

הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת כרם התימנים

כתובות: רחוב יום-טוב 31-35, רחוב מלי"ן 35-37



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7001 | מוסדר | חלק | 81-85 | |

שטח התכנית: 0.425 דונם

מתכנן: שמואל רוח, רוח-לונדון אדריכלים

יזם: רוני טוסי, פרחי גורדון בע"מ

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

חלקות 81-82 בגודל 112 מ"ר, חלקות 83-85 בגדלים 63-64 מ"ר. כולן בנויות בפועל, רובן בתכניות מלאות, קומות קרקע מסחר ומגורים, קומה שניה מגורים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000*

- אזור ייעוד מגורים בבנייה עירונית נמוכה, עד 4 קומות
- חזית מסחרית לכל הרחובות בהיקף – רבי מאיר, יום-טוב ומלי"ן
- מרקם בנוי לשימור

| | |
|---|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 0 - תא/מק/4930 - יום טוב 31-35 - שינוי ייעוד דיון בסעיף 77 | 23/07/2025 2 - 25-0016 |

* ללא שינוי בתא/5500

מצב תכנוני קיים :

תכנית 2510

התכנית קבעה בשכונת כרם התימנים את אזור הייעוד 'מגורים א' שיקום' ובו זכויות בנייה להקמת מבנים למגורים בגובה 3 קומות וקומת גג חלקית. התכנית קבעה מספר רחובות מסחריים בהם חובת מסחר בקומת הקרקע, ביניהם הרחובות רבי מאיר, יום-טוב ומל"ן.

התכנית קבעה מספר חלקות שמחויבות באיחוד, ביניהן חלקות 83-85. במפגש הרחובות גדרה ויום-טוב, בתחום התכנית המוצעת, קבעה התכנית הפקעה והריסת הבינוי הקיים לצורך הרחבה מקומית של רחוב יום-טוב :

- חלקה 81 – הפקעה חלקית מצומצמת על פינת החלקה.
- חלקה 82 – הפקעה מלאה.
- חלקות 83-85 – הפקעת כמחצית מכל חלקה. הוראת איחוד החלקות הללו תיצור לאחר ההפקעה חלקה אחת בגודל דומה לחלקות המקור.

מצב תכנוני מוצע :

ביטול ההפקעה וקביעת זכויות בנייה בהתאם למתאפשר במגרשים הסמוכים לפי הזכויות בייעוד 'מגורים א' שיקום'.

טבלת השוואה :

| נתונים | מצב קיים | מצב מוצע ** |
|------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| סה"כ זכויות בניה | ללא זכויות בנייה (דרך) * | 150%/130% (תוספת/הריסה ובנייה מחדש) |
| גובה | " * | 3 קומות וקומת גג חלקית |

* שאריות החלקות שאינן מסומנות להפקעה נושאות זכויות בנייה בהתאם לתכנית 2510.
** גם כל שאר הזכויות והוראות תכנית 2510 באזור הייעוד מגורים א שיקום יחולו על אזורי ההפקעה המבוטלים.

הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 77 :

ההפקעה לא מומשה לאורך שנים.

לפי הסכמות שקיבלו תוקף בית משפט במסגרת עתירה מנהלית 18-11-54096 שהוגשה בנושא, תקודם תכנית לביטול ההפקעה ככל שזו תוגש ע"י בעלי הזכויות ויומלץ לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את קידום התכנית, להצטרף כמגישת התכנית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-25 ב' מיום 23/07/2025 תיאור הדיון :

אלון מטוס : הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק ביטול הפקעה מתוקף תוכנית 2510. מציג את השטח במצגת. חן אריאלי : מאושר.

בישיבתה מספר 0016-25 ב' מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את קידום התכנית ושהועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, חיים גורן, דייבי דישטניק