

מס' החלטה	התוכן
22/11/2023	507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (77-78)
5 - - '23-0021	דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (3)

מטרת הדיון: בקשה להארכת ועדכון תנאים מגבילים

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון שכונת התקוה בגבולות:
 מצפון – רח' חנוך (חציו)
 ממזרח – רח' התקוה
 מדרום – סמטת כביר ומגרשי הכדורגל
 ממערב – גבול חלקות 5,6

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6979	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	3-6	

שטח התכנית: 63.83

מתכנן:

מהנדס העיר

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מס' החלטה	התוכן
-	507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

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.

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית מתאר העיר תל אביב יפו - מתן תוקף 2016

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.

תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה - מתן תוקף 1992

התוכנית קבעה אזורי יעוד - איזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. התכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מירביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט). 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 - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כולל ממ"ד. הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך לא פחות מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה. שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

תכנית ע'1 - מרתפים - מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

התוכן	מס' החלטה
507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

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 והבינוי הקיימים. פתרון לבעלי זכויות בנסח טאבו אשר ללא חזקה בפועל על קרקע בתכנית.
2. בחינה מחדשת של רוחב זכות הדרך בגבולות התכנית, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.
3. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב קיים תוך בחינת הצורך בהפקעה.

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

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

המתווה התייעצות עם הציבור יובא לאישור הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: אלו 4 תוכניות להסדרת המגרשים פרצלציה בשכונת התקוה שהמטרה העיקרית הסדרת חלקות בתחום המושות חלקות ואפשרות לעודד התחדשות ופתוח.

בישיבתה מספר 0021-19'ב' מיום 18/12/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

- א. הועדה המקומית מחליטה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק.
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
5. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
6. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

זמן ביצוע:

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

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

מס' החלטה	התוכן
-	507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

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

ביום 17.2.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

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 ההחלטה 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.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 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

מס' החלטה	התוכן
-	507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקוה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

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 4902 4901 4900 4764 4692.

בישיבתה מספר 0017-22'ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.2.24 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

מטרת הדיון:

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

מצב מוצע:

ביום 21.02.20 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.12.19.

ביום 30.08.22 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הארכת תוקפם של תנאים מגבילים לפי סעיפים 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.22.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה לגיבושם של מסמכי התוכנית. הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון לאחר קביעת עקרונות שומה ותכנון.

מועד תום תוקפם של התנאים המגבילים יחול עד לתאריך 17.02.24 כאשר הבחירות המוניציפליות נדחו לתאריך 30.01.24.

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 בשנה מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23'ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

ערן מאירסון: בקשה להארכת תוקף ל77 78 לעוד שנה נוספת, נמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.

התוכן	מס' החלטה
507-0802678 תא/מק/4900 - רה פרצלציה בגוש 6979 שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

דורון ספיר : מאושר
בישיבתה מספר 0021-23'ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 5) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

נוכח ההליכים המתקדמים שבוצעו לקידום התכנית : השלמת סקר הבעלויות, קביעת עקרונות השומה והתכנון והעבודה על טבלאות האיזון, ועל מנת שניתן יהיה להשלים את הכנת מסמכי התכנון ולהביא התכנית לדיון בהפקדה, הועדה מחליטה להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנה נוספת ולפרסם החלטתה בהתאם.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי