

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - - '23-0004

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

מיקום: יפוג'

ממערב: חריף אייזיק, מצפון: מגרש 3404, פרדס דכה, מזרח: שדרות ירושלים, מדרום: הולצברג שמחה

כתובת:

תל אביב-יפו: מיזל זלמן 2-24 (זוגיים), 5-11 (אי זוגיים), קרוא ברוך 5-11 (אי זוגיים), 6, 14-24 (זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6999	מוסדר	144-164, 136-142, 130, 127	134, 132, 128, 126
7000	מוסדר	144	142, 140, 139
7050	מוסדר		139
7153	מוסדר	404-407, 401, 399, 396, 394, 392, 385, 383, 72	,174, 169, 124, 111-113, 78, 75, 74 409, 393, 389, 363

שטח התכנית:

44.9 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א



עורך התוכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ תנועה: אבירם אגאי - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 יועץ פיתוח: ליאור לוינגר - סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
 תשתיות: פלג נדיב - מלין מהנדסים בע"מ
 סביבה: שלומי עמר - אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ
 בנייה ירוקה: אנני גולד - גולד הנדסה יעוץ תרמי ובנייה ירוקה
 שמאי: זהר שלפמן - שמאי מקרקעין
 נספח חברתי: הריברטו וינטר - דיאלוג

יוזמי התכנית: אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ב"כ הדיירים עו"ד נריה כהן, משרד פלס, מוזר כהן ושו"ת

מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, אלברטו גבסו ובניו בע"מ

בעלות: מדינת ישראל, פרטיים, רשות מקומית, רשות הפיתוח

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כולל 20 מבני שיכון קיימים בני 4 קומות ו-16 יח"ד כל בנין (סה"כ 320 יח"ד) – אשר נבנו בשנות ה-50, ו-4 מבנים קיימים בני 8 קומות ו-32 יח"ד כל בנין. (סה"כ 128 יח"ד) אשר נבנו בשנות ה-70. סה"כ 24 מבנים ו-448 יח"ד. הכניסות לבניינים מתוך הרחובות הפנימיים זלמן מייזל וברוך קרוא. במרכז התוכנית מבנה דיור מוגן של חלמיש, בן 2 קומות שאינו חלק ממרחב התכנון. במרכז התכנית שטחי חניה עיליים המשמשים את תושבי השכונה. לאורך רחוב שמחה הולצברג שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-8 דונם בדופן, הכולל מקבצי עצים בוגרים ומתפקד כשדרה בציר מזרח - מערב וכמרחב תפר בין בת ים ויפו. שלאורכו, בדופן הצפונית ממוקמים מרבית מבני המגורים. לאורך שדרות ירושלים שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-8 דונם, המהווה מרחב מגוון במפלס מוגבה מהשדרה. כניסת רכבים למרחב התכנון מתאפשרת משמחה הולצברג בלבד. כאשר הדרך המאושרת מצפון חסומה על ידי בניה שאינה מוסדרת. שטח התכנון נמצא בסמוך לתוואי הרקל (הקו האדום) ובמרחק של כ-200 מ"ר ממיקום התחנה.

מדיניות קיימת:

תא\9080- מדיניות שיכוני דרום יפו (2017) -

מסמך המדיניות מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות במרחב דרום יפו, ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו כתשתית להכנת תוכניות מפורטות. זאת על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

לאור הרצון לקדם תכנון כולל ומאוזן למרחב הנדון תוך ייעול ושיפור המרחב הציבורי, מערך הדרכים ושילוב המבנים בני 8 קומות במתווה שיפוץ והרחבה, הומלץ לחרוג ממסמך המדיניות בנוגע ל-8 בניינים אשר הוגדרו להתחדשות במתווה תמא 38, ולקדם תכנית כוללת המשלבת בינוי-פינוי-בינוי ושיפוץ ארבעה בניינים בהתאם להמלצת המדיניות תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- חיזוק הרחובות וקשרים לסביבה. במערך התנועתי מוצע יצירת המשך לרח' ברוך קרוא וקישור לפרדס דכה.
- בהבט אופי הבניה ביפו ג' ממליצה המדיניות מדרג גבהים וכי עיקר ההתחדשות תהיה בלב השכונה ע"י בנייה חדשה וגבוהה (אזור פרדס דכא), תוך שימת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ומערך התנועה.
- לאורך שדרות ירושלים תתאפשר בנייה מרקמית עד 8 קומות מעל חזית מסחרית פעילה, והגבהה נקודתית עד 15 קומות כלפי פנים השכונה. לאורך שמחה הולצברג ישולבו תוספת משמעותית של מבני ציבור ובנייה גבוהה לאורכו. תכנית זו תואמת את עקרונות הבינוי המוצעים במדיניות, תוך התאמתם לתכנית המתאר המאושרת.



התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפו ג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - 23-0004

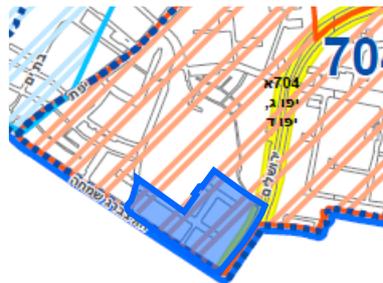
תכנית המתאר תא/5000 (2016)

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רחק מקסימלי 4 (תוספת רחק 1 מתוקף "מתחם להתחדשות עירונית")
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית. –אפשרות לחישוב רחק ממוצע
- **נספח עיצוב עירוני:** מסומן עד 8 קומות בחלקה הצפוני של התוכנית, ומרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקה הדרומי של התוכנית על הציר של שמחה הולצברג.(עד 15 קומות) (תתאפשר עליית מדרגת גובה מ8 ל15 מתוקף "מתחם התחדשות עירונית")
- **טבלת הוראות מיוחדות-** אזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבלי 5.
- על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת (מאושרת 2017).
- ר-71-שדרות ירושלים, ציר ירוק עירוני, ציר מעורב
- **נספח תחבורה:** שדרות ירושלים-שביל אופניים, דרך עורקית עירונית

נספח עיצוב (תא/5000):



נספח מתחמי תכנון (תא/5000):



תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):



תוכניות תקפות:

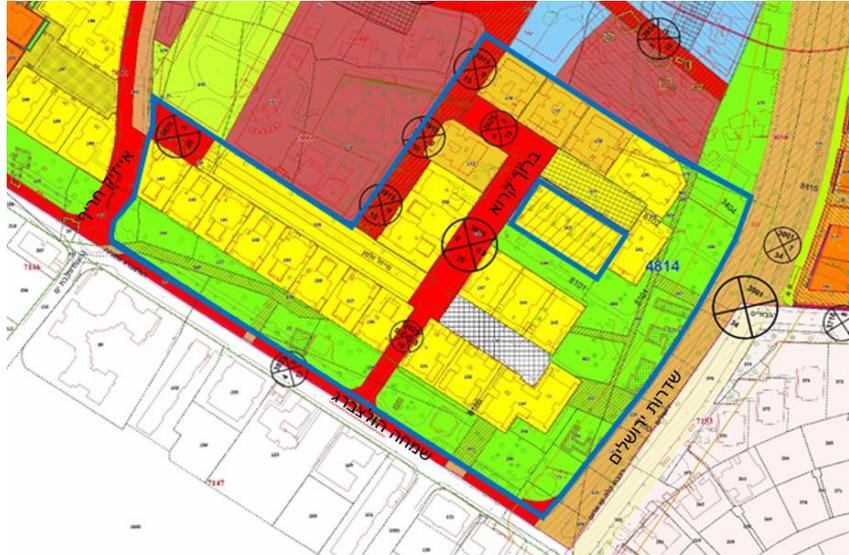
- **תא\ 2544** הרחבות דויר – יפו ג' (1993) יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים 8 קומות, חניה פרטית, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים וחניה ציבורית. תכסית המבנה: כ- 50%-56% זכויות בניה: תותר הוספת בניה בתוך "התחום המכסימלי להרחבה" ובהתאם לשטח הדירה הקיימת כדלהלן:
עד 70 – עד 90
71-76 – עד 101
מ3-93 – עד 110
*כ-35% הרחיבו את דירתם (בעיקר לאורך רחוב מייזל זלמן \ ברוך קרוא)

- **3/05/21** שכונה ג' – יפו, 577ג' (1972) יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים רב קומות, דרך, שטח ציבורי פתוח, חניה פרטית תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפתוח והבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.

- **432** תכנית מתאר יפו, (1955) יעוד קיים: שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון יחידת שכנות תכסית המבנה: כ-40% הצפיפות המוצעת בשטח התכנית תהיה 8 יח"ד לדונם והכנת תכנית מפורטת.

- ג'1, ע'1

תשריט מצב מאושר



יעודי קרקע קיימים: דרך מוצעת, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, חניה פרטית. זכויות בנייה במצב הקיים: 39,098 מ"ר. מספר יחיד קיימות: 448 יח"ד. צפיפות ממוצעת: 23 יח"ד לדונם. גודל יח"ד ממוצעת: 75 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות המרחב בשכונת יפוג' הכוללת מתווה משולב של הריסת עשרים בניינים קיימים במתווה בינוי-פינוי-בינוי. בנוסף התוכנית כוללת חיזוק (תוספת מרחבים מוגנים דירתיים) ותוספת מרפסות לארבעה בניינים קיימים. בנוסף, התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב, צפיפות, שימושים ומערך הדרכים. בהתאם למדיניות שיכונת יפוג דרום המאושרת תא"מ 9080 ותוכנית המתאר תא"מ 5000. הבינוי החדש מציע בנייה חדשה משולבת מגדלית ובנייה מרקמית, תוך תוספת שימושי מסחר. חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים על ידי ארגון מחדש של השטחים הפתוחים הקיימים, זיקות הנאה, תוספת מגרשים למוסדות ציבור ושיפור מערך הדרכים. מתחם חלמיש (מבנה לדיון מוגן) אינו נכלל בקו הכחול של התוכנית.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
 2. פינוי והריסת 20 מבנים בני 4 קומות הכוללים 320 יח"ד.
 3. קביעת הנחיות לשיפוץ ותוספת מרפסות ומרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ל-4 מבנים הכוללים 128 יחידות דיור קיימות, ללא תוספת קומות או יחידות דיור.
 4. קביעת הוראות לבניית כ-888 יחידות דיור חדשות בתמהיל מגוון ובממוצע כולל של כ-78 מ"ר (פלדלת) (תוספת של 568 יח"ד) - סה"כ 1016 יחידות דיור בכלל מרחב התכנון.
 5. שינוי ייעוד קרקע קיים: מגורים ג', מגורים ד', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח וחניה פרטית לייעודים הבאים: דרך מוצעת ומאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ד', שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
 6. הגדרת שטחי הבנייה הכוללים מעל הקרקע על פי תוכנית המתאר העירונית תא"מ 5000.
 7. ארגון מחדש של מערך השטחים הפתוחים תוך שמירה על איכותו כמרחב ציבורי שכונתי.
 8. הסטת רחוב ברוך קרוא מערבה לטובת המשכיות של דרך סטטוטורית מאושרת מצפון.
 9. קביעת שני מגרשים חדשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.9 דונם.
 10. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם בשטח כולל של כ-2500 מ"ר.
 11. קביעת הוראות בינוי:
- מרחב תכנון א'- לאורך שדרות ירושלים, ארבעה מבנים עד 9 קומות (קרקע + 7 ק. גג חלקית) ומגדל עד 25 קומות (קרקע + 23 ק. גג חלקית).
- מרחב תכנון ב'- חמישה מגדלים בגובה משתנה מ-15 עד 25 קומות (קרקע + 23 ק. גג חלקית)
- מרחב תכנון ג'- בניין עד 9 קומות (קרקע + 7 ק. גג חלקית) ומגדל עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + גג חלקית).

12. קביעת הוראות לחזית מסחרית רציפה לאורך שדרות ירושלים וקומות הקרקע. כולל הוראות בעניין זיקות הנאה למעבר ושהייה ממושכת של הולכי הרגל.
13. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ואפשרות למעבר נקודתי לתשתיות בלבד מתחת לרחובות בין תאי השטח השונים.
14. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
15. קביעת הוראות לאיכות סביבה, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
16. קביעת הוראות לשלבויות הבניה והריסת המבנים.

תשריט מצב מוצע: (על רקע בניה קיימת)



שלבויות ביצוע: (על רקע בניה קיימת)



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

סה"כ (על קרקעי)	שטחי שירות		שטח עיקרי			יעוד
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר 12,267	מ"ר	מ"ר 1,536	מ"ר	מ"ר	מ"ר 10,731	מגורים ג' (משופצים)
85,868	78,560	26,694			59,174	מגורים ד' (פינוי-בנייה)
2,200		225			1,975	מסחר

(1) 2,500	(3) 375	400		(2) 2,100	ציבורי	
סה"כ - 102,835						
מ"ר=רחק 5						
11,540		(2) 2140		(2) 9,400		שטח למוסדות
				400%		ציבור

סך השטחים הסחירים במגרש מגורים ג' ו-ד' ושפ"פ הוא כ 20.567 דונם
 (1) לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסות בשטח של לפחות 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.
 (2) לשטח למוסדות ציבור ולשטח ציבורי מבונה תתאפשר המרה משטח עיקרי לשירות וההפך.
 (3) לשטחי הציבור המבונים יוקצה 15% שטח שירות נלווים בתת הקרקע הכלול בסך הזכויות בתת הקרקע.

צפיפות ויחידות דיור

- במבני המגורים המיועדים לשיפוץ – סה"כ 128 יח"ד ששטחן יעמוד על כ 79-86 מ"ר. **צפיפות: 35 יח"ד לדונם (נטו)**
- בתאי השטח להריסה ובנייה יחידות הדיור החדשות (יזם + תמורה) - סה"כ 888 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 78 מ"ר (פלדלת). צפיפות: 58 יחידות לדונם (נטו).
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ-45 מ"ר.

תמהיל דיור:

- מקסימום 35% מיחידות הדיור יהיו דירות בשטח כולל של עד 65 מ"ר, ולפחות מחציתן בשטח 51-65 מ"ר.
- לפחות 15% מכלל יחידות הדיור החדשות יהיו בשטח שבין 85-110 מ"ר.
- תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח ויחייב יצירת מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- תמהיל שטחי המסחר יאפשר מגוון יחידות מסחריות קטנות, בינוניות וגדולות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.
 *כל השטחים מתייחסים לשטח עיקרי+ממ"ד

דיור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות כ-88 יח"ד בהישג יד המהוות 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית (שנערכה בהתאם לתקן השמאי 21.1) נכון למועד זה (2023) נוכח הרווחיות הנמוכה לא מתאפשר הקצאת יחידות דב"י. יחד עם זאת, הכללת הדירות המיועדות לחיזוק והרחבה במרחב התכנון מהווה מלאי דירות משמעותי המאפשר שמירה על אוכלוסיה ותיקה, שיפור תנאי הדיור תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכות. לאור זאת, ממליץ מהנדס העיר שלא להכליל את מדיניות הדיור העירונית לגבי דיור בהישג יד בתכנית זו.

נתונים נפחיים:

- הבינוי המוצע (תא שטח 105-108) כולל 12 בניינים של בנייה מרקמית משולבת עם מגדלים: חמישה בניינים בבנייה מרקמית עד 9 קומות, שבעה מגדלים 14 עד 24 קומות וקומת גג חלקית לאורך רחוב שמחה הולצברג.
- שטח קומת המגדל לא תעלה על 700 מ"ר (כולל מרפסות), גובהם משתנה בין 14-25 קומות כאשר גובהם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים ותכנון מטבי.
- תכסית מקסימלית - עד 65%
- מרווח בין בניינים מגורים מרקמיים לא יפחת מ-8 מטרים, מרווח במגורים סמוך לבניה מגדלית לא יפחת מ-12 מ'.
- במבנים המשופצים (תא שטח 100-103) ישמר הבינוי הקיים של 8 קומות, כולל תוספת מרחבים מוגנים (12 מ"ר) ומרפסות בהיקף של כ-12 מ"ר מרפסת. קומת הקרקע תשמר לטובת שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
- במבנים על שדרות ירושלים תחויב חזית מסחרית רציפה וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים כלפי השדרה, בנסיגות אלו תוגדר זיקת הנאה לציבור לטובת הרחבת המדרכה.
- **גובה הקומות:**
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטרים.
 - גובה קומת טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו.
 - גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים לבניינים המרקמיים (עד 9 קומות), ו-6 מטרים לבניה גבוהה (רב קומות כהגדרתו בחוק). גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון.
 - גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר. גובהו הסופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- **מרפסות:**
 - ככלל, לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין. למעט, בתא שטח 105, תותר הבלטת מרפסות לשדרות ירושלים מעבר לקו בניין קדמי עד 1.2 מטרים ולא יותר מ-1.6 ממישור חזית המבנה (הנמוך מביניהם) ובקו בנין אחורי עד 1.6 מטרים.

תנועה וחניה-

- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית. קווי אוטובוס לאורך שמחה הולצברג ושדרות ירושלים, כמו כן סמיכות לתחנת רכבת קלה (הקו האדום).
- הולכי רגל- רוחב המדרכה בשדרות ירושלים הינו כ-5-8 מטר, לא כולל את מרחב הקולונדה בדופן המסחרית.

- רוחב המדרכה בשמחה הולצברג הוא 5 מטר כאשר בחלקו שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב כולל של 2.7 מטר שבילי הולכי רגל מקיפים את כלל המתחם ובמרחבים הציבוריים הפתוחים.
- מערך התנועה ההקפי מבוסס על הארכת ופתיחת רחובות קיימים, המשך רחוב מייזל זלמן לרחוב איזיק חריף והסטת רחוב ברוך קרוא מערבה כך שימשיך דרך מאושרת הקיימת מצפון (במרחב פרדס דכא).
- תקן החנייה המקסימלי למגורים יהיה 1:0.8. או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-הנמוך מבניהם. לדירות קטנות מ- 50 מ"ר יקבע תקן חניה 0. תקן החניה למסחר יהיה 0, תקן לשטחי ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- יותרו 3 עד 4 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב מייזל זלמן וברוך קרוא בלבד. לא תותר כניסה לחניה מרחוב שדרות ירושלים ושמחה הולצברג. רמפת הירידה לכלי רכב תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הירידה יתחיל מקו הבנין.
- הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. פתרון החניה הסופי, כניסות לחניה, אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.
- פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד למעט בתאי שטח 100B-103B בהם תתאפשר באופן חלקי חניה עילית לטובת הציבור והנגשת מגרש "חלמיש" והמגרש למוסדות ציבור.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר חיבור **תת קרקעי נקודתי** של מערכות פנאומטיות לפינוי אשפה בין מגרשים סמוכים מתחת לשטח ציבורי פתוח וואו ו"דרך" בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים. זאת ללא פגיעה בבתי גידול של עצים בוגרים.
- ניתן להסדיר מעבר כלי רכב פרטיים מתחת לדרך או שצ"פ ככל שהתכנון ממליץ על כך בשל אילוצים תכנוניים וחוסר האפשרות להסדיר רמפה עצמאית. בכפוף לאישור המחלקה המשפטית ועמידה בתנאים המוגדרים בתכנית המתאר.

תוכנית הקומה הטיפוסית :



הדמייה-מבט מדרום מזרח



שלביות המימוש: הפרויקט ימומש בשלושה שלבים:
מרחב תכנון א': כולל את שיפוץ ארבעת המבנים המיועדים לעיבוי, בניית 5 בניינים בדופן שדרות ירושלים ולאחר אכלוסן הריסת 7 בניינים בלב השכונה.
מרחב תכנון ב': כולל הריסת 10 מבנים ובניית 5 בניינים חדשים, במקביל להסטת מקטע דרך "ברוך קרוא" מערבה וחיבורו לרחוב שמחה הולצברג, וכן פתיחת תחום הדרך זלמן מייזל וחיבורו לאיזיק חריף.
מרחב תכנון ג': כולל הריסת 3 בניינים (ברוך קרוא 5,7,9) ובניית 2 חדשים, בכפוף להשלמת הסטת מקטע הדרך "ברוך קרוא" מערבה. (תאי שטח 500-502)
*ככל והסטת הדרך "ברוך קרוא" מבוצעת ניתן לממש את שלב ב' וגי' במקביל.

אחוד וחלוקה:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965. קידום הליך ההתחדשות במתווה משולב של שיפוץ והרחבת בניינים קיימים והליך פינוי-בינוי חייבו חלוקה של מרחב התכנון לשני תחומי אחוד וחלוקה נפרדים. האחד, כולל את הבניינים המשופצים והשני, כולל את כלל פרויקט הפינוי-בינוי וכלל השטחים הפתוחים והציבוריים.

לאור העובדה שבמסגרת מתחם להריסה ובניה מחדש מתווספות יח"ד חדשות, מתחם זה מקצה את שטחי הציבור הנדרשים לכלל מרחב התכנון.

הבטים כלכליים:

למסמכי התכנית צורפה בדיקה כלכלית שנערכה על ידי שמאי מטעם היזם בהתאם לתקן השמאי 21.1 המהווה מסמך רקע. חווי"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.

תשומת הלב: 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 לחווי"ד הכלכלית של האגף להכנסות מבניה ופיתוח.

לאור כך, היות ושלושת שלבי המימוש עומדים בסף הכדאיות הנדרשת (כ-20% לפני הטל השבחה) הוחלט לאשר את חוות הדעת הכלכלית מטעם היזם:

שלב א': כ-22%

שלב ב': כ-21% (כולל מבנה ציבורי בנוי בשטח של כ-2,500 מ"ר)

שלב ג': כ-20%

*הרווחיות כפי שמוצגת לעיל הינה לפני היטל השבחה

מבדיקה שנערכה על ידי אגף ההכנסות נמצא כי היקף הזכויות בכל אחד משלושת המתחמים המרכיבים את התכנית הינו בעל התכנות כלכלית חיובית ולפיכך – מהפן הכלכלי- כל אחד מהמתחמים יכול להתממש באופן פרטני ובלתי תלוי.

לאור שיעורי הרווחיות המפורטים לעיל הומלץ משיקולים כלכליים, לא לכלול בפרויקט יח"ד דב"י.

שטחים לצרכי ציבור –

רקע: שכונת יפו ג' ונווה גולן מאופיינות במשקי בית גדולים יחסית – ממוצע 2.7 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 הממוצע העירוני ו-2.4 הממוצע ביפו. בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008, וניתן לשער כי מגמה זו תימשך.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - - '23-0004

השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר יכפילו את כמות יחידות הדיור (פי 2), ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח פרדס דכה ואינו אפקטיבי כיום ובשנים הקרובות עד לקידום תכנית והסדרת הבינוי בשטחים אלה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

הקצאות לצרכי ציבור:

- בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגית יוקצו בתכנית:
 - **שטח קרקע ביעוד למבני ציבור** – שני מגרשים בשטח 2 ד' ו-0.9 ד'.
 - מגרשים אלו יתאימו עבור מענה לצורך של 2 כיתות מעון ו-2 כיתות גן, או עבור שימושים נורמטיביים נוספים שיידרשו עבור תוספת האוכלוסייה.
 - **שטחים מבונים במבנים סחירים** – 2500 מ"ר ציבורי מבונה ב-4 הקומות התחתונות במגדל מגורים בפינת הרחובות אייזיק חריף / שמחה הולצברג תוך גמישות למיקומו בבנין הסמוך למגרש למוסדות ציבור.
 - מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה במגרש 108 (בנין מספר 12) או במגרש 107 (בנין מספר 8) ויקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.
 - שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה כגון:
 - שירותי חינוך, בריאות ומוקדי תרבות-שימוש הסופי יקבע בתע"א.
 - השטחים המבונים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבאים:
 - נראות ונגישות מקסימלית אל ומהמרחב הציבורי הסביבות
 - כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה
 - קומת הקרקע במגדל, למעט גרעין ושטחי שירות מינימליים נדרשים עבור רכיב המגורים, תשמש לשטח הציבור, אלא אם יוגדר אחרת בשלב תכנית העיצוב.
 - יוצמדו שטחים תומכים לטובת השימושים הציבוריים: כ-350 מ"ר בתת הקרקע, שטח חוץ בקרקע ו/או מרפסות שלא יפחת מ-400 מ"ר.
- **שטחים פתוחים** – התכנית המוצעת משמרת את היקף השטחים הציבוריים הפתוחים במצב הסטטוטורי התקף והוא נמצא בעודף לצורך הנורמטיבי בשצ"פ. התכנית משפרת את השלד הציבורי במרחב התכנית וסביבתה וכי יש לוודא שארגונים מחדש ישמור על שטח איכותי רציף לטובת השכונה תוך חיזוק צירים צפון-דרום.

איכה"ס:

- נספח סביבתי לתכנית אושר. (גרסת דצמבר 2022)
- **אקוסטיקה:** במסגרת הנספח הסביבתי נערך חיזוי רעש לקולטים השונים בתכנית ונמצא כי קיימות חריגות במגרש 105 – מגורים ומגרש 401 – מבנה ציבור. שידרשו טיפול אקוסטי.
- במסגרת התכנון המפורט נדרש לעמוד בקריטריון האקוסטי של: 40 דציבל בחדר מגורים/שינה עם חלון סגור. כמו כן, ניתנו הנחיות לשלב התכנון המפורט להפחתת רעש ממערכות מכאניות במבנים, מבנה ציבור ומסחר.
- **אסבסט:** נערך סקר אסבסט חיצוני למבנים שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 4.12.2022. לשלב היתר הבנייה נדרש להשלים את הסקר לבצע סקר פנימי טרם תחילת עבודות בשטח התכנית. בנוסף נתנו הנחיות למניעת מטרדים בזמן העבודות, פתרונות למניעת זיהום אוויר ממערכות נידוף, גרטורים, הוצאת אוויר מחניונים לשלב התכנון המפורט.
- **בניה בת קיימא:** על המבנים הקיימים בתחום התוכנית לעמוד בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, על המבנים החדשים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובת"י 5282.
- **ניהול מי נגר:** לפחות 15% משטח המגרשים ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות לחלחול. גגות המבנים יתוכננו כגג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול").
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באופן המאפשר קליטה וניהול מי נגר, בהתאם להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש ויקבע בתכנית העיצוב.

עצים בוגרים:

- בתחום התוכנית קיימים כ-190 עצים, התוכנית מציעה שימור של 107 עצים (בדגש על שדרת העצים הותיקה לאורך שמחה הולצברג) והעתקה של 14 עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה, עצים אלו המיועדים להעתקה יועתקו בשטח התוכנית או בסמוך לה, במפרט העתקה שיאושר על ידי פקיד היערות העירוני ובליווי אגרונום מומחה לעצים.
- תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.
- במסגרת הפיתוח החדש ינטעו עצים חדשים בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התוכנית. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג דיון בהפקדה	01/03/2023 4 - - '23-0004

בשטחי הפיתוח מעל בניה בתת קרקע תחויב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים. השטחים הפתוחים במגרשים הסחירים יפותחו ברצף אחיד והמשכי בממשק עם השטחים הציבוריים הפתוחים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

הליך קידום התכנית החל בשנת 2016 במינוי נציגויות בכל בניין, מינוי משרד עורך דין וצוות תכנון. ב-2017-2018 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת מינהלת דיירים, כתב ההסמכה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית. (למעט ברוך קרוא 5,7,9) ב-2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כלל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כלל הבניינים אשר אושר בפורום מהנדס העיר בתאריך 9.5.2021. בשנת 2021 הוגשו המלצות הנספח החברתי. אוקטובר 2021- מפגש תושבים ברוך קרוא 5,7,9- הצגת עקרונות התכנון לנציגות בעלי הדירות (במקביל להליך בחירת עו"ד מטעמם) והסכמה על מתווה קידום במתחם מימוש נפרד (בשלב ההיתר)

בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור אשר נערכה ב-20.6.22

ב-13.9.22 נערך מפגש לכלל תושבי השכונה ומרחב התכנון להצגת התכנון המקודם במרחב התכנון ובסביבתו, במפגש נכחו כ-100 משתתפים אשר נערך במרכז קהילתי בני ברית. ב-14.12.22 נערך מפגש פרטני לבעלי הנכסים בברוך קרוא 5,7,9 להצגת התכנון המוצע, לוחות הזמנים הצפויים והתהליך העתידי. אשר לבקשתם, חולקה התכנית הכוללת למספר מתחמי מימוש נפרדים.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכלל המתחם (כולל דיור ציבורי):

- כל הבניינים כולל עיבוי ופינוי בינוי: 81.36%
- בנייני העיבוי: 83.59%
- בנייני הפינוי בינוי: 80.47%

דו"ח סקר חברתי: בוצע על ידי חברת "דיאלוג"-במהלך שנת 2020-2021

ההמלצות נערכו על סמך סקר שנערך בכ-191 נשאלים, מיפוי של 95% מיחידות הדיור, ניתוח חומרי רקע ונתוני עירייה, ראיונות אישיים עם בעלי הדירות, אנשי מקצוע ועורכי הדין.

ההמלצות להליך קידום התכנית עסק בצורך בייצוג לכלל בעלי הנכסים, תוך הבחנה בין ברוך קרוא 5,7,9 ויתרת בעלי הנכסים בפרויקט אשר כל קבוצה נדרשת לייצוג מטעמם (עורך דין דיירים ונציגות מסודרת).

עיקר המלצות הסקר עסקו בצורך בליווי מקצועי ושיתוף ציבור בתקופה הבנייה והאכלוס, חשש הדיירים מהתארכות הפרויקט והחיים לצד אתר בניה, אל מול הצורך בחיזוק תשתית קהילתית במתחם ושמירה על אוכלוסיות רגישות.

מתן מענה למגוון אוכלוסיות קיימות וחדשות על ידי תכנון מרחב עירוני איכותי, הכולל מגוון דיור הנותן מענה לכלל האוכלוסיות, שילוב דיור בר השגה, וחשיבות ביסוס מנגנוני תחזוקה שוטפת וארוכת טווח למרחב המגורים הבנוי והפתוח לאחר אכלוסו.

ברמה התכנונית ניתן דגש על תכנון מרחב הליכתי בעל קישוריות, חיזוק צירי תחבורה נגישים ושלד ציבורי איכותי. עיקר ההמלצות הוטמעו במסמכי התוכנית.

טבלת השוואה:

עבור המבנים המיועדים לשיפוץ

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה עיקריים	290% (ברוטו) אחוזים	290%
סה"כ שטחי שירות	מ"ר 10731	10731
גובה	מ"ר 0	41%
תכנית קומת בינוי	מ"ר 8	1536 (תוספת ממדים 12 מ"ר ליח"ד)
מקומות חניה	קומות 8	8
מספר יחידות	מטר 31	31
	כ-40%	כ-55%
	---	---
	128	128

עבור הפינוי/בינוי

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה עיקריים (מגורים, מסחר וציבורי בנוי)	מ"ר 21,565	63,249
סה"כ שטחי שירות (כולל ממ"ד לפי 888 יח"ד)	מ"ר 6469	27,319

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג	01/03/2023
דיון בהפקדה	4 - 0004-23

קומות	8,4	עד 9 קומות למבנים מרקמיים עד 14 למבנים מגדלים
מטר	44.12	עד 88.9 מ' לבניה מגדלית עד 36.1 מ' - בניה מרקמית גובה קומה טיפוסית 3.3 מ גובה קומה עליונה עד 5 מ גובה קומת קרקע עד 6 מ
תכנית קומת בינוי	---	65% (כולל מרפסות)
מקומות חניה	---	עד 640 עד 0.8 עבור יחידות המגורים (למעט ליחידות חדשות מתחת לכ- 50 מ"ר). תקן חניה למסחר-יהיה 0 תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
מספר יחידות	448	עד 888

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0931964	שם התכנית תא/4814 - התחדשות עירונית יפוג - שמחה הולצברג	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה - ת"א-יפו אלברטו גבסו ובניו בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
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 כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אינ
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:			

+	5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית הוועדה לאשר נייד זכויות בין המגרשים.		
+	5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות.		
+	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. ס. 3.4.2 ציר מעורב. ס. 3.6.13 ציר ירוק עירוני. ס. 3.1.1 (ה) : מוסדות ומבני ציבור. ס. 3.2.1 חתכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיור הוועדה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף.	א'704 יפוג, יפוג ד' - אזור מגורים בבניה עירונית. ציר מעורב. ציר ירוק עירוני.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.
+	ס. 3.2.4 (א) : מגורים. ס. 3.4.2 (א) : שימושים. (1) מקבצי שימושים ראשיים : מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בסעיף 3.4.2 (ג) (2) למרות האמור בסעיף קטן (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. ס. 3.4.2 (ג) (2) : שימושי מסחר 2 בכפוף למסמך מדיניות.	א'704 יפוג, יפוג ד' - אזור מגורים בבניה עירונית. ציר מעורב.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים חמותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)
+	ס. 3.2.4 (א) (2,3) : משרדים בקומת הקרקע. ס. 3.2.4 (א) (4) : בקומת הקרקע מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטריד לפי המפורט בסעיף. ס. 3.1.1 (ז) : היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים ככל שיקבע היקף של עד 25% מסך שטחי הבנייה הסחירים מעל מפלס הקרקע. ס. 3.1.1 (ו) : שימושים כלליים.	א'704 יפוג, יפוג ד' - אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)

<p>למבנים ומוסדות ציבור וקומות מבנות ציבוריות</p>			
<p>+ התכנית קובעת רח"ק ממוצע 5 בחתאם לסעיף 5.3.2 (ד).</p> <p>+ מתחם</p>	<p>ס. 3.2.4 (ב): רח"ק מירבי - 4</p> <p>רח"ק מירבי - עי"פ סעיף 5.4; א"א: 704/5 רח"ק 5</p> <p>ס. 5.3.2 (ג): מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה</p>	<p>704/א יפוג, יפוג ד' - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים</p> <p>+ שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים</p>	<p>ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים</p> <p>ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי לא יחויב גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ לפי ע"פ</p> <p>+ מתחם</p>	<p>ס. 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>ס. 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בחינה מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>+ מתחם שבניש הבדלי גובה למעלה מ-8 ק' בבינוי גובל מתוכנן בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת</p> <p>+ בינוי העולה על 20 ק' צירוף נספחים: בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים.</p> <p>+ גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א)(1) מס' הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 ק'</p> <p>סעיף 4.2.2 (3) מתחם שבניש הבדלי גובה למעלה מ-8 ק' בבינוי גובל מתוכנן בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב) בינוי העולה על 20 ק' צירוף נספחים: בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית</p>	<p>704/א יפוג, יפוג ד' - נספח עיצוב עירוני - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>לאורך רחוב שמתה הולצברג התכנית קובעת גובה עד 25 קומות באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה.</p>	<p>גובה קומה טיפוסית במבנה ציבורי סעיף 4.2.5 + סעיף 4.2.6 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה סעיף 5.4, 704 א' באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים, תתאפשר בניה עד 25 קומות.</p>		
<p>+ + +</p>	<p>סעיף 4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגורים.</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם חווי"ד יח' אסטרטגיית הקצאת שני מגרשים ביעוד למוסדות ציבור בשטח כולל של כ- 2,9 ד' + 2500 מ"ר שטחים ציבוריים מבוזים</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ה)</p>		<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה מאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ שטחי הבניה במבני הציבור יהיו עד רח"ק 4 ובתכנית של עד 80% ובהתאם לסביבה</p> <p>+ +</p>	<p>סעיף 3.5.1 מבני ציבור (א) (1) (2) שימושים לפי צ' לפי סעיף 2.5.3 (ב) 3.5.1 (ג) שטחי בנייה</p> <p>3.5.1 (ג) הוראות</p> <p>3.5.1 (ד) הגבלות בדבר שינוי יעוד</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p align="center">+</p> <p>התכנית ממוקמת בסמיכות לציר ירוק עירוני (שד' ירושלים) אינו כלול בתכנית</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי</p> <p>3.6.1 (א) מרחב ציבורי</p> <p>3.6.1 (ב) שטחי בנייה</p> <p>3.6.1 (ג) הוראות</p> <p>3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד</p> <p>3.6.13 ציר ירוק עירוני</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית,</p> <p align="center">ציר ירוק עירוני</p>	<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, אוור לספורט)</p>
<p align="center">+</p> <p>קיימת חוות דעת תחבורתית</p> <p>לשיקול דעת הוועדה הקטנת קו בניין לשד' ירושלים ל-3 מ' מילימטר בתנאי לחזית מסחרית רציפה</p> <p align="center">+</p> <p>בוצע תיאום מול נת"ע</p> <p>ביטול דרך מקומית ויצירת דרך מקומית חדשה</p> <p align="center">+</p>	<p>ס. 3.8.1 כללי</p> <p>3.8.1 (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד</p> <p>3.8.2 (ד/3) דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.4 קווי מתעין</p> <p>ס. 3.8.2 (ח) : דרך מקומית. ס. 3.8.7 :</p> <p align="center">תקן חנייה</p>	<p align="center">בהתאם לנספח תחבורה:</p> <p align="center">כלל שטח התכנית</p>	<p>3.8 – חוראות למרכיבי תחבורה –</p> <p>כולל חוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7).</p>
<p align="center">+</p> <p>חוות דעת סביבתית</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>ס. 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך עורקית עירונית (שד' ירושלים)</p> <p>4.4.1 (ד) שימושים מעורבים</p> <p>4.4.1 (ח) בינוי של 20 קו ומעלה</p> <p>ס. 4.4.2 : חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3 : בניה ירוקה</p> <p>ס. 4.4.4 : הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר</p>	<p align="center">בכל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p align="center">הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	ס. 4.6.2. (א) : הנחיות כלליות	בכל שטח התכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים : הנחיות כלליות לחכנת ותכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	ס. 4.6.2. (ג) : ייקבע בתכנית כי תנאי לחיתוך בניה יהיה תבנית ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.		
+	ס. 4.6.2. (ו) : ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בהיתר בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמתן בהתקרקע.		
+	ס. 4.6.4. ניקוז		
+	ס. 4.6.5. : ביוב		
+	התכנית תאפשר שטח חלחול בהיקף של 15% הפנויים מבנייה על גדות קרקעית.		

שימוש בסעיף החוק בסטייה מתוכנית המחאה - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	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.
מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס היועץ			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		16.2.2023
היועץ המשפטי לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2938976-7		2.1.2023

תן ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפוג)

לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית. **מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:**

1. כניסת הועדה המקומית כמגישת התכנית
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. אישור אגף הנכסים בנוגע לשלבויות פינניים
6. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

חיים גורן לא משתתף בדיון בשל היותו דירקטור בחלמיש.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג	01/03/2023
דיון בהפקדה	4 - 0004-23

עדי בסיס : מוצגת תוכנית הגדולה ביותר ביפוג של התחדשות עירונית הכוללת יותר מ-1000 יחידות דיור. מרחב התכנון כולל ארבעה בניינים קיימים בבניה של 8 קומות שנכללו במרחב התכנון מתוך הרצון להתחדשות יותר רכה שמאפשרת שמירה על בניה איכותית ותיקה שמתוחזקת, שמירה על האוכלוסייה שגרה בה ובניה הכוללת היבטי תחזוקה נמוכים יחסית. הכללה של בניינים אלה, שכוללים 128 יח"ד, הם מבחינתנו שווה ערך לדיור בהישג יד שלא ניתן להקצות בפרויקט הזה. ההיבט הכלכלי התייחס לשיפוץ, הרחבה וחיזוק הבניינים, לכן לא תהיה הקצאה של דב"י אלא שיפוץ והכללה של בניינים האלו, גידי בר אוריין : מציג את התוכנית במצגת : תכניות המקודמות בסביבה, עקרונות התכנון האדריכליים, שלביות המימוש והיבטים נופיים ותנועתיים.

חיים גורן : כיצד נעשה הליך שיתוף הציבור? והתייחסות לבניינים על ברוך קרוא. חן קראוס : מאוד משמח לראות בדראפט את דו"ח סקר חברתי. מברכת על האמירה לשמור על האוכלוסייה הקיימת תוך שילוב עם האוכלוסייה החדשה, באיזה דרך זה ייעשה בפועל? מה בנוגע לדיור בהישג יד?

ענת בן לוי יליזרוב : מה בנוגע לחניות של המסחר ופריקה וטעינה? אסף הראל : אני מברך על הפרויקט כי עמדנו בהבטחה לתושבים של יפוג כאשר לפני 4 שנים הפרויקט היה תקוע והיום התוכנית מובאת להפקדה זהו פרויקט חשוב במיוחד תודה לכולם. גידי בר אוריין : בנוגע לתנועה יש צלב של כניסת רכב (בשני רחובות ראשיים). הפריקה וטעינה מתבצעת ברמפה (מצביע במצגת). כאשר כל האשפה היא פניאומטית בתת הקרקע וכאשר נכנסת משאית לכיוון הדחסנית ובכך כל האזור (העילי) משתחרר מרחבית. יש רמפה נוספת שהיא לחניה (לרכב פרטי).

עדי בסיס : זו תכנית במתווה משולב, שזה לא קורה הרבה שיש הזדמנות כזו. אדגיש שזו לא תכנית עירונית אלא של יזם פרטי. כאשר היה שתוף פעולה טוב. הליך שיתוף ציבור היה ארוך וטוב, יש נציגות מסודרת של הדיירים. הליך מסודר של הנציגות שהיו מעורבים בכל התהליך גם ישירות מול היזם וגם מולנו ומפגשי תושבים.

לגבי ברוך קארו 5,7,9 מדובר בשלושה בניינים שהיה חוסר הסכמות והביעו חששות מפרויקט כל כך גדול ורצו להביא יזם מטעמם. הבהרנו שני דברים וגם שיננו את התוכנית בגלל הבקשה שלהם. מצד אחד אנחנו לא מקדמים תוכנית נקודתית ל3 הבניינים במרחב כל כך גדול וברור לכולם למה. כולל תכנית עיצוב אבל כן אפשרנו חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם מאוזן כלכלית וזה נבחן ארוכות ע"י השמאים. כדי שיוכלו להוציא מכרז יזמי בשלב ההיתר ובכך נתנו להם את השליטה והכח בתהליך. הם כן צריכים לחכות לסיום התהליך (התכנוני) ונדרשים להענקת דרך כדי לממש את המגרש החדש שלהם. אבל יכולים לממש בנפרד

גם להם יש נציגות מסודרת ועורכת דין ומפגשי השיתוף פוצלו כדי להימנע, באופן טבעי, ממשוה נפיץ. אנחנו בקשר עם שתי הנציגויות. כל מה שיכולנו להטמיע בתוכנית ולסייע להם עשינו. לגבי השמירה של האוכלוסייה, מתווה העיבוי מאפשר 128 יח"ד של תושבים שנשארים לגור במתחם והוא גם ממומש בשלב הראשון. כתנאי למימוש ראשון בתוכנית וזה ערך גדול מאוד לתכנית לעשות מתווה משולב שגם מאפשר שלביות וגם לא פוגע באיכות חיים של אף אחד. אומנם אין דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העדכנית החדשה שלנו אבל הערך החברתי נשמר פה בצורה גדולה ואפילו לא מוגבל בזמן כמו הדב"י, כפי שהוא מוגדר בחוק. כך שיש יתרונות.

חיים גורן : עצם שמירת האוכלוסייה לפעמים זה יותר חשוב מאשר לתת דב"י. עדי בסיס : גם בהיבט התחזוקה של וועד בית וכד'.

חן קראוס : בדראפט מצוין שנת 2023 במועד הדוח הכלכלי, למה הכוונה? עדי בסיס : לפעמים באים ואומרים על הפרויקט שהוא "לא כלכלי" (לנושא הקצאת הדיור בהישג יד) והשאלה הבאה המתבקשת היא מתי נערך הדוח. ולכן ציון השנה בדראפט. הבדיקה נעשתה עם היחידה הכלכלית ממש חודש לפני הפקדה ובדקנו שאין דלתא שפספסנו.

אסף הראל : אני רוצה להוסיף לנושא הזה, חלק מהתהליך בשכונות צפופות במצב הנכנס שהם יהיו צפופות אקסטרה ביחס לרוב העיר (לאחר ההתחדשות) ולכן בניגוד למקומות אחרים בעיר אנחנו מבקשים את המינימום הדרוש לכלכליות של הפרויקט בשביל לשמור על איכות של מי שמתגורר שם. חן קראוס : בסוף היכולת לייצר דב"י במקומות כאלה הוא חשוב ולכן צריך למצוא את הדרך גם שימור אוכלוסייה ותיקה וגם דב"י, ולהעמיד את הכדאיות הכלכלית.

מלי פולישוק : מצטרפת לברכות. הדיור מוגן הוא ממוקם באמצע ואמרתם שזה אזור סגור לרכב, אנשים מבוגרים חולים צריכים לעיתים אמבולנס האם יש נגישות לבנין? המבנים המשופצים האם יש תוספת מיגון? ממ"ד?

עדי בסיס : לגבי התוספת הבניינים המשופצים מקבלים תוספת ממ"ד של 12 מ' + מרפסת וכמובן חיזוק. ללא תוספת קומות או יחידות דיור וקומת הקרקע נשמרת לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים. התוספת היא רק ברמה הדירתית.

לגבי חלמיש, כמובן נשמר גישה של רכב, היום יש שם חניות כחול לבן והגישה הזאת נשמרת. זה רחוב ללא מוצא שמיועד לא רק לחלמיש, אלא כגישה לשטח ציבורי עתידי שנדרש גישה של רכב. זו דרך שכונתית מצומצמת.

התוכן	מס' החלטה
507-0931964 תא/מק/4814 - שמחה הולצברג - יפוג	01/03/2023
דיון בהפקדה	4 - - '23-0004

דורון ספיר : מברכים על הפרויקט פה אחד.

בישיבתה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. הועדה המקומית נכנסה כמגישת התכנית
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין .
5. אישור אגף הנכסים בנוגע לשלבויות פינניים
6. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תנאי לאישור התכנית , ככל שיידרש , תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
8. תיקון טכני בסך יח"ד במצב המוצע וגובה קומה גג.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אסף הראל, ענת בן לוי יליזרוב, אלחנן זבולון

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