

התוכן	מס' החלטה
17 חלקה אורים שיבולים עזרא- 4585/מק/תא- 507-0673326	27/11/2024
דיון בהפקדה	5 - - '24-0022

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

צפון שכונת עזרא

**כתובת:**

מצפון: רח' אורים

מדרום: שורת מבנים מדרום לרחוב שיבולים – גבול חלקה 77

ממזרח: רח' שתולים

ממערב: חלקה 76



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל בגוש	סוג גוש	גוש
311	17,304-305	חלק	מוסדר	6136
	14	חלק	מוסדר	7377

**שטח התכנית: 18.28**

**מתכנת:** : במה אדריכלים בע"מ

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** פרטיים + חלמיש ועיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:**

התוכנית ממוקמת בצפון שכונת עזרא, כאשר בינה לבין רח' לחיי מפרידה שורה של חלקות ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>17 חלקה אורים שיבולים - שכונת עזרא - תא/מק/4585 - שכונת עזרא - שיבולים אורים חלקה 17</b>	<b>27/11/2024</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>5 - 0022 - '24</b>

החלקה גובלת ברחוב אורים מצפון, שתולים ממערב, בשורת הבתים שעל רחוב גדיש (חלקה 77) מדרום ובחלקה 76 ממערב. מדרום וממערב עובר גבול החלקה במרקם בנוי. רחוב חירותנו, שחלקו הצפוני כלול בחלקה ובו שימושי מסחר, הינו עורק הכניסה התחבורתי לשכונה ומוביל מרחי' לחי' לכיוון פארק בגין. הבעלות הקיימת בשטח התכנון היא במושע, בעלות משותפת למנהל מקרקעי ישראל (חלמיש), עיריית ת"א-יפו, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל (מאותרים ובלתי מאותרים) ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב. קיימים מספר מבנים בהם מתגוררים מזה שנים רבות דיירים אשר אינם רשומים בנסח הטאבו. רוב המרחב בנוי בבנייה נמוכה של עד 3 קומות וקיימים כ-8 מגרשים ריקים.

### **מדיניות קיימת:**

חלקות המושע יצרו קשיים רבים לבעלים במימוש זכויותיהם ומימוש התחדשות האזור ולכן מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו תכנית להסדרת הבעלויות בתחום החלקה והתכנית. התכנית מסדירה את חלקת המושע ויוצרת שיוך לבעלים הרשומים ובכך מאפשרת התחדשות עצמית לבעלים היושבים בתחומה ואלו שאינם מתגוררים ואינם יכולים לממש את זכויותיהם במצב הנוכחי. לאורך השנים אושרו שבע תכניות לפרוק חלקות המושע בשכונת עזרא, במהוות כ-68% משטח השכונה. נותרה עוד תוכנית אחת נוספת, למעט תוכנית זו, להשלמת הליך פירוק חלקות המושע בכלל השכונה.

### **מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה:

תא/5000 - תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו (2016) -

שכונת עזרא, אזור תכנון 906א, מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 8 קומות. תכנית המתאר מגדירה את רחוב שתולים כציר ירוק.

תא/מק/במ/2215 ג (1990) -

מטרת התכנית הייתה שיקום שכונת עזרא, תוך קביעת אזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים, זכויות בניה – עבור תוספות בניה וכן ובנייה חדשה, צפיפות, הוראות בינוי, וכללה תמריצים להריסה בניינים קיימים ולאחוד חלקות.

התכנית הינה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בניה ללא הסדרת הפרצלציה בהליך של "הגדרת מגרש משני" לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית הגדירה גודל מגרש מינמלי, אחוזי בניה, הפרשת שטח המיועד לשטחי ציבור בהתאם, והוראות לתכנית עיצוב ארכיטקוני למגרשים משניים שיאושרו לשטח הגדול מדונם, באישור הועדה המקומית. במסגרת כל בקשה להיתר תשלחנה הודעות לכלל הבעלים במושע ותאפשר זכות להתנגדות.

תא/1ג (2007) -

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יצאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תא/ע-1

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ח'-קביעת תקן חניה -מתן תוקף 16.4.2001 -

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
217 חלקה 17 - שכונת עזרא - שיבולים אורים	27/11/2024
דיון בהפקדה	5 - 24-0022

מטרת התכנית היא קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

מוצע	קיים	יעוד קרקע
14.43	14.57	מגורים
0.09	0.08	שטח ציבורי פתוח
3.51	0.91	דרך מאושרת
0.06	2.6	דרך מוצעת
0.19	0.17	שביל

בסקר שבוצע מתוך 213 הרשומים בנסחי הטאבו, 184 אותרו ושויכו בתחום התכנית, 5 בעלי זכויות אותרו אך אינם נוכחים בתחומה ו- 24 בעלי זכויות לא אותרו, ללא תעודת זהות. סה"כ 81 תאי שטח. סקר המחזיקים התבסס על נסחי טאבו, מפגשי ציבור ושיחות אישיות, ארנונה ויציאה לשטח.

#### מצב תכנוני מוצע:

התוכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה אשר עוסקת בפירוק חלקות המושע למגרשים ונותנת מענה לבעלי הקרקע השונים. התכנית מסדירה את המצב הקיים ומעודדת התחדשות ע"י הגדרת מגרשים למגורים, הסדרת רשת הדרכים וקביעת תנאים לתוספת בנייה/בנייה חדשה. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק.

התוכנית שומרת על אופי הבינוי הקיים של בנייה מרקמית נמוכה עד ארבע קומות ואפשרות לחזית מסחרית לרחובות חירותינו ושתולים. סך שימושי המסחר בתוכנית אינם עולים על 25% מכלל שטחי הבניה לשימושים סחירים. צפיפות: 10 יח"ד לדונם בממוצע. במגרשים ריקים המיועדים לבניה חדשה (מסומנים בכחול בתשריט למטה) 12 יח"ד לדונם בממוצע. סה"כ 8 תאי שטח פנויים ועוד שני הרחבות על אזורים לא מבונים (תא 6 ו-67).



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0673326 תא/מק/4585 - שכונת עזרא- שיבולים אורים חלקה 17	27/11/2024
דיון בהפקדה	5 - 0022-24

שטח ממוצע ליחיד: 83.7 מ"ר

סה"כ יחיד: יחיד 140

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 2 עד 4:

תכסית: במגרשים החדשים בבנייה רוויה: עד 75%

לשם כך לקבוע הוראות בנושאים הבאים:

- א. ייעודי קרקע: אזור מגורים א', אזור מגורים ב', שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך.
- ב. קביעת הוראות בינוי לרבות מס' הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, מס' יחידות הדיור המרבי ושטחי הבניה המרביים בשטחי המגרשים המיועדים לבניה.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים גם בין אזור מגורים א'-ב'.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**זכויות בניה מוצעות:**

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
מגורים א' 43.3%	18,297	מגורים 79.5%	18,313	שטח עיקרי	זכויות בנייה
מגורים ב' 35.4%		דרך מוצעת 14.4%			
דרך מאושרת 19.22%	דרך מאושרת 4.9%				
שביל 1.05%		שביל 0.04%		שטח שירות	
שצ"פ 0.5%		שצ"פ 0.04%		מעל הקרקע	
דרך מוצעת 0.37%	3098		לי"ר	שטח שירות	
			לי"ר	מתחת לקרקע	
	1-4		1-3	קומות	גובה
	עד 75%		עד 50%		תכסית
המגרשים חדשים בבנייה רוויה: משתנה		רח' אורים: זכות הדרך - 18 מ'. ק.ב. - 3 מ'		קווי בניין	
		רח' שיבולים: זכות הדרך - 6 מ'. ק.ב. 0 מ'			
		רח' חירותנו: זכות הדרך 8 מ'. ק.ב. 0 מ'			
		רח' שתולים: זכות הדרך - 18 מ'. ק.ב. 3 מ'			
		קו בניין צידי: 3 מ'			
		קו בניין אחורי: 5 מ'			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
217 חלקה אורים שיבולים עזרא- שכונת עזרא- 4585/מק/תא/507-0673326	27/11/2024
דיון בהפקדה	5 - - 0022-24/ב'

**דיווח אודות שיתוף הציבור:**

באוקטובר 2017 אושר מתווה לשיתוף הציבור עבור תוכנית זו. במסגרת קידום התכנית התקיימו 3 מפגשי התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בחלקה 17 בשכונת עזרא.

בתאריך 29.01.2018, 19.2.2018 בשעה 19:00, ו- 30.01.2023 בשעה 19:30 ב"בית דני", הממוקם בשכונת התקווה, נערכו מפגשי תושבים הרשומים בטאבו כבעלים בחלקה 17. למפגש הראשון הגיעו כ-40 איש. למפגש השני הגיעו כ-20 איש. למפגש השלישי הגיעו כ-40 איש. לאחר הדיון בהפקדתה של התוכנית ובטרם הפקדתה בפועל, יתקיים מפגש נוסף להצגתה והסבר על הגשת התנגדויות במידת הצורך.

תאריך	המטרה	התוכן
29.01.2018	זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני. הסבר אודות סטטוס התכנון. אימות סקר הבעלויות ואיתור בעלים נוספים.	מפגש ציבורי
19.02.2018	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני. הסבר אודות סטטוס התכנון. אימות סקר הבעלויות ואיתור בעלים נוספים.	מפגש ציבורי
30.01.2023	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	מפגש ציבורי
התקיימו לאורך כל תהליך איסוף המידע	הבנת סטטוס הבעלות של "בעלים ללא שיוך לקרקע"!	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים

לתוכנית נקבעו תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כפי שאושרו ב בישיבתה מספר 0016-20/ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 4) ותוקפם הוארך בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23/ב' מיום 16/08/2023.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0673326 תא/מק/4585 - שכונת עזרא- שיבולים אורים חלקה 17 דיון בהפקדה	27/11/2024 5 - - '24-0022

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0763329	שם התכנית תא/מק/4585- שכונת עזרא- שיבולים אורים	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי גילי ברכה
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
<input type="checkbox"/> שם הרשות (בה חלה התכנית)	<input type="checkbox"/> סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	<input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

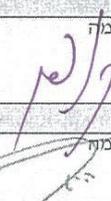
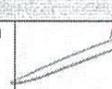
מס' הסעיף בחוק	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית
62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) ויוקף 22.12.2016).	תכנית בשכונת עזרא במתווה רח-פרצלציה הכוללת מירוק חלקות המושע, הגדרת מגרשים ושיוכם לבעלים, קביעת שטחים לדרכים, שבילים ויצירת שטח ציבורי פתוח.		
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>				
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	906 א – נספח אזורי תכנון – 'דופן פארק בגין'	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונת המגורים	+	התכנית באה להסדיר מצב קיים באמצעות רח פרצלציה ואינה מוסיפה רח"ק ועל כן לא נדרשת למסמך מדיניות התכנית מסדירה דרכים קיימות ושבילים מכיוון צפון לדרום
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: 906 א - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	סי' 3.2.3 (א) (1) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	+	התכנית מסדירה מצב קיים ומגדילה יעוד שצ"פ.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	סי' 3.2.3 (א) (1) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים	+	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	סעיף 3.2.3 (א) (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה. (4) מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1	+	לעבר רחוב חירותנו יתאפשר מסחר בקומת הקרקע בהתאם לתכנית 2215 ג. ברחוב שתולים ואורים תתווסף אפשרות לשימוש נוסף עבור מסחר 1.

	שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים.		
	3.1.1 (ו) שימושים כלליים- מרחב ציבורי		
+ רחיק 1 לפי תכניות תקפות	סעיף 3.2.3 (ב) רחיק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (ג) (1) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי הבניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+ התכנית כפופה לתכנית ע1.	ס' 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכניות ותקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+ בכל תא שטח מוגדר גובה הבינוי המקסימלי הניתן לבניה על פי הזכויות המאפשרות. התכנית אינה מוסיפה זכויות וגובה הבניינים יהיה עד 4 קומות.	4.2.2 (א) הועדה רשאית לקבוע מספר קומות נמוך משיקולים תכנוניים	לפי נספח עיצוב עירוני, מספר קומות מירבי: ע" 8 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ התכנית כפופה לתכנית ע1.	סעיף 4.2.3: בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש. סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעת עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
התכנית אינה מקצה שטחים לצרכי ציבור כוון שאינה מוסיפה זכויות בנייה בתחומה. התכנית מגדילה שצ"פ שלא על דרך הקצאה.	לייר	לפי תשריט אזורי יעוד: ללא הקצאה לצרכי ציבור.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

<p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית לא קובעת ציר ירוק עירוני אלא תכנית עתידית שבהכנה, והתכנית אינה פוגעת בפיתוחו בתכנית העתידית</p> <p>במסגרת הדיון בהפקדה יומלץ פטור לשני נספחים אלו לאור אופי התכנית כתכנית מסדירה בלבד וללא השפעה.</p>	<p>סעיף 3.6.1 כללי יעוד שצ"פ ושביל</p> <p>(5) מתקני תשתיות בשצ"פ רק ככל שאין חלופה סבירה אחרת בהתאם לתנאי הסעיף.</p> <p>שטחי בניה למתקן תשתית בשצ"פ יהיו עד 2%.</p> <p>3.6.1.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד</p> <p>3.6.1.3 ציר ירוק עירוני</p> <p>(ג) 8) נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי - העדפה המקומית רשאית לפטור בכפרף להמלצת מהנדס העיר במסגרת בדיקה תכנונית.</p> <p>3.6.11 שטח פתוח מקומי</p> <p>3.6.14 רחוב מקומי - לא ניתן להבטיח רוחב מדרכות של 5 מ' מכיוון שמדובר בתכנית רה- פרצלציה הבאה להסדיר ככל הניתן את המצב הקיים.</p>	<p>בכל שטח התוכנית ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' ציר ירוק עירוני סמוך לשטח פתוח מטרופוליני</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p>התכנית מרחיבה דרכים מקומיות במספר מיקומים.</p> <p>התכנית קובעת תקן חניה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר ו/או על פי מדיניות עירונית לפי הנמוך מביניהם. ובכל מקרה תקן מקסימלי.</p>	<p>סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או להקטין זכות, לבטל, לשנות ולהתוות דרך חדשה.</p> <p>- תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>בכל שטח התכנית ועל פי נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:</p> <p>דרכים (3.8.2)</p> <p>הפרדות מפלסיות (3.8.3)</p> <p>קווי מתעין (3.8.4)</p> <p>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)</p> <p>חניונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p> <p>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p style="text-align: center;">+</p> <p>בהתאם לחוות דעת סביבתית לכך שהתכנית אינה בעלת השפעה על הסביבה</p>	<p>סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ו/או מסחר מצד שני.</p> <p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

+		בכל שטח התכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
	ס' 4.6.2 הנחיות כלליות		
	ס' 4.6.4 ניקוז		
	ס' 4.6.5 ביוב		

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעה ושינוי קו בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי בדבר הוראות בניין	סעיף קטן (א5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
קביעת הוראות להריסת מבנים וזכות מעבר	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אנדי כרמלי, אדריכל קולטמן אלכס	014849517		10.10.2024
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2938976-9		30.9.2024

**ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)**

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בהתאם לכתוב מטה וביצוע יידוע ציבור להצגתה.

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 תיאור הדיון:**

מיכל שרון: דיון בהפקדה לתוכנית שיבולים אורים חלקה 17 בשכונת עזרא, מדובר על התוכנית לפני אחרונה בשכונה שמפקדים אותה. יש לנו כ 70% תוכניות בתוקף ונרשמו בטאבו. תוכנית רה פרצלציה בדופן צפונית סמוך לח"י התוכנית היא במתווה של רה פרצלציה ורוצים להתאים את המצב למצב הקיים עם שיוך לבעלים על המגרשים. מציגה את המצב במצגת מושע עם ריבוי בעלויות.

התוכן	מס' החלטה
217 חלקה אורים שיבולים - שכונת עזרא - 4585/מק/תא/507-0673326	27/11/2024
דיון בהפקדה	5 - - '24-0022

גילי ברכה : מציגה את התוכנית במצגת.  
 חיים גורן : הם לא כלולים במתווה פינוי כמו בארגזים.  
 אודי כרמלי : נטו בפרצלציה לא מעניקים זכויות לוקחים את אותם זכויות ומסדרים אותה  
 אורלי אראל : זה רה פרצלציה כמו בתקווה. יש להם זכויות מתוקף תוכנית תקפה  
 חיים גורן : אין כוונה לעשות תבע חדשה עם זכויות נוספות.  
 גילי ברכה : לא.  
 חיים גורן : איפה היזמים נכנסים כאן  
 גילי ברכה : אין יזמים  
 אורלי אראל : העיריה זו תוכנית שמקודמת על ידי העיריה.  
 גילי ברכה : יש לנו אנשים שהם מאותרים ואין להם זכויות. סה"כ 213 אנשים בטאבו 191 מאותרים 186  
 נוכחים 5 לא נוכחים לא 22 אנשים לא מאותרים 81 מגרשים שהאנשים לא רשומים בנסח.  
 ליאור שפירא : תוכנית שמקודמת על ידי העיריה מאשרים את התוכנית בהתאם לחו"ד

### **בישיבתה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית מספר 507-0673326 להפקדה בהתאם לכתוב מטה וביצוע יידוע ציבור להצגתה.

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן ורועי אלקבץ.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק**