

התוכן	מס' החלטה
507-0205187 תא/מק/3946 - עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום	15/05/2019
הפקדה	6 - - 19-0008

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

להלן סיכום דיוני הועדה שהתקיימו בעבר לגבי תכנית זו:
 17.10.2012 – הוצגה לוועדה תכנית לבניית 467 יח"ד בסמכות הועדה המחוזית. בתום הדיון הוחלט לצאת לסיור במרחב התכנית.
 24.10.2012 - התקיים סיור בשטח התכנית
 07.11.2012 - החליטה הועדה לשוב ולדון להצגת חלופות בינוי נוספות בפני הועדה.
 14.08.2013 – החליטה הועדה לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע.

מיקום התכנית: דרום שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום ושטחי פארק דרום

גבולות התכנית: במערב - רחוב חירותנו
 במזרח - רחוב שתולים
 בצפון - רחוב תמוז
 בדרום - רחוב דוחן

תרשים מיקום:



גוש/ חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6136	מוסדר	חלק מהגוש	28-35

שטח התכנית: 28,114 מ"ר

מתכנן: אדר' אילה רונאל שביל המרץ 6, ת"א-יפו.

שמאי : איל טדי הראל

יוזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל.

בעלויות: רשות מקרקעי ישראל ופרטיים

מצב השטח בפועל:

הבעלות בשטח התכנון הינה בעלות משותפת לרשות מקרקעי ישראל, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב. בחלקה המערבי של התכנית קיימת בנייה נמוכה למגורים. חלק ניכר מהדיירים בחלק זה הינם בעלים רשומים בטאבו. בחלקה המזרחי של התכנית, ממזרח לרחוב גופר, קיימת בניה למגורים ולתעשייה קלה ומלאכה. לרוב המתגוררים בשטח זה אין רישום בטאבו (רשם המקרקעין), בשטח קיימת בניה בלתי מוסדרת בשטחים הסחירים ובדרכים.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: 507-0177683, תא/5000, תמא/3/38, 507-0271700, תא/במ/2/2215 ג', תא/ע/1, תא/ח', תא/מ/1, תא/מ, תא/ג/1

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 28,114 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק 4-2.5 עד ל-15 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
19.903	מגורים
0	מבני ציבור
0	שטח ציבורי פתוח
8.211	דרכים ושבילים
28.114	סה"כ

מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנית:

התכנית ממשיכה בעשייה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים

- פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות, שטחי הציבור, הדרכים והתווית דופן הפארק.
- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה על-פי המתוכנן.
 - שיקום, ציפוף ופיתוח של דרום שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
 - קישור השכונה הקיימת אל הפארק והספורטק ע"י התוויית שבילים ושטחים פתוחים.
 - הנעת תהליך התחדשות עצמית.
 - הוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים במרחב התכנית.
 - הסדרת מערך התנועה וחיבור השכונה לפארק הסמוך ולרחוב שתולים.

עקרונות הבינוי:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק', יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- יצירת מגוון של טיפוסים בנייה שונים ושטחים פתוחים שונים.
- שמירה על קישור ונגישות מהשכונה לפארק.
- הגדרת דופן לפארק ובה חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק מנחם בגין.
- ישימות כלכלית, כולל אפשרות יישום בשלבים לאור מורכבות הפיננסיים.

צפיפות: במגרשים בבנייה נמוכה: עד 19 יח"ד/דונם
 במגרשים בבנייה רוויה: עד 35 יח"ד/דונם

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 76 מ"ר

סה"כ יח"ד: 471 יח"ד

יעוד מוצע:

שטח בדונם	יעוד קרקע
18.012	מגורים
1.578	מבני ציבור
0.869	שטח ציבורי פתוח
7.655	דרכים ושבילים
28.114	סה"כ

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 2 עד 19

תכסית: במגרשים החדשים בבנייה רוויה: עד 50%

קווי בניין: משתנה

תחבורה, תנועה, תשתיות:

פיתוחה של התכנית מאפשר את חיבורם של רחובות תמוז ובדולח לרחוב שתולים. הסדרה ופיתוח הרחובות בתחומה, הקמת מדרכות ראויות, זיקות הנאה וקישוריות לפארק הסמוך.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

התכנית יוצרת מגוון רחב של אזורי בניה למגורים ומסחר כלפי פארק בגין הסמוך. מרחב התכנית יוצר מחד את הדופן לפארק והמפגש עם מגדלי שכונת הארגזים ברחוב שתולים, ומאידך, שומר על הבניה 'המפורקת' והנמוכה יותר כלפי לב שכונת עזרא.



זכויות בניה מוצעות:

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
	38491	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	21484	שטח עיקרי	זכויות בנייה למגורים
	13784		לי"ר	שטח שירות מעל הקרקע	
	ע"פ תכנית ע1		לי"ר	שטח שירות מתחת לקרקע	
	2-19		1-3	קומות	גובה
	עד 50%		עד 50%		תכסית
	5,680 מ"ר		ללא		זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור
	ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה				מקומות חניה

החלטות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

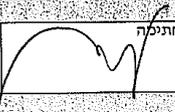
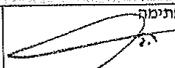
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0205187	שם התכנית תא/3946 מתחם תמוז- דוחן	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית אדרי אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>בהתאמה לתכנית ע1.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>בכל תא שטח מוגדר גובה הבינוי המקסימלי הניתן לבניה כך שעונה על מנבלת הגובה המתארית ליעוד זה.</p> <p>למעט בתא שטח 23 בקרן הרחובות שתולים ודוחן בו יתאפשר מבנה עד 19 קומות, מתוכן 4 בהקפה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות</p>	<p>מספר קומות מירבני: עד 15 קומות</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר תקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>תשריטת התכנית והוראות הבינוי מגשרים על הבדלי קומות מהסביבה הקיימת 4.2.2 (א)3 - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) - 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>בתחום התכנית 1.5 דונם שטח ביעוד למבני ציבור ושטחים מבוזים, עבור מבני ציבור, המשולבים במבני המגורים המוצעים.</p> <p>כמו כן, מוספים כ- 800 מ"ר יעד לשציפ. שטחי ההקצאות לצרכי ציבור הינם עי"פ חוות דעת היתדה לתכנון אסטריטגי.</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חוודה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>בהתאם לתכנית ע1. כמו כן, תתאפשר תוספת של 1 רחיק עבור מצללות וסככות ע1.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור 3.5.2 (ב) 3.1.4 (ו)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>סעיף 3.6.13 (ב) (2) בציר ירוק עירוני- האפשרות להבטיח רצועה לא בניה ברוחב של 20מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט חוראות לגבי ציר ירוק עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית: רחוב שתולים מוגדר כציר ירוק עירוני רחוב דרוחן כרחוב מורחב עס מסחר לעבר הפארק</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעימים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' ציר ירוק עירוני סמוך לשטח פתוח מטרופוליני</p>
	<p>3.6.14 רחוב שכונתי/מקומי</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.7) תקן חנייה נתיבי התחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>בתיאום חווי"ד איכות הסביבה</p>	<p>מוטמע בתקנון התכנית 4.4.1 (3) תכנית בעלת השפעה סביבתית בשל שימוש מסחר בקרקע.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) 4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית קו ביוב ראשי מתוכנן ברחוב שתולים</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית חמפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שב.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה בדשות עירונית.	מחורת הסעיף
קביעה ושינוי קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א) (4)
תוספת קומות	כל עניין שניתן לבקשו כחלק לפי סעיף 147 (יחולות)	סעיף קטן (א) (9)
הריסות ופנייים זיקות תנאי	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור בתנאים למפורט בסעיף	סעיף קטן (א) (19)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מחננים הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082413		30/4/19
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438776-9		30.4.2019

ת ברטס | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

מומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה כי נוכח ניסוח תכנית המתאר יש לראות בתכנית זו אישור מסמך מדיניות נקודתי בתחומה בנושא צירים ירוקים בין פארק מנחם בגין ושכונת המגורים.

לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי שיתוף ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות.
כפי שנקבע ב-03.12.2017 בתת הועדה לנושא שיתוף ציבור.

יש להשלים את עריכתם של עדכונים ותיקונים טכניים למסמכי התכנית כתנאי להפקדה בפועל.

בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

מיכל שרון : תוכנית תמוז דוחן שכונת עזרה, תוכנית של 28 דונם יוזמי התוכנית רמ"י. מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : הכל בהסכמה יש פינויים? מה צפוי שם?

אופירה יוחנן וולק : מה עם אפשרות לדב"י? לא קבלנו סקירה על התוכנית בעבר?
פאר ויסנר : ב-2012 התוכנית הגיעה לוועדה המקומית. זו אדמת מינהל שכולל תושבים שאין להם בעלות ויש שם פולשים. התוכנית לא לוקח את המורכבות של הוצאה לפועל. אני מציע לחברי הועדה לפקוד את אדמת הכשורי

עמי אלמוג : אין לו שום ענין בקרקע ולכן אין לו זכות דיבור.

פאר ויסנר : מה שמקבלים בתוכנית זו תוצאה לא טובה. לשכונת עזרה מגיע עיר עם רחובות עם בנינים של 6 ו-7 קומות כמו שחשבו שצריך להיות ולא מגדלים. הועדה לא יודעת כמה בעלי קרקע יש בשטח ויש עוד רשימה של בעלים שלמעשה אין להם קרקע שם. יש שן שבזמנו עיריית ת"א הפקיעה שהיא המשך רח' שתולים ודוחן. יש שם כמה משפחות שהם פארק. אלי לוי אמר שצריך להכניס את המשפחות לתוכנית. שהחטא שעשינו ב-2012 ולא העברנו והוחלט ללכת לכל האנשים בשטח ולראות כיצד להכניס אותם לקו הכחול. אני מבקש מחברי הועדה לקחת את הנושא ולהבין את הנושא ולא להשאיר לשלב ההתנגדויות ולנסות להגיע לפתרון מושכל. גם לתושבים שיושבים מחוץ לפרויקט וגם בפנים. אני מבקש להכניס את הפרטים ב-2012 את כל הישיבות שיוצג לחברי הועדה על מנת שיוכלו לקבל החלטה מושכלת.

עמי אלמוג : הנושא של הקו הכחול נדון עם אגף הנכסים עם אלי לוי. הנושא נדון לפני 8 שנים וסוכם. רמ"י לא יכניסו את האנשים שנמצאים בתוך הפארק לתוך התוכנית הזו מה שנקבע פה נקבע. הפארק הזה הופקע ע"י אלי לוי לפני 8 שנים זהו טיפול נפרד של העירייה. תוכנית 1358 ד' חלה מדרום אלי לוי בקש להפקיע וזה המצב. לא כל מי שיושב מסביב לתוכנית נכניס אותו לתוכנית הזו. התוכנית כבדה ועדין אנחנו מחלקים את השטח למגרשים ולשפר את העסק ולא מתכוונים לשנות את הקו הכחול.

עופר גבאי : נציג של מדאוס יש לנו 25% מהתוכנית קנינו ב-2008 את השטח ומאז אנחנו שבויים ולא יכולים לעשות כלום ומתמודדים עם פולשים חדשים שנכנסים אבל אי אפשר למשוך את יותר .

איל רונן : ביחס לדברים שצוינו. בראשית הדרפט מופעים תמצית הדיונים שהתקיימו . מאחר וחלק מהתוכניות נערכות על תקופה ארוכה והדרפטים מגיעים להיקף מאוד גדול, על כן אנחנו מציינים את המועדים ואת ההחלטות וכל מי שיבקש את הפירוט כל אחד יכול לבקש ולקבל את הפירוט והמקור.

ליאור שפירא : אם אני מסתכל על השורה המסכמת אז החלטתם לאשר ולהביא לועדה.

אורלי אראל : התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה. עכשיו התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה.

איל רונן : הגישה שהתנגדנו תמיד היתה הרחבת הקו הכחול והחלתו על תחום מנחם בגין על מנת לפתור את הבניה הלא מוסדרת והמורכבת שיש במזרח העיר. היא לא מקובלת עלינו ולא נרחיב את הקו הכחול. התוכנית השתנתה נספח הבינוי, חלוקת השטחים התאמת התשריט להוראות תוכנית המתאר, יצירת מעברים בין השכונה לבין הפארק והוספה של מפל גבהים בין דופן הבינוי של הפארק שבה יהיה נכון שחלק של הבינוי שבין מזרח העיר לפארק יוגדר ויוכלו ליהנות ממנו תושבי השכונה, ומרקם השכונתי הנמוך לא יפגע זה בבניה הגבוה.

דופן שכונת עזרה נפגשת עם פארק בגין בדופן אחת ונפגשת עם שכונת הארגזים עם בניה גבוהה. אפשר לראות את הבינוי הנמוך לאחר תהליך הפרצלציה בשכונה. והבניה החדשה המוצעה משקפת את הזכויות לבעלים וגם לבעלים הלא נוכחים וכן את החזון התכנוני לייצור דופן בנויה לפארק. מרבית הדופן בנויה כיום בבניה לא מוסדר וזאת בתחום השטח ציבורי שקבוע כתמ"מ 5/3. תוכניות הפרצלציה בשכונת

התקווה ועזרא מאופיינות בחלקות מושות היסטוריות שאין בהכרח קשר בין המחזיק בזכויות הקניין לבין המקום שבו הוא מתגורר. מטרת התוכנית להסדיר ולחבר את הקניין לבעלים. לכן המרחבים שאושרו בניה אחרי ההסדרה הקניינית יוכלו הבעלים לפנות לבימ"ש להסדיר את הבניה הלא מוסדרת ע"מ שתפונה. הבניה שלא כלולה בתוכנית היא לא באחריות התוכנית לפנות. אסף הראל: האם יש פינויים?

אודי כרמלי: בתשרי החלוקה רואים בצפון המערבי הקונספציה אומרת למרות שזו מושע לבוא לשחזר ולסדר את המגרש על פי התפיסה שלו בפועל ולא על פי התפיסה בטאבו. המטרה לא להרוס בתים אלא להסדיר לפי זיקה נכסית קניינית מובהקת לעומת זיקה נכסית מובהקת בשטח. יש שם אנשים שיושבים עשרות שנים ואין להם זיקה קניינית לקרקע. הלוגיקה היתה מי שיש לו זיקה פיזית בשטח יותר מכמה שנים שבנה את ביתו דאגנו שההקצאה שלו תהיה בהקצאה ציבורית. זאת מתוך הנחה שתהיה לו יכולת להסדיר זאת בצורה ובה אדם לא נזרק מהבית.

אסף הראל: אז כמה אנשים יש שם מה מקבלים?
אודי כרמלי: זה יהיה הסדר נכסי מול רמ"י, ורמ"י יודעת לעשות זאת הם עשו זאת בתוכניות אחרות והסדירו את זכויותיהם.

מלי פולישוק: יש להם זכויות לא מסומנות?

עמי אלמוג: הם לא רשומים בשום מקום

מלי פולישוק: אמרת שיש אנשים שיש קשר בין איפה שהם יושבים לזכויות בטאבו.

אודי כרמלי: יש קשר בין כך שהם רשומים בטאבו והם תופסים חלק החלקה. כעקרון בחלקת מושע השיוך הינו לכולם.

אסף הראל: יש אפשרות שנקבל יותר מיידע? שיציגו לנו.

איילה רונאל: כל מי שרשום בנסח הטאבו מקבל מגרש בתחום התוכנית. מתבצעת התאמה שנעשית על ידי איזון שמאי. אחרי כן יש אנשים שנוכחים בשטח ואינם רשומים בטאבו ואלו אנשים מבחינה היסטורית מתחלקים לאנשים שרשומים לפני 86 ואחרי 86. כל המגרשים הוקצו לרשות מקרקעי ישראל, כל בעלים הפרטים לא סובכו עם קרקע שמתגוררים בה אנשים. שני המגרשים הגדולים שנמצאים במזרח התוכנית הם המגרשים שמוקצים לרמ"י ובהם יש בניה הלא מוסדרת והיא תבוא להסדר בין רשות למקרקעי ישראל. היא מקבלת תכנון של 6-8 של השכונה. שאלות כמה אנשים יש שם אף אחד לא יודע. איל רונן: התוכנית תעבור את הנקודה ואת אבן הבוחן אחרי ההפקדה על מנת להביא את כל בעלי העניין שנסדיר את התחלת התוכנית היא בזמן ההפקדה שלה. התוכנית מורכבת בבסיסה ולא כוללת דיור בהישג יש.

אורלי אראל: להשית בניה של דב"י לתוכנית זה בלתי אפשרי מאחר ויכול להיות שהתוכנית היא לא כלכלית.

אסף הראל: מה עושים אם התוכנית המוצעת לא תואמת את מה שיש בשטח?

אורלי אראל: לכן מדינת ישראל לוקחת את הנושא על עצמו.

איל רונן: התוכנית מציעה 108 יח"ד תוספת ביחד למצב המאושר.

אודי כרמלי: חטיבת השטח מתונה ויודעים מה האזור שנמצא בסימן שאלה. יש הנחת בסיס היא שיש מספיק שטח לתוכנית, שהיא תשווק בצורה הוגנת לציבור.

ליאור שפירא: אז ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

אודי כרמלי: מבהיר כי בעקבות הערה של היועמ"ש לסעיף של חו"ד הצוות שבו מבוקש להסתכל על התוכנית כמסמך מדיניות.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

(דורון ספיר לא נכח בהחלטה)

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק