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:

גוש	סוג גוש	חלק/כל בגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	17 ,304-305	311
7377	מוסדר	חלק	14	102,94,82,80

שטח התכנית: 18.312

מתכננת: אדריכלית אפרת ברמלי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים + חלמיש (2 רשומות)

מצב השטח בפועל:

החלקה היא חלקת מושע אשר הבעלות בשטחה הינה בעלות פרטית המתחלקת בין בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים בתחומה. קיימים מספר מבנים בהם מתגוררים מזה

שנים רבות דיירים אשר אינם רשומים בנסח הטאבו. בחלק המזרחי של החלקה, באזור הגובל ברח' שתולים, קיים מבנה המשמש לתעשייה קלה ומלאכה. לאורך רחוב חירותנו מתקיים מסחר.
רוב המרחב בנוי בבנייה נמוכה של עד 3 קומות וקיימים 8 מגרשים ריקים.
בסקר שבוצע מתוך 213 הרשומים בנסחי הטאבו, 184 אותרו ושויכו בתחום התכנית, 5 בעלי זכויות מאותרים לא נוכחים ו-24 בעלי זכויות לא אותרו, ללא תעודת זהות.

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 מספר תכניות לפרוק חלקות המושע בשכונת עזרא.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

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

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.

<u>תא/מק/במ/2215ג (1990)-</u>

מטרת התכנית הייתה שיקום שכונת עזרא, תוך קביעת אזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים, זכויות בנייה – עבור תוספות בנייה וכן ובנייה חדשה, צפיפות, הוראות בינוי, וכללה תמריצים להריסה בניינים קיימים ולאיחוד חלקות.
התכנית הינה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה 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.

<u>תא/ג1 (2007)-</u>

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

<u>תא/ע1-</u>

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. הסדרת חלקת המושע, תוך שמירה ככל האפשר על המצב הקיים בשטח, הסדרת הבעלויות ומתן פתרון תכנוני ושיוך לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם בתחום התכנית.

2. פיתוח של צפון שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
3. הנעת תהליך התחדשות עצמית.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים"- בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
3. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום התכנית התקיימו מפגשי התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בחלקה 17 בשכונת עזרא.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	תאריך
איסוף מידע	מפגש ציבורי	זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	29.01.2018
	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	19.02.2018
	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים	הבנת סטטוס הבעלות של "בעלים ללא שיוך לקרקע"ו	התקיימו לאורך כל תהליך איסוף המידע
טיוטת תכנית	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים	לאחר הכנת תשריט ולצורך ידוע בנודע לפיתרון המתגבש	טרם נקבע
	יתקיימו מפגש ציבור להצגת טיוטת התכנית והסבר על הליך ההתנגדויות	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת .	טרם נקבע
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	טרם נקבע

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20ב' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מציגה את הבקשה לפרסום 78+77
מיטל להבי: עבודה לא פשוטה של הפרצלציה וכל הכבוד על העבודה הזו. 18 דונסעם 184 בעלים מחזיקים רשומים מאותרים זו חלוקה זהה של 100 מ"ר תאורטית לכל אחד מהרשום לכל אחד.
מיכל שרון: בתוכנית של רה -פרצלציה הרצון הוא להיצמד למה שיש בשטח ככל הניתן. לאדם שגר וחי עשרות שנים ויש לו בעלויות בטאבו בתוכניות הללו אנחנו לא מגדירים להריסה, אנחנו כן מנסים להתייחס לגבולות ולגדרות שבשטח ככל שאפשר.
מיטל להבי: כלומר אם מישהו שגר שם למעשה לא יהיו לנו כלים להניע אותו להתחלק ע"פ הפרצלציה שאנחנו נקבע, אם הדרך שלנו לפתור את הפרצלציה שיהיה שם 4 יחידות לא נוכל לדחוף אותו לעשות זאת.
מיכל שרון: ולכן אותם מגרשים ריקים מהווים את העוגן שלנו. את אותם 4 נרכז במגרש הריק. בינתיים אנחנו מנסים להימנע מקיבוצם של אנשים באותו מגרש.
מיטל להבי: למעשה ה184 גרים בתחום התוכנית ומה שנשאר בשטחים הריקים אלו 24+5 שלא אותרו ולא שויכו .
מיכל שרון: כן
איל רונן: זה יהיה חלק מהפתרונות שיש אדם בודד שמתגורר במגרש והוא גדול מההיקף הזכויות שלו ואין לנו אופציה אלא למצות זכויות של נוספים על אותו מגרש רק באמצעות הסכם פירוק שיתוף, זהו פתרון אחרון.

חן אריאלי: יש בעלי זכויות שלא נמצאו מדובר כמעט 12% ואיזה מאמצים נעשו לאתר אותם?
מיכל שרון: נעשתה פניה למשרד המשפטים רשם המקרקעין ולאפוטרופוס הכללי וגם שני משרדי עו"ד שמנסים באופן עצמאי לאתר.
חן אריאלי: אם הם יצוצו יהיה להם זכות להתנגדות.
אודי כרמלי: במקרה הזה אנחנו מעודדים הגשת התנגדויות.
דורון ספיר: אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0016-20ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

להלן התנאים לפי סעיף 78 :

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
5. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים"- בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
6. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

תוקף התנאים הינו ל 3 שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבינהם.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא,

מטרת הדיון: בקשה לשינוי והארכה של תנאים מגבילים בתחום התכנית

בתאריך 28/10/2020 פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 78 בתחום התכנית בהחלטת הוועדה המקומית שקבעה את המגבלות שלהלן לשלוש שנים:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים"- בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
3. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

.

התוכנית נמצאת טרם הפקדתה ובישורת האחרונה בגיבוש המסמכים. בשלב זה הוצאת היתרים והגדרות מגרש משני במקביל מקשים על סיום העבודה ומונעים את ההסדרה. בהתאם לכך אנו מבקשים להחמיר את התנאים המגבילים ככתוב מטה ולהאריך את תוקפם **לשנה** נוספת.

להלן התנאים לפי סעיף 78 :

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. לא יותרו הגדרות מגרש משני בתחום התוכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 23-0015ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאשרת להאריך ולפרסם את תוקפם של התנאים לשנה נוספת ולהחמיר את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק כמפוטר מטה :

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. לא יותרו הגדרות מגרש משני בתחום התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק , חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
16/08/2023 23-0015ב' - - 5	507-0904714 תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17 דיון בסעיף 78 (2)