

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מטרת הדיון:** הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית ודיון בפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

**מיקום:** יפו, שכונת צהלון ושיכונני חיסכון. ממערב לשדרות ירושלים, מצפון לרחוב נחמן מברסלב מדרום לרחוב בת עין וממזרח לרחוב שדרות חב"ד.



**כתובת:** שדרות ירושלים 126-130, ציהתל"יי 40, בת עין 5-17, שדרות חב"ד 1-19

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
24, 163-168, 174, 186,	25-31, 33-37, 141, 144, 146, 158, 172, 177, 188, 223, 225, 229	חלק		7047

התוכן	מס' החלטה
פרדס דאלק - 5169/מק/תא/507-1132844	09/08/2023
דיון בסעיפים 77-78	1 - - '23-0014

226				
-----	--	--	--	--

**שטח התכנית:** כ 41.8 דונם

**מתכנן:** ישר אדריכלים

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ונדלן חכם ייזום בע"מ

**בעלות:** נדלן חכם, משפי דלק, משפי חסונה, רמ"י, עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:** בתחום התכנית קיים שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים ובעלי ערך לאורך רחוב בת עין ושדרות ירושלים. בדרום מרחב התכנית קיים בית ספר לבנות במבנה בסגנון. קיימת באר היסטורית שריד לפעילות החקלאית בפרדס. שאר השטח תפוס בבניה לא מוסדרת ולעיתים ארעית.

**מדיניות קיימת:**

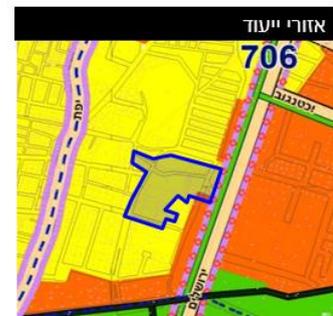
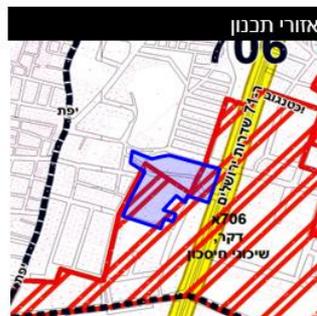
תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבניה מותרים: רח"ק מקסי' 3 לפי ייעוד הקרקע. רח"ק 6 לפי הערה בטבלה 5 וכמפורט מטה.

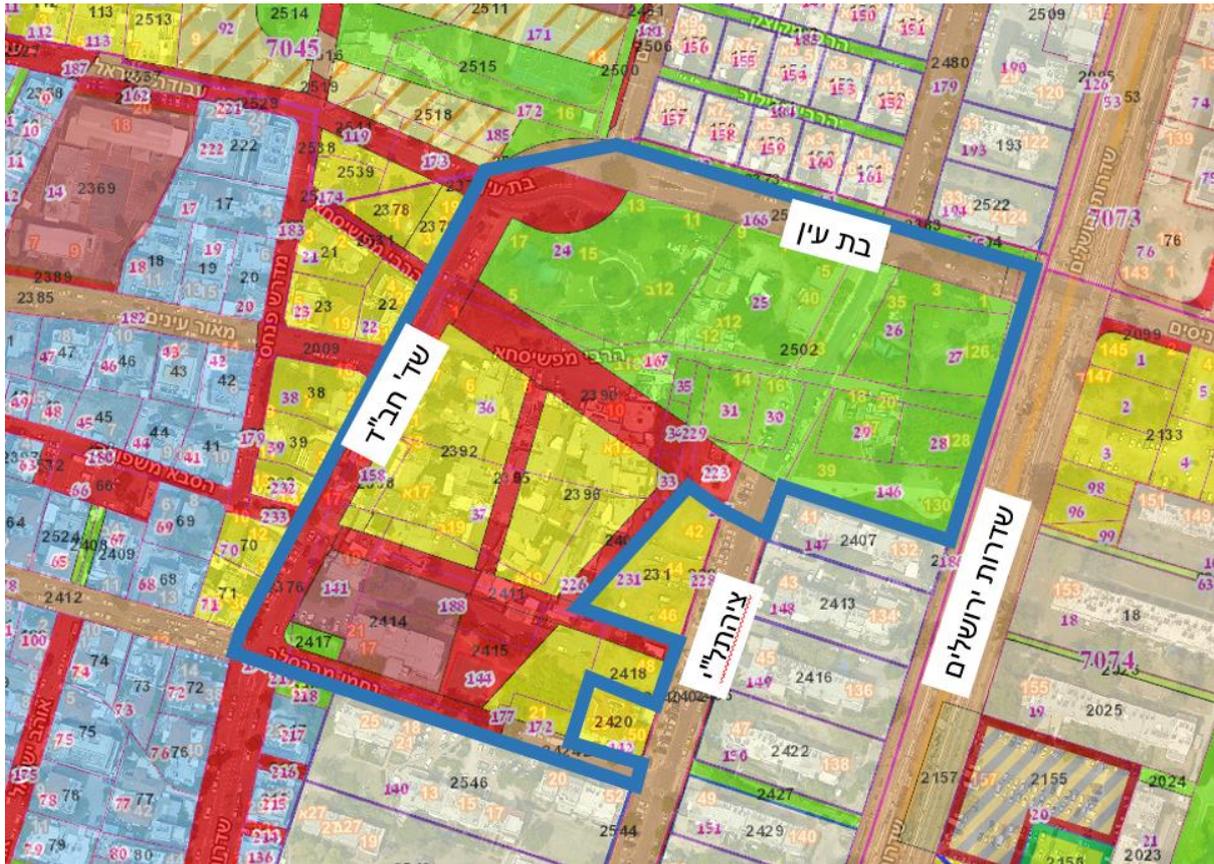
נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות בין שדרות ירושלים ליפת, ועד 8 קומות לאורך שדרות ירושלים.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.



**מצב תכנוני קיים:**

ייעודי קרקע לפי תב"ע תקפה: תא/2563 – מתחם צהלון יפו



יעוד קיים : מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.  
זכויות בניה : התכנית קובעת כ-10.1 דונם ביעוד מגורים ג' בו ניתן להקים שטחים עיקריים בהיקף של 125% ושטחי שירות בהיקף של 30%. שטח עיקרי ליחיד לפי התכנית התקפה הינו 110 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על 10.5 מ'.

תא/מק/צ' (2015) : תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור  
תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר מחליפה תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר.

**מצב תכנוני מוצע :**

מטרות התכנון :

1. התחדשות פרדס דלק באמצעות תוספת שטחים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר.
2. חיזוק העירוניות ברחוב שדרות ירושלים ע"י קביעת בינוי מעורב שימושים הכולל תעסוקה לצד תחנת רק"ל. יצירת דופן מסחרית לרחוב תוך שמירת העצים הבוגרים הקיימים.
3. שמירת השצ"פ המרכזי הקיים והעצים הבוגרים בו, כגן עירוני לרווחת תושבי הפרדס והשכונות הסובבות.
4. שמירת מבנים בעלי ערך כמבנה הבאר ההיסטורית ומבנים נוספים כפי שיומלץ בסקר השימור המתחמי.
5. הגדלת מגרש בית הספר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת מענה לצורכי האוכלוסיה הגדלה.
6. הסדרה סטטוטורית של רחוב ציהתל"י.
7. יצירת מרחב מוטה הולכי רגל זאת על ידי שינוי מערך הדרכים והשצ"פים בתחום התכנית לרבות ביטול זכות דרך קיימת והפיכתה לשצ"פ.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
פרדס דאלק - 5169/מק/תא/507-1132844	09/08/2023
דיון בסעיפים 77-78	1 - - '23-0014

8. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

### **תיקי מידע בתוקף:**

קיים תיק מידע להריסת מבנה קיים בצהתל"י 37

### **בקשות רישוי:**

לא קיימות בקשות להיתר בתחום התכנית

### **הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77:**

הכנת תב"ע מפורטת להתחדשות עירונית שתכלול מגרשים למגורים, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור, ושצ"פ.

### **הודעה על פי סעיף 78 לחוק:**

לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק הת"ב.

### **חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)**

תכנית פרדס דלק הינה תכנית חשובה שתאפשר הסדרת המגורים בפרדס וחיבורו למרקם השכונתי לטובת תושבי הפרדס והסביבה.

התכנית מקודמת בשיתוף פעולה בין יזם פרטי והעירייה ובשיתוף מלא של ועד תושבי הפרדס שמעורבים בהחלטות ומשפיעים על התכנון בצורה פעילה ורציפה.

התכנית נידונה בפורום מה"ע ב 11.08.2022 ואנו מתכוונים להביאה לדיון בהפקדה בתחילת 2024. אנו ממליצים לאשר פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77, והגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78: לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק הת"ב.

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

**יונתן בן יעקב:** מבוקש לפרסם 77 על פרדס דלק. מציג את המתחם עליו מבוקש הפרסום. חלקים גדולים מהפרדס מאופיינים בבניה לא מוסדרת שהתוכנית תסדיר. בסמיכות לתכנית תחנת רק"ל, קיימת באר היסטורית שהתוכנית תשמר, קיימים ביה"ס מסביב. ייעודי הקרקע הציבוריים ברובם תפוסים, דרכים שלא ממומשות, שצ"פ. מדובר על מתחם בהתחדשות עירונית יש תנאי בטבלה כדי להגיע לרחק המקסימלי יש לפנות שטחים ציבורים וזה מה שהתוכנית תעשה. אנו מפרסמים הכנת תכנית וסעיף 78 לא תותר הוצאת היתר בניה מכח תוכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של שלוש שנים.

**דורון ספיר:** התוכנית מקודמת יחד עם התושבים.

**יונתן בן יעקב:** התוכנית מקודמת יחד עם וועד התושבים בצורה הדוקה. התושבים נמצאים בישיבות התכנון ודוחפים את התכנית קדימה.

**דורון ספיר:** מאושר

### **בישיבתה מספר 0014-23/ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר פרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77, והגבלת הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78: לא תותר הוצאת היתרי בניה מכח תכניות מאושרות ומכח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק הת"ב.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס פנינה