

התוכן	מס' החלטה
4673/מק/תא-507-0685032 - שפירא - מושע 12	26/07/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0013

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בני עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

מטרתה תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה. בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.

התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.

מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה. המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאיחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

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

תשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803):

חלקה הפנימי של השכונה הוגדר כ"אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3).

דפנות השכונה הוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות, עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

לאורך הדופן המערבית של שדי הר ציון ובסמטת הר ציון: אזור מעורב תעסוקה ומגורים, 10 - 15 ק'. רח"ק מירבי 5.

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מדיניות מבואות יפו, תא/מק/9093

מדיניות המיועדת להפוך את מבואות יפו לרובע עירוני, מעורב שימושים, ולאפשר את המשך פעילותו והתחדשותו כאזור מלאכה ותעשייה יצירתית, יצרני וחדשני בעיר. גובה והוראות בינוי: יותרו עד 7 קומות, וכן יתאפשרו חריגות עד 15 קומות. תתאפשר תוספת קומות למבנים שייקבעו לשימוש חוזר בתיאום עם מחלקת השימור. קווי בניין: ככלל, ייצרו בינוי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לחזית הרחוב ובמקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה החדשה יותאמו/יתייחסו לקו הבנוי הקיים. תמהיל השימושים: ישמרו שימושי מלאכה ותעשייה הקיימים בהיתרי בניה. תמהיל המגורים (בתחום המדיניות הנמצע בחלקה 12) - עד 25%. יתרת השטחים תוקצה לשימושי תעסוקה, מלאכה, תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור, שימושים כללים תרבות ופנאי, חיי לילה וכל שימוש אחר התואם את אופי האזור.

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	26/07/2023
דיון בהפקדה	7 - 0013-23ב'

יתאפשרו שימושים עיקריים בקומת המרתף. יותרו מקבצי שימושים מסחר 1+2 ותעסוקה 1+2 בהתאם להגדרות בתכנית המתאר.

מצב תכנוני קיים :

יעודים קיימים:

מזרחית לשד' הר ציון : מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים. מערבית לשד' הר ציון : תעשיה זעירה ומלאכה, חניה ציבורית, דרכים. לא ינתן היתר בניה לפני אישור תכנית בינוי מיוחדת עבור קבוצת מגרשים מוקפים רחובות, בה יקבעו הוראות בניה לרבות אחוזי בניה, גובה הבניה, קווי בניין ושטחי חניה ציבוריים ופרטיים.

תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.

יעודי קרקע : אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

זכויות בניה : לפי מדרגות שטח מגרש : בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

תא/2707 (1997):

מהות התכנית : הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.

הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/446 (1959):

מהות התכנית : תכנון מחדש של השטח, קביעת הוראות בניה, לרבות שטח מינימלי של מגרש, קווי בניין, אחוזי בניה וגובה הבניינים, וביטול הוראות תב"ע "די" יפו.

אזור תעשיה קלה - הגדרת שימושים ממערב לשד' הר ציון. בשימוש זה לא יעלה גובה הבניה על 3 קומות. בשטחים המיועדים לחלוקה מחדש - לא ינתן היתר בניה לפני אישור תכנית בינוי שתקבע אחוזי בניה, גובה לבניינים, קווי בניין ושטחי חניה ציבוריים ופרטיים.

תא/819 (1965): קרית המלאכה - הגדרת תחום דרך וסימון מבנים להריסה בתחומה.

תתל 71א (2020): תוואי קו הרק"ל הירוק לאורך שד' הר ציון.

תא/ע1 - מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ג1 - בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות לתכנית 590 מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

מצב תכנוני מוצע :

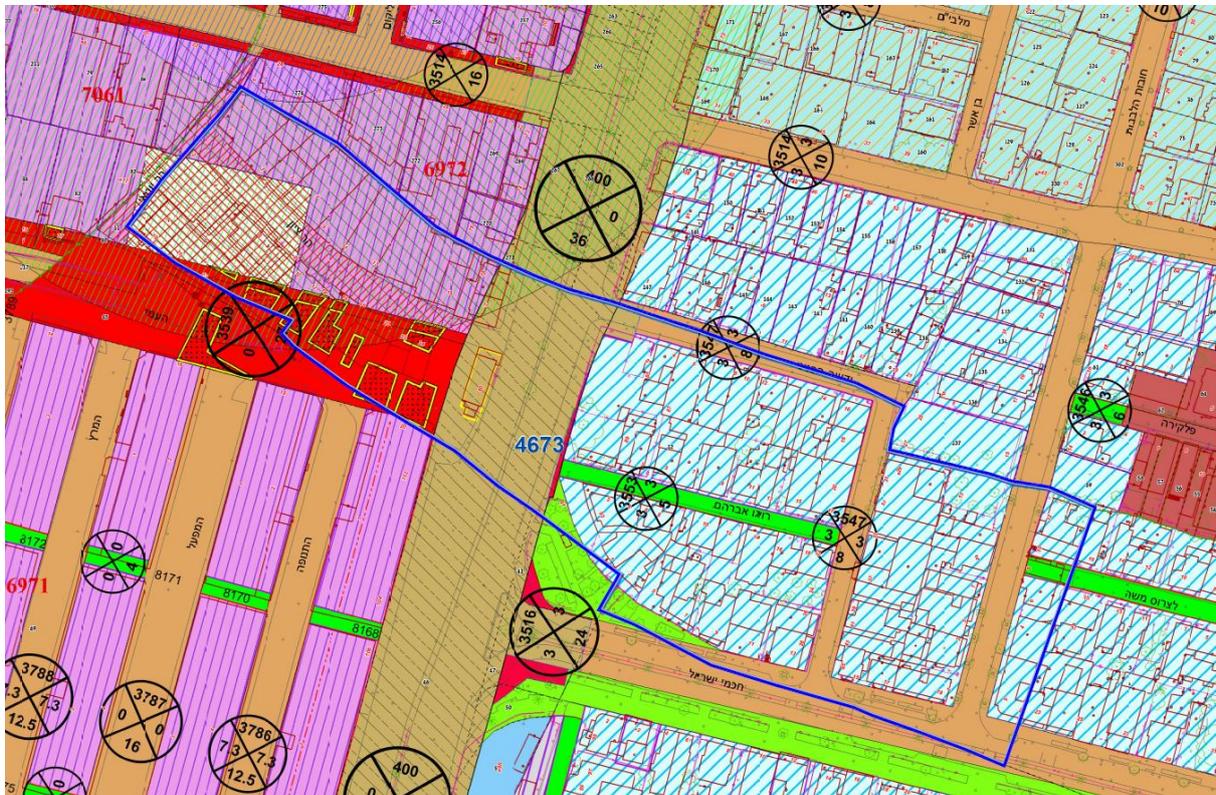
מטרות התכנון :

- פירוק חלקות מושעה, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה ותיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.

- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאותרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בניוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.
- מערבית לשד' הר ציון (סמטת הר ציון / רחוב עמל - שטחים בתחום החלקה מתוקף תכנית תא/446 ותא/819): הגדרת מתחם לתכנון עתידי, ללא שינוי יעוד קרקע וללא רה-פרצלציה, תוך שמירה על הזכויות הקיימות ויעודי הקרקע המאושרים, במטרה לאפשר קידום תכנית עתידית מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
7,897	8,584	מגורים
2,368	2,358	תעשייה קלה ומלאכה
1,245	1,240	חניון
6,098	5,712	דרכים
842	484	שביל
226	224	שטח ציבורי פתוח
33,493	33,483	סה"כ

מצב מוצע:

מגורים א (ממזרח לשד' הר ציון):

קומת קרקע:

במגרשים הכוללים שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, יותרו מגורים בעורף הבניין, בתנאי שלא יפגע בתפקוד השימושים האחרים.

במגרשים המסומנים בחזית מסחרית מחייבת נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד. במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

קומות עליונות: מגורים בלבד.

הוראות בינוי: קביעת צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם והגדרת שטח ממוצע ליח"ד 65 מ"ר (פלדלת), שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת).

במגרשים בהם קו הבניין הוא אפס, תותר הבלטת מרפסת עד 1.2 מטר מגבול המגרש.

תותר הבלטת מרפסת מקו בניין אחורי עד 1.6 מ' מקו הבניין. הבלטת המרפסת לא תחרוג מ 3 מטר מגבול המגרש.

תעשייה קלה ומלאכה (ממערב לשד' הר ציון):

שימושים: ללא שינוי מהמפורט בהוראות תכנית תא/446.

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	26/07/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0013

שטח הזה מוגדר כשטח לתכנון מפורט - לא תותר בנייה חדשה או תוספת בנייה עד לעריכת תכנית מפורטת להסדרת המתחם, לרבות איחוד וחלוקת זכויות הבעלים. תותר הסדרת בנייה קיימת לצורך עמידה בחוקים ובתקנות הנדרשים לצורך שימוש במבנים הקיימים בהתאם לתכליות המאושרות. הסדרת הבנייה לא תאפשר תוספת שטחים בנויים.

מס' קומות:

לאורך שד' הר ציון: עד 6 קומות (5 קומות וקומת גג חלקית).
ברחובות מסחריים ובמגרשים לא מבונים: עד 5 קומות (4 קומות וקומת גג חלקית).
ברחובות שכונתיים: עד 4 קומות (3 קומות וקומת גג חלקית).

קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.
תכנית הבניה המירבית תהיה לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% בתנאים מסויימים.

זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו (בהתאם לתכניות מאושרות).
הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות. במרחב התכנון ממערב להר ציון נקבעו שני מגרשים סחירים בהם רוכזו בעלי המגרשים, בעלי זכויות אשר לא הוכח בחזקתם מגרש ובעלי זכויות במבני המלאכה.

איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

- איחוד חלקות יותר בין 3 חלקות סמוכות לכל היותר.
- בשד' חכמי ישראל וברחובות חובות הלבבות וידעיה הפניני: עד 500 מ"ר ולא יותר מ-3 מגרשים.
- בשד' הר ציון דופן מזרחית, במקטע בין רחוב ידעיה הפניני לרחוב רוויגו אברהם: עד 1100 מ"ר.
- בשד' הר ציון דופן מזרחית, במקטע בין רחוב רוויגו אברהם לשד' חכמי ישראל: עד 750 מ"ר.
- בדופן המזרחית של שדרות הר ציון - תנאי לאיחוד חלקות יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב.
- איחוד חלקות יותר לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור לעיל, בחלקות השלמה יתאפשר איחוד חלקות גם עבור תוספות בנייה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת אישור הבקשה להיתר.

עיצוב:

לא יותרו חצרות פרטיות כלפי החזית לרחוב.

בבניה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב בקומות שמעל קומת הקרקע, באורך של לפחות 50% מאורך חזית המבנה.
תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת קרקע, בתחום המגרש כלפי החזית הפונה לרחוב, תחת היטל המרפסת של הקומה השנייה.

התייחסות לסביבה:

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6, שקיבלתה תוקף בתאריך 28/6/2023) ולתכנית תא/מק/4672 (חלוקת חלקות מושע 6971/1 ו-6971/3) הסמוכות, המהלך נעשה בתיאום לתכניות אלו.

התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	26/07/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0013

באוגוסט 2021 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילים, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) + 35% שירות	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
זכויות בניה לקומה	33% לקומה שטח עיקרי * 2 קומות	הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה
גובה	קומות 2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	3 - 5 קומות בהתאם למיקום
	מטר 8.8 - 11.5 מ'	על פי הנחיות מרחביות
תכסית	60% - 70% על פי תנאים	עפ"י מגבלות קווי בניה או עפ"י תנאים המפורטים בהוראות
מקומות חניה	על פי תקן	על פי התקן התקף, בתת הקרקע, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.

* על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1, ע'1 ו-מ'. פרוטוקול שטחי שירות עד 35%.

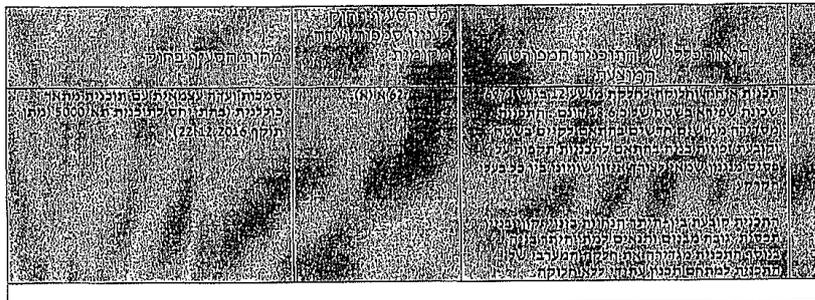
* בחלק המערבי לשד' הר ציון – היתר בניה מותנה בתכנית חלוקה שתקבע את היקף שטחי הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית (507-0685032)		שם התכנית י"תא/מק/4673 איחוד וחלוקה של חלקה 12 בגוש 6972, שכונת שפירא		מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו		עורך התכנית גנות לרמן אדריכלים	
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג חרשות							
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מיון התכנית (יש לסמן אחד בלבד)							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית 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 בסמכות ועדה מקומית כיון שתיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							



שימוש בתוכנית המפורטת		סעיף קטן (א)62	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסותר את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)62(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (10) ו-(17) שבו.		א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף קטן (א)62		מחוז חסעיף	
איחוד וחלוקה		איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	

הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בון תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחוזית	סעיף קטן (א)(2)
קביעת קווי בניין בתכנית.	סעיף קטן (א)(4)
שינוי של הוראות לפי הכנת בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין	סעיף קטן (א)(7)
כל ענין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (וחסלות)	סעיף קטן (א)(9)
הוספת שימושים למשרדים / מגורים או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(11)
קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין הפקעת קרקע חדרשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

דקדקי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאמי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המינוח) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימת מהנדס העיר	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		4.7.2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימת הנדס	תאריך
חראלה אברחם אוון, עויד	2437976-9		2.7.2023

ת' ביטס | 2017

העתיקה
 גב' אילנה סולמני - ראש עיר (מחשבו מוזכרות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	26/07/2023
דיון בהפקדה	7 - - 0013-23

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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 הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23 ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.
 אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות: תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק: שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?
 אודי כרמלי: אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאותרים. מדובר בירושות לא מאותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.
 מלי פולישוק: בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאותרים?
 עדי בסיס: סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4,6-1 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
 דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0013-23 ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע 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 להפקדה: עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה: עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 5. תנאי להפקדה: אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
 6. תנאי למתן תוקף: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק.