

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)	14/06/2023
דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)	1 - - '23-0010

מטרת הדיון: דיון בבקשה להארכת תנאים מגבילים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום: צפון מרכז שכונת התקווה, ממערב לגן התקווה וממזרח לחלקו הצפוני של רחוב האצ"ל

כתובת:
 צפון שכונת התקווה בגבולות:
 מצפון: דרך ההגנה/רחוב רשף
 ממזרח: גן התקווה
 מדרום: רחוב מושיע
 ממערב: רחוב שלמון/האצ"ל

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	רישום בשטח לא מוסדר	חלק מהגוש	3	

שטח התכנית: 37.471 דונם

מתכנן:
 מחלקת תכנון מזרח אגף תכנון עיר
 ניהול תכנון- רונאל אדריכלות בע"מ
 עורכי התכנית- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
 שמאות מקרקעין- גלית אציל
 מדידות- עיריית תל אביב-יפו
 שיתוף ציבור- גנות-לרמן אדריכלים ופיק אדריכלים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

יזם:

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

בעלות: פרטיים, רשות הפיתוח, חלמיש, לאומית שירותי בריאות, עיריית תל אביב.
מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה. דרך ההגנה מצפון, מהווה חלק מציר עירוני ממזרח למערב. הרחוב מתחיל בחיבור דרך הטייסים, מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה, עובר את איילון ומתחבר לרחוב סלמה ועד לשדרות ירושלים. רחוב ההגנה מהווה ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי, בחלקו עם חזית מסחרית פעילה ולאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים (קו סגול).
רחוב מושיע מדרום, מהווה המשך ממזרח לרחוב קרייתי (וגם לרחוב מח"ל) וממערב לרחוב חנוך, פוגש סטטוטורית את רחוב אצ"ל, אך בפועל המעבר לא מתאפשר וקיימת סמטה צרה למעבר הולכי רגל בלבד. בחלקו הצפוני של הרחוב קיימת הפקעה שלא מומשה.
גן התקווה ממזרח, שצ"פ בשטח של כ 45 דונם, אשר אליו נושקים מגרשי מגורים המהווים חלק ממגרשי המגורים בחלקה 3.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי)
 לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" –

תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -

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

תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

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

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

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

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לוי' משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	29.11.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.12.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.12.18
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיוטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת.	-
	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית		

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

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

בישיבתה מספר 0001-19/ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא. אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים? טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות. אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכנית האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך? איל רונן: התהליך דומה לשכי עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות. גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות? אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78? דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים. אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו. אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי. דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מיידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו. אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 3ל שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תביעה. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תביעה אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה. איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית התקפות"

לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

החלטה:

1. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:
קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
 6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
 7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
 8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
 9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.
אפשר פה אחד

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומון ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותר הקלות בתחום התכנית".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4691, 4692, 4766, 4765, 4764, 4763.

בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

מצב מוצע:

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: שכונת התקווה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

בישיבתה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

מטרת הדיון:

הארכת תנאים מגבילים בשנתיים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

מצב מוצע:

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

ביום 16.02.2020 פרסמה הוועדה המקומית את עדכון התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

ביום 21.08.2022 פרסמה הוועדה המקומית קביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.2022.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה, הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בהתאם לסקר מצב קיים וקידום מסמכי התכנית שונה הקו הכחול של התכנית וצורפה חלקה 4 הסמוכה לבעלות עיריית ת"א-יפו.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנתיים מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנם שנתיים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23' ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש ב-2 תוכניות בשכונת התקווה הארכת של תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה לשנתיים נוספות.
 דורון ספיר: הארכת תוקף של תנאים מגבילים כבר אישרנו לשנה, מדובר בנושאים שקשורים גם לקנין וגם לתכנון נושאים מורכבים גם באיתור מחזיקים.
 מלי פולישוק: מכיוון שמדובר על 37 דונם למה לא מחלקים את זה וכך חלק ישוחרר
 אורלי אראל: שכונת התקווה מחולקת ל-12 תוכניות אלו 2 תוכניות מתוכם. תוכניות מוקדמות אחת אחת לאתר אלפי בעלים ומחזיקים זו עבודה קשה.
 דורון ספיר: מאושר ל-2 התוכניות הארכה.
 מיכל שרון: מבקשת לתקן טעות סופר בכותרת הדרפט ולא בתוכן.

בישיבתה מספר 0010-23' ב' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-