

הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק לתכנית מועדפת לדיור מספר: תמל/1030  
שם התכנית: רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424  
גרסת התכנית: הוראות - 40 תשריט - 28

בהתאם להחלטות החוקר לפי סעיף 107א(ד) מיום 20.12.2020, מיום 28.6.2021, ומיום 15.7.21, נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), על שינויים מוצעים בתכנית תמל/1030.

**השטחים הכלולים בתכנית ומקומם:**

אום אל פחם שכונת עראק אלשבאב וסביבתה

**גושים וחלקות:**

**מוסדר:**

גוש: 20324 חלקי חלקות: 30, 31.  
גוש: 20325 חלקי חלקות: 20, 21, 27, 28, 29, 32, 33.  
גוש: 20337 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 11, 12, 31, 44, 45, 46, 49.  
גוש: 20337 חלקי חלקות: 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15, 28, 30, 32, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 47, 48, 50, 51.  
גוש: 20339 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43.  
גוש: 20339 חלקי חלקות: 10, 32, 33, 36.  
גוש: 20340 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 174, 191, 200.  
גוש: 20340 חלקי חלקות: 32, 38, 40, 58, 61, 115, 117, 118, 190, 196, 201, 210, 251, 257, 258, 262.  
גוש: 20344 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 94, 97.  
גוש: 20344 חלקי חלקות: 5, 18, 26, 27, 35, 36, 37, 51, 52, 67, 91, 93.  
גוש: 20350 חלקות במלואן: 11, 12, 13, 16, 36, 37, 38, 39, 41.  
גוש: 20350 חלקי חלקות: 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 27, 34, 35, 40.  
גוש: 20358 חלקות במלואן: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 29, 30.  
גוש: 20358 חלקי חלקות: 9, 10, 11, 12, 15, 28, 31, 33, 42, 43, 46.  
גוש: 20425 חלקות במלואן: 27.  
גוש: 20425 חלקי חלקות: 21, 25, 26, 28.  
גוש: 20426 חלקות במלואן: 18, 22, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 52, 53, 54, 55, 58, 60.  
גוש: 20426 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 48, 50, 51, 56, 57.

לאחר שהחוקר שמע, בין היתר, את המתנגדים, העירייה ונציגי היזם, החליט החוקר בהחלטותיו מיום 20.12.2020 ו- 28.6.2021 וב- 15.7.21 לשקול עריכת שינויים בתוכנית שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בעיתונים בתאריך 17.1.2020, ולפרסמה לפי סעיף 106 (ב) לחוק. עיקרי השינויים המפורטים בהחלטות הנ"ל הינם:

- א. התאמת גבולות המגרשים ככול הניתן למצב החלוקה הקיימת בפועל, תוך התחשבות ככל הניתן בקירות תמך, דרכים ושביילי גישה קיימים כפי שפורט בהחלטת החוקר מיום 20.12.20.
- ב. עדכון גבולות מגרשי התמורה וההקצאות באופן המביא לידי ביטוי זיקה קניינית לקרקע של הבעלים הפרטיים ככל שהדבר מתאפשר מבחינה תכנונית, לרבות על-פי תשריטי חלוקה מוסכמים בין בעלי החלקה, הסכמים עם רשות מקרקעי ישראל, צווי ירושה, פסקי דין חלוטים וכיוצא באלה כפי שפורט בהחלטת החוקר מיום 20.12.20.
- ג. עדכון ביחס לרקע המבנים הקיימים בתחום התכנית נוכח פערים שהתגלו בין המיפוי המצוי ברשות צוות התכנון למצב בפועל, ולהביאם בחשבון במסגרת עדכון התכנית כפי שפורט בהחלטת החוקר מיום 20.12.20.
- ד. עדכון ביחס לשטחי הבניה בפועל אל מול זכויות הבניה המוצעות בטבלה.
- ה. עדכון טבלאות ההקצאה והאיזון על-פי נסחי טאבו התקפים אשר הופקו בתוך שבוע ממועד פרסום החלטת החוקר מיום 20.12.20.
- ו. הפחתת תשלומי האיזון מבעלי הקרקע הפרטיים מקום בו הדבר מתאפשר ועשוי לתרום להגברת הישימות של התכנית כפי שפורט בהחלטת החוקר מיום 20.12.20.

ז. עדכון גבולותיה של התכנית המפורטת המאושרת ג/482 בתשריט המצב המאושר, בהתייעצות עם צוות הותמ"ל כפי שפורט בהחלטת החוקר מיום 20.12.20.

ח. לאפשר שילוב של שימושי תעסוקה ומסחר לצד חניון רכב כבד, בדרך של עירוב שימושים במגרש 9301 או בחלוקה לשני מגרשים נפרדים בהתאם להחלטת החוקר מיום 28.6.20.

ט. לשנות את יעוד הקרקע בתחום תכנית מאושרת ג/482 "מיעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת" ליעוד "מגורים" ולקבוע זכויות בניה לצורך הסדרת הבניה בה, כולה או חלקה, מחוץ לאיחוד וחלוקה, בהתאם לכללים שהנחו את יזמי התכנית בחלקים אחרים של בתכנית, כפי שפורט בהחלטת החוקר מיום 15.7.21.

כל המעוניין רשאי לעיין בתכנית, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל ובאתרי האינטרנט של מנהל התכנון ומגיש התכנית. במשרדי הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור, רח' בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים. ת.ד. 34377 מרכז שטנר גבעת שאול ירושלים מיקוד 9546105. ובמשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון.  
כל המעוניין רשאי להגיש התנגדות תוך 21 ימים ממועד פרסומה של ההודעה המאוחרת מבין הפרסומים הבאים:  
מועד הפרסום על גבי השלט האחרון שהוצב בתחום התכנית, מועד הפרסום האחרון מבין הפרסומים בעיתון, מועד הפרסום באתר האינטרנט של מנהל התכנון.

התנגדות יש להגיש לוועדה למתחמים מועדפים לדיור, בכתובת דוא"ל [hit-vatmail@iplan.gov.il](mailto:hit-vatmail@iplan.gov.il) אין חובה להגיש בעותק קשיח. יש לוודא קבלת ההתנגדות בטלפון 0747578186.

בהתאם לסעיף 103א(א) לחוק, התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בפירוט הנמקות ובלווית **תצהיר** המאמת את העובדות שעליהן היא מסתמכת ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט - 1989.



בכבוד רב,  
שלום הייזר  
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור