ט' סיון תשע"ח
23 מאי 2018

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה : 1-18-0094 תאריך : 09/05/2018 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' הלל הלמן	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	מהות הבקשה	מס' דף
1			0	תכנית מכבי-יפו - תא/2725 סדר יום ישיבת רשות רישוי מיום 09.05.2018	

16 מאי 2018

סדר יום ישיבת רשות רישוי מיום 9.5.2018

תכנית מכבי-יפו

מא/2725

אישור הועדה לשינוי שלביות הפינויים ומתחמי השיווק בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התכנית "הריסות ופינויים"

עו"ד דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה	אדר' עדד גבולי מהנדס העיר	עו"ד הראלה אברהם אוזן יועצת המשפטית

16 מאי 2018

סדר יום ישיבת רשות רישוי מיום 09/05/2018

תכנית מכבי-יפו - תא/2725

אישור הועדה לשינוי שלביות הפינויים ומתחמי השיווק בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התכנית "הריסות ופינויים"

עו"ד דורון ספיר יו"ר ועדת המשנה	אדר' עודד גבולי מהנדס העיר	עו"ד הראלה אברהם אוזן יועצת המשפטית

מטרת הדיון

אישור רשות רישוי לשינוי שלביות הפינויים ומתחמי השיווק בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התוכנית – "הריסות ופינויים" ס.ק. ג' : " רשות רישוי או הועדה המקומית יהיו רשאים ע"פ שיקול דעת לאפשר ליזם תוכנית גמישות בביצוע הפינויים ביחס לכל שלב ובלבד שלא תהיה הפרעה לרציפות השטחים הבנויים והשטחים הציבוריים, בהתאם להתחייבויות שיינתנו לעירייה כתנאי להיתר בנייה"

רקע:

תוכנית מכבי-יפו קיבלה תוקף בדצמבר 2017. התוכנית מאפשרת את הקמתה של שכונת מגורים חדשה ויצירת מרחב עירוני עדכני הכולל שטחי ציבור, שטחים פתוחים, מסחר ושימור בתי-באר. התוכנית כוללת בנייה של 1459 יחידות דיור ועוד 120 יחידות דיור לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי. לצורך מימוש התוכנית יש לפנות את המבנים הקיימים המאוכלסים ע"י דיירים מוגנים.

התוכנית קודמה ליישום על בסיס נספח פינויים ושלביות המגדיר את שיווק המתחמים בטור, בשלב הראשון השלד הציבורי מפונה בשתי פעימות ולאחר מכן ישווקו מתחמים נוספים.

כיום, עם אישור התוכנית, קודמו הסכמי פינוי רבים עם התושבים המאפשרים גישה מיידית לתשתיות ונגישות לרוב מגרשי הבנייה.

הפינויים הנותרים במגרשים שלגביהם טרם הושג הסכם, יקודמו ע"י יזמים כתנאי למימוש כלל הזכויות במתחמי השיווק.

בהתאם לכך ועל מנת לאפשר את מימוש התוכנית ללא דיחוי, מבוקש לאפשר את שיווק המתחמים במקביל.

להבטחת הפינוי המלא, הוגדרו מגרשים שאותם לא ניתן לממש עד לגמר הפינויים.

הוראות התכנית לשלביות הפינויים

הוראות התכנית לשלביות הפינויים מגדירות את מגרשי השיווק ואת הפינויים הנדרשים בכל שלב באמצעות :

א. נספח פינויים מנחה .

ב. סעיף 6.2 בהוראות התוכנית :

6.2	הריסות ופינויים
	א) היתרי בנייה בתוכנית יותנו בביצוע הפינויים בהתאם לנספח שלביות הפינויים המהווה נספח מנחה כחלק מתוכנית זו. 1. **בשלב הראשון** יפנו המבנים בתחומי הדרכים המוצעות. 2. **בשלב השני** יפונו המבנים בתחומי שטחי הציבור, מעברים, שצ"פים ומגרשי מגורים מס' 106, 107, 108, 109. 3. **קבוצת פינויים 3** - המבנים בתחום ביה"ס (תא שטח 207) ומגרשי מגורים מס' 110, 111, 112. 4. **קבוצת פינויים 4** - המבנים בתחום מגרשים 113, 116. 5. **קבוצת פינויים 5** - מבנים בתחום מגרש מגורים 114. 6. **קבוצת פינויים 6** - מבנים בתחום מגרש מגורים 115. 7. **קבוצת פינויים 7** - מבנים בתחום מגרש מגורים מיוחד 801. ב) שלבים 7-3 המפורטים לעיל אינם תלויים זה בזה וניתן לשנות את סדרם. ג) רשות הרישוי או הועדה המקומית יהיו רשאים על פי שיקול דעת לאפשר ליזם תוכנית גמישות בביצוע הפינויים ביחס לכל לשלב, ובלבד שלא תהיה הפרעה לרציפות השטחים הבנויים והשטחים הציבוריים, וזאת בהתאם להתחייבויות שיינתנו לעירייה כתנאי להוצאת היתרי בנייה.

מצב הפינויים בפועל

עיריית תל אביב בשיתוף רמ"י מקדמים מהלך לפינוי ושיווק מתחם "מכבי יפו", הקרקע בבעלותן המשותפת של עיריית תל אביב (35.6%) ורמ"י (64.4%).

במסגרת ההחלטה על שיווק המתחם הוחלט לאפשר ל-72 הדיירים המוגנים שבמתחם לקבל פיצוי כנגד פינוי הנכס בו הם מחזיקים, עוד בטרם שיווק המתחם.

עד כה ובטרם תחילת השיווק, קודמו הסכמי פינוי מול כמחצית מהדיירים המוגנים בתחום התוכנית. פינויים אלו מאפשרים גישה למגרשי המגורים ושינוי השלביות המוגדרת בתוכנית.

שינוי השלביות - מהות הבקשה:

שינוי השלביות מתבסס על סעיף 6.2 (ג) בהוראות התוכנית (המצורף לעיל).

לאור היקף הפינויים שבוצע עד כה והקטנת מספר הפינויים הנדרשים מכל יזם **מוצע לאפשר לשווק את כלל יחידות הדיור במקביל**, תוך התניית מתן היתרי בנייה בחלק מהמגרשים בביצוע מלוא הפינויים.

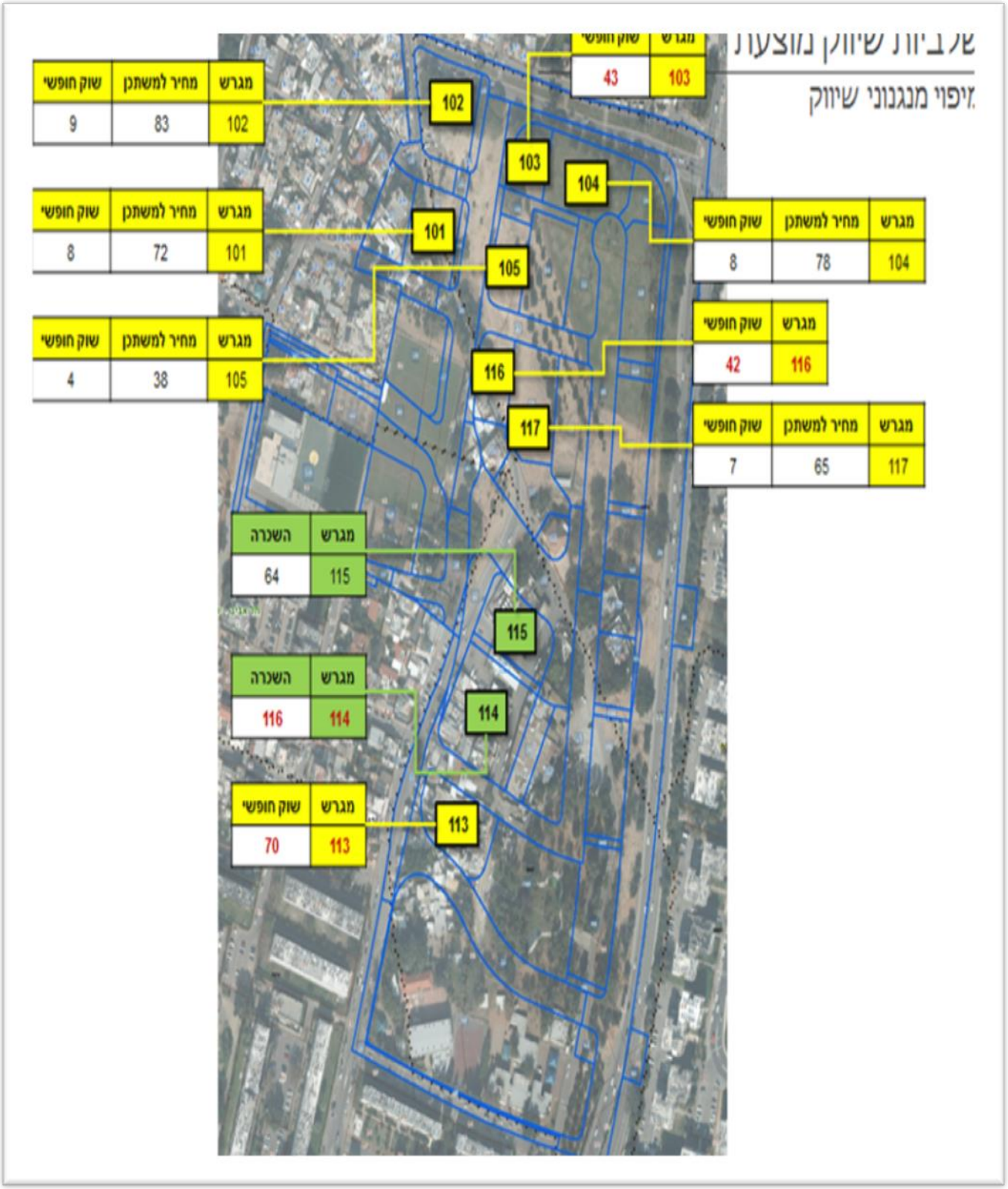
שיווק המגרשים במקביל יאפשר :

- פיתוח בהינף אחד של השכונה.
- יסייע במניעת פלישות לשטחים שזה מכבר פונו.
- רובם המוחלט של הדיירים שטרם פונו ממתינים לשיווק - הם בעלי זכויות ומצפים להצעה מהיזם.
- יאפשר את מימוש שטחי ציבור כבר בפעימה הראשונה ללא המתנה לשלב ב' (כפי שמוגדר בנספח הפינויים הקיים) .
- מסייע למדיניות הממשלה והעיריה לקדם דיור מוזל במנגנונים מגוונים בלב מוקדי הביקוש

מתכונת שיווק

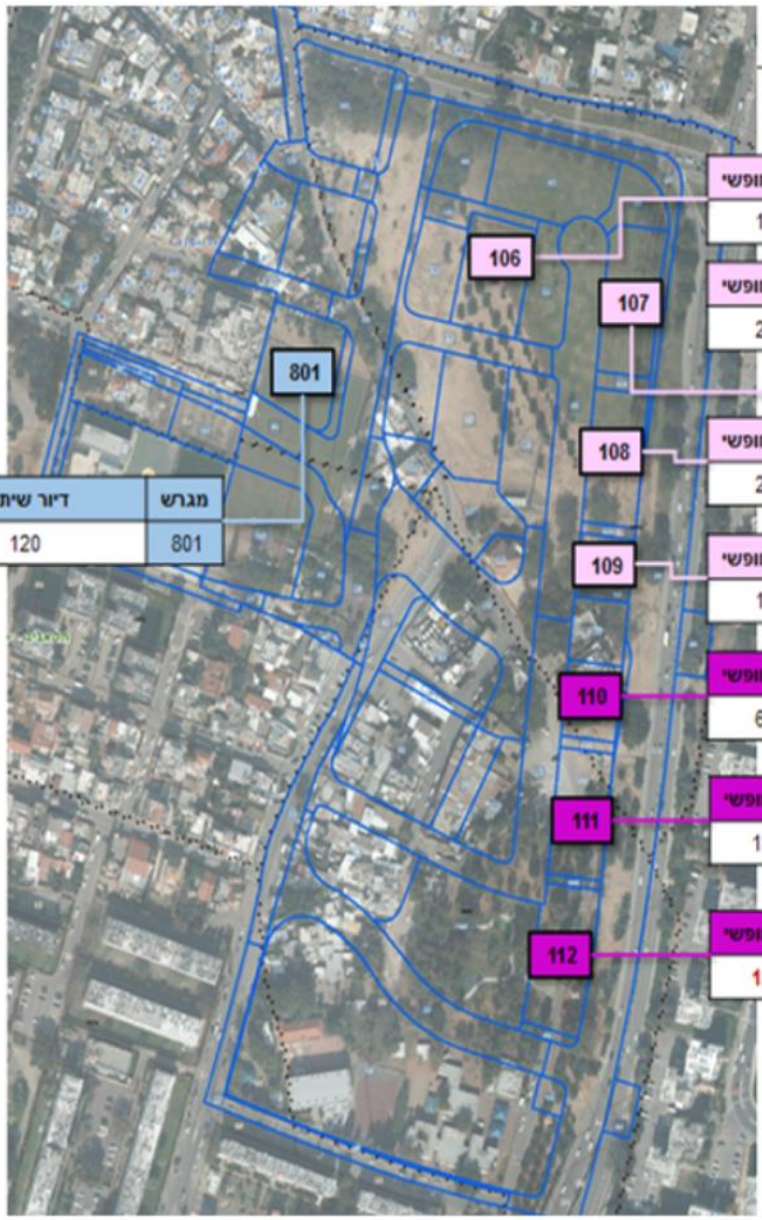
1. מוסכם בין הצדדים כי חלוקת הזכויות הינה בהתאם לאמור בטבלת הקצאה ולפיכך מדינת ישראל/רשות הפיתוח תירשם כבעלים של 64.4% ועת"א תירשם כבעלים של 35.6%.
2. מוסכם בין הצדדים שכל התשלומים בגין פינויים במתחם התוכנית, בין שבוצעו ובין שיבוצעו בעתיד עד למועד השיווק, יחולו על הצדדים, כפי חלקם היחסי בבעלות כנ"ל. ההתחשבנות בין הצדדים לעניין זה תעשה ישירות ביניהם ובנפרד מהתמורות שישולמו על ידי היזמים הזוכים במכרזים ולא יהיה בהתחשבנות כדי לעכב את המחויבויות כלפי היזמים הזוכים.
3. השיווק יהיה שיווק משותף של הבעלים בהתאם למתכונת השיווק שלהלן, הכל בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה בתוקף בעת השיווק :
   א. 46% מיחידות הדיור בתוכנית ישווקו במכרז פומבי למרבה במחיר.
   ב. 11% מיחידות הדיור ישווקו להשכרה ובשיתוף עם חברת דירה להשכיר (רבע מהדירות יושכרו בהנחה לזכאים)
   ג. 42% מיחידות הדיור בתוכנית ישווקו במתכונת מחיר למשתכן.
   העדפה לתושבי ת"א יפו :
   כל יחידות הדיור מזכויות העירייה במסלול מחיר למשתכן יעמדו לשיווק לטובת תושבי תל אביב-יפו בלבד.
   20% מזכויות המדינה במסלול מחיר למשתכן יעמדו לשיווק לטובת תושבי תל אביב יפו.
   ד. דיור שיתופי חברתי : מגרש 801 – מגרש מיוחד של כ- 120 יח"ד ישווק ע"י העירייה והמדינה לטובת דיור שיתופי חברתי על פי העקרונות שיגובשו ע"י העירייה.
   ה. במידה ויחולו שינויים במספר יחידות במסגרת בקשות להקלה, יותאמו מספר יח"ד בכל מתכונת שיווק בהתאמה.

סכמת מגרשים ע"פ מנגנון שיווק



שלביות שיווק מוצעת

מיפוי מנגנוני שיווק



מגרש	מחיר למשתכן	שוק חופשי
106	58	14

מגרש	מחיר למשתכן	שוק חופשי
107	109	27

מגרש	מחיר למשתכן	שוק חופשי
108	109	27

מגרש	מחיר למשתכן	שוק חופשי
109	55	13

מגרש	שוק חופשי
110	68

מגרש	שוק חופשי
111	136

מגרש	שוק חופשי
112	136

מגרש	דיור שיתופי
801	120

טבלת שיווק ע"פ מגרשים- מתכונת השיווק התואמת את השלביות כמוסבר לעיל:

מתכונת שיווק - מכבי יפו תא/2725							
מתחם	מספרי מגרשים (*) מגרשים מותנים בפינוי מלא	מספר יח"ד	יח"ד לפי מתכונת שיווק			יתרת פינויים למתחם	סה"כ יחידות דיור המותנות בפינוי מלא
			מחיר למשתכן	שוק חופשי	השכרה		
צהוב (צהוב+תכלת בנספח)	101	80	72	8		15	155
	102	92	83	9			
	*103	43		43			
	104	86	77	9			
	105	42	38	4			
	117	72	65	7			
	*113	70		70			
	*116	42		42			
סה"כ מתחם א'		527	335	192			
ורוד	106	72	58	14		4	68
	107	136	109	27			
	108	136	109	27			
	*109	68	54	14			
סה"כ מתחם ב'		412	330	82			
פוקסיה	110	68		68		6	136
	111	136		136			
	*112	136		136			
סה"כ מתחם ג'		340		340			
ירוק השכרה	*114	116			116	5	116
	115	64			64		
סה"כ מתחם ד'		180			180		
דיור מיוחד	801	120			120		
סה"כ בתכנית		1579	665	614	300	30	475

טבלת שיווק:

סה"כ 1579 יח"ד				
		רמ"י 64.4%	עיריה 35.6	סה"כ
סה"כ יח"ד		**1017**	**562**	**1579**
יח"ד מחיר למשתכן (42%)		428	237	665
יח"ד בני מקום (מתוך מחיר למשתכן)		20% - 86	237	323
שוק חופשי (46%)	מכירה	395	219	614
	דיור שיתופי	77	43	120
השכרה (12%)		116	64	180

חוות דעת צוות

1. מומלץ לוותר על שלביות בטור ולאפשר את שיווק הקרקע בו זמנית ובמקביל בהתאם לאמור בדראפט.
2. עת"א מקדמת תוכנית תשתיות ופיתוח הכוללת הנחיות עיצוב כוללניות. כל מתחם שיווק ימציא תוכנית פיתוח ועיצוב למתחם השיווק עצמו, שתיגזר מתוכנית העיצוב הכוללת ותותאם לה, זאת ע"פ סעיף 6.1 בהוראות התוכנית.
3. במידה ותידרש גמישות והתאמות נוספות בשלביות השיווק והפינויים, ניתן יהיה לאשרן בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר.

תיאור הדיון

אלי לוי: נתן הסבר לגבי המחזיקים במקום. זה הסכמים שיש עם חלקם. ככל הנראה יגיעו להסכמות מולם עד השיווק. הקרקע זמינה, אנחנו גם עושים תכנון של פיתוח. יש 8 מחזיקים ללא זכויות שמתנהלים מולם תביעות.

החלטה

לאשר את שינוי השלביות של תוכנית מבי-יפו תא/2725, ולאפשר את שיווק כלל המגרשים שבתוכנית במקביל.