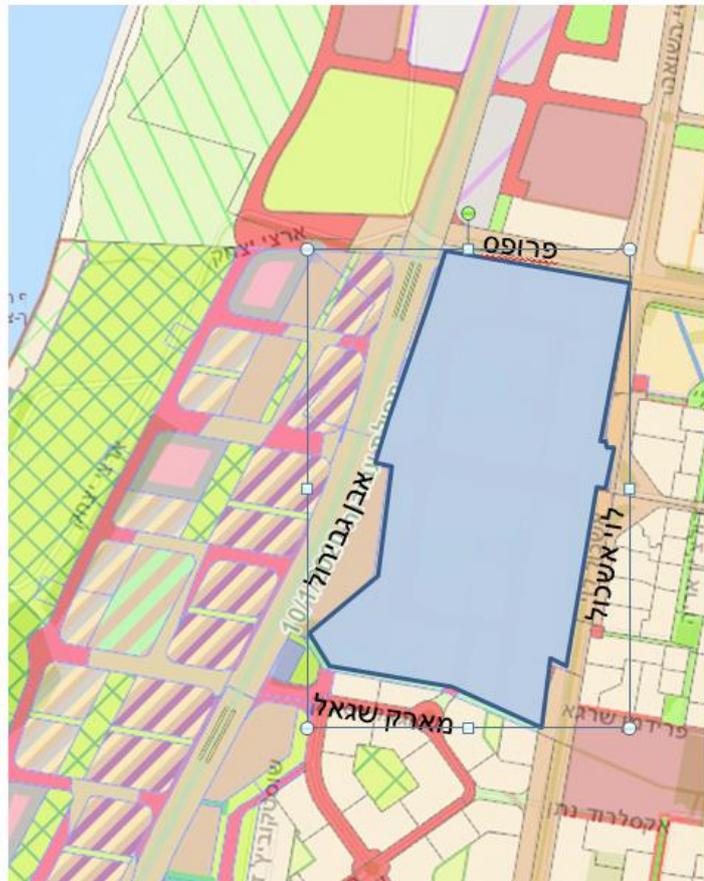


הודעה על קידום תכנית



מיקום: ממערב- תחום רובע שדה דב
 ממזרח- רחוב לוי אשכול
 מצפון- רחוב פרופס
 מדרום- שכונת נופי ים

כתובת: רובע 1, צפון מערב העיר
 לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק מהגוש	130- ,118 ,98-101 ,96 ,151-154 ,134 ,131 ,156 ,674 ,161 ,676 ,678 ,681 ,684 ,687 ,690 ,692 ,697 ,699 ,701 ,797	720
6632	מוסדר	חלק מהגוש	,272 ,42-155 ,33-34 ,280-291 ,277-279 293-294	465 ,273 ,38
6896	מוסדר	חלק מהגוש	,80 ,78-79 ,40-44 ,36 122 ,110-116 ,105 ,83	14-16

התוכן	מס' החלטה
5091/תא-507-1030709 - נופי ים צפון דיון בסעיף 78 (2)	05/03/2025 5 - - '25-0005

שטח התכנית : 190.84 דונם
יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות : רמ"י, עירייה, בעלים פרטיים
מס' חלקות ב"מצב קודם" כ-180 חלקות קטנות.
מגרשי תמורה ב"מצב המוצע" 37 חלקות.
מספר בעלים : כ-800, חלקם מאוגדים וחלקם לא.

מצב השטח בפועל : השטח ריק

רקע

במשך כ-20 שנה קודם תכנון בתחום הקו הכחול- בפועל קודמו 3 תכניות סטטוטוריות (3388, 3388 א', 3388 ב') על תחום זה חלו מגבלות בשל הסמיכות לשדה התעופה דב. מגבלות שימושים בגלל היבטי רעש ומגבלות גובה בגלל קונוס ההמראות.

התכנית האחרונה תא/מק/3388 ב'- *שכונת מגורים צפונית בגוש הגדול- אושרה למתן תוקף בתאריך 2.8.2017* בוועדה המקומית. מטרתה של התכנית היא אישור איחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית מאושרת 3388 א'. במסגרת התכנית הוצעו שינויים כלפי תכנית 3388 א'. כנגד ההחלטה למתן תוקף לתוכנית הוגשו, בחודש נובמבר 2017, עררים לוועדת הערר המחוזית, שבסיסם טענות שמאיות. ועדת הערר קיימה מספר דיונים ונתנה החלטות ביניים בדבר תיקון טבלאות האיזון. ביום 4.3.2021 ניתנה החלטתה הסופית לפיה העררים מתקבלים חלקית והורתה על אישור התכנית וטבלאות ההקצאה המתוקנות, בכפוף לתיקונים. ביום 21.7.2021 ניתנה החלטה מבהירה לפיה פרסום התכנית למתן תוקף זאת יהא לאחר ששמאי התכנית אישר את ביצוע התיקונים המפורטים בהחלטתה מיום 4.3.2021.

במהלך שנים אלו- פונה שדה התעופה, בוטלו המגבלות אושרה תכנית מתאר לשטח השדה, ואושרה תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו. שתי תכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון מתקדמים- ויובאו לדיון בוועדה המקומית במהלך 2022.

התכנית שקודמה אינה עומדת היום בתפיסת התכנון העכשווית ואינה מנצלת את הפוטנציאל הטמון בחטיבת שטח זה. בנוסף, אינה כוללת התייחסות לנושאים כגון ציפוף, עירוב שימושים, התייחסות לקו הירוק של הרק"ל, הליכתיות, קיימות, ניהול נגר ועוד. בכוונת הועדה המקומית להכין תכנית חדשה במתחם שתהיה אף היא תכנית איחוד וחלוקה על כל המתחם שתעצים זכויות בניה ותתאים לעקרונות התכנון העדכניים.

בהתאם, מומלץ :

1. לפרסם הודעה על קידום תכנית חדשה ע"פ ס' 77
2. לקבוע ע"פ סעיף 78 – כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית חדשה

תנאים למתן היתרי בנייה

תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום הקו הכחול של התכנית (גושים וחלקות ע"פ הרשימה לעיל) הוא אישור תכנית חדשה לשטח זה.
לא יתאפשר מתן היתרים לשימוש בקרקע עד למועד אישור התכנית החדשה.

משך התנאים- 3 שנים

התוכן	מס' החלטה
5091-507-1030709 תא/ - נופי ים צפון דיון בסעיף 78 (2)	05/03/2025 5 - - '25-0005

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : התוכנית קידום תכנית תא/3388 התחיל בשנות ה. 2000 ובשלב האחרון, לאחר הגשת ערר לתכנית התעכבה במשך כ- 5 שנים בוועדת ערר. ביולי התקבל אישור למתן תוקף לתוכנית. במשך השנים הפכה התכנית ללא מעודכנת בעיקר בגלל פינוי שדה דוב. אין מגבלות על שימושים ואין מגבלות גובה. בהתאם אנחנו מבקשים :
לפרסם את התכנית למתן תוקף ובמקביל, להוציא הודעה ע"פ סעיף 77 לחוק על הכנת תוכנית חדשה והודעה ע"פ סעיף 78 לחוק לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה. התנאי להוצאת היתר יהיה - אישור תכנית מפורטת חדשה
ליאור שפירא : הגשנו תוכנית ועכשיו היא לא עדכנית ואנחנו מאשרים כדי להגיש מסמכים עדכניים. מלי פולישוק : כמה זמן יקח לעשות לתוכנית בדיעה שהקודמת לקחה 20 שנה?
אורלי אראל : במידה ונקבל תקציב נתחיל ינואר אני מניחה שנוכל להגיע לוועדה בעוד כשנתיים שנתיים וחצי. התוכנית בסמכות מקומית.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 על קידום תכנית חדשה ועפ"י סעיף 78 לקבוע בפרסום כי תנאי להגשת היתרי בניה בתחום הקו הכחול של התכנית (גושים וחלקות ע"פ הרשימה לעיל) הוא אישור תכנית חדשה לשטח זה.
לא יתאפשר מתן היתרים לשימוש בקרקע עד למועד אישור התכנית החדשה.
משך התנאים- 3 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, שלמה מסלאוי, חן אריאלי

בקשה להארכת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק

סקירת לוחות הזמנים של קידום התכנית :

1. תכנית תא/3388/ב קיבלה תוקף בתאריך 30.11.21.
2. פרסום הכנתה של תכנית חדשה תא/ 5091 לפי סעיף 77 לחוק, ופרסום תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק נערך בתאריך 25.3.22, ותוקפם נקבע לשנתיים.
יצוין כי הקו הכחול של התכנית החדשה צומצם ביחס לקו הכחול של תא/3388/ב, וזאת בהתאם לסיכום עם הוועדה המחוזית, ובהתאם לצורך התכנוני.
3. בתאריך 15.4.24 החליטה הוועדה המחוזית על הארכה של שנה לתנאים המגבילים להוצאת היתרי בניה (עד לתאריך 15.4.25).
4. בדצמבר 2024 הושלם רישום הפרצלציה לפי תא/3388/ב.

בתחום זה נערך עדכון לתכנית המתאר בהתאם לכוונות התכנוניות המעודכנות, במסגרת תא/5500, אשר נמצאת לקראת דיון להפקדה בוועדה המחוזית. העדכון כולל העצמת מסגרת הזכויות ומספר הקומות. המסגרת התכנונית התקפה היא תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אך ככל שתכנית המתאר תא/5500 תקבל תוקף טרם אישור התכנית המפורטת, התכנית תאושר בסמכות הוועדה המקומית.
לתכנית המפורטת נבחר צוות מתכננים, ובימים אלו מותנע התכנון.

בשל מלחמת חרבות ברזל, התארכות הליך המכרז למתכננים וכן גיבוש מתווה תכנוני מתאים לאור התקדמות התכנוניות הגובלות, כעת מבוקשת המלצה לוועדה המחוזית על הארכת התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות, על מנת להשלים את התכנון ולאשר התכנית בערכאה המתאימה, בהתאם להתקדמות אישור תכנית המתאר תא/5500.

בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכן	מס' החלטה
נופי ים צפון	05/03/2025
דיון בסעיף 78 (2)	5 - 0005-25ב' - 5

להמליץ לוועדה המחוזית על הארכת התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות, על מנת להשלים את התכנון ולאשר התכנית בערכאה המתאימה, בהתאם להתקדמות אישור תכנית המתאר תא/5500.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, רועי אלקבץ