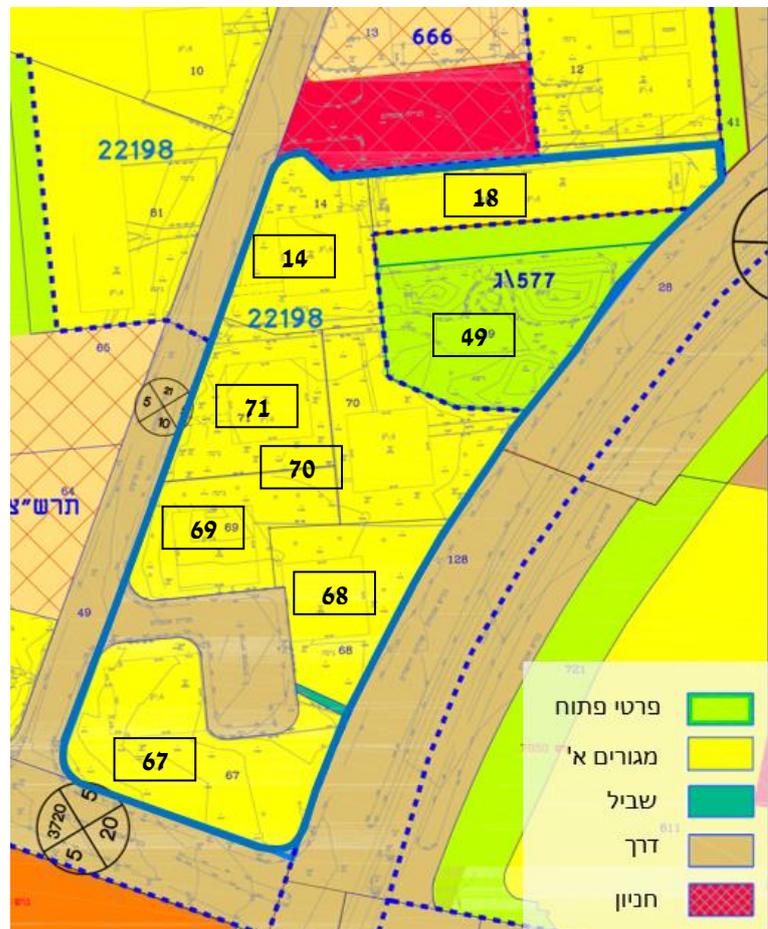




**מצב השטח בפועל:**

מרחב התכנון ממוקם ממערב לשד' ירושלים, צפונית לרחוב סהרון, מזרחית לרחוב פיקוס.



התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5259 - התחדשות עירונית פיקוס - סהרון זיון בסעיף 77 + 78	08/01/2025 7 - - '25-0001

בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד ב-7 מבנים (שנת בניה 1963): מבנה שיכון אחד, בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 32 יח"ד. בנוסף: 6 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, כל בניין 16 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס לפי היתרים כ-71 מ"ר (פלדלת), 82.5 מ"ר (ברוטו).

בנוסף קיימים בתחום התכנית: מגרש ביעוד שטח פרטי פתוח (חלקה 49) בבעלות מדינת ישראל, המקשר בין שד' ירושלים לרחוב הפיקוס במרחב הבין בנייני ומשמש כמרחב ציבורי. מגרש ביעוד דרך בבעלות העירייה, המשמש לחניה ושביל. שטח התכנון נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום); תחנת "המחרוזת" ממוקמת כ-50 מ' מהקו הכחול.

### מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

**יעוד הקרקע:** אזור 704א', "מגורים בבניה עירונית". 52 סימון "ציר מעורב" בדופן שד' ירושלים.  
**שטחי בניה מותרים:** רח"ק 4 (בנוסף 1 רח"ק בגין רסטר "התחדשות עירונית", סה"כ רח"ק 5).  
**נספח עיצוב עירוני:** בינוי עד 8 קומות + קפיצת מדרגת גובה ל-15 קומות בגין רסטר "התחדשות עירונית". גובל ב"ציר ירוק" בחלקו המזרחי לדופן שד' ירושלים.  
**נספח אזורי תכנון:** אזור 704א', "מתחם להתחדשות עירונית", תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 קומות. ר-71 "שדרות ירושלים".  
**נספח תחבורה:** שד' ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב-עירונית, הכוללת שביל אופניים, רשת אוטובוסים ראשית ומתע"ן (קו רק"ל אדום).  
**דרישה למסמך מדיניות:** תנאי להפקדת התכנית - הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (המדיניות אושרה ב2017).

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017) – יפו ג'

מסמך המדיניות נועד להנחות הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסיה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות והקשרים לסביבה. דגש על קישוריות מזרח-מערב להולכי רגל בין פנים השכונה לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל.
- שד' ירושלים ישמרו כעורק מרכזי, נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וכלפי רחוב סהרון.

מסמך המדיניות מגדיר את מרחב התכנון כמרחב משולב להתחדשות בהליך תמ"א 38 ופינוי בינוי. לאור הקושי בשילוב שני מתווי התחדשות במרחב תכנון בגודל זה ובצורתו הלא רגולרית (נקודת עיקול השדרה), מומלצת חריגה ממסמך המדיניות בהיבט מתווה ההתחדשות וקידום תכנית פינוי בינוי על כלל מרחב התכנון. זאת לטובת שיפור וייעול התכנון המוצע, תוך שמירה על עקרונות המדיניות למרחב העירוני, מדרג הגבהים העקרוני, הבחנה בין דופן כלפי השכונה לדופן לשדרות ירושלים ושמירה על תמהיל מגוון.

### מצב תכנוני קיים:

**תכנית תא/432 (1960), תיקון לתכנית מתאר יפו:** קביעת חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית הדורשת תכנית מפורטת למימוש.

**תרש"צ 3/5/2 (1966): תכנית לרישום שיכונים ציבוריים,** חלה על חלקו הצפוני של מרחב התכנון. קביעת אזור מגורים, כבישים וחניות ושבילים.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5259 - התחדשות עירונית פיקוס - סהרון דיון בסעיף 77 + 78	08/01/2025 7 - - 25-0001

תרש"צ 3/05/10 (1977) (שינוי לתרשצ 3/05/2 מ-1966): חלה על חלקו הדרומי של מרחב התכנון. קביעת אזור מגורים 3-4 קומות, דרכים וחניה ציבורית, שביל הולכי רגל.  
תכנית 2298 (עדכון תכנית 3/5/10 ו 3/5/2): הגדלת שטח יח"ד.

תכנית 577 ג (1984), שינוי מס' 1 לתכנית מתאר 432: קביעת שפי"פ בלב מרחב התכנון.

תכנית תא\ 2298 (1985) הרחבות דיור – יפו ג'

שטח התכנון: כ- 31 דונם. הגדלה ושינוי דירות ביפו ג' בהתאם למסומן בתשריט, ובהתאם שינוי תרש"צ מס' 3/05/2 ותרש"צ מס' 3/05/10.

ייעודי קרקע: דרכים, שביל, שפי"פ, שצ"פ, מגורים א (3-4 קומות) - בתחום התכנון מוגדרים הבניינים בקו הכחול בנספח הבינוי כטיפוסים ג' ו-ה'.

זכויות בניה: מתן אפשרות להרחבת דירות עד 80 מ"ר ועד 93.8 מ"ר (עיקרי לא כולל ממ"ד) כתלות בטיפולוגית הבנין. תוספת 25% שטחי שירות.

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור עקרונות התכנון:

- הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים, בשילוב בניה מרקמית עד 9 ק' ומגדלית עד 18 ק'.
- תוספת שטחי ציבור: תא שטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים בריכוזי עצים בוגרים קיימים.
- ארגון מחדש של המרחב הציבורי וקביעת שטחים לא-מבונים במגרשים סחירים בזכות מעבר להולכי רגל בכל ימות השנה ושעות היממה, לשיפור הקישוריות בין פנים השכונה לשד' ירושלים ותחנת הרק"ל.
- הרחבת מרחב הולכי הרגל ברחובות הסובבים, באמצעות הפרשת קרקע להרחבת דרכים וסימון זכות מעבר להולכי רגל במרווחים הקדמיים במגרשי המגורים.
- יצירת עירוב שימושים באמצעות קביעת חזיתות מסחריות כלפי שד' ירושלים ורחוב סהרון.
- קביעת עצים בוגרים בעלי ערך לשימור.
- קביעת יח"ד בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

#### תיקי מידע בתוקף:

שד' ירושלים 194 – תיק מידע (מס' בקשה 202302281) עבור תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה א'.

#### בקשות רישוי:

שד' ירושלים 194 - בקשה להיתר מספר 2024-0986 (הגשה מקוונת מספר 31787): תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה א'.

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

הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שתכלול תאי שטח למגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

#### הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

היתרי בניה בתחום זה יתאפשרו לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים בלבד, ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות, לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

#### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 והודעה על הגבלות בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב: היתרי בניה בתחום זה יתאפשרו לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים בלבד, ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות, לפרק זמן של 3 שנים.

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 78 - 7 - 0001-25	0 - תא/מק/5259 - התחדשות עירונית פיקוס - סהרון דיון בסעיף 77 + 78

כמו כן, מומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור חשיבותה העירונית, תרומתה הציבורית והרצון לייצר ודאות תכנונית.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25 מיום 08/01/2025 תיאור הדיון:

**אילן פרי:** אנו מביאים בפני הועדה בקשה לפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, בשכ' יפו ג', עבור תכנית תא/5259, פיקוס סהרון.

בתחום התכנית המקודמת, כיום יש 7 בניינים בני 4 קומות על עמודים, יש עץ מופת בתוך שפ"פ שנמצא בשד' ירושלים, שאחד מעקרונות התוכנית לשמור ולהגדיר את השטח סביבו כציבורי פתוח. מתוך 7 בניינים בתחום התכנית, 6 נמצאים באחוזי הסכמה משמעותיים לקידום התוכנית מול היזם. הבניין ברחוב פיקוס 2 פנה ליזם אחר ואנו במאמצי שיתוף ציבור וגישור כדי להגיע להסכמה מלאה לקידום התכנית.

הבינוי הסובב את תחום התכנית מתחדש בתחום יפו ג' בהיתרי תמ"א 38, בגובה 8 עד 10 קומות במרחב המייד. מעבר לשדרות ירושלים ושד' סהרון מקודמים ומאושרים מגדלים בני עד 19 קומות.

עקרונות התוכנית: הריסת המבנים הקיימים ובניית מבנים חדשים, בשילוב בניה מרקמית עד 9 ק' ומגדלית עד 18 ק'; תוספת תא שטח לשב"צ ומס' תאי שטח לשצ"פ; ארגון מחדש של המרחב הציבורי וקביעת זכות למעבר ולשהיית הולכי רגל, לשיפור הקישוריות בין לב השכונה לשד' י-ם ותחנת הרק"ל; הרחבת מרחב הולכי הרגל ברחובות הסובבים ע"י הרחבת דרכים וזיקות הנאה להולכי רגל במרווח הקדמי; קביעת חזיתות מסחריות כלפי שד' ירושלים ורחוב סהרון; קביעת עצים בוגרים בעלי ערך לשימור; קביעת כ-10% יח"ד בהישג יד, בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

קיים תיק מידע אחד בתוקף, עבור בקשה להוספת ממ"ד. מבוקש לאשר פרסום הודעה להכנת סעיף 77 וקביעת מגבלות בניה על פי סעיף 78 לחוק: היתרי בניה בתחום זה יתאפשרו לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים בלבד, ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות, לפרק זמן של שלוש שנים.

**מיטל להבי:** אפשר יהיה להוסיף רק ממ"ד? מה גובה הבניינים?

**אילן פרי:** גובה הבניינים הקיימים הוא 4 קומות מעל קומת עמודים.

**אודי כרמלי:** אפשר לעשות ממ"ד גם ללא תמ"א 40א1?

**מיטל להבי:** צריך לציין בדרפט שזה מתוקף תוכנית הרחבות.

**אודי כרמלי:** יעודכן.

**מיטל להבי:** 77-78 נועדה לחריגה ממדיניות?

**אילן פרי:** הפרסום נבע משיתוף ציבור, שבו מס' תושבים טענו שיש תושבים המבקשים להרחיב דירות כדי להרוויח יותר במו"מ מול היזם.

**אודי כרמלי:** סעיף 77 זו הודעה על הכנת תוכנית וזה הדבר הנכון והשקוף לעשות זאת. סעיף 78 נועד להגיע לסיטואציה שבה אנשים מבינים שיש תוכנית ולא הולכים להוציא היתר בניה לתוספת בניה כדי לשפר את מצבם היחסי בטענות מול היזם.

**מיטל להבי:** אבל יש הלכת מרכזים שקובעת...

**אודי כרמלי:** הלכת מרכזים תקפה לעניין שמאות וטבלאות איזון. מה שקורה בפועל הוא שאנשים יושבים מול יזם עם שטחים בנויים ודורשים הטבות בדירות התמורה.

**מלי פולישוק:** תיק המידע לא מעוכב

**ליאור שפירא:** אנו מאשרים הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק וקביעת מגבלות על פי סעיף 78 לחוק.

### בישיבתה מספר 0001-25 מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. להכין תוכנית לפי סעיף 77 לחוק, כאשר הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור חשיבותה העירונית, תרומתה הציבורית והרצון לייצר ודאות תכנונית.

ב. לקבוע את התנאים והמגבלות הבאים להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית ::

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5259 - התחדשות עירונית פיקוס - סהרון	08/01/2025
דיון בסעיף 77 + 78	7 - - '25-0001

ג. לפרסם הודעה לפי סעיפים 77 – 78 ע"פ חוק התכנון והבניה על הכנת התכנית והתנאים המגבילים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק