

<u>חלקה 42</u>	<u>חלקה 41</u>	<u>חלקה 40</u>	<u>חלקה 39</u>
לוי צביה כלב אליאסף כלב שלמה כלב (לוי) אורה יעקבי אפרים פוקס עדה ישועה אורי ישועה מאיר לוי רונית כלב קרוניק נתלי לב ליעד	שמואלי אריה שמואלי יגאל ונונו (שמואלי) יפה זבדני ירחמיאל זבדני אושרי שמואלי חזנה שמואלי ויקטור שמואלי אסף שמואלי תומר שמואלי נאור שמואלי לירן	זנב הסנונית בע"מ אור התורה	לא הוסדרו
<u>חלקה 112</u>	<u>חלקה 75</u>	<u>חלקה 74</u>	<u>חלקה 73</u>
עיריית תל אביב	עמיאל רביב רביב יהודה הלוי שגיב עמיאל לי-און עמיאל נעמי שולץ גל לוי שי קאהן לואי כהן רוברט שינה גיימי שינה יוסף סלאם מכה מרדכי עטר שמי	רח' זורבל 5 בע"מ	קפטולו ברוך פיאלקוב בלה לובוכינסקי רגינה לבית ברמן גוטרמן חנה ימינה מרגלית אלבז צרויה אלבז יואב אלבז דנה אלבז רעות קפיטולו יעקב קפיטולו פנחס קפיטולו אביעד קפיטולו משה אדיב שמעון סלחה שמעון ס.פ. עתידים לנכסים והשקעות בע"מ שקד גילי שקד שובל עומר שקד זובלסקי עומר שקד אורי קפלוטו משה קפלוטו יעקב סולווי-הלר לולה

מצב השטח בפועל:

הרקע לתכנון - מצב קיים:

בתחום חלקה 75 קיים מבנה מגורים בן 3 קומות.
בתחום חלקה 74 קיים מבנה מגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מפולשת.
בתחום חלקה 73 קיים מבנה מגורים בן 2 קומות
בתחום חלקה 41 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת
בתחום חלקה 42 קיים מבנה מגורים בן 4 קומות
בתחום חלקה 40 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת
בתחום חלקה 39 קיים בית כנסת שלצידו מבנה בן קומה אחת.

מצב תכנוני קיים ע"פ תכנית תא/4108:

התכנית הראשית מאפשרת שתי חלופות בניה:
חלופה א' – תכנית להקמת מבנה בן 19 קומות למלונאות על כל שטח התכנית.
חלופה ב' – תכנית להקמת מבנה בן 18 קומות למלונאות, מסחר ותעסוקה, המחרגייה את תא שטח 102 ומייעדת אותו לתוספת בניה לפי תמ"א 38/3.

התוכן	מס' החלטה
23-27 - איחוד וחלוקה הירקון 4701/תא/מק/507-0657320	04/01/2023
דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	4 - - '22-0034

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ המצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2424 מ"ר	תא שטח 101+102
ראה הערה 1		87 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
		4962 מ"ר	מגורים שטח בניה עיקרי
		200 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור – שטח בניה עיקרי
		4631 מ"ר	מלונאות – שטח בניה עיקרי
ראה הערה 2		116 יחידות	מלונאות – מספר חדרים/יחידות אירוח
		500 מ"ר	מסחר – שטח בניה עיקרי

1. לפחות 20% יחידות דיור ששטחן הכולל (עיקרי+שירות) לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+שירות)
2. מספר סופי של חדר המלון ייקבע בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בניה.

מצב תכנוני מוצע תא/4701

התכנית המובאת לדיון הינה ללא שינוי תכנוני ועושה איחוד וחלוקה בהתבסס על חלופה א' מהתכנית הראשית – על כל שטח התכנית ובנוסף חלקה 112 בגוש 6916 חלקה בבעלות עירונית... התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית, העושה שינוי ע"פ סעיף 62 (א) לפי הפירוט: סעיף (1) איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק בתכנון והבניה 1965.

הערות:

1. החלקות בשטח התכנית יאוחדו ויחולקו בהתאם לתשריט התכנית המפורטת המוגשת בסמכות ועדה מקומית, תכנית מספרה 507-0657320.
2. לוח הקצאות ואיזון ללא הסכמת בעלים יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להגשת/הוצאת היתר בניה: ע"פ תכנית קיימת תא/4108 ותכנית מוצעת תא/4701.
2. תנאים למתן תעודת אכלוס: : ע"פ תכנית קיימת תא/4108 ותכנית מוצעת תא/4701.

זמן ביצוע

ע"פ תכנית קיימת תא/4108.



תאריך: כ"ג תשרי תשע"ט
02 אוקטובר 2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
אדרי' דניאלה פוסק
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201

ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			(א)
מספר התכנית 507-0657320	שם התכנית תא/מק/4701 איחוד וחלוקה הירקון 23-27, תל-אביב	מגיש התכנית הועדה המקומית. הירקון זרובבל בע"מ.	עורך התכנית אדרי' גל מרום
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
תיאור כלכלשל התכנית המפורטת המוצעת	מסד הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק	
איחוד וחלוקה שלא בהסכמה	א.62 (ג) לחוק התו"ב, התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת ובהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)	
שימוש בסעיפי חוק. בסטייה מתוכנית מתאר - לפי סעיף 62 א(ד)			
סי 62 א(א) לחוק		איחוד וחלוקה של מגרשים	



שדי' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

התוכן	מס' החלטה
23-27 תיקון - איחוד וחלוקה הירקון 2018	04/01/2023
דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	4 - - '22-0034



תאריך: כ"ג תשרי תשע"ט
02 אוקטובר 2018

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הנדסה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר'	052082013		
מיועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עי"ד	2438976-9		2.10.2018

(ד)

העתיקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון מרכז

חו"ד צוות ותחום מקרקעין:

טבלת האיזון ללא הסכמת בעלים נבדקה ואושרה ע"י תחום מקרקעין ובהתאם ממליצים להפקיד את התכנית כפי שהוצגה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 03/10/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/10/2018

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר מפאת חוסר הזמן

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: מצג את התוכנית ממליצים על איחוד החלקות וממליצים שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית. ראובן לדיאנסקי: בטבלה שצירפתם אתם עושים שימוש בעירוב שמושים, האופציה היתה רק למלונאות, האם אפשר לקבוע שפרויקט הזה יהיה רק למלונאות 19 קומות.
צבי לוי: התוכנית לא נוגעת בזכויות הבניה והשימושים, הם נקבעו בתוכנית הראשית. התוכנית הזו עניינה רק איחוד וחלוקה ומציעה טבלת איזון בין בעלי הקרקע. לעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי הועדה תוכל להגיד את דברה.

התוכן	מס' החלטה
23-27 - איחוד וחלוקה הירקון	04/01/2023
4701/מק/תא - 507-0657320	0034-222' - 4
דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	

הראלה אברהם אוזן : אין שיקול דעת לוועדה אם אני בעלת קרקע ויש לי זכות לבנות הועדה לא תוכל להחליט במקומי.
צבי לוי : אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תצטרף כמגישה.
אסף הראל : כי אין רוב בקרב הבעלים?
צבי לוי : כן. האדריכל טוען 60% מבעלי הקרקע תומכים בתוכנית והשאר לא הביעו תגובה.

החלטה:

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד. ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

דיווח שהועדה המקומית מצטרפת כמגישת התכנית.

בישיבתה מספר 0009-19'ב' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מלי פולישוק: האם בכך שהועדה מצטרפת כמגישה בגלל שאין רוב לתוכנית אין עיוות של מטרת החוק? הראלה אברהם אוזן: מה שקרה בתוכנית הוא שהיזם הגיש תוכנית על החלקות שבהן הוא רוצה את האיחוד ואז צוות התכנון בקש מהיזם לצרף חלקה נוספת. בגלל בקשה של העירייה היזם לא יוכל לקבל את ההסכמות הנדרשות להגשת התכנית ולכן הועדה נכנסה כמגישת התוכנית. המגרש האחר הוא מגרש בנוי ולעירייה יש אינטרס תכנוני שיכנס לתכנית לריסה קאופמן: ראשית זו חלק מתכנית ואי אפשר להמתין שתהיה הסכמה של כולם. הראלה אברהם- אוזן: יש לנו אינטרס להכין כמה שפחות תוכניות ואם יש מקום להרחיב את התוכנית והעירייה מבקשת זאת מהיזם והוא מצרף את המגרש הנוסף והועדה הקודמת הסכימה לכך שהיא תגיש התכנית אך זה לא צויין בהחלטה. מלי פולישוק: אותו מגרש שצרפו לא שואלים את הבעלים. הראלה אברהם אוזן: הועדה המקומית מוסמכת להגיש תוכניות ולכן היא לא צריכה הסכמות. ולכן באנו לתיקון טעות סופר של החלטה.

הועדה מחליטה:

לצרף את הועדה כמגישת בתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8323 בעמוד 12515 בתאריך 02/07/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

12/07/2019	ידיעות אחרונות
12/07/2019	מעריב הבוקר
11/07/2019	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
23-27 - איחוד וחלוקה הירקון 4701/מק/תא - 507-0657320	04/01/2023
דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	4 - - '22-0034

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

לירן אוחנה עו"ד
צבי שוב עו"ד

יבנה 15 תל אביב 6579119
החילוץ 5 רמת גן 5252269

מענה להתנגדות עו"ד לירן אוחנה בשם חב' הירקון זרובבל ע"מ:

התנגדות	מענה	המלצה
המתנגד מבקש לתקן את טבלת ההקצאה והאיזון כך שתתייחס להגדלת דירת הגג בחלקה 73 תת חלקה 8. חלקה זו עומדת לטענתו על שטח 67 מ"ר, וזאת בהתאם להיתר בניה קיים ולמרות שלא נרשמה תוספת השטח בבית המשותף	לצורך המצב הקיים נלקח השטח על פי הטאבו והייעוד לפי המצב הקיים. בהתאם לכך, שמאי התכנית קבע את שווי המצב הנכנס, כאשר אין צורך לקחת בחשבון את שטח הדירה בבית המשותף. השמאי יבדוק בנושא תרומת המבנים.	לדחות את ההתנגדות.

מענה להתנגדות עו"ד איילת חותה בשם ריבב אבהון כהן:

המתנגד מבקש לשמור על בית הכנסת; או לתקן את טבלת האיזון וההקצאה במספר סעיפים הנוגעים לחלקות 39-40. להלן פירוט סעיפי ההתנגדות, המענים וההמלצות:

התנגדות	מענה	המלצה
המתנגד מבקש לשמור על בית כנסת הקיים בחלקה 39, ולחילופין להקצות זכויות לטובת בית כנסת חדש במסגרת התכנית.	הבניין נקבע כבר להריסה במסגרת תכנית מאושרת תא/4108, וזאת כדי לאפשר הקמת מבנה מלונאות מגורים ומסחר חדש על כל שטח התכנית, וזאת בהתאמה לתפיסת העירייה לפיתוח אזור זה. תכנית מופקדת זו (תא/מק/4701) אליה הוגשה ההתנגדות, עוסקת באיחוד וחלוקה בלבד וסוגית הריסת המבנה אינה מעניינה. לגבי הקצאת זכויות להקמת בית כנסת חדש – שטח בית הכנסת נמצא על קרקע סחירה ומקבל ביטוי בטבלאות האיזון וההקצאה. לטענת היזם, בין היזם ועמותת אור התורה קיים הסכם בו מתחייב היזם למצוא פתרון זמני למתפללי בית הכנסת ובעת מימוש התכנית יכיל המבנה החדש שטח מוקצה לבית כנסת חדש.	לדחות סעיף זה של ההתנגדות.
המתנגד טוען להתעלמות מתוכניות מ' וגי, בעת קביעת השווי היחסי של החלקות במצב הנכנס בטבלת האיזון.	שמאי התכנית לקח בחשבון את כל ההשפעות של התב"עות הקיימות בשטח כולל תכניות מ-ו-ג והשפעתם בנסיבות הקיימות.	לדחות סעיף זה של ההתנגדות.
המתנגד טוען לטעויות במקדמי ההתאמה של חלקות	שמאי התכנית לקח בחשבון את כל המקדמים האפשריים	לדחות סעיף זה של ההתנגדות.

התוכן	מס' החלטה
23-27 - איחוד וחלוקה הירקון	04/01/2023
דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	4 - - '22-0034

	והנכונים לדעתו, המשקפים את המצב הקיים.	שוונות בטבלת האיזון וההקצאה.
לדחות סעיף זה של ההתנגדות.	שמאי התכנית לקח בחשבון את שווי הבנוי לתרומת המבנים, כאשר נלקחה בחשבון אך ורק בנייה בהיתר ובנייה שעומדת במבחן תרומת המבנים.	המתנגד טוען לטעות באי התחשבות בשווי הבנוי בחלקות 39-40 במצב הנכנס בטבלת האיזון.
לדחות סעיף זה של ההתנגדות.	שמאי התכנית לקח בחשבון כאמור לצורך תרומת מבנים אך ורק מבנים בהיתר, לכן אין צורך בהפחתה נוספת בגין בנייה ללא היתר.	המתנגד טוען לטעות באי קביעת מקדם הפחתה בגין בנייה שלא נמצא לה היתר.
לדחות סעיף זה של ההתנגדות.	שמאי התכנית לקח בחשבון במצב המוצע את כל המקדמים המתאימים, כאשר הובא בחשבון משמעות של סעיף 7.2 בתקנון התכנית הראשית לעניין המצב המוצע בטבלת האיזון.	המתנגד טוען לטעות באי קביעת מקדם הפחתה בגין סעיף "השמדה עצמית" (תוקף התכנית) בשווי המצב החדש.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז) מומלץ לדחות את ההתנגדויות כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

אלון מטוס: תוכנית איחוד וחלוקה - מפרט על התוכנית. ברקע תב"ע מאושרת, תכנית האיחוד והחלוקה מממשת את חלופה א, היא החלופה המועדפת על הצוות.

דיון בהתנגדויות

עו"ד לירן אוחנה: יבנה 15: בחלקה 73 רכשנו את חלק מתת חלקה 8 מחב' קפילוטו והשמאי קבע בשגגה שהחלק בחלקה של אותה תת חלקה עומד על 26 חלקים מתוך 582 שהשמאי קבע. הוא הסתמך על נסח הטאבו לפיו שטח הדירה עומד על 23 מ'. לאור העובדה שצו רישום הבתים המשותפים טרם תוקן, מדובר על דירה שבנויה בשטח של 67 מ' על פי היתר ולה אמור להיות שטח בחלק המשותף גדול, כך שהוא משפיע על שווי השמאות ועל כן מתבקש השמאי לתקן את השמאות בהתאם לשטח בפעל.

עו"ד גדרון: הערה מקדימה להתנגדות הבאה - הזכויות רשומות על שם עמותה והאנשים שטוענים פה הם מתפללים בבית כנסת והם מנהלים מהלך בבית משפט שהם צריכים להיות חברי העמותה והנושא לא הוכרע ולכן אין להם מעמד לטעון טענות.

עו"ד איילת חותה: עו"ד מיכל: חלקה 39 לא רשומה על שם שום עמותה והחלקה לא מוסדרת. חלקה 40 רשומה על שם עמותת זנב הסנונית ואור התורה. הטענות שמועלות בהליך המשפטי הם מי חברי העמותה הנכונים וגם טענות קניניות ועסקאות שנעשו ע"י העמותה. מחלקות ביחס לחלקות 39 ו40 שמי שמוסמך להכריע בנוגע לחלקות אלו הוא בית משפט. הזכויות יועברו וירשמו למי שבית משפט יחליט בסופו של דבר. הועדה מתבקשת לדון בהתנגדות שלנו ויש לנו זכות להתנגד (פס"ד ראובן). מדובר בבית כנסת של העדה חלבית והוא פעיל כמעט 100 שנים. לפני 3 שנים הועדה המחוזית אישרה תוכנית שייעדה את בית הכנסת להריסה וכמובן אנחנו מתנגדים נחרצות להריסת בית הכנסת. אנחנו מבקשים לעכב את החלטת הועדה. בכל מקרה קיימות חלופות הנדסיות שמאפשרות התרת בית הכנסת על מכונו ולבנות את המגדל לצידו כדוגמא אחד העם ואחוזת בית. למעשה התוכנית מקצה 280 מ' לצורכי ציבור עבור העיריה ואנחנו מבקשים לייעד את הזכויות עבור לבית הכנסת הזה ככל שהוא יהרס. המסקנה לענין טבלת ההקצאות היא לא תקינה לדוגמא בשווי מצב נכנס יש התייחסות לשווי קווילנטי התקנות מחייבות קביעת שווי הטענות השמאיות שלנו מחייבת הפקדת התוכנית מחדש לפי סעיף 106ב. כמובן הטענות השמאיות לא מייתרות את הטענות שלנו שבת הכנסת ישאר על מקומו.

שמאי אשור: חו"ד של שמאי הועדה סוטה מתקן 15. המועד הקובע צריך להיות תוך חצי שנה מרגע הוצאת הנסחים, כאן זה יותר משנה. עסקאות ההשוואה הם לא רלוונטיות הם מעל שנתיים ועובד שבוצעה עסקה ברח' הירקון 7 השווי במצב היוצא יותר נמוך ממה שהשמאי קבע. זכויות בניה השמאי

התוכן	מס' החלטה
23-27 הירקון - איחוד וחלוקה הירקון 4701/מק/תא - 507-0657320	04/01/2023
דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	4 - 0034-222ב'

התייחס לפי תוכנית 44 במצב הניכנס זה לא נכון. יש תוכנית מ' ועו והוא התייחס 1200 מקפיאה את המצב ולפי כל הפסיקות תוכנית מ' קיימת וממנה צריך לקחת את הזכויות. השמאי לקח במצב הניכנס את שטח החלקות בלבד, כדי לקבוע שווי שוק ומגרש לוקחים שטח מבונה. חלקה 39 שעליה מוקם בית הכנסת מקבלת 180% שאר החלקות 146% יש כאן אפליה. צריך לחשב אך ורק שווי מבונה, בחו"ד דעת שלי פירטתי פסיקות. לגבי המקדמים השמאי שגה במקביל מדובר על חלקה 75 השמאי נתן מקדם יותר גבוה והמקדמים הם לא נכונים. היתקלות והשמדה של התוכנית השמאי לקח מושה ואת ההיתקלות ב-10% ענין התקלות של תוכנית מדובר על הפחתה של 25%. השמאי אמר שאת עלויות הבניה הוא חישב ע"פ היתרים זה לא נכון בית כנסת בנוי בהיתר. מגרש 40 בנוי בהיתר הוא לא חישב את עלויות הבניה אבל בנינים שלא מצא היתרים הוא לקח והכניס את עלויות הבניה. הוא לא נתן הפחתה לעלות מופחתת לבינינים הקיימים ולבית הכנסת במגרש 39 ו40 הוא החליט שעלות המבנה היא אפס

עו"ד גדרון: בית כנסת מסומן להריסה בתוכנית הראשית וזה מאוחר מידי להתנגד. יונתן לוי שמאי התוכנית: לגבי ההתנגדות א – הוצג ההיתר שלא נרשם בצו בתים משותפים לכן איננו יכולים לשנות את חלקה ברכוש המשותף בתת חלקה 8 אבל כן ניתן לתת בתרומת המחברים את שטח הגדול יותר ההשפעה בטבלה שולית.

התנגדות מס' 2 הטענות למועד הקובע שיהיה 6 חודשים ממועד החתימה אבל יש מגרש תכנוני אחד גם אם צודק שמאי המתנגדים ושווי המגרש אשר יהיה החלוקה תהיה באותה צורה. לגבי התעלמות מתוכנית מ' וג' לא התעלמנו ואכן חלקה 39 היא יותר גדולה ומכח תוכנית מ' היא זכאי ל-180% זכויות בניה ולא 146, אבל החלקה הזו תוכננה במסגרת תוכנית 44 כאזור מגורים אבל בתחומה יש ביה"כ בהיתר יחד עם תרומתו יש לו חסם מבחינת מימוש הבניה. שמאי המתנגדים מפנה לשומה מכרעת מקריא מתוך חו"ד שמאית. שווי החלקה במצב הקודם הוא 50% הרבה יותר נמוך מהטבלה שלנו, הוא גם מגבה את זה בדוגמאות ומקומות אחרים בעיר. תוכנית ג' יש הכרעות סותרות, לפי משה נדס תוספת חדרי יציאה לגג אינה אפשרית ועל כן לא תרמה לשווי הנכס ובעו"ד קוץ קובע אחרת וקובע השבחה.

גם אם התוכנית הזו תורמת אותו מקדם דחיה כי קיים בית כנסת קיים כרגע, ומלבד זאת חדרי יציאה אפשריים בכל התכנית כך שההשפעה שלהם קטנה. תרומת המחברים - תקן 15 קובע "במתחמי איחוד וחלוקה שבהם תבוצע אבחנה במצב הנכנס בין שווי חלקות בנויות ובין תרומת המבנה לשווי ליד זה יש הפניה לסעיף קטן ו' בלבד שהמבנים תורמים לנכס" ביה"כ תורם ציבורית אבל השווי אין לו תרומה. בנינים שלמים שלא נמצא היתר בניה יחד עם זאת ניתן למצוא חלקי היתר וניתן היתר למבנים – לכן את טענת המתנגדים אי אפשר לקבל אותה כי ככל שלא מביאים חשבון את המבנים הללו ואי אפשר לתת להם מקדם 85% אלא זה או 0 או 100. חלקה 39 חסומה על ידי עוד שן לעומת החלקה המקבילה לה ממערב שנהנית מהנוף לים. גם שתי החלקות הקיצוניות, כל פס של ים תורם לשווי וכך עשינו. דני ארצי: התשובות נתנו בדריש השמאי לשמאי על ידי היוזמים אבל בפיקוח שלנו. ההמלצות שלנו לדחות את כל הטענות של שני המתנגדים ולתת תוקף לתוכנית.

שמאי אשור: על פי חו"ד שמאי הועדה לא רשום ע"פ איזה תוכנית נקבעה השמאות ושווי הזכויות וממה נגזר השווי. אפשר רק לנחש ע"פ פרק כג סעיף ו' ומצטט מתוך תוכנית 44. כלומר ההתייחסות היתה רק ע"פ תוכנית 44 ולא תוכנית אחרת וכך אתה פוגע בחלקה 39, שווי מגרשים זה לפי שטחים מבונים. כל הבנינים במתחם אמורים להרס אז אין שאר הבנינים תורמים לשווי מלבד בית הכנסת. בנוסף השן כאן זו רחבת חניה והיא לא חוסמת שום דבר. עו"ד חותה: נאמר כי נחתם איזה הסכם ולא נחתם הסכם לתת בית כנסת וצריך למנות שמאי בורר.

דיון פנימי:

דני ארצי: השמאי הנוכחי בתוכנית הזו נבחר לפי הנוהל הקודם שהיה המלצה שלנו על רשימת שמאים שהיתה לנו, היזם בחר מתוך הרשימה. אני מקבל את שומת היזם ואני עושה את הבדיקה השמאית האובייקטיבית.

דורון ספיר: קבלת את חוות היזם ולאחר ששמעת את ההתנגדויות אתה ממליץ לדחות את ההתנגדויות ולקבל את השמאות היזם.

ציפי: 3 מההתנגדויות של שווי המגרש ולא ברור הפער.

דני ארצי: הערכים נבדקו ומבחינתו השומה הזו מקובלת, אנחנו לוקחים ערכים לפי מבונה.

ציפי: הוא בעצמו הוא ערך של מגרש לא מבונה.

דני ארצי: השמאי של המתנגדים הוא טועה.

מלי פולישוק: למה נתתם ערכים שונים לצפוני ערך כזה ולמגרש המערבי אחר.

דני ארצי: יש ערכים של קרקע שנקבעים לפי זכויות מבונות שמותר לבנות בכל אחת של החלקות במצב הנכנס. בנוסף יש מקדמים שטען שמאי המתנגדים ובסופו של דבר מבחינתנו הערכים והמקדמים שעשה שמאי התוכנית טובים.

ציפי ברנד: אין לי את כל הנתונים ואני לא יכולה להחליט.

דורון ספיר: צריך לסמוך על בעלי המקצוע שהם עושים שמאות נכונה.

התוכן	מס' החלטה
507-0657320 תא/מק/4701 - איחוד וחלוקה הירקון 27-23 דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת	04/01/2023 4 - 0034-222'

אלון מטוס : לעניין בקשת המתנגדים למנוע הריסת בית הכנסת, כאמור התוכנית היא לאיחוד וחלוקה, ובית הכנסת מיועד להריסה לפי תוכנית מאושרת כלומר התוכנית לא דנה בהריסת בית הכנסת. ולגבי האפשרות לתת זכויות בניה לבניית בית כנסת חדש - הזכויות מגולמות בטבלאות האיזון, ומעבר לזה נודע לנו שגם היזם מקיים איזה תהליך לתת להם מקום חלופי בזמן הבניה, ולתת מענה לבית כנסת חלופי לכשיקום הפרויקט.

בישיבתה מספר 19-0019 ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

לדחות את ההתנגדויות כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, ציפי ברנד נמנע : אלחנן זבולון

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי. ציפי ברנד

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה (18.01.23) תיקון טכני במסמכי תכנית מאושרת

דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך החלטתה בישיבה מספר 19-0019 ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 7) :

רקע - תכנית תא/4108, בתוקף מ2016, קבעה זכויות בנייה והוראות להקמת מבנה משולב למלונאות ומגורים בשתי חלופות למימוש – חלופה א' הכוללת את כל המגרשים הסחירים, או חלופה ב' הכוללת את המגרשים הסחירים למעט מגרש אחד בו תמומש בנייה בנפרד. התכנית תא/4108 (להלן התכנית הראשית), לא כללה איחוד וחלוקה וקבעה שתנאי להיתר בנייה יהיה אישור של תכנית איחוד וחלוקה לפי אחת מהחלופות שהתכנית הראשית קבעה.

התכנית שבנדון - הירקון 27-23 (תא/מק/4701) - הינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי חלופה א' בלבד של התכנית הראשית, כמפורט כאן למעלה בדראפט הדיון שנערך להפקדה. תכנית האיחוד והחלוקה אושרה למתן תוקף בועדה המקומית בתאריך 20.11.2019. במהלך קליטת התכנית המאושרת במערכת GIS העירונית התגלו טעויות טכניות בעריכת המסמכים, טעויות הדורשות תיקון. להלן דיווח על התיקונים :

1. תשריט ראשי – בתשריט תכנית האיחוד והחלוקה מוצג כנדרש תחום איחוד וחלוקה אחד על כל המגרשים הסחירים בהתאמה לחלופה א' הנבחרת, אך מוצגים שני תאי שטח סחירים במקום תא שטח אחד (101 ו-102) בהתאמה לחלופה ב' שאינה רלוונטית. שני תאי השטח מוצגים בטעות כפי שהם מופיעים בתשריט התכנית הראשית תא/4108. **כיוון שחלופה א' היא הנבחרת יש לעדכן את התשריט הראשי של תכנית האיחוד והחלוקה תא/מק/4701 ולהציג תא שטח אחד משותף לכל המגרש הסחירים (100).**
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד והחלוקה הקצו את התמורות באחד משני תאי השטח הסחירים (101), בעוד שהתמורות לפי חלופה א' הנבחרת נפרסות על כל שטח האיחוד והחלוקה (101+102). טעות זו נובעת מהטעות בתשריט הראשי שכאמור אינו מציג כנדרש תא שטח משותף לכל המגרשים הסחירים. **בהמשך לתיקון התשריט הראשי יש לעדכן את טבלאות האיחוד והחלוקה כך שמגרש התמורה יהיה בהתאמה לתא השטח המשותף החדש שיופיע בתשריט המעודכן (100).**

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

יש לעדכן את תשריט התכנית המאושרת ואת טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם למפורט בדראפט.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0034-222 ב' מיום 04/01/2023 תיאור הדיון :

מס' החלטה	התוכן
04/01/2023	23-27
4 - - '22-0034	507-0657320 תא/מק/4701 - איחוד וחלוקה הירקון
	דיון בדיווח - תיקון תשריט תכנית מאושרת

אלון מטוס : אנו מדווחים לוועדה על תיקון מסמכים לתוכנית איחוד וחלוקה שקיבלה תוקף ונתגלה פגם במסמכים. מציג את התיקונים מתוך הדרפט.

מבוקש לקבוע בתשריט בתוכנית שכבר אושרה תא שטח אחד לכל המגרש שיהיה לו גם מספר שונה , תיקון בטבלאות איחוד וחלוקה שיתייחסו לחלופה א' בבירור ושטח מגרש התמורה שיכלול את שני המגרשים ומספר המגרש צריך להשתנות מ-101 ל-100.

אורלי אראל : כשהתכנית הוצגה בוועדה המקומית דובר על איחוד וחלוקה של כל המגרשים, היות והתחלפו אדריכלים של היזם מספר פעמים זו טעות שהמשיכה ורק לקראת הסוף ראינו את הטעות. אנו מביאים לוועדה כעת את התיקון.

מלי פולישוק : האם זה הדיווח החדש או שהיה לפני שלוש שנים?

אלון מטוס : הטעות בכותרת היות וחשבנו שהדיון יהיה ב-18.1.2023 אבל הדיון הוקדם להיום 4.1.2023. התיקון הוא להחלטה מיום 20.11.2019. התכנית עברה את כל הליך האישור כולל הליך ערר. הראלה אברהם אוזן : הערר היה על איחוד וחלוקה. הוועדה קיבלה החלטה לאשר את התוכנית בנובמבר 2019 הסיבה שאנו מגיעים שנתיים אח"כ כי זה התעכב בוועדת ערר. במהות כולם דיברו על אותו דבר , איחוד וחלוקה באופציה שמדברת על כל המתחם, רק במסמכים זה לא היה נכון. כעת אנו מבקשים מהוועדה לקבל החלטה לעדכן את תשריט התוכנית המאושרת ואת טבלאות איחוד וחלוקה כפי שפורט בדרפט.

מכיוון שתוכנית פורסמה יש להוסיף בהחלטה שהעדכון לא משנה את הוראות התוכנית ואין שינוי במועד הקובע לאישור התוכנית שהנו 15.6.2022.

מלי פולישוק : צריך לפרסם מחדש?

הראלה אברהם אוזן : כן. זה תיקון טכני המהות לא השתנתה.

דורון ספיר : אנו מקבלים את ההחלטה כפי שהוצעה על הצוות המקצועי והיועצת המשפטית.

בישיבתה מספר 0034-22' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לעדכן את תשריט תכנית תא/מק/4701 המאושרת כך שיוצג תא שטח אחד משותף לכל המגרש הסחיר (100) ואת טבלאות האיחוד והחלוקה בתכנית כך שמגרש התמורה יהיה בהתאמה לתא השטח המשותף החדש (100)

מובהר כי העדכון אינו משנה את הוראות התכנית ולפיכך אין שינוי במועד הקובע לאישור התוכנית שהינו ה-15.6.2022

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חן פנינה קראוס