

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 - שיכונני חיסקון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מטרת הדיון:** בקשה להארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כמגישת לתוכנית ביחד עם היזם.  
**מטרת הדיון:** הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

**מיקום: יפו, שיכונני חיסקון**



**כתובת:** שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

**שטח התכנית:** 14,836

**מתכנן:** קיסלוב-קיי אדריכלים

**יזם:** גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

**בעלות:** פרטית, דוור ציבורי-חלמיש

**מצב השטח בפועל:** קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניים, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0495085 - שיכונני חיסקון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

## מדיניות קיימת:

**תוכנית מתאר תל אביב 5000** – שיכונני חיסקון מוגדרים כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המתחם מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכונני דרום יפו** - נמצא בהכנה. קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכונני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דיוור.
3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

**תמ"א 38** - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

## מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 (הרחבות דיוור צהלון).  
 יעוד קיים: מגורים  
 שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.  
 זכויות בניה:  
 110 מ"ר עיקרי \* 147 יח"ד = 16,170 מ"ר  
 קומות: 3 + גג  
 שימושים: מגורים

## מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות. הגדלת היצע הדיוור במתחם ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים - לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח.  
 יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים, ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המתחם.  
 פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0495085 - שיכונני חיסכון - יפו 0495085-507	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
255%	37,900	38%	*15,130	39,990		270	39,990	מגורים
			על פי ע-1	1,500		10	1,500	מסחר
			על פי ע-1	500		3	500	קהילה
<b>255%</b>	<b>37,900</b>	<b>38%</b>	<b>*15,130</b>	<b>**41,990</b>		<b>283</b>	<b>**41,990</b>	<b>סה"כ</b>

\* 6,500 מ"ר הינם שטחי ממי"דים מתוך סה"כ שטחי השירות העל קרקעיים.  
 \*\* לא כולל מרפסות.

-1 אחוז משטח עיקרי  
 -2 אחוז משטח הקרקע

יח"ד : 506  
 צפיפות : יח"ד / דונם נטו 34.1  
 שטח ממוצע ליח"ד : 79 מ"ר- נטו שטחים עיקריים  
 91.5 מ"ר- שטח "פלדלת"

<b>מכירה</b>	<b>שכירות</b>
140 יח"ד	60 יח"ד : מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר
216 יח"ד	20 יח"ד : מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר
70 יח"ד	: מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר

**סה"כ יח"ד: 506**

נתונים נפחיים :  
 מספר קומות : 6.5-9.5  
 גובה : 37 מ'  
 תכסית : 60%

קווי בניין :  
 לכיוון שדרות ירושלים (מזרח) : קו בניין 0  
 לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב) : קו בניין 0  
 בין בניינים : על פי תוכנית הבנוי.

### טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים*		נתונים	
385%		177%		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
57,120		16,170		מ"ר	
48.12%		32.18%		זכויות בניה לקומה	אחוזים
7,140		4,768		מ"ר	
9.5		5.50		גובה	קומות
37		20.00		מטר	
60%		35%		תכסית	
על פי התקן		על פי התקן		מקומות חניה	

\* כולל זכויות על פי תמ"א 38

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תחילת תהליך התייעצות עם הציבור החל לפני אישור הועדה המקומית להליכי התייעצות עם הציבור.

הקליניקה לדיר, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב מלווה את הפרויקט מאז 2013.

- מאז כניסתה של הקליניקה למתחם ננקטו על ידה הפעולות הבאות:**
1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במתחם, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
  2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במתחם על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
  3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
  4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פיניו חיזוק המבנים הקיימים.
  5. הקמת נציגות דיירים
  6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
  7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
  8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
  9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במתחם. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

### אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:

אחוז מכלל הדיירים	מספר החותמים	בניין מספר
72%	13	138
89%	16	140
72%	13	142
83%	15	144
89%	16	146
83%	15	148
78%	14	150
	4	חלמיש
<b>81%</b>	<b>106</b>	<b>סה"כ</b>



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0495085 - שיכונני חיטון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ :

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ובנוסף :

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

**בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון :

שלומית זוננשטיין: תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.

עולש קיי : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?

עולש קיי : יש חתימות של 82 דיירים.

שמואל גפן : מה גודל ממוצע של דירה?

עולש קיי : כ-90 מ'.

ראובן לדיאנסקי : מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה של 80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה.

בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים.

יהודה המאירי : האם שיטת בינוי פיננסי לא יכולה להכיל על הפרוייקט.

נתן אלנתן : בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתישלם את ההוצאות.

מיטל להבי : בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדוייקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78.

עידן עמית : הפרוייקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרוייקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד?

מלי פולישוק : מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

### תשובות :

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיור : שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרוייקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים.

הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרוייקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה.

לגבי בינוי פיננסי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרוייקט.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0495085 - שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווך מטרה שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות. דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיור הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין: הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של פינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי. עודד גבולי: הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

#### **דיון פנימי:**

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל 4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית. ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 20-40 קומות האפשרות ל 15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית. אני מציע לאשר את ה-77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

#### **הצבעה:**

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחו"ד צוות. ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שד' ירושלים ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

### **מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.**

בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיור, נציגות התושבים וזים התוכנית:

1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין היזם לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערבויות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליולי 2018.
3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה- עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התב"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

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

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הועדה בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0495085 - שיכוני חיטון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

**בישיבתה מספר 0002-19'ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

שלומית זוננשטיין: מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. היזם נמצא בהחלטות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי: לכמה הזמן הארכה? שלומית זוננשטיין: שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי: החלטות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתיים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל: נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

**החלטה:**

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים:

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

**מבוקש מהועדה הארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות, בשל התחייבות היזם לתושבים/בעלים להפקדה בפועל הסכמה של 80%, בימים אלו היזם משלים את הדרישה ופקיד בפועל את התכנית.**

**בבדיקה שנעשתה לא נפתחו בקשות לתיקי מידע בתחום תכנית זו.**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון:**

יותם בן יעקב: שיכוני החיטון היא תוכנית שב 2017 פרסם סעיף 77 ופורסמו מגבלות להרחבות שמותרות בתב"ע המאושרת. אנחנו מבקשים להאריך בשנתיים נוספות את ה-77-78 מאחר והיזם לקראת סיום החתמות. נותן סקירה על התוכנית. אופירה יוחנן וולק: לכמה זמן אתם רוצים את ה-77-78? יותם בן יעקב: לשנתיים. יש ליזמים הסכם עם הדיירים שהם יגעו לועדה עם מינימום 80% הסכמות. אסף הראל: מההדמיה הם שמו דגש על תכנון מקטעים וצבעים לרוב למיטב זכרוני אנחנו מנסים לייצר תכנון אופקי שיתן תחושה מתמשכת הייתי מצפה לראות משהו יותר המשכי.

**בישיבתה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מאשרת הארכה לפרסום לפי סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 - שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002

## ינואר 2024

01/02/2017 ישיבה בה הוחלט על פרסום ס' 77 סעיף 78 - פרסום מתאריך 23.03.2017.

06/02/2019 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנה נוספת.

04/08/2021 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות.

מבוקש להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי ינואר 2025.

קידום התכנית לועדה התעכב שכן היזם נדרש ל 80% חתימות בעלים בהתאם להסכם של היזם עימם. בנוסף היזם נדרש לערוך שינויים ולהתאים את התכנית למדיניות הדיור העירונית שאושרה כך שיחידות הדב"י תצורפנה למבנה להשכרה לצמיתות בבעלות ובתפעול היזם. מדובר במודל יחודי וחדשני לשילוב יחידות דיור להשכרה לצמיתות, כולל הגדלת השטחים הציבוריים. בימים אלה המתכננים מעדכנים את מסמכי התכנית בהתאם. בנוסף יש לעדכן את הרובד החברתי בהתאם להנחיות העירייה של הנציגויות בליווי יועץ חברתי.

לאחר הצגת התכנית לבעלי עניין תובא התכנית לוועדה לדיון להפקדה.

מבדיקה שנעשתה קיימת בקשה אחת לתיק מידע מתאריך 2017 – אינה בתוקף. מבדיקה במערכת הרישוי לא נמצאו בקשות פעילות להיתרים במתחם.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :**

עדן בר נוי : תוכנית שיכונני חיסכון נמצאת בדרום יפו. מבוקש להאריך את סעיף 78 לשנה נוספת ולאפשר רק חיזוק מבנים ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות לשנה. דורון ספיר : מאושר בזאת הארכה.

### **בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי עד 31 לינואר 2025 בהתאם לתנאים הבאים :

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
507-0495085 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון - יפו 507-0495085	31/01/2024
דיון בהארכת תוקף לסעיף 78 (3)	12 - - '24-0002