

מצב השטח בפועל: 11 מבני שיכון בני 2 - 4 קומות על עמודים, הכוללים 96 יח"ד, שחלקן ביצעו הרחבות בניה (16 יח"ד ביצעו הרחבה לפי היתר; 2 יח"ד קיבלו היתר בזמן האחרון, 2 יח"ד נמצאות בשלב הפרסום לקראת הוצאת היתר). בתחום החלקה קיימים מרחבי חניה עילית (ביעוד מגורים, ללא הצמדת חניות לדירות). החלק המערבי של חלקה 121 משמש בפועל כדרך גישה לשלושה בנייני מגורים סמוכים ממערב (שקד 37 / 39 / 41) המיועדים להתחדשות מגרשית (לפי היתרים שיצאו מכוח תמ"א 38 / עתידיים מכוח תא/5555) ונדרשים לגישת רכב לחניה עילית.



תכנון מתארי ומדיניות קיימים:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016) - אזור 707 (נוה עופר)
נספח אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית – שימוש ראשי: מגורים, שימושים נוספים: מסחר 1 בק"ק, משרדים. שטחי בניה עד רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד').
נספח עיצוב עירוני: גובה הבניה עד 8 קומות, תוספת עד 15 קומות מתוקף "מתחם התחדשות עירונית".
נספח אזורי תכנון (707 נוה עופר): מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי (עד רח"ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (עד 15 ק', 19 ק' בשקלול הקלות בגובה, לפי סעיף 62א. (א) (9) לחוק התכנון והבניה).
טבלת הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות, מסמך המדיניות 9061 לשכונת נוה עופר אושר בשנת 2018.



נספח אזורי ומתחמי תכנון



נספח עיצוב עירוני



תשריט אזורי יעוד

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוה עופר דיון בסעיפים 77 + 78	09/07/2025 12 - - '25-0015

מסמך מדיניות נוה עופר, תא/מק/9061 (אושר 2018)
 מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות בשכונה ומהווה את התשתית להכנת תוכניות מפורטות והפעולות הנדרשות בכדי לחולל שינוי על בסיס המרחב הציבורי הקיים והמתוכנן.
 המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. עבור כל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות מומלץ (פינוי-בינוי, עיבוי, תמ"א 38 או שיפוץ). כמו כן, נכלל שילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה.
 התכנית חלה במתחם I (חלקי). במתחם זה מומלץ עיבוי המבנים ע"י תוספת שטח לכל דירה ותוספת של עד 3.5 קומות בהתאם למדיניות תמ"א 38 או בכפוף לקידום תכנית.
 סיכום צוות התחדשות עירונית מיום 14.02.2022: "לאור תוקפה של תמ"א 38 הקרב ודרישת מדיניות התמ"א העירונית במתחמים בהם תוספת מעל 50 יח"ד, יתאפשר קידום תכנית במתווה פינוי בינוי בהתאם להנחיות מדיניות תא/9061, אגף תכנון עיר והיחידות העירוניות השונות".

מצב תכנוני קיים :

תא/432 תכנית מתאר יפו (1960)

יעוד קיים: מגורים אזור משנה 1.

שטחי בניה מאושרים בתחום התכנית: 30% בקומה. 3 קומות + קומת עמודים.

תא/1134 שינוי לתכנית 432 (1973)

יעוד קיים: מגורים ג' משנה 2.

שטחי בניה מאושרים בתחום התכנית: 40% בקומה. עד 6 קומות.

תא/2603 הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נוה עופר (1996) + תא/2603א' (2007)

יעודי הקרקע: מגורים 3-4 קומות.

שטחי בניה מאושרים בתחום התכנית: שטח מירבי ליח"ד לאחר הרחבה יהיה 110 מ"ר כולל שטחי שירות בתוך יחה"ד. יותרו חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית תא/ג'.



תשקיף 00407070823 למרחב תכנון שקד (פורסם 4/3/2024)
 התשקיף פורסם בראייה כוללת עם מרחב תכנון שיק הסמוך ממזרח, והקצאות הקרקע חולקו בהתאמה בין שני המרחבים.

כל אחד משני המרחבים כלל דרך חדשה שתחבר בין הרחובות שקד וגרוסמן, לציפוף רשת הרחובות השכונתית, והקצאה לצרכי ציבור שכונתיים: שב"צ במתחם שיק הסמוך, ושצ"פ במתחם שקד, שמוקמו בלב הבלוקים, משני צידיו של הרחוב המוצע.
 חזיתות המבנים כלפי הרחובות הסובבים יכללו חזית מסחרית ו/או פעילה.
 הבינוי יהיה מרקמי בעיקרו, ובפינה הצפון – מזרחית של כל אחד מהמתחמים סומן אזור לבחינת בניה לגובה (עד 19 ק').

סכמה לסביבת תשקיפי שיק ושקד:



תשקיף 00407070823 למרחב תכנון
שקד

- | | |
|-------------|------------------------------|
| מקרא | סכמת תכנון מוצעת |
| | קו כחול (הגדרת תחום התוכנית) |
| | שטח ציבורי (שצ"פ/ שב"צ) |
| | חזית מסחרית/פעילה |
| | אפשרות לבניה גבוהה |
| | דרך |
| | עץ בעל ערכיות גבוהה |
| | עץ בעל ערכיות בינונית |



⋮

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוה עופר	09/07/2025
78 + 77 דיון בסעיפים	12 - - '25-0015

מצב תכנוני מוצע

עקרונות תכנון:

- הריסת המבנים הכוללים 96 יח"ד והקמת מבנים חדשים, בשילוב בניה מרקמית עד 10 קומות ומגדלית עד 19 קומות.
- הקצאות לשטחי ציבור –
 - כ-2 דונם כשטח ציבורי פתוח בלב התכנית.
 - כ-1 דונם לרחוב חדש במערב התכנית, שיעבה את רשת הרחובות השכונתית ויוכל להתחבר בעתיד לצומת עם רח' גרוסמן.
- קביעת 10% מיחה"ד כדיור בר השגה (דב"י), בהתאם לתוספת השישית לחוק התכו"ב, בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
- קביעת עצים בוגרים בעלי ערך לשימור.

דיווח אודות הסכמות והתייעצות עם הציבור:

- בתאריך 19.11.2024 אושר מתווה שיתוף הציבור ע"י תת-הועדה לשיתוף הציבור בתכניות להתחדשות עירונית.
- בתאריך 29.5.2025 נערך כנס שיתוף הציבור הראשון.

תיקי מידע בתוקף:

- אין

בקשות רישוי בתהליך (לא יושפעו מהודעה זו):

- בקשה מס' 20230855 (נפתחה יוני 2023), להרחבת דירת מגורים ע"י תוספת בניה בקומת הגג, בשטח תוספת 40 מ"ר.
- בקשה מס' 20211551 (נפתחה נובמבר 2021), להרחבת דירת מגורים ע"י תוספת בניה קלה בקומת הגג, בשטח תוספת 40 מ"ר.

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק:

הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שתכלול תאי שטח ביעודי הקרקע מגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

לפרק זמן של שלוש שנים:
 יתאפשרו היתרי בניה בתחום זה לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים.
 היתרי בניה לתוספות בניה מכוח תכניות מאושרות לא ילקחו בחשבון במסגרת "המצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת עתידית.

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, כמפורט לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-25'ב' מיום 09/07/2025 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5282 - שקד 32 - 52, נוה עופר	09/07/2025
דיון בסעיפים 77 + 78	12 - - '25-0015

אודי כרמלי: זו הודעה על 77 78 ברח' שקד וגרוסמן מתחם שקד. התחלנו לתכנן ואין עדיין תוכנית מאושרת אנחנו מודעים על פי סעיף 77 על הכנת תכנית ומוסיפים תנאים על פי סעיף 78 לא נעצור כאן שיפוצים או מיגון. הכוונה לתכנן מתחם תכנוני גדול עם תוכנית סמוכה לייצר שטח ציבורי ראוי. ליאור שפירא: אנחנו מאשרים לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 והגבלות לפי סעיף 78.

בישיבתה מספר 0015-25' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 והודעה על הגבלות בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב, כמפורט להלן:

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק:

הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שתכלול תאי שטח ביעודי הקרקע מגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

לפרק זמן של שלוש שנים:

יתאפשרו היתרי בניה בתחום זה לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים. היתרי בניה לתוספות בניה מכוח תכניות מאושרות לא ילקחו בחשבון במסגרת "המצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת עתידית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי