------------|-------------|
| מתחת לקרקע 2 |               | מעל הקרקע 1 |                | מתחת לקרקע      |     | מעל הקרקע  |                 |             |
| %            | מ"ר           | %           | מ"ר            | %               | מ"ר | %          | מ"ר             |             |
| 255%         | 37,900        | 38%         | *15,130        | 39,990          |     | 270        | 39,990          | מגורים      |
|              |               |             | על פי ע-1      | 1,500           |     | 10         | 1,500           | מסחר        |
|              |               |             | על פי ע-1      | 500             |     | 3          | 500             | קהילה       |
| <b>255%</b>  | <b>37,900</b> | <b>38%</b>  | <b>*15,130</b> | <b>**41,990</b> |     | <b>283</b> | <b>**41,990</b> | <b>סה"כ</b> |

\* 6,500 מ"ר הינם שטחי ממיידים מתוך סה"כ שטחי השרות העל קרקעיים.  
\*\* לא כולל מרפסות.

1- אחוז משטח עיקרי  
2- אחוז משטח הקרקע

יח"ד: 506  
צפיפות: יח"ד / דונם נטו 34.1  
שטח ממוצע ליח"ד: 79 מ"ר- נטו שטחים עיקריים  
91.5 מ"ר- שטח "פלדלת"

|              |               |                              |
|--------------|---------------|------------------------------|
| <b>מכירה</b> | <b>שכירות</b> |                              |
| 140 יח"ד     | 60 יח"ד       | מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר:   |
| 216 יח"ד     | 20 יח"ד       | מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר:  |
| 70 יח"ד      |               | מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: |
|              |               | <b>סה"כ יח"ד: 506</b>        |

נתונים נפחיים:  
מספר קומות: 6.5-9.5  
גובה: 37 מ'  
תכסית: 60%

קווי בניין:  
לכיוון שדרות ירושלים (מזרח): קו בניין 0  
לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב): קו בניין 0  
בין בניינים: על פי תוכנית הבנוי.

**טבלת השוואה:**

| מצב מוצע   | מצב קיים*  | נתונים           |
|------------|------------|------------------|
| 385%       | 177%       | סה"כ זכויות בניה |
| 57,120     | 16,170     | אחוזים           |
| 48.12%     | 32.18%     | מ"ר              |
| 7,140      | 4,768      | אחוזים           |
| 9.5        | 5.50       | מ"ר              |
| 37         | 20.00      | קומות            |
| 60%        | 35%        | מטר              |
| על פי התקן | על פי התקן | תכסית            |
|            |            | מקומות חניה      |

\* כולל זכויות על פי תמ"א 38

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>            |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - 0005-25' |

תחילת תהליך התייעצות עם הציבור החל לפני אישור הועדה המקומית להליכי התייעצות עם הציבור.

הקליניקה לדיר, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב מלווה את הפרויקט מאז 2013.

**מאז כניסתה של הקליניקה למרחב ננקטו על ידה הפעולות הבאות:**

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במרחב, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במרחב על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פינוי חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במרחב. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

**אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:**

| אחוז מכלל הדיירים | מספר החותמים | בניין מספר  |
|-------------------|--------------|-------------|
| 72%               | 13           | 138         |
| 89%               | 16           | 140         |
| 72%               | 13           | 142         |
| 83%               | 15           | 144         |
| 89%               | 16           | 146         |
| 83%               | 15           | 148         |
| 78%               | 14           | 150         |
|                   | 4            | חלמיש       |
| <b>81%</b>        | <b>106</b>   | <b>סה"כ</b> |

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ:

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף:

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

**בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

שלומית זונשטיין: תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.  
עולש קיי: מצגי את התוכנית.  
ראובן לדיאנסקי: ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?  
עולש קיי: יש חתימות של 82 דיירים.  
שמואל גפן: מה גודל ממוצע של דירה?  
עולש קיי: כ-90 מ'.

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                           | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                            | 11 - 0005-25     |

ראובן לדיאנסקי: מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה ש80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה. בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים. יהודה המאירי: האם שיטת בינוי בינוי לא יכולה להכיל על הפרויקט. נתן אלנתן: בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי: בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדויקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78. עידן עמית: הפרויקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרויקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד? מלי פולישוק: מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

#### **תשובות:**

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיר: שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרויקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים. הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרויקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה. לגבי בינוי בינוי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרויקט. לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווד מטרם שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות. דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיר הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיר ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין: הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של בינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי. עודד גבולי: הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

#### **דיון פנימי:**

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל1 4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית. ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 20-40 קומות האפשרות ל15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר בינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית. אני מציע לאשר את ה77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

#### **הצבעה:**

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחו"ד צוות. ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שדי ירושלים ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>              |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - - '25-0005 |

### **מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.**

בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיון, נציגות התושבים ויזם התוכנית :

1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין היזם לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערבויות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליוני 2018 .
3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה- עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הוועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התב"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

**בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

שלומית זוננשטיין : מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. היזם נמצא בהחתמות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי : לכמה הזמן הארכה? שלומית זוננשטיין : שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי : החתמות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל : נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

#### **החלטה:**

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים :

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

**מבוקש מהוועדה הארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות, בשל התחייבות היזם לתושבים/בעלים להפקדה בפועל הסכמה של 80%, בימים אלו היזם משלים את הדרישה ויפקיד בפועל את התכנית.**

**בבדיקה שנעשתה לא נפתחו בקשות לתיקי מידע בתחום תכנית זו.**

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                           | <b>מס' החלטה</b> |
| שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151 | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                            | 11 - - '25-0005  |

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :**

יותם בן יעקב: שיכוני החיסכון היא תוכנית שב 2017 פורסם סעיף 77 ופורסמו מגבלות להרחבות שמוותרות בתב"ע המאושרת. אנחנו מבקשים להאריך בשנתיים נוספות את ה-77-78 מאחר והיזם לקראת סיום החתמות. נותן סקירה על התוכנית. אופירה יוחנן וולק: לכמה זמן אתם רוצים את ה-77-78. יותם בן יעקב: לשנתיים. יש ליזמים הסכם עם הדיירים שהם יגעו לוועדה עם מינימום 80% הסכמות. אסף הראל: מההדמיה הם שמו דגש על תכנון מקטעים וצבעים לרוב למיטב זכרוני אנחנו מנסים לייצר תכנון אופקי שיתן תחושה מתמשכת הייתי מצפה לראות משהו יותר המשכי.

### **בישיבתה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה מאשרת הארכה לפרסום לפי סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות. משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

## **ינואר 2024**

01/02/2017 ישיבה בה הוחלט על פרסום ס' 77 סעיף 78 - פרסום מתאריך 23.03.2017.

06/02/2019 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנה נוספת.

04/08/2021 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות.

מבוקש להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי ינואר 2025.

קידום התכנית לוועדה התעכב שכן היזם נדרש ל 80% חתימות בעלים בהתאם להסכם של היזם עימם. בנוסף היזם נדרש לערוך שינויים ולהתאים את התכנית למדיניות הדיור העירונית שאושרה כך שיחידות הדב"י תצורפנה למבנה להשכרה לצמיתות בבעלות ובתפעול היזם. מדובר במודל יחודי וחדשני לשילוב יחידות דיור להשכרה לצמיתות, כולל הגדלת השטחים הציבוריים. בימים אלה המתכננים מעדכנים את מסמכי התכנית בהתאם. בנוסף יש לעדכן את הרובד החברתי בהתאם להנחיות העירייה של הנציגויות בליווי יועץ חברתי. לאחר הצגת התכנית לבעלי עניין תובא התכנית לוועדה לדיון להפקדה.

מבדיקה שנעשתה קיימת בקשה אחת לתיק מידע מתאריך 2017 – אינה בתוקף. מבדיקה במערכת הרישוי לא נמצאו בקשות פעילות להיתרים במתחם.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :**

| מס' החלטה       | התוכן                                  |
|-----------------|--|
| 05/03/2025      | שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151 |
| 11 - - '25-0005 | דיון בהפקדה                            |

עדן בר נוי : תוכנית שיכוני חיסכון נמצאת בדרום יפו. מבוקש להאריך את סעיף 78 לשנה נוספת ולאפשר רק חיזוק מבנים ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות לשנה. דורון ספיר : מאושר בזאת הארכה.

**בישיבתה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי עד 31 לינואר 2025 בהתאם לתנאים הבאים :

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| זיהוי התכנית   |   |  |  |
|--|---|--|--|
| מספר התכנית<br>תא/מק/4424<br>507-0621151   | שם התכנית<br>"שיכוני חיסכון"                | מגיש התכנית<br>גולדן ארט יפו בשדרה-<br>שותפות מוגבלת | עורך התכנית<br>תאה קיסלוב<br>קיסלוב קיי אדריכלים בע"מ                |
| זיהוי הרשות (הוועדה)   |   |  |  |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)  |   |  |  |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא<br>הוסמכה)   | <input type="checkbox"/> עצמאית             | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת               | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם<br>תכנית מתאר<br>כוללת |
| סוג הרשות  |   |  |  |
| שם הרשות (בה חלה התכנית)   | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)                | תכנית כוללת בשטח<br>התכנית                           |  |
| <b>תל אביב-יפו</b>   | <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 <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק<br>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית |   |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק<br>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:   |   |  |  |

| תאור כללי של התוכנית המפורטת: המוצעת  | מס' הסעיף בחוק<br>לעניין סמכות<br>ועדה מקומית | מחוק הסעיף בחוק  |   |
|---|---|--|---|
| תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כ- 15.5 דונם - התוכנית כוללת הריסת 7 מבני מגורים טוריים וחכמת 7 מבני מגורים מתוכם אחד מיועד להשכרה לצמיתות כמו כן התכנית קובעת שטח למבנים מוסדות ציבור ומסדידת ומגדילה שטח ציבורי פתוח | 62 א (א) חוק התו"ב<br>התשפ"ח                  | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר<br>כוללת (בחתיים לתוכנית תא/5000 (מתן<br>תוקף 22.12.2016) |   |
| התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית<br>המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:  |   |  |   |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר   | זיהוי השטח<br>בתוכנית<br>המתאר                | חוראה רלבנטית<br>בתכנית המתאר  | הוראות<br>בהוראות<br>בתוכנית<br>המוצעת                  |
| הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות<br>לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי<br>התכנון.   | אזור תכנון 706א' –<br>"דקר, שיכוני חיסכון"    | יחולו הוראות מתחם<br>התחדשות עירונית<br>כמפורט בהוראות<br>התכנית, פרק 5, סעיף<br>5.3.2     | +   |
|   |   | תכנית התחדשות תותר<br>בכפוף להכנת מסמך<br>מדיניות לכל המתחם.                               | +<br>קיים מסמך<br>מדיניות תא/9080-<br>"שיכוני דרום יפו" |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>+ מדיניות שיכונים + דרום יפו מתייחסת לדופן שדרות ירושלים. שדי ירושלים תוכנה בתת"ל וכל תחום רצועת הדרך תוכן ונבנה לפי תוכן זה.</p> <p>לי"ר</p> | <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסי 5.3.5</p> <p>תתאפשר תוספת קומה מעל הגובה המרבי במסמך העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים בלבד.</p>   | <p>ר"71 – "שדרות ירושלים"</p>  |   |
| <p>+ תכנית להתחדשות עירונית רח"ק מירבי 4+1 התכנית מציעה רח"ק ממוצע של כ-4.6 בינוי מרקמי בגובה עד 10 קומות</p> <p>+</p> <p>+</p>                  | <p>ס' 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית</p> <p>תוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי.</p> <p>בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעל הקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>רח"ק ממוצע.</p> <p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסי 5.3.5</p>   | <p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:</p> <p>תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>                      | <p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p> <p>- הוראות עיצוב רחובות</p> |
| <p>+ ייעודי קרקע בתכנית- מגורים ד', מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת</p> <p>+</p>                 | <p>ייעודי קרקע: ס' 3.2.4- אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ס' 3.1.1 (ו')- שימושים כלליים</p> <p>ס' 3.2.1 (א') (2) - התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד. להתייחס בדראפט.</p>  | <p>למי תשריט אזורי יעוד:</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ציר מעורב</p>                       | <p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>  |
| <p>+ מגורים ומגורים מיוחד.</p> <p>+</p> <p>+ במבנים בדופן שדי ירושלים לא יותרו מגורים בקומת הקרקע</p>  | <p>מקבץ שימושים ראשיים: ס' 3.2.4 (א) - מגורים ס' 3.2.4 (א) (2) - שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים למעט אם קיים חשש שיצור מטרד.</p> <p>ס' 3.2.4 (ג) - צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו</p> <p>ס' 3.4.2 - בבניין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר מעורב שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1 תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2). בקומת הקרקע לא יותרו שימושים למגורים.</p> | <p>למי תשריט אזורי היעוד: 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>+</p>   | <p>מקבץ שימושים נוספים: ס' 3.2.4 (א) (4) - מסחר 1 בקומת הקרקע למעט שימוש מטרדי.</p>  | <p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד ושימושים כלליים, השתיות ונלווים - אזור מגורים בבניה עירונית</p> | <p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>                                  |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p>+ קביעת יעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי במגרשים הסחירים</p>   | <p>סי 3.1.1 (ד)- שימושים נוספים יקבעו בהיקף עד 25% שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ו)</p>   |  |   |
| <p>+ נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מידבי 4.6 בממוצע</p> <p>התכנית קובעת מגרש לדיור להשכרה ודביי</p>  | <p>סי 3.2.4 (ב)- בהתאם לגדול המגרש: מעל 1.5 דונם- רח"ק 2.5-4</p> <p>סי 5.3.2 (ג)- תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית</p> <p>סי 5.3.2 (ד)- רח"ק ממוצע בין המגרשים</p> <p>סעיף 3.1.3 (ג)</p>   | <p>לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית</p>  | <p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>   |
| <p>+ + +</p>  | <p>סי 3.1.4- שטחי בניה העולים על הרח"ק: (ב) - מתחם התחדשות עירונית. (ה) - שטחים עבור מרפסות. (ו) - שטחים עבור מצללות או סככות צל ביעודים לשימושים ציבוריים.</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 היעוד.</p> |
| <p>+ בהתאם לע1</p> <p>+ +</p>   | <p>סי 3.1.5 (א)- שטחי בניה בתת הקרקע לפי ע1.</p> <p>סי 3.1.5 (ד)- יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>  | <p>בכל שטח העיר</p>  | <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>  |
| <p>+ התכנית מציגה בניה מרקמית עד 11 קומות.</p> <p>+ גובל מצוד קרקע רחוב ציהתל"י בהפרדת רחוב. קיים שצ"פ מפריד בין הבינוי בתכנית ובין מגרש בן שתי קומות ביעוד מגרש מיוחד</p> <p>+ מגבלת גובה קומה על קומות בשימוש ציבורי.</p> | <p>סי 4.2.2 (א)- גובה לפי נספח לעיצוב עירוני.</p> <p>סעיף 5.3.2 עליה במדרגת גובה</p> <p>סעיף 4.2.2(א)(3) בינוי גובל</p> <p>סי 4.2.2 (ג)- גובה הבנייה המרבי לקומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. במבנים ברחובות עם חזית מסחרית, ניתן יהיה לקבוע קומת קרקע עד 6 מ'. קומה עליונה בנסיגה</p> | <p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני מתחם 706א - אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. מאפשר בניה עד 15 קומות.</p> | <p>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)</p>                |

תהליך התכנון והעיצוב



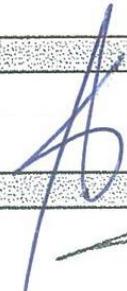
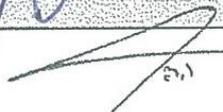
|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p>+</p> <p>קיים נספח תנועה ונספח נופי</p> <p>התכנית שומרת על שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של כ-1 דונם + הקצאה של שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור בהיקף של כ-2.7 דונם.</p> <p>רוחב מדרכה מעל 8 מ'. סך הכל רצועה לא בנויה בכל תחום הדרך - שדרות ירושלים מעל 20 מ' המפוצלים ל 2 מדרכות ושדרה אמצעית.</p> <p>שדרות ירושלים הינה רחוב תלכתי שמאופיין בשדרה אמצעית, לכן קיים פיצול ברצועה הלא בנויה. שדי ירושלים תוכננה בתת"ל וכל תחום רצועה הדרך תוכנן ונבנה לפי תכנון זה.</p> <p>התכנית אינה כוללת את הציר אלא גובלת בו</p> <p>הרחבת מדרכות באמצעות זיקת הנאה (שדרות ירושלים) או הפקעה לדרך מוצעת (ציהתי"ל).</p> <p>התכנית מרחיבה מדרכה קיימת באמצעות סימון זיקות הנאה עדי לרוחב מדרכה של כ-6 מ', לאור קיומם של מרחבים תלכתיים במרכז השדרה התכנית מאפשרת תשתיות נאותה להולכי רגל ואופניים.</p> | <p>3.6.1 (א) - שימושים ראשיים - לפי מקבץ שימושים מרחב ציבורי. שימושים כלליים - דרכים, חניונים, ותשתיות.</p> <p>(ג) תוראות</p> <p>(ד) מגבלת יעוד</p> <p>סי' 3.6.13 - ציר ירוק עירוני לשדי ירושלים</p> <p>(ב) (2) בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה ברוחב 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מיני של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים.</p> <p>ציר מטרופוליני לשדי בעשיט</p> <p>סי' 3.6.14 - רחוב עירוני. (ב) בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לאפשרות להבטיח רוחב מדרכה של 8-10 מ'</p> | <p><b>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</b></p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p> | <p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזוריים 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> |
|---|--|---|---|

מרחב ציבורי

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <p>+ חו"ד תחבורתית</p> <p>+ אין שינוי לתוואי הדרך</p> <p>+ תקן חנייה 1:0.8 לככל התכנית למעט תקן החנייה לחנייה לדביי ודירות להשכרה שיעמוד על 1:0.5</p>  | <p>ס' 3.8.1 (ח)- תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"ד תחבורתית להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>ס' 3.8.2 (ד)-על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמימ 3 או בתמימ 5 יחולו הנוראותיהן לרבות שמירה על רצועת התכנון.</p> <p>(ד)-3(3)-קו חניין בתכנון המפורט לא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך - הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>ס' 3.8.4 - תכנית השמוכה לקו מתע"ן.</p> <p>ס' 3.8.7 - תקן חנייה.</p> | <p>נספח תחבורה</p>  | <p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 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)</p> |
| <p>+ קיימים חו"ד סביבתית ונספח סביבתי אשר יוצגו לוועדה בדיון להפקדה.</p>   | <p>ס' 4.4.1, 4.4.2 - תכנית בעלת השפעה סביבתית, חו"ד סביבתית ונספח סביבתי</p> <p>ס' 4.4.3 - בניה ירוקה</p> <p>ס' 4.4.4 - הנחיות מרחביות</p>   | <p>בכל שטח התוכנית</p>  | <p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) תנאים לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>  |
| <p>- ל"ר - קיים סימבול של "אתר טבע נקודתי" במרחק של כ-450 מ'. הסימבול מתייחס לציר הירוק בסמיכות לרחוב תיניריך הינה ולא בתחום התכנית.</p>   | <p>ס' 4.5.1 - אתר טבע עירוני מקומי</p>   | <p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני</p> | <p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>   |
| <p>תא שטח 101 1020 הינם תאי שטח צמודים ובהם בינוי למגורים. היות ותא שטח 102 הינו קטן הבנוי בתכנית גבוהה על ותת קרקעית (לאור הבינוי המרקמי מוטה התחוקה, מספר גדול של יחידות דיור להשכרה, והרצון לעמוד בתקני חנייה במספר קומות</p> | <p>ס' 4.6.4 (א) - ניקוז. בכל תכנית תשמר תכנית פנייה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.</p> <p>ניתן להותיר פחות מ-15% במקרים המפורטים בסעיף, תוך הנמקה בכתב.</p>  | <p>בכל שטח התוכנית</p>  | <p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>   |

|   |                             |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|
| <p>חנייה מצומצם במסגרת גבולות המגרש, מבוקש 15% הפנויים מבנייה על ותת קרקעית יחושבו משני תאי השטח יחד.</p> <p>+<br/>+ חתכנית כוללת נספת ביוב ותשתיות</p> | <p>4.6.4(ג)</p> <p>ביוב</p> |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|

| שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)   |  |
|---|--|
| <p>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, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> | <p>סעיף</p> <p>מהות הסעיף</p>  |
| <p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>  | <p>סעיף קטן (א)(1)</p> <p>סעיף קטן (א)(4)</p> <p>סעיף קטן (א)(5)</p> <p>סעיף קטן (א)(19)</p>   |
| <p>+</p>  | <p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>   |
| <p>+</p> <p>קביעת קווי בניין</p>  | <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>   |
| <p>+</p> <p>שינוי בהוראות בינוי</p>   | <p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>  |
| <p>+</p> <p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>  | <p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p> |

| תצהיר וחתימות   |   |
|---|---|
| <p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p> |   |
| <p>מהנדס.הוועדה:</p>  |   |
| <p>שם ושם משפחה</p> <p>אודי כרמלי, אדרי</p>   | <p>חתימה</p>   |
| <p>תאריך</p> <p>8.11.25</p>   | <p>תאריך</p> <p>7.1.2025</p>  |
| <p>שם ושם משפחה</p> <p>הראלה אברהם אוזון, עו"ד</p>  | <p>חתימה</p>  |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                            | <b>מס' החלטה</b> |
| שיכונני חיסקון - 4424/מק/תא/507-0621151 | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                             | 11 - - '25-0005  |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

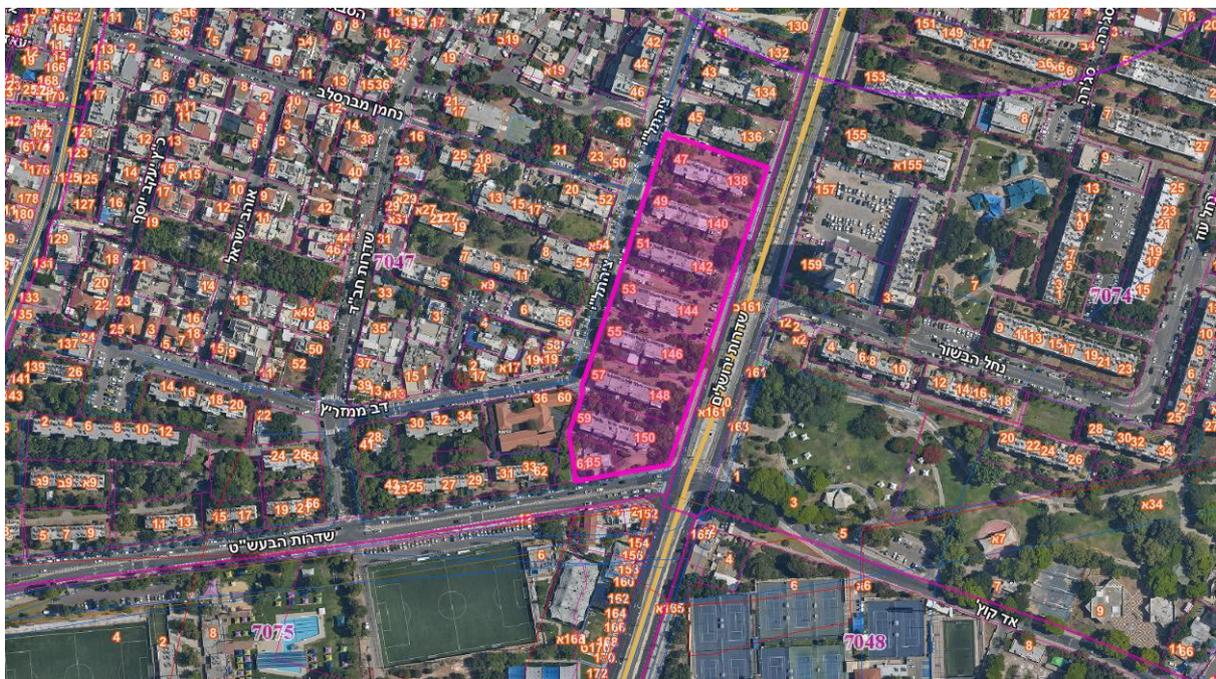
**מיקום:** שכונת "צהלון ושיכונני חיסקון", יפו.  
גבולות: שד' ירושלים ממזרח; שד' הבעש"ט מדרום; רח' ציהתל"י ומגרש 2462 ממערב; מגרש מגורים בשד' ירושלים 136 (גו"ח 7047/149) מצפון.

**כתובת:** שדרות ירושלים 138-150 (זוגיים); שד' הבעש"ט 35; רח' ציהתל"י 47-59 (אי זוגיים).

**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7047     | מוסדר   | חלק         | 150 - 157           | -                 |

**שטח התכנית:** כ-15.5 ד'



**מטרת התכנית:**

היוזמה לקידום התכנית החלה בשיתוף פעולה של הקליניקה לדיר, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב וחברת גולדן ארט, במטרה לייצר התחדשות עירונית מותאמת לאוכלוסייה המתגוררת במרחב בכלים תכנוניים כגון: יצירת תכנון להשכרה, תכנון מוטה תחזוקה ויצירת שטחים קהילתיים וציבוריים הנגישים לכולם.

התכנון מציע התחדשות, באמצעות הריסה של מרחב מגורים ובניית כ-7 בנייני מגורים חדשים בבנייה מרקמית. מרחב התכנון משלב מגרש אחד להשכרה לצמיתות שמחצית מיחידות הדיר בו יהיו דיר בהישג יד למשך 25 השנים הראשונות בהתאם לתוספת השישית לחוק. זאת תוך שיפור הקישוריות במרחב הציבורי והקצאת מגרש לצרכי ציבור. הכל, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולפי מדיניות שיכונני דרום יפו (תא/9080).

**מתכנן:** קיסלוב-קיי אדריכלים

**שמאות:** נחמה בוגין; **תחבורה:** גור פוכס; **מודד:** אורי רוני; **אגרונום:** אורי רוני; **איכה"ס:** רן קוליק, חב' יוזמות; **יועצים חברתיים:** קשרי קהילה; **תשתיות:** רועי שקדי; **סביבה ונוף:** מאיה זהר

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>           |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - 25-0005 |

**יזם:** גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ.

**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב-יפו (בשטחים הציבוריים), דוור ציבורי: חלמיש (יח"ד 1) ורשות הפיתוח (3 יח"ד).

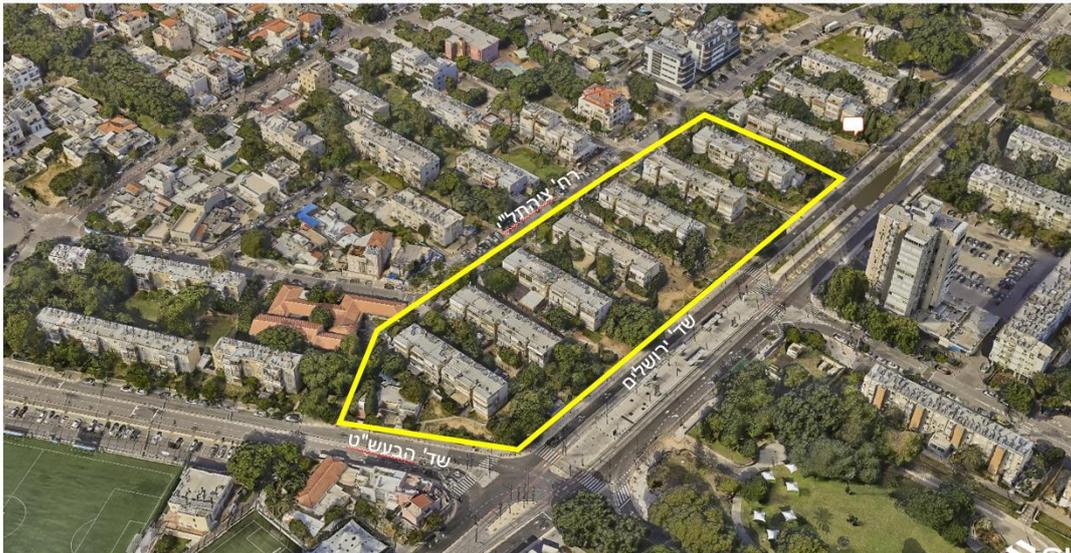
**מצב השטח בפועל:** התכנית ממוקמת בדופן המזרחית של שכונת "צהלון ושיכונני חסכון", במפגש שד' הבעש"ט ושד' ירושלים. השכונה מתאפיינת בבינוי מעורב של בניה נמוכה עד 3 קומות לצד בנייני שיכון משנות ה-50 המתחדשים במגוון מתווים לבינוי בן 8-9 קומות.

במרחב התכנון קיימים שבעה בנייני שיכון למגורים בני 3 קומות הכוללים יחדיו 126 יחידות דוור בשטח ממוצע של כ- 72 מ"ר.

בחלקו הדרומי של מרחב התכנון קיים בניין חד קומתי ובו שימושים ציבוריים. בהתאם לתא/2563 (משנת 1994) שטח זה יועד לשטח ציבורי פתוח ועל כן עיריית ת"א-יפו קידמה הליך הפקעה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 25.09.2024.

בצמידות לתכנית, ממזרח, על שדרות ירושלים, מצויה תחנה של הקו האדום של הרכבת הקלה. מדרום, הציר הירוק המטרופוליני.

עם התחלת הליך התכנון, שאפה התכנית לכלול את כל 10 בנייני מגורים בדופן שד' ירושלים (שד' 132-150 הזוגיים). יחד עם זאת, שלושת הבניינים הצפוניים (שד' ירושלים 132-136) ביצעו הרחבות (חלקיות), ולא היו נכונים להגיע להסכם עם היזם בדבר התחדשות בתכנית. לכן, הקו הכחול כולל את 7 בנייני המגורים שהגיעו להסכמה עם היזם.



**מדיניות קיימת:**

**תוכנית מתאר תל אביב-יפו (תא/5000) (2016)**

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 706- אזור מגורים בבניה עירונית. **רח"ק**- עבור מגרשים הגדולים מ-1.5 ד' רח"ק בסיסי 2.5; רח"ק מרבי 4. צפיפות שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו. יש לעודד מסחר בקומת הקרקע ומגוון סוגים וגדלים של יח"ד.
- שד' ירושלים (ר-71) – ציר מעורב, רחוב עירוני, וציר ירוק מטרופוליני. שד' הבעש"ט – ציר ירוק מטרופוליני.
- **נספח עיצוב עירוני:** בנייה עד 8 קומות
- **נספח אזורי הנחיות מיוחדות:** דקר ושיכונני חסכון (706א') אזור להתחדשות עירונית המאפשר תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות. (התכנון המוצע כולל בניה עד 11 קומות), תוספת 1 רח"ק. רחק מקסימלי 5.
- **נספח תחבורה:** שד' ירושלים ושד' הבעש"ט- דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים וקו מתע"ן (רכבת קלה-קו אדום).
- **נספח תשתיות:** רצועת מים וקו ביוב ראשי לאורך שד' ירושלים ושד' הבעש"ט – מחוץ לגבולות התכנית.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>             |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסקון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - 0005-25ב' |

טבלה 5: חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא/9086- אושרה ב2017). שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב.

#### **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 דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
  - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
  - התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
  - חיזוק המעברים בצפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
  - בכל תוכנית יש לבחון את מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות על מנת לשמר ולחזק את מערך השבילים המחוברים בין השכונה לשדרות ירושלים ומערך הגינות הפנימיות.
  - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
  - בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים בינוי בגובה 6.5 ק' בשד' ירושלים והגבהה לרח' ציהתל"י.

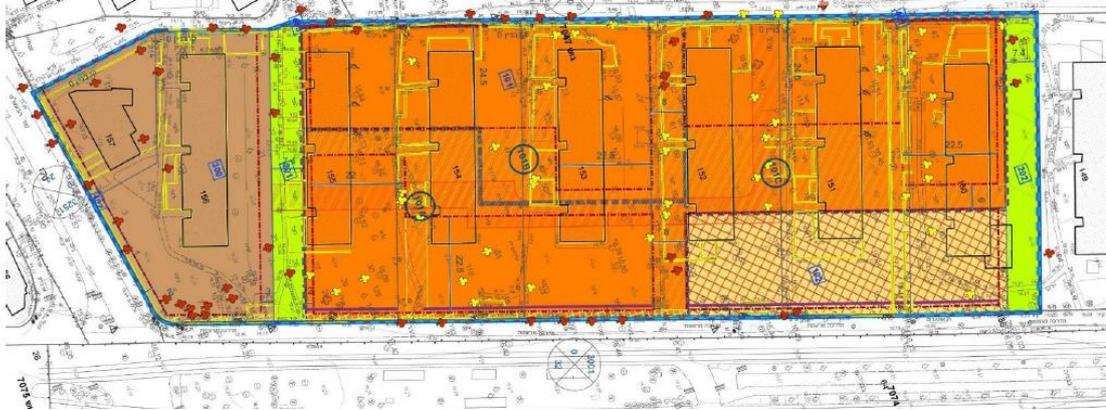
**התכנית תואמת את המתווה המוצע להתחדשות (הליך פינוי בינוי) ועומדת בכל הנחיות המדיניות לנושא אופי הבניה ופיתוח המרחב הציבורי, למעט גובה הבינוי כלפי שד' ירושלים.**  
**על מנת להבטיח הקצאת מגרש משמעותי לצרכי ציבור תוך שמירה על בנייה מרקמית מוטת תחזוקה, מבוקשת חריגה ממדיניות שיכוני דרום יפו, כך שהפניית מדרג הבניה הגבוה יופנה גם כלפי שדרות ירושלים (עד 10 קומות, עליה נקודתית 11 קומות)**

- תא/2563- "צהלון" (1994)- תכנית המגדירה את זכויות והוראות בנייה במגרשים הסחיריים, ומחזקת את התשתית הציבורית ע"י שינוי יעוד למגרשים מסחריים לשטחי ציבור פתוחים (ובהם מגרש 2477).
- תא/2563(2)- "שיכוני חסכון הרחבות" פרוט לתכנית 2563 (1997)- כוללת הוראות להרחבת דירות בתחום התכנית, וכן המלצות לפיתוח מגרשים ושיפור מערך החניה.

#### **מצב תכנוני מוצע:** **תיאור מטרות התכנון:**

- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, ושינוי ייעוד בהתאם להוראות תכנית המתאר (תא/5000) ומדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080).
- התחדשות עירונית בשכונת "שיכוני חיסקון" ביפו, באמצעות הריסה של 7 בניינים קיימים ובניית 6 מבני מגורים ובניין להשכרה לצמיתות שיכלול 120 יחידות דיור להשכרה לצמיתות. מחצית מיחידות דיור אלה, יהיו דב"י למשך 25 השנים הראשונות בהפחתה של 40% ממחיר השוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב.
- הבניינים יהיו בנויים סביב חצרות פנימיות שיקבעו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בהיקף של 2.5 דונם (לכל הפחות) המבטיחים מרחב שהייה וחיבוריות מזרח-מערב דרך מרחב התכנון משד' ירושלים אל פנים השכונה. זאת בנוסף על שני מעברים ציבוריים בתחום שטחי ציבור פתוחים.
- קומת הקרקע בדופן בבניינים כלפי שדרות ירושלים תשמש מסחר מלווה רחוב.
- בחלקה הדרומי של התכנית מוצעת הקצאת מגרש למבני ציבור בשטח של כ-2.7 ד'

**תשריט מצב מוצע**



**פירוט יעודים:** מגורים, מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ציבוריים בנויים.

**נתונים נפחיים:**

- גובה: עד 38 מ'
- תכסית: עד 60% למגרש מגורים ו-90% למגרש מגורים מיוחד
- קווי בניין: קווי בניין (מזרח): קו בניין 2 מ'. קו בניין-0 למרפסות קומת הקרקע כלפי שדרות ירושלים (מזרח): קו בניין 2 מ'. קו בניין-0 למרפסות לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב): קו בניין 1.5. קו בניין למרפסות-0. לכיוון מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח בצפון ובדרום: קו בניין 2 מ' קו בניין למרפסות - 1 מ'
- בין בניינים: המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'. במעבר הראשי (הממשיך את רחוב נחל בשור) תובטח זכות מעבר ברוחב מינימאלי של 10 מ'.
- עומק המרפסות לא יעלה על 1.6 מ' מהחזית הבנויה בפועל.

**הדמיה מדרום-מזרח**



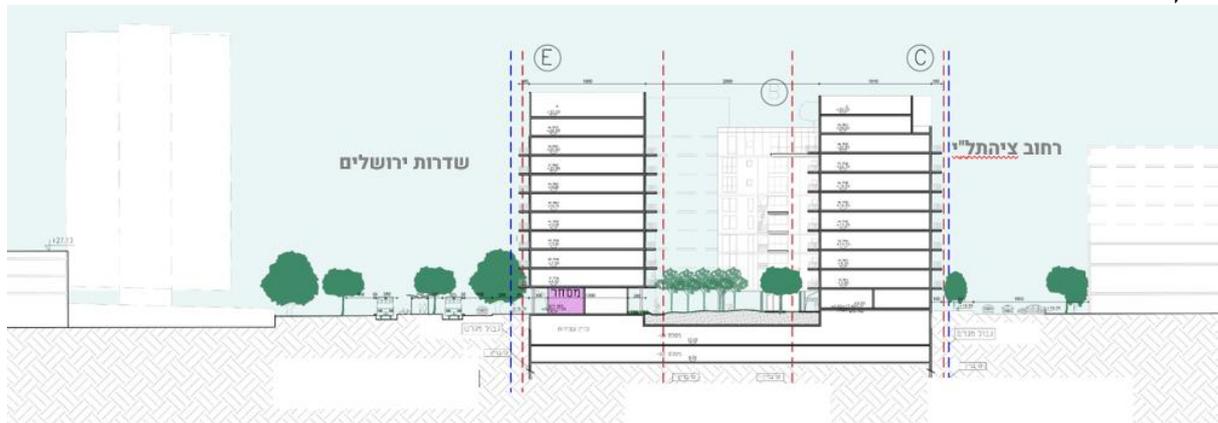
|   |                  |
|---|------------------|
| <b>התוכן</b>                            | <b>מס' החלטה</b> |
| 4424/מק/תא/507-0621151 - שיכונני חיסקון | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                             | 11 - - '25-0005  |

תמהיל דיור :  
 סה"כ יחידות דיור בתכנית : 430 יח"ד  
 יחידות דיור להשכרה לצמיתות : 120 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד יהיו דב"י ל-25 השנים הראשונות)  
 צפיפות נטו : 37.3 יח"ד / דונם נטו.  
 שטח ממוצע ליח"ד : כ- 116 מ"ר- שטחי ברוטו לדירה (כולל שטחי שירות קומתיים ומיגון)

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

- בבסיס התכנית מונחת המטרה לחדש את מרחב התכנון תוך שמירה על מרקם חיים רב תרבותי, ויצירת מגוון סוגי מגורים עבור הקהילה המתגוררת והעתידה לעבור למרחב. זאת במגוון כלים: יצירת בינוי מרקמי (עד 11 קומות) מוטה תחזוקה מוזלת, יצירת שטחים משותפים לשימוש הקהילה, והבטחת היצע של 120 יחידות דיור להשכרה (28% ממספר יחידות הדיור בתכנית), בבעלות ובניהול אחודים.
- כחלק מהמאמצים לשמור על האוכלוסייה הקיימת, נעשתה בחינה להגדרת שלביות יישום הפרויקט כך שיתאפשר פינוי-בינוי-פינוי, ולא כל הדיירים יצטרכו להתפנות בעת אחת. אולם, (כפי שמפורט בפרק החברתי) נמצא כי התועלת קטנה אל מול הקשיים שיכולים להיווצר בעקבות כך. כמו כן, במפגשי שיתוף הציבור עלתה התנגדות גורפת מכלל בעלי העניין לביצוע התכנית בשלביות ועל כן מומלץ כי הפרויקט ימומש בהנף אחד. לפירוט נוסף ראו פרק שיתוף ציבור.
- קומת הקרקע בבניינים הסמוכים לשד' ירושלים תהיה קומת קרקע מסחרית אשר תפנה לשדרות ירושלים. עומק המסחר בבנייני המגורים יהיה בהתאם לנדרש בתכנית המתאר ויעמוד על 10 מ' ואורך החזית המסחרית לא יפחת מ-80%. מבוקש כי נקודתית תתאפשר הפחתה של עומק המסחר כך שלא תפחת מ-4 מ', ואורך החזית המסחרית לא תפחת מ-70%.
- על מנת להבטיח מיקום מיטבי לשטחי לחול, בהלימה לרצון לשמור כמות מירבית של עצים. בתכנית הוגדרו שטחים פנויים מבנייה בהיקף מינימלי של 15% משטחם הכולל של המגרשים ביעוד "מגורים ד"ו-ו"מגורים מיוחד".

**חנת מוצע-**

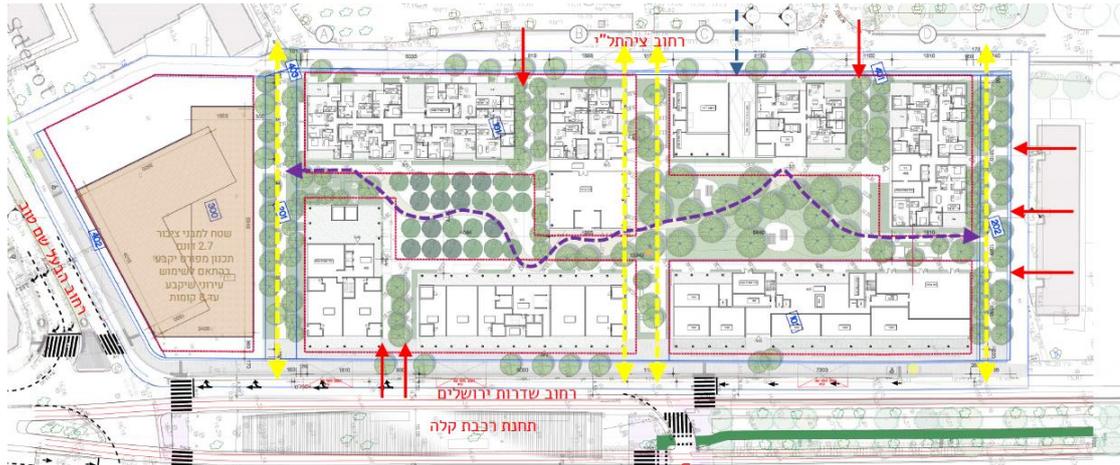


**שטחי ציבור בתכנית וסביבתה ושטחים פתוחים :**

התכנית מקצה מגרש ביעוד "שטחים למבני ציבור" בשטח כ-2.7 דונם בדרום התכנית. המגרש הציבורי ימוקם בפנינת שד' ירושלים ושד' הבעש"ט, בסמיכות לציר הירוק המטרופוליני, ובמיקום בעל חשיפה גדולה לציבור.

התכנית משיקה לציר ירוק עירוני לאורך שדרות ירושלים, המחייב ביצירת מדרכות של 8 מ'. ליצירת המדרכה המבוקשת קו הבניין הקדמי בתכנית הינו 1.7 מ' כך שתהיה מדרכה פנויה מבניה בעומק כ-6 מ' ועוד קולונדה בקומת הקרקע שעומקה לא יפחת מ-4. כך, עומק המרחב ההליכתי יהיה כ-10 מ'. המרווח הקדמי כלפי שדרות ירושלים יהיה בזכות מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, עם אפשרות להעברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע ויפותח כשטח רציף והמשכי לרחוב.

בהתאם למדיניות שיכונני דרום יפו (תא/9080), התכנית שמה דגש על חיבורי מזרח מערב. לצורך כך מוצעים שני שצ"פים אורכיים המשמשים כשבילים מגוונים המקשרים בין פנים השכונה לשד' ירושלים (ותחנת הרכבת הקלה) ומייצרים חיץ מחבר בין מגרשי המגורים לבין השב"צ בדרום ובנייני המגורים הקיימים בצפון.



כל החצרות הפנימיות הוגדרו כזכות מעבר בזיקת הנאה לציבור לרווחת כלל תושבי השכונה לכל ימות השנה ושעות היממה. היות ולזכות המעבר תרומה משמעותית לחיבוריות ולהיקף השטחים הפתוחים בשכונה, כל שטחי זכות המעבר יהיו בניהול ותחזוקה עירוניים, על מנת להבטיח כי עלויות התחזוקה לא יושטו על המתגוררים בפרויקט.

**עיצוב:**

הבינוי המוצע שומר על בניה מרקמית כאשר הגבהים של המבנים אינו אחיד ומשתנה בין 11 קומות ל-7 קומות כך שנוצרות מרפסות גג שונות. הגדרות הבינוי והשפה האדריכלית יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

בבינויים בדופן רחוב ציהתל"י מוצעות דירות בקומת הקרקע עם מרפסות שקועות המהוות חלק מהנפח הבנוי. על מנת לשמור על פרטיות המגורים בסמיכות לשטחים הציבוריים ולשטחים בזכות מעבר, ניתנה אפשרות להגבהת קומת הקרקע ב-50 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הנופי.

**עצים בוגרים-**

סקר עצים בוגרים נבחן ע"י ידי האגרונום העירוני (ינואר 2025) בתחום התכנית 129 עצים בוגרים. 47 עצים נקבעו לשימור ועוד 6 עצים להעתקה קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום. במרחב התכנון נמצאו מספר עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה אשר נדרשים להתייחסות פרטנית בשלב תכנית העיצוב לנושא בית גידול ומרחב מחייה.

**תנועה וחניה:**

- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. רמפת הכניסה לחניון תמוקם בתא שטח 101 ותהיה משותפת לכלל המגרשים בתכנית לרבות מגרש 300. הגישה לרמפת הכניסה לחניות תהיה מרחוב ציהתל"י ומיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- יתוכנן מעבר תת קרקעי בין המגרשים 101,201,300 ותירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחנייה ולטובת הגישה למגרש הציבורי.
- תקן החניה לרכב פרטי במגרשים בייעוד "מגורים ד"י" וייעוד "דירור מיוחד" יהיה 0.8:1 והוא יהיה תקן חניה מרבי.
- תקן החנייה לאופניים והסדרי החנייה שלהם יהיו לפי המדיניות התקפה לעת הוצאת היתר ויקבעו בתכנית בינוי ופיתוח
- מקומות החניה בייעוד "דירור מיוחד" יתוכננו כולם בתחום תא שטח 102. לא תותר הצמדה של מקומות החניה לדירור להשכרה. החניות יהיו בבעלות ובניהול אחוד של בעלי ומנהלי הדירור. חניות אלו יהיו מנוהלות ויעמדו בעדיפות לשירות דיירי הפרויקט הדירות להשכרה.
- תכסית החניונים לא תעלה על 85% מסך השטחים בתאי השטח בייעוד "מגורים ד"י" ו" דירור מיוחד" יחדיו.

**טבלת השוואה (מגרשי מגורים ומגורים מיוחד):**

| מצב מוצע  | מצב קיים   | נתונים                 |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| כ- 0.3 ד' - דרך מאושרת<br>כ- 0.01 ד' - דרך מוצעת  | כ- 0.3 ד' - דרך מאושרת                                     | דרך                    | ייעודי קרקע          |
| כ- 9.7 ד' - מגורים ד'<br>כ- 1.8 ד' - דיוור מיוחד  | כ- 14.3 ד' - מגורים ה'                                     | מגורים                 |                      |
| כ- 1 ד'   | כ- 1 ד'  | שטח ציבורי<br>פתוח     |                      |
| כ- 2.7 ד'   |  | מבנים<br>ומוסדות ציבור |                      |
| ל"ר   | ל"ר  | אחוזים                 | סה"כ זכויות<br>בניה  |
| 12,600 - דיוור מיוחד (מתוכם<br>240 מ"ר לשטחים משותפים<br>לדיירים)<br>37,900 - מגורים ד' (מתוכם<br>260 מ"ר לשטחים משותפים<br>לדיירים)<br>1,200 - מסחר<br>11,012 - מבני ציבור (בהתאם<br>לתכנית צי-400%) | 16,170 - בכל מגרשי המגורים<br>5% משצ"פ במגרש 2477 (31 מ"ר) | מ"ר                    |                      |
| ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח   | בהתאם לקווי הבניין המותרים                                 | אחוזים                 | זכויות בניה<br>לקומה |
| ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח   |  | מ"ר                    |                      |
| עד 9.65 קומות ברחוב ציהתל"י<br>עד 10.65 בדופן שד' ירושלים<br>מבנה ציבור - עד 8 קומות  | 3.5  | קומות                  | גובה                 |
| 38  |  | מטר                    |                      |
| עד 60% למגורים ועד 90%<br>למגורים מיוחד<br>מגרש ציבורי עד 75%   | 35%  |                        | תכסית מקסי' למגרש    |
| 1: 0.8 - מגורים ד' (מרבי)<br>1: 0.8 - חניה מנוהלת בבניין<br>להשכרה (מרבי)<br>מבנה ציבור 1: 100 (מרבי)   | על פי התקן התקף  |                        | מקומות חניה          |

**חוו"ד תחבורתית (לפי דרישת סעיף 3.8.1 ה בתכנית המתאר):**

**1. רקע -** פרויקט שיכוני חיטון ממוקם בקרבה לקו האדום ומרחק הליכה מתחנת רכבת וולפסון. מיקומו של הפרויקט ומאפייניו הייחודיים מאפשרים להטמיע בו מדיניות חניה מתקדמת ולהציע לראשונה מודל של חניה מנוהלת למגרש המיועד לדיוור להשכרה. אמצעי מדיניות זה שהומלץ במדיניות החניה העירונית מאפשר הקצאה דינאמית מוטת ביקוש קשיח לרכב, מרסן את הבעלות (והשימוש) ברכב בקרב הדיירים. החניות ינוהלו ע"י חברה המנהלת את הדירות. מודל זה, אשר מפריד בין השכרת דירה להשכרת חניה, מתאפשר בפרויקטי השכרה לצמיתות בלבד, ויתרונו בניהול ביקוש החניה שהוא דינאמי לפי צרכים משתנים של משקי הבית.

**2. הולכי רגל ואופניים -** הסדרי התנועה בשדרות ירושלים מוצגים ברקע התוכנית ומציגים את המצב החדש של מדרכות ושבילי האופניים, לאחר ביצוע הרק"ל ופתיחתה לשימוש הציבור. הפרויקט מציע מעברים פנימיים מזרח-מערב בכמה מקומות. חלק באמצעות שצ"פים (צפוני ודרומי) וחלק באמצעות זכות מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית ציבור במרכז הפרויקט. בנוסף מציע הפרויקט זכות מעבר בכיוון צפון-דרום במרכז הפרויקט.

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                          | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיטון | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                           | 11 - - 0005-25   |

**3. תחבורה ציבורית** - המרחב משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית צמודה. כולל ציר רק"ל פעיל (הקו האדום) בדופן הפרויקט לאורך שדרות ירושלים. (תחנת רק"ל הבעש"ט). בנוסף, משורת המרחב באמצעות קווי שרות משלימים באמצעות אוטובוס בשדרות הבעש"ט וברחוב אד קוף. קו המטרו העתידי עובר במרחק של כ- 500 מ' מזרחה מהתכנית, לאורך רחוב היינריך היינה וכולל תחנת מטרו בית חולים וולפסון (כ- 550 מ' מהתכנית) בה מצויה גם תחנת וולפסון של רכבת ישראל.

#### **4. תקני חניה וחניונים**

בשל צמידות הפרויקט לקו רק"ל פעיל ולמערכת תחבורה ציבורית עתידית מתקדמת בסביבה הקרובה, הפרויקט מתבסס על תקני חניה מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 300 חניות וכ- 900 זוגות אופניים (לפי תקן של 2 זוגות לכל יח"ד). כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים:

- מגורים : 0.8 : 1 ליח"ד והוא יהיה תקן מרבי.
- מבנה שכירות (חניה מנוהלת) : 0.8 : 1 ליח"ד והוא יהיה תקן מרבי. **לא תהיה הצמדה של חניות למבנה בשכירות.**
- מסחר : ללא חניה (תקן 0)
- תקן חניה לשב"צ : 1 : 100 מ"ר.
- תקני החניה הסופיים יקבעו בעת תכנית העיצוב.

- מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י באופן שישרת את כל חניוני המרחב.
- מענה תפעולי למשאיות מסחר מוקמו בחניות מקבילות ברחוב ציהתל"י בצד הפרויקט, כפי שסוכם ואושר עד כה עם כל מחלקות העירייה. האספקה לחזית המסחרית בשדרות ירושלים תבוצע במפלס הקרקע, דרך כל המעברים הפתוחים גם לציבור. פתרונות הפריקה והטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב
- רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד וללא פגיעה בפיתוח הנופי, פתרון סופי לפינוי אשפה ינתן בשלב תכנית העיצוב. בשלב זה מוצג פתרון המרכז את כל האשפה בתת הקרקע, ומפונה דרך חדר אשפה מרכזי בקומת הקרקע, הפונה לרחוב ציהתל"י.
- מערך תכנון החניון מתבסס על כ- 2 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זכות מעבר עם זיקת הנאה לרכב לגישה לחניונים המשותפים של המגורים ומבנה השכירות
- הגישה למגרש ביעוד מוסדות ציבור מוצג בנספח התנועה ונשמר להחלטה בעתיד עם 2 אופציות של גישת רכב : אחת ישירות מרחוב הבעש"ט ושניה באמצעות זיקת הנאה דרך מרתף 1.
- מתקן החניה לאופניים כאמור יהיה 1 : 2 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.
- מקומות חניה לאופניים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם בחדרים מסודרים וסגורים בקרקע ובמרתף עליון מתחת לגרעינים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים. מערך הגישה יהיה באמצעות מעלית מתאימה באורך וגודל והכל בהתאם למדיניות תא/9144.

#### **5. סיכום**

מעריך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שדרות ירושלים-רחוב הבעש"ט יפו וכולל הסדרת מערך צירים וקישורים איכותיים לרבות הסדרת המדרכות ההיקפיות, יצירת צירי מעברי הולכי רגל רבים לכלל הציבור בכיוונים מזרח ומערב וצפון דרום דרך הפרויקט. כולל נגישות מהירה לשביל האופניים החדש הקיים בשדרות ירושלים ושמירה על שטחי חילחול, שילוב שימור עצים ככל הניתן, הסדרת רצועות גינון, זיקות הנאה, וכדי לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית מהשכונה. הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה למרחב הנוכחי. תואם את ההנחיות העדכניות של אגף התנועה לנגישות, תקני חניה וכד'.

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>              |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסקון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - - '25-0005 |

### חו"ד פרוגרמטית:

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון על ידי היחידה האסטרטגית נדרשים שטחי קרקע בסך: עבור מבני ציבור- 3.5 ד' (מקומי בלבד) עבור שטחים פתוחים – 2.4 ד' (סף הבית בלבד)

התכנית הינה תכנית התחדשות שמציעה בינוי המאפשר היצע מגורים מגוון, בדגש על עלויות מחייה ותחזוקה זולות באופן יחסי, לרבות מודל השכרה לצמיתות. לאור היתרונות התכנוניים והתועלות החברתיות המפורטים לעיל, הוסכם כי התכנית תידרש להקצות את השטחים הבאים:

- **מגרשים למבני ציבור: הקצאה של כ-2.7 דונם.** ההקצאה תינתן בחלקה הדרומי של התכנית ליצירת רצף שטחים חומים עם הבניין המתפקד כיום בשימוש ציבורי בתחום השצ"פ. ובסמיכות לשצ"פים הקיימים והמוצעים. מוצע כי מבני הציבור יפנו חזית לרחוב שדרות הבעש"ט ושדרות ירושלים. מגרש זה יהווה עתודת קרקע לצרכי ציבור לתוספות האוכלוסייה הצפויה באיזור- מקומיים שכונתיים נורמטיביים ו/או אזוריים יתאימו לפוטנציאל הנגישות הגבוהה של המגרש
  - **מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים:** מיקום התכנית המוצעת בקרבה לפארק דוידוף, ולציר הירוק מעברו הדרומי של שדרות הבעש"ט. אלו יתנו מענה נגיש ואיכותי לשטחי הציבור הפתוחים ומאפשרים הקצאה חלקית של שטחי הציבור הנדרשים בגבולות התכנית. על כן, **נדרש שטח פתוח בהיקף של 1 ד'** שיינתן כמעבר מזרח מערב, על מנת לייצר מרחב חיבור משמעותי בין רחוב ציהתל"י לשדרות ירושלים (בהמשך לרחוב נחמן מברסלב) על פי המלצת מסמך התחדשות שיכונני דרום יפו.
- יתרת השטחים הפתוחים הנדרשים יינתנו כזיקת הנאה לציבור בתחומי השפ"פ בהיקף שלא יפחת מ-2.5 דונם. אלו יתכננו ויתפקדו כחצרות פנימיות המשמשות לרווחת הציבור ולמעברים ציבוריים פתוחים.

### שטחים משותפים בכלל פרויקט:

כיוון שבתכנית יחידות דיור להשכרה ועל מנת לחזק את המרכיב הקהילתי בתכנית - מומלץ לתכנן חללי דיירים משותפים איכותיים שיתנו מענה לצרכי הדיירים מחוץ לשטח הדירה, כגון: מועדוני דיירים קומתיים, חללי עבודה משותפים, מועדון כושר וחללי התכנסות. מוצע כי שטחי השירות בתת הקרקע (מחסני אופניים ושימושים נלווים למגורים), יתייעלו ויורחבו לשימושים משותפים נוספים (מועדון דיירים\חדר כביסה וכדומה) על חשבון שטחי השירות.

### תמהיל:

יש לשלב בתכנית הוראות לעניין תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. מומלץ לכלול בעיקר דירות קטנות-בינוניות, על מנת לשמור על מלאי הדירות הקיים הנוטה לצמצום בתהליכי התחדשות. וכן דירות בינוניות עד 100 מ"ר, אשר יתאימו למשקי בית משפחתיים המאפיינים את האזור ולהמעיט בתכנון דירות גדולות מאוד מעל 100 מ"ר.

### תמהיל מומלץ למגרשים בייעוד מגורים ד':

- לפחות 5% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 15% דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
- לא יותר מ 45% דירות בשטח של 86-100 מ"ר.
- לא יותר מ 15% דירות בשטח של מעל 120 מ"ר.

### דיור להשכרה ודיור בהישג יד:

תכנית זו מקצה כ-28% (120 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור השכרה לצמיתות בבעלות ובניהול אחדים. מתוכן, כמחצית (60 יח"ד) מיחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך יוקצו בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפקחת בהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. עם תום תקופת הדב"י, יחידות דיור אלו יוגדרו כיחידות דיור להשכרה לצמיתות. כלל הדירות ימוקמו באותו בניין, בתא שטח בייעוד "דיור מיוחד". שטח

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>התוכן</b>  | <b>מס' החלטה</b>              |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - - '25-0005 |

הממוצע של דירות הדב"י יהיה זהה לממוצע ולתמהיל של דירות ההשכרה. שטח דירה (שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתיים, ללא מרפסת) מינימלי 45 מ"ר ושטח דירה מקסימלי לא יעלה על 120 מ"ר.

#### תמהיל הדירות (דב"י והשכרה) המוצע:

- לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
  - לפחות 30% דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
  - לפחות 20% דירות גדולות בשטח של 90-105 מ"ר.
- תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב היתר הבניה. יחידות אלו יהיו בניהול ובעלות אחודים.

#### **חו"ד סביבתית:**

לתכנית הוכן נספח סביבתי במסגרתו נבדקו הנושאים:

#### אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה אשר נדרש לתאום ותיקון. התכנית גובלת בחלקה המזרחי עם שד' ירושלים שבה תנועת רק"ל, תחבורה ציבורית ותנועת רכבים פרטיים. בקולטים (מבנים G,E,F) הממוקמים על רח' שד ירושלים קיימת חריגה במפלסי הרעש מהקריטריון הנדרש (עפ"י הפרוט בנספח הסביבתי) ולכן בחזית המזרחית, צפונית ודרומית יידרש מיגון דירתי (מעטפת המבנה) שיאופיין בשלב התכנון המפורט. ניתנו הנחיות להפחתת רעש ממערכות מכניות ומניעת רעש בשלבי ההקמה. נדרש לבצע תאום מול נת"ע בנושא ריסון הרעידות מהרק"ל. ככלל, נדרש לעמוד בקריטריון לרעש תחבורה של 40dB(A) במגורים ו-35 dB(A) בשטחי ציבור רגישים עם חלונות סגורים.

#### אסבסט:

נערך סקר אסבסט בשטח התכנית. עפ"י הנספח במבני המגורים לא נמצא אסבסט. מופע אסבסט של גג וצנרת נמצא במחסן הממוקם בתחום התכנית. פינוי האסבסט יעשה, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, טרם תחילת עבודות בשטח התכנית.

#### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

הדיווח נכתב על ידי חברת "קשרי קהילה" המהווה הגורם החברתי הפעיל במרחב מטעם הזים ובפיקוח מנהל שירותים חברתיים.

אוכלוסיית מרחב התכנון הינה מעורבת, במעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך. ישנו ריבוי של שוכרים החיים במרחב. מרבית התושבים מתארים כי החיים במרחב קשים מאוד כיום- יש הזנחה ופשיעה והם מחכים בקוצר רוח להתחדשות עירונית.

בשנת 2013 עיריית תל אביב-יפו בשיתוף הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט באוני' תל אביב החלו לקדם רעיון לפרויקט התחדשות במרחב. החברה היזמית "גולדן ארט" נבחרה לקדם את הפרויקט עבור הדיירים בשנת 2014 והיא קידמה את תכנון התב"ע לצד עבודה חברתית מול בעלי הנכסים- קיום מפגשים לתושבים ולנציגות, הקמת משרד שטח ופגישות עם הדיירים, עדכונים שוטפים ונכון להיום למעלה מ-80% מבעלי הדירות חתומים על הסכם פינוי בינוי מלא.

בתאום ובסיכום עם עיריית ת"א-יפו הורחבה מעטפת הקשר והייעוץ החברתי במרחב לקראת דיון בועדה המקומית ובתאריך 30/4/24 הופץ מכתב לכל בעלי הנכסים המודיע על תחילת העבודה של יועצות חברתיות במרחב שיכוני חיסכון ופרטי הקשר לפניית התושבים. פניות רבות התקבלו אצל הצוות החברתי ובעיקר בלט הרצון להבין את סטטוס הפרויקט.

מתווה שיתוף ציבור לשיכוני חיסכון אושר בתת ועדה בתאריך 16.07.24. עיקרי המתווה הינם עריכת כנסים ומפגשים בנקודות ציון משמעותיות עבור בעלי הנכסים והתושבים הסמוכים וליווי שוטף של דיירי ובעלי הנכסים:

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>התוכן</b>   | <b>מס' החלטה</b>              |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון<br>דיון בהפקדה | 05/03/2025<br>11 - - 0005-025 |

בתאריך 08/10/2024 התקיימו שני כנסים בנוכחות נציגי היזם ונציגי העירייה: 1. עבור תושבי השביבה הסמוכה; 2. עבור בעלי נכסים במרחב התכנון. מטרת הכנס הייתה לעדכן על סטטוס הפרויקט, לוחות הזמנים ולהציג את התכנון שהתגבש עד כה.

במפגשים נכחו כ-60 בעלי עניין במפגש הוצגה התכנית המוצעת ואת המשמעויות והיתרונות של התכנית לתושבים ולאזור. בנוסף, הוצגו ההבדלים בין התכנון שהוצג לתושבים בעבר ובין התכנון העדכני. לנוכחים הוצגו שלבי התכנון ולוחות הזמנים.

התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות:

- שלביות ביצוע: נושא שלביות הבינוי עלה כנושא רגיש מאוד בכנס תושבים. התושבים הביעו את חששם משלביות ביצוע מטעמים של עיכוב נוסף לאחר הזמן הרב שחלף במימוש הפרויקט והחיים לצד אתר בנייה. הן התושבים והן היזם הביעו רצון לבצע את הפרויקט בשלב אחד.
- לוחות זמנים: התושבים הביעו כי הינם מוטרדים מהזמן שלקח לפרויקט להתקדם עד כה ומהאתגרים שיכולים לעלות בהמשך הדרך. התושבים מתארים כי מצב הבניינים והתשתיות הירודות וחוסר המיגון מאתגרים מאוד את החיים במרחב וכי יש לקחת בחשבון את המצב בו המרחב נמצא בקבלת ההחלטות.
- פרטי התכנון: התושבים ביקשו להבין את הסיבה למיקום המבנה להשכרה ואת משמעות הפקעת שטחים מהמרחב לבינוי לצרכי ציבור.
- תשתיות ותחבורה: התושבים התעניינו בהיקף ובגישה לחניות הבניין, בהשפעת התכנית על רחוב ציהתל"י וכיצד תנובת האשפה בעקבות השינויים שנערכו בתכנון. התושבים חששו כי יציאה אחת מהחניון אינה מספקת והוסבר להם כי בסדרי הגודל של החניות שעתידות להיות אין צורך ברמפה נוספת וכי החסרונות של הוספת רמפה עולים על היתרונות.
- מבני ציבור: התושבים הביעו כי הינם מוטרדים מזהות מבנה הציבור שיוקם בחלק המערבי של המרחב. חוששים כי יוקם שימוש ציבורי שיפגע באיכות חייהם. הנוכחים רצו להבין אם יש להם השפעה על זהות המגרש הציבורי.

**נציגויות** כחלק מליווי שוטף של דיירי המתם נערכו מפגשי תיקוף והרחבת נציגות. נציגות הדיירים לאורך הדרך הייתה פעילה ומעורבת אך עלה הצורך לתקף את בחירתה ולהרחיב את מספר הנציגים המעורבים. אסיפת דיירים בנושא התקיימה לכל בניין באופן נפרד ברחבה מתחת לבניין. באסיפה הוסבר לנוכחים על תפקיד הנציגות, החשיבות של נציגות חזקה בשמירה על האינטרסים של התושבים והאופן בו מסמיכים נציגות על פי נהלי הרשות להתחדשות עירונית. בכל בניין התנדבו בין 3-1 תושבים ותושבות הרוצים לקחת חלק בתהליך.

הדיירים מיוצגים על ידי עו"ד חגית בבלי - ממושרד עו"ד ארנון ושות'. משרד עורכי הדין לוקח חלק פעיל בהליך התכנון, ליווי הדיירים ומתן ביטוי להשגותיהם.

**שלביות** בוצעה בדיקה ע"י יועץ חברתי מטעם היזם בקרב אזרחים ותיקים בעלי דירות במרחב המתגוררים בבניינים המיועדים לשלב ב' במידה ויתקיים (שד' ירושלים 138-142) – סה"כ 3 יח"ד בהן אזרחים ותיקים (עפ"י הנתונים זה סך האזרחים הוותיקים שהם בעלי דירות ומתגוררים בכתובות הרלוונטיות). כן, הנושא עלה במפגשי ציבור.

ממצאי הבדיקה מראים כי 100% האזרחים הוותיקים עימם שוחח היועץ החברתי מתנגדים לשלביות בשל החשש למגורים ב"אתר בניה", וכי משך הבניה יתארך והם לא יספיקו לעבור לדירה החדשה. בנוסף, הנושא עלה במפגש שיתוף הציבור באוקטובר 2024 וניכר כי מרבית הקולות שנשמעו התנגדו לשלביות.

**זמן ביצוע**: שוטף

**ח"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

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 מסמכי איחוד וחלוקה על ידי יח' המקרקעין. בחינת האפשרות לחלק את המגרשי התכנון למגרשים פרטניים בתשריט ובטבלאות האחוד וחלוקה ללא תוספת שטחי יח"ד או שינוי בנפחי הבניה המוצעים. תוספת הנחיות לניוד זכויות יח"ד בין המגרשים השונים בהיקף של עד 10% ללא שינוי בעקרונות הבינוי המוצגים ולאישור סופי לשלב תכנית העיצוב. **מבוקש כי ככל ותבוצע**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                          | <b>מס' החלטה</b> |
| 507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיטון | 05/03/2025       |
| דיון בהפקדה                           | 11 - - 0005-25   |

**החלוקה במסמכי השמאות והתאמת מסמכי התכנית הנדרשים, שינוי זה לא יהווה שינוי מהותי ולא ידרש חזרה לאישור הועדה.**

4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
5. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור ויח' אדריכל העיר.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. אישור סופי מח' ייעודי קרקע למסמכי התכנית.
8. חתימה על התחייבות להקמת דב"י מול היח' הכלכלית.
9. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :**

**מישה דנילוב:** תוכנית התחדשות עירונית במרחב שיכוני דרום יפו. תוכנית התחילה את דרכה כתכנית חברתית באוניברסיטת ת"א כאשר הערכים שעומדים בבסיס התכנית הם ערכים חברתיים ותואמת את רוח המקום ואופי האוכלוסיה המתגוררת בה.

**איתי בן חיים:** מציג את התוכנית

**ליאור שפירא:** מאשרים את התוכנית בכפוף להוראות חוות דעת הצוות

**בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
12. אישור מסמכי איחוד וחלוקה על ידי יח' המקרקעין. בחינת האפשרות לחלק את המגרשי התכנון למגרשים פרטניים בתשריט ובטבלאות האחוד וחלוקה ללא תוספת שטחיח"ד או שינוי בנפחי הבניה המוצעים. תוספת הנחיות לניוד זכויות ויח"ד בין המגרשים השונים בהיקף של עד 10% ללא שינוי בעקרונות הבינוי המוצגים ולאישור סופי לשלב תכנית העיצוב. **מבוקש כי ככל ותבוצע החלוקה במסמכי השמאות והתאמת מסמכי התכנית הנדרשים, שינוי זה לא יהווה שינוי מהותי ולא ידרש חזרה לאישור הועדה.**
13. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
14. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור ויח' אדריכל העיר.
15. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
16. אישור סופי מח' ייעודי קרקע למסמכי התכנית.
17. חתימה על התחייבות להקמת דב"י מול היח' הכלכלית.
18. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק**