

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן	14/08/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	13 - - '24-0015

**מטרת הדיון:** הרחבת פרסום 106ב לשלושה תאי שטח נוספים.

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

**מיקום:** שכונת התקווה

בצפון - גן התקווה ורחוב מושיע, בדרום – רחוב הרן, במערב - רחוב שבתאי ובמזרח רחוב בועז.



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	25,26		

**שטח התכנית:** 11.155 דונם

**מתכנן:** אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

**שמאית:** גלית אציל לדור

**מנהלי תכנית:** חברת חושן, ברכת קלימשיטין לוי

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בעלויות:** פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, חלמיש

**מצב השטח בפועל:** שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024 0015-24'ב' - 13	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור - על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים.

היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

**מדיניות קיימת:** בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

### מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/1א/2215, ג3, ג3א, ע1, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה'- הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים.

באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 5-8 מ'.

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. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה - בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכנית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') - 100% זכויות בניה ו-50% תכנית בתחום ה"מגרשים המשניים".

כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

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

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים.

כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"י), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

תכנית ג'3- בניה על גגות בשכונת התקווה

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024 13 - - '24-0015	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

#### תכנית ג-3 א' – בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

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

#### תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

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

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגולי' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטח ציבורי פתוח. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

#### מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
3,330 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
7,685 מ"ר	מגורים ב'
98 מ"ר	שטח ציבורי פתוח
11,156 מ"ר	סה"כ

נתונים נפחיים:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ

#### זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

#### נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.		שטח יח"ד מינימלי
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג		גובה
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%		תכסית
צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)		קווי בניין
ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.		מקומות חניה

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ביזום' ושלושה בתים פתוחים למפגש פרטני.	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	13.09.20 14.09.20 – שני מפגשים 15.09.20

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

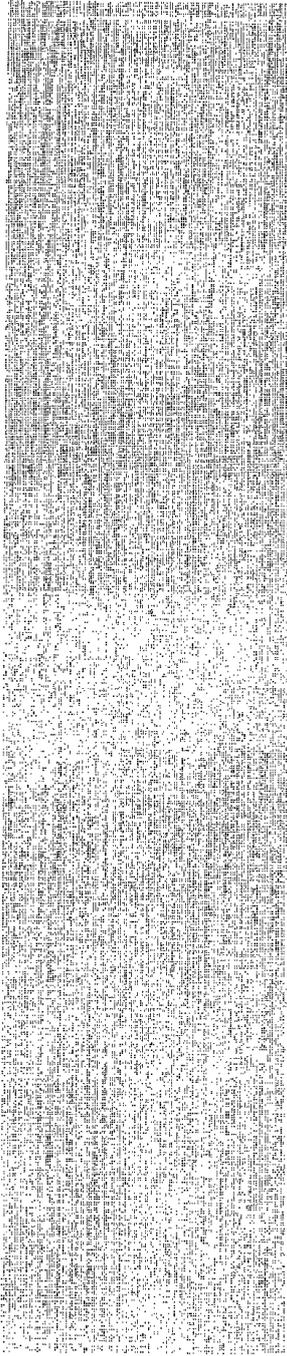
**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b> 507-0893354	<b>שם התכנית</b> תא/מק/4765	<b>מגיש התכנית</b> הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו	<b>עורך התכנית</b> אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
<b>סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
<input type="checkbox"/> יריגילדהי (שעור לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג חרשות</b>		<b>סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)</b>	
שם חרשות (בחלח התכנית)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>		<b>עירונית</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>כפרית</b> <input type="checkbox"/> <b>יש</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>אין</b> <input type="checkbox"/>	
<p><b>התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:</p>			

<b>הערה</b>	<b>הערות</b>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>	<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:</p>

<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<p>תוכנית מסוגות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בולטת לא תסתיי את החובות החלופיות, ואולם ועדה מקומית החיה מוסמכת ללול בתוכנית מאזור, על אף האזור בתוכנית החלופית, עניינם המפורטים בשעף קטן (1א), (2), וכן בשעף קטן (א) למעט מסקאות (04), (6), (8), (16) ו- (17) שג.</p> <p>62 א4 למעט: (א4) - קביעה או שיעור גובה וקומות (6) - שיעור חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - תגולת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<b>סעיף קטן (א)1</b>	<b>מהות חסעיף</b>
<b>סעיף קטן (א)4</b>	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שיעור בשטח הכולל של כל ייעוד
<b>סעיף קטן (א)6</b>	קביעה או שיעור בקו בניין הקבע בתכנית
<b>סעיף קטן (א)5</b>	שיעור חוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
<b>סעיף קטן (א)8</b>	תגולת מספר יחיד, ללא תגולת סך כל השטחים למטרות עשירות
<b>סעיף קטן (א)9</b>	כל ענין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 בחלקה



סעיף קטן (א) (19)	קביעת תנאי תנאים לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... הותאם למפורט בשעיף.	חזרות לחריסת מבנים
-------------------	--	--------------------

**צהירי החלטה**  
 בדיקתי את סוגיית הסמכות של חונכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתר) כמסווגו בסעיף (ג) בטובס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	4765	<i>[Signature]</i>	20.10.20
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
ח'אלה אברחם אווה, עויד	2418976-9	<i>[Signature]</i>	19.10.2020

**העמקים**  
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מהווית) צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-
0015-24' - 13	נדב-בוועז-הרן
	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 2106ב

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה. באמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ולאפשר התחדשות עצמית. התכנית הנה תכנית ראשונה בסדרה של 12 תכניות להסדרת המרחב ופירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאת שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ונסמכת על הזכויות המאושרות בהתאם לעקרונות השומה וטבלת ההקצאה. התכנית מסדירה, ככל הניתן, את המצב הקיים ומוסיפה בתחומה שטח ציבורי פתוח.
2. יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק עירוני מ-20 מ' ל-9.5-6.5 מ' ברחוב בוועז. הציר העירוני הירוק המקשר בין צפון הרובע לפארק דרום משתרך לאורך 5 ק"מ בעוד רחוב בוועז מהווה 350 מ' מכלל הציר. חיזוק הציר הירוק יתקיים באמצעות הבטחת איכותו ושמירת הרציפות ההליכתית. כמו כן, לאור היות תכנית זו תכנית במתווה רה-פרצלציה המתבססת, ככל הניתן, על מצב קיים יישום הפקעות משמעותיות במגרשים פרטיים אינו אפשרי ואינו מידתי.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

במסגרת פרסום התכנית להפקדה אנו מקווים שנצליח לאתר בעלי זכויות בקרקע שלא אותרו במסגרת סקר הבעלויות ושיתופי הציבור שנערכו לתכנית זו.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-20'ב' מיום 21/10/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר : זהו רגע היסטורי, מקבץ התכניות הראשון שמגיע אלינו. אני מברך את הצוות המקצועי ומהנדס העיר על עמידה בלוחות הזמנים שהבטחתם למרות מצב הקורונה. אני מקווה שהסנונית הראשונה תבשר על הבאות.

בת אל אונגר : בהתאם להחלטת מועצת העיר אנחנו מביאים תוכניות רה-פרצלציה בשכונת התקוה לדיון בהפקדה. זאת תוכנית תא/מק/4765 הסדרת מגרשים ברחובות מושיע, נדב, הרן, שבתאי ובוועז. זוהי סנונית ראשונה בסדרה של 12 תוכניות להסדרת המרחב ופירוק המושע בשכונת התקוה. מטרת התכניות הנה הסדרה רישומית וקניינית, במטרה להביא לפיתוח, התחדשות עצמית, שמירת וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים. תחילת ההליך התכנוני וחיי התכנית יחלו ביום ההפקדה בפועל. אדריכל דודי גלור : מציג את התוכנית בפירוט במצגת.

אופירה יוחנן וולק : רח' מושיע יש מדרכה רחבה באזור ב"ס הירדן ומסוף בית ספר עד לדרך אצל המדרכה לא קיימת כי הרוחב המקסימלי הוא 30 ס"מ.

דודי גלור : המשך הרח' הוא לא בתחום התוכנית שלנו ועליו את מדברת. הוא אמור להיות מורחב בקטע של התוכנית שיחולו על האזור.

בת אל אונגר : ההנחיה היתה לסגת ככול הניתן ולאפשר רחובות כמה שיותר רחבים ועם זאת להתאים למצב הקיים.

אופירה יוחנן וולק : מה רוחב המדרכה שיהיה? כי כתבתם רח' מושיע ולא רק חלקו. אתם מדברים על מחציתו של רח' מושיע שלא בתחום התכנית וזה המקום הבעייתי של הרחוב. מה זה לסגת ככל הניתן זה לא הגיוני. יש שם בתים באמצע של המדרכה.

אודי כרמלי : ככה השכונה נבנתה. השאלה מה עושים החלופה כדי להרחיב את ה 20 ס"מ זה להרוס בית. העיקרון המרכזי של תוכניות הפרצלציה שאנחנו לא הורסים, לא משנים, מתקנים ומתחשבים במצב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4765/מק/תא/507-0893354 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בויעז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב</b>	<b>14/08/2024 0015-24'ב' - - 13</b>

הקיים. האתגר הוא איך להתמודד עם מדרכה של 30 ס"מ. אולי צריך לעשות עריכה חדשה של תוואי רחוב.

דורון ספיר : אנחנו משאירים את המצב כמו שהוא?

אודי כרמלי : אנחנו כן מאשרים ומכשירים את התוכנית אולם לאופי הפיתוח העתידי יש רחוב אחר שנכנס לעבודות. והחזון לעוד 10 שנים הייתי רוצה לראות את התקוה כמרחב הליכה אחד משותף ויש פתרונות כמו עציצונים או מיסעה ומייצרים שפה.

אופירה יוחנן וולק : אחת הטעויות של התקוה אלו אדניות גרנוליט שעשיתם.

איל רונן : מה שרואים בתשריט זו אבן דרך ראשונה שנעשתה בשכונה והיא תהיה תשתית לכל אותם מגרשי שיושבים בזכות הדרך, ולאפשר את תחילת פיתוח הרחוב וזה דבר שיקרה בעוד כמה שנים.

אופירה יוחנן וולק : אם יש לי בית/מגרש שנמצא בזכות הדרך אז כשאחליט שאני רוצה לבנות מחדש אנחנו מעגנים כך שלא אוכל להחזיר ולהתחשב בקיים.

איל רונן : התוכנית מפנה לקווי בנין לתוכנית הראשית שהם לא יהיו בזכות הדרך, לכן כל מי שיוציא היתר לבניה חדשה הצטרף להתיישר לפי קווי הבנין שימצו את כל זכות הדרך וכך תהיה מדרכה. ראובן לדיאנסקי : יש הדמיה איך זה יראה בעוד 10 שנים.

אודי כרמלי : אני לא חושב שבעקבות הפרצלציה התקווה תשתנה. אולם יכול להיות שיהיו כמה מגרשים שברגע שהם יקבלו בעלות וחזקה על המקום שלהם אז השלב הראשון של התפתחות של שכונה היא הבעלות. ברגע שלדוגמא 4 מגרשים מתאחדים ויהפכו לחלקות והולכים לפרויקט, אז אפשר להשתמש בכלים התכנוניים כמו הפקעות והגדלת חתכים.

ראובן לדיאנסקי : הכל נכון אבל איך יראו הרחובות השבילים השטחים והחלחול. איך זה יראה כמו מדרכה של 20 ס"מ.

אודי כרמלי : אפשר לדיון הבא להביא לכם תמונות איך יראו הרחובות החדשים. נעשו כמה שיפוצים של כמה רחובות וזה עובד יותר טוב. תראו את שפת הפיתוח העתידית. מדרכה של 20 ס"מ היא מדרכה שמאפשרת את אותו מצב חירום אם מישהו נלכד במצב חירום.

בת אל אונגר : בר'ח' הפנימיים יותר כשקבענו את קו הרחוב, נתנו קו מנחה שברחובות יחסית רחבים אנחנו מיישרים קו מגרש כלומר קו רחוב בקו ישר וברחובות קטנים עשינו מעין זגזוג וקבענו קו רחוב משתנה כדי לאפשר רחוב כמה שיותר רחב. בסוג הבינוי למשל אנחנו מבקשים להגדיר איחוד תאי שטח כדי שלא יהיו שם תכסיות שלא מתאימות לאופי השכונה.

אופירה יוחנן וולק : מה לגבי הנסיגה לקו אפס.

בת אל אונגר : שלב ראשון רצינו להסדיר את הקווים הראשים. דודי גלור : ממשיך במצגת.

צחי דוד-רמ"י : תודה לצוות התכנון. העיריה לקחה לבצוע במהלך מאוד משמעותי לקידום השכונה. לפני מס' שנים הוגשה תביעה באחת החלקות נגד רמ"י תביעת בעלות שלא יכלה להיות מוכרעת מול תושבים ותיקים עם טענות שהיה לבימ"ש קשה לקבל בגלל בעיות עם חלוף הזמן ומאידך קשה היה לדחות אותם לחלוטין. אי לכך הנהלת הרשות החליטה על מתווה הסדרת שאמור להגיע לאישור סופי של מועצת

מקרקעי ישראל בתאריך 3.11.20. ההסדר מדבר על 2 מקרים – יש חלקות שרשומות בבעלות מלאה של רשות מקרקעי ישראל ויש חלקות שהן במושע וכמו שתואר כאן יוצרו גם בחלקות החדשות אחרי הרה-פרצלציה איזושהי מושע עם רמ"י. ברוב המוחלט של התוכניות אם לא בכולן למעט תוכנית של בעלות מלאה, רמ"י יכולה להיות עם זכויות ברוב החלקות 10%, 20%. במקרה שבחלקה הבעלות מלאה של רשות

מקרקעי ישראל אנחנו מאפשרים הסדרה וקבלת חוזה חכירה על שמך בלי החרגות ביחס לתנאים קיימים. מחזיקים שיצליחו להוכיח שהם מקום המדינה ועד 1971 בתשלום 12.5% מהשווי המוחזק, כמובן שמי שיצליח להוכיח חזקה לפני קום המדינה יקבל בעלות ללא תמורה. הוכחת בעלות משנת 1972 עד 1990

31% מי שיצליח להוכיח בעלות משנת 1990 91% משנת 2000 ואילך נפעל לפינוי, זה לגבי מי שנמצא בחלקה שהיא 100% מקרקעי ישראל. לגבי חלקות שיווצרו ממושע אנחנו לא מדברים על פינוי, זהו עולם של עסקאות. הסכום יותר גבוה כי אנחנו מעבירים ישר לבעלות ללא קשר אנחנו מאפשרים עסקאות בעלות. שוב מחזיקים מקוריים לפני קום המדינה בעלות ללא תמורה, מחזיקים מקום המדינה עד 1972

17% , מחזיקים מקוריים מ1972 עד 1990 35% ועסקאות 100% משנת 1991, צריך לומר שרוב המחזיקים יודעים להוכיח את הקשר שלהם לשנים שלאחר קום המדינה והרוב נופלים בקטגוריות של תשלום נמוך. ללא מהלך משלים כזה הפרצלציות לא יאפשרו פיתוח נדלני. העיריה וגם אנחנו רצינו שהמהלכים יהיו

שלושים ושתיה לנו החלטת מועצה וזה עבר את רוב המשוכות. חשוב שהמידע יהיה נגיש לתושבים. מדובר בתנאים מאוד מטיבים, אתה יכול לגור בבעלות לפני שיש פה השבחות וזה יקל על אישור התוכניות

כשתושבים יודעים בפני מה הם עומדים בקשר שלהם עם הרשות. אודי כרמלי : אני רוצה להודות לרמ"י. המתווה שהוצג בפניכם מול רשות מקרקעי ישראל זה יהיה

המתווה שיהיה בשאר התוכניות זה יופיע בכל הדרפטים והמצגות שיגיעו להבא.

בת אל אונגר : המלצות מקריאה מתוך הדרפט. אני מעלה כאן 2 שינויים להמלצות שקשורות להכנת התוכנית מכח תוכנית המתאר. אנחנו לא מכינים את התוכניות מכח תוכנית המתאר ולכן הן נמחקו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>14/08/2024</b>	<b>507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-</b>
<b>13 - - 0015-24ב'</b>	<b>נדב-בוועז-הרן</b>
	<b>דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב</b>

בנוסף, תקן החניה שמופיע לפי התקן התקף ואנחנו ממליצים על תקן חניה 0.8 מקסימום בהתאם למדיניות שאושרה.

אודי כרמלי: אני מבקש להוסיף להחלטה בחו"ד הצוות שהופיעה בדרפט. ואני מבקש להוסיף להחלטת הועדה את הודעת רשות מקרקעי ישראל שהיא מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י.

מלי פולישוק: יש בתוכנית תמריץ לאיחוד מגרשים כדי שיהיו מתחמים של בניה.

בת אל אונגר: כן, כל התמריצים בתוכנית המאושרת נשארים 15% לאיחוד ו-7.5% להריסה ובניה.

אסף הראל: למה הכוונה מגורים א. מגורים ב ומגורים מעודף? מה מצב שטחי הציבור כי יש כאן החלטה לקבע את המצב הקיים. אם יש מחסור של שטחי ציבורי צריך משהו יותר יצירתי עתידי.

בת אל אונגר: התכנית המאושרת 2215 הגדירה מגרשים ראשיים, זה מה שמסומן דהיינו בלוק עירוני. התמריץ שהתוכנית נתנה היה 25% מגרשים לפי חלוקת שמשון מתוך אותו מגרש ראשי אלו המגרשים שמקבלים 140% זכויות בניה. בלי קשר לזה שלפעמים המגרשים הראשיים חוצים חלקות ועכשיו הם נמצאים בקווים כחולים שונים. בהנחיית המחלקה המשפטית נציג נספח כמה כבר מומש מתוך המגרשים הראשיים.

ה-25% המגורים לא קשור לא וב', ב' מועדף.

דורון ספיר: אפשר להסביר מה הכוונה מגורים א, ב' ומועדף.

אודי כרמלי: פעם לפני המבא"ת כל תוכנית היתה יכולה לקבוע שם מסוים ולהכניס איזה הנחיות שהיא רצתה, לכן בכל עיר זה שונה בעיר אחת 25% מגורים א' ובמקום אחר זה 75% בניה בא המבא"ת וקבע אחרת, מהיום מגורים א מאפס עד 50, מגורים ב 50 והלאה וכד'. התוכנית יצרה סוג של יעוד תאורטי שנכנס לפועל רק במידה וא' שבעל הקרקע רוצה וב. לא מומשו 25% מהמגרשים באותה חלקת מושע ספציפית שלו. אז הוא יכול לבחור במגורים ב' המועדף שנותן לו את 140% זה מנגנון מורכב אבל זה שחרר את השכונה.

אסף הראל: למעשה כל שכונת התקוה הם מגורים ב'. כאשר במגורים האלה בחלקות מסוימות אם יש ה-25% פנוי במגרשים מסוימים?

אודי כרמלי: ה-25% הראשונים יכולים לבקש 140% מה 26% חייבים להיצמד ל-100%. זה התמריץ לשיקום של השכונה.

בת אל אונגר: לגבי שטחי השירות אנחנו מנסים להגדיר מגרשים ולייצר שצ"פ כך שיהיו גינות כיס שכונתיות ולרווח את צפיפות המגורים.

אסף הראל: ומה עם שטחים חומים.

איל רונן: התוכנית באותו אופן שהן לא קובעות הריסה אלא מתבססות על הקיים. היות והן משנות באופן מינורי את הצפיפות בשכונה וקובעות את אותן זכויות, התוספת תהיה נקודתית כי התוכנית הללו מתחילות את חייהן ביום ההפקדה בפועל וההליך המהותי של התוכנית יהיו ההתנגדויות. חלק מאוד קטן בתכנית הזו, אנו נגלה בעלויות שלא הכרנו ונצטרך לשייך אותם למגרשים הריקים ולכן במסגרת ה-78 שאישרה הועדה בקשנו שכל המגרשים הריקים יישארו לטובת הפרצלציה כך שהתכנות שנוכל לייצר שטחי ציבור היא לא מאוד גבוהה.

דודי גלור: מה שרואים בתוכנית הקטנה אין בה בפועל שטחי ציבור, כל השטחים מיועדים למגורים והם בבעלות פרטית. אני מטפל בתוכנית שניה בצד השני של רח' אצל עם הרבה מאד פונקציות ציבוריות שיושבות על קרקע שמיועדת למגורים כולל פונקציות עירוניות. בתוכנית החדשה נגדיר בחזרה והשכונה אולי תקבל שטחים למבני ציבור.

אסף הראל: האם אחרי המהלך שעושים יהיו לנו מספיק שטחי ציבור או שיהיה מחסור.

איל רונן: נשתדל לייצר את מרבית שטחי הציבורי ככל שנוכל. מתוך הכרה קודם נאפשר לכל הבעלים הרשומים במסגרת הטאבו למצות את זכויותיהם. מצב שבו יש בית כנסת או פונקציה ציבורית אחרת מתקיימת במבנה שיש בו גם בעלים פרטים נהיה מחויבים לבעלים הפרטים שימצו את זכויותיהם. האם השכונה שנותנת מענה בהכרח בהקשר למסדות ציבוריים הלא פורמליים של ריבוי בתי כנסת שמשרתים את תושבי השכונה, לא נוכל לייצר ככמות בתי הכנסת מגרשים חומים על מנת שיתאמו לשימושים.

ראובן לדיאנסקי: מה שחשוב שהכיוון יהיה למצות את השטח הציבורי לגובה אם אפשר לבנות 3 קומות אז יהיו ולשאוף כאן בכל העיר ולעשות בניה לגובה ובהתאם למגבלות של צ.

דורון ספיר: מוחלט פה אחד לאשר את התוכנית להפקדה

### **בישיבתה מספר 0019-20' מיום 21/10/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מאשרת את מתווה ההסדרה מול רמ"י כפי שהוצג לה בכל תכניות פירוק חלקות המושע בשכונת התקוה.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף ולתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. לקבוע תקן חניה 0.8 ליח"ד בהתאם להחלטת הועדה מיום 08.07.20 לענין מדיניות תקני חניה למגורים בתכניות בנין עיר חדשות (תא/מק/9130).
4. כללי:
  - א. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
  - ב. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

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

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

#### **דיווח אודות סמכות הועדה:**

תכנית תא/מק/ 4765 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו לאחריה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0893354	שם התכנית תא/מק/ 4765	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות בעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטחי הבניה הסחיריים בתכנית חנים בהתאם להוראות תכנית 2215, 2215/א.1. התכנית בשטח של כ-11 ד'.	62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	תוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית בתוקף.  * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)
		+ בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד לשצי"פ

+	שימושים – מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	התחום
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א4))	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	התחום
+	רתיק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב))  על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	התחום
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	התחום
+	תותר בניה עד 4 קומות  *תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה הבניה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)	התחום
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות (ועצים 4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	התחום
+	סעיף 4.1.1 (א-ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	התחום
+	סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11	התחום
+	תקן תניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	התחום
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	התחום
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	התחום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<b>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</b>	
איחוד וחלוקה	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	מאות הסעיף	סעיף
+ הוראות להריסת מבנים	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א1)
	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-7		2.8.2021

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :**

בת אל אונגר : אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הוועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

**בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הוועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7419 בתאריך 06/07/2021.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - 24-0015

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
 ישראל היום 15/07/2021  
 The Marker 16/07/2021  
 מקומון ת"א 16/07/2021

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב הפלמ"ח 15 תל אביב - יפו 6706529	אביבה בן דוד
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	אברהם דקל
פילון 5 ת"א	מה"ע ת"א-יפו
בית APM ראול וולנברג 18 ת"א 6971915	אוהד גביש עו"ד
תל אביב	אמנון מגער
רחוב עמק ברכה 27 תל אביב - יפו 6745615	חביבה הילה מרקוביץ
ת"א	יפה פטחוב
רחוב בית אלפא 9 תל אביב - יפו 6721909	עו"ד ליאור כהן
תל אביב	ענבל יוספוף
רחוב שבתאי 36 תל אביב - יפו 6760454	שהם יוספוף

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	אביבה בן דוד	המתנגדת רשומה כבעלים בחלקה 25 ורשומה בתשריט בתא שטח 103 בכתובת רח' המושיע 22. המתנגדת טוענת גם לבעלות על תא שטח מס' 107 בתשריט. המתנגדת צירפה להתנגדות חוזה רכישה של אביה המעיד כי שטח המגרש שנקנה על ידו הינו 300 אמה שהם לטענתה שווים ל-227.4 מ"ר. אולם השטח הכולל הרשום בתשריט הינו כ- 130 מ"ר ועל כן מבקשת לתקן את השטח האמיתי שנרכש ושבעלותה שהוא כאמור כ- 227.4 מ"ר.	הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום המקרקעין, ע"פ הרישום בטאבו למתנגדת ומשפחה יש כ-130 מ"ר. 300 אמה הם שווה ערך לכ- 130 מ"ר כפי רשום בלשכת רישום המקרקעין וכפי שבא לידי ביטוי בטבלת ההקצאה. תא שטח 103 הוקצה למאותרים ממשפחות הינדי, בן דוד ובן חיים וסה"כ 130 מ"ר, ו-124 מ"ר זכויות בניה נטו. תא שטח 107 הינו ללא בניה והוקצה לפרטיים לא מאותרים.
<b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b>			
2	אברהם דקל	התנגדויות זהות בכתובת שבתאי 34 : ארבעת המתנגדים רשומים כבעלים בחלקה 25 בשטח של 140 מ"ר. גובה זכויות זהה מוקצה בתא שטח 110 ששטחו 100 מ"ר. המתנגדים לא מוכנים להמיר שטח בניה במקום שטח קרקע.	למתנגדים 140 מ"ר בטאבו, שטח נטו כ- 133 מ"ר. זכויות בנייה 133 מ"ר עיקרי לפי 100% , שטח המגרש שהוקצה 100 מ"ר, בהתאם לתפיסה בפועל על פי מדידה. בשל הקצאת שטח קטן ממה שמגיע, ניתנה תוספת זכויות בנייה על סך כ- 8 מ"ר עיקרי על הפסד חצר.
3	חביבה הילה מרקוביץ		
4	ענבל יוספוף		
5	שוהם יוספוף		
<b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b>			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

			<b>6</b>
המבנה בכתובת נדב 52 מצוי בתא שטח מס' 150 בתכנית המוצעת. למבנה זה מס' בעלויות. טבלת ההקצאה מבוססת על הרישום בחלקות 25 ו-26. למתנגד זכויות בחלקה 3 שאינה כלולה בתכנית הנדונה. מוצע להקצות חלקים במגרש 150 ע"ש המדינה על מנת שבעתיד המתנגד יוכל לבצע חליפין עם המדינה.	המתנגד רכש זכויות בנכס המצוי ברחוב נדב 52 שבחלקה 26, בשים לב כי בחוזה הרכישה נרשם חלקה 3 ובסוגריים נרשמה חלקה 26. הנכס האמור נמצא בתא שטח 150 בתשריט התכנית. זכויות המתנגד בנכס הוכרו בפס"ד בת"א 61160-10-15 בבית המשפט המחוזי. הנכס רשום ע"ש המתנגד בספרי העיריה. המתנגד דורש לכלול אותו כבעלים בחלקה 26 ולייחד לו תת חלקה משלו.	עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל	
<b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b>			
			<b>7</b>
הטבלה מבוססת על הרישום בלשכת רישום מקרקעין. המתנגדים אינם רשומים בנסח הטאבו. מאחר והמתנגדים אינם רשומים בנסח טאבו הזכויות במגרש זה הוקצו למדינה, למסמך ההתנגדות לא הוגשו מסמכים נוספים כגון צו קיום צוואה, צו ירושה והסכם ירושה. ככל ויגישו מסמכים המעידים על זכות בעלות, דהיינו רכישה מבעלים רשום אזי ניתן יהיה לשנות את ההקצאה בהתאם.	המתנגדים טוענים לבעלות על הנכס שברח' המושיע 24. נמצא בתא שטח 104 אשר שויך בתכנית לבעלות המדינה.	אמנון מגער	
<b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b>			
			<b>8</b>
המתנגדת רשומה בנסח טאבו מיום 28.07.21 בחלק 12/2453. המתנגדת רכשה מצור מלכה חלק מהזכויות בכתובת נדב 52/א טבלת שבתא שטח 150 בתכנית. טבלת ההקצאה תתעדכן בהתאם.	לדברי המתנגדת, נרשמה כבעלים בחלקה 26 בלשכת רישום המקרקעין בתאריך 27.07.21 ומבקשת לעדכן בטבלת הפרצלציה את רישומה כחוק.	יפה פטחוב	
<b>מומלץ לקבל את ההתנגדות</b>			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב1	14/08/2024 13 - - '24-0015

<p>המתנגדת מתנגדת בשם מל איזידור המופיע בנסח הטאבו ורשומה בנסח טאבו מיום 27.07.21 בחלק 2273/8598 שבחלקה 25.</p> <p>1. סמכות הוועדה המקומית - התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 וסעיפים מתוך סעיף 62 א לחוק התו"ב. נושא הסמכות נבדק בטופס הסמכות לתכנית. לטענה בדבר תשלומי האיזון שאינם בסמכות הוועדה – מענה בהמשך בסעיף 5.</p> <p>2. סעיף 62 א (א) (19) התכנית קובעת הוראות לעניין הריסת בנינים והדבר נדרש למימוש התכנית.</p> <p>3. הסעיפים לנושא ההפקעה אינם רלוונטיים. התכנית הנה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב ואינה מפקיעה שטחים לצרכי ציבור. במסגרת עקרונות האיחוד והחלוקה נקבעו 4.8% אחוז הפרשה לצרכי ציבור מכלל התכנית.</p>	<p>1. המתנגדת מבקשת לדחות את התכנית ולהעביר את הדיון בה למחוז בשל חוסר סמכות.</p> <p>2. התכנית אינה עומדת בסעיף 62 א (א) (19)</p> <p>3. לפי סעיפים 188, 189 לחוק התו"ב לוועדה המקומית מותר להפקיע מקרקעין רק לצרכי ציבור.</p> <p>4. המתנגדת טוענת לניגוד עניינים בשל קידום התכנית ע"י הוועדה המקומית אשר תידון על ידי חבריה.</p> <p>5. למתנגדת זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ואילו התכנית לא הקצתה זכויות ובכך פוגעת בזכויות הקנין של המתנגדת.</p> <p>6. המתנגדת טוענת לזכויות בחלקות 25 ו-26 שבתחום התכנית ודורשת לתקן בטבלת ההקצאות את רישום הבעלות בתאי שטח: 104, 109, 117, 123, 126, 129, 137, 139, 141, 142 באופן שיוקצו ע"ש מר מל איזידור (פקיד בכיר אצל המתנגדת) במקום למדינת ישראל.</p> <p>7. המתנגדת מבקשת להרחיב את גבול התכנית כך שיכללו בה מגרשים פנויים נוספים לצורך הקצאתם ע"ש מל איזידור.</p>	<p>9 חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור</p>
--	---	--

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דין בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

<p>4. התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א ו-62א(ג) לחוק התכנון והבניה בהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000, ומכאן שסמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית לפי מהותה קבועה בחוק. כמו כן, אין סתירה בין היותה של התכנית בסמכות מקומית לבין הגשתה על ידי הועדה המקומית, שכן המחוקק קבע בסעיף 61א(ב) כי היא רשאית להיכנס כמגישת התכנית. בענייננו מדובר בתכנית בעלת חשיבות עירונית שיש חשיבות רבה שתקודם על ידי הועדה.</p> <p>5. שטח החלקה. סהכ מגורים, סהכ דרכים. השטחים המדודים של מגרשי המגורים תואמים את השטח שנרכש ממל איזידור ולפיכך עמדת הוועדה שהשטחים שנתרו בבעלות מל איזידור מיוחסים לשטחי הדרכים בחלקה. המתנגדת לא הגישה אסמכתאות כי מכרו שטחי ברוטו לכן מובן כי נותרו בידיהם שטחי הדרכים בלבד. <b>לפי תקן 15 השמאי נותרה המתנגדת עם שטחי ציבור התפוסים בידי העירייה על כן לא זכאים לקבל שטחים במסגרת התכנית.</b></p>			
<p>6. החלקות המצוינות הוקצו לרמ"י אין מקום להקצות למתנגדת לאור המפורט בסעיף 5.</p> <p>7. גבול התכנית נקבע לפי גבולות החלקות אותן אנו מבקשים להסדיר.</p>			
<b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b>			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון.</p> <p>- ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים.</p> <p>- חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות</p> <p>- בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	מהנדס העיר	10
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>1. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>2. סעיף 4.1.2 (א)4</p> <p>3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p> <p>4. לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר</p>		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	<p>5. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.</p>		
<b>מומלץ לקבל את ההתנגדות</b>			
תחום התכנית נופל בתחומי מגבלות בניה בגין רעש כפי שנקבעו בתמא/4/2 מאחר ותמ"א 4/2 חלה על הוראות תכנית זו (ואף רשומה בסעיף 1.6- יחס לתכנית תחת היחס 'כפיפות') אין צורך בכפילות ובתוספת הוראות הקבועות בתמ"א בתקנון התכנית.	<p>תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. מבקשים להוסיף תת סעיף על הגבלות בניה ומיגון אקוסטי כפי שנדרש בתמ"א.</p>	שמעון שטרית, רשות שדות התעופה	11
<b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b>			

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 08- יפה פטחוב

התנגדות מספר 10- מהנדס העיר

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט

לדחות את התנגדות

התוכן	מס' החלטה
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן	14/08/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	13 - - '24-0015

- א. התנגדות מספר 01- אביבה בן דוד
- ב. התנגדות מספר 02- אברהם דקל
- ג. התנגדות מספר 03- חביבה הילה מרקוביץ
- ד. התנגדות מספר 04- ענבל יוסיפוף
- ה. התנגדות מספר 05- שוהם יוספוף
- ו. התנגדות מספר 06- עו"ד ליאור כהן בשם לחייאני שמואל
- ז. התנגדות מספר 07- אמנון מגער
- ח. התנגדות מספר 09- חברת שמשון שלוחתו של מל איזידור
- ט. התנגדות מספר 11- שמעון שטרית, רשות שדות התעופה

ובהתאם לתת תוקף לתכנית.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : נותנת סקירה על התוכנית שהיא תוכנית רה פרצלציה

הילה מרקוביץ : אני תושבת העיר ויש לי בית שרכשנו במספר קרובי משפחה בשכונת התקווה רצינו לשמור את הבית במשפחה. מצד אחד קבלנו בהבנה את הרה פרצלציה אבל אז קבלנו הודעה שעיריית ת"א רוצה לקחת 40 מ"ר מהנכס בלי הסבר או פירוט שזה שטח שלנו בנוסף שכל השטח שיש לנו 40 מ"ר וזה מוגזם זה נכס משפחתי שהושקע בו. סבא וסבתא שלנו בנו את הבית כל השטח שיש לנו 140 מ"ר ולקחת 1/3 מהנכס וזה לא פרופורציונאלי, אנחנו מתנגדים שהשטח יילקח.

ענבל יוספוב -שוהם יוספוב : הגזלה 40 מ"ר מתוך 140 מ"ר היא לא פרופורציונאלי ונושא אי ההסבר הוא תמוה. בדקתי את תיק הנכס אין שום הודעה לגבי בעיה מבחינת המגרש ופתאום אחרי 70 שנה לוקחים 1/3 מהנכס. לא היתה שום פניה אנחנו שטח פינתי והוא מוכר לנו מהרגע שאנחנו ילדים. קודם תסבירו למה אתם רוצים את השטח וכתבתם שמומלץ לדחות את ההתנגדות.

תומר אברהם בשם תומר דקל : הצורך למה אתם לוקחים את השטח של 40 מ"ר וכל נושא של השטחים הציבורים. הנושא תמוה וידוע שהשכונה רוצה להיות כזו. תיקון הסבא וסבתא בנו את הבית פיזית ממש לפני קום המדינה.

ליאור כהן עו"ד בשם לחייאני שמואל : ההתנגדות שלנו הזכויות רשומות בחלקה 26 במקום חלקה 3. אייל דדי הראל בשם יפה פטחוב : יפה פטחוב רשומה מיולי 26 וצריך לצרף אותה לטבלאות רשימה. רוזנברג דוב לא רשום בזכויות הנכונות.

אוהד גביש עו"ד חב' שמשון ואיזידור מל : חב' שמשון פועלת מטעם איזידור מל שהוא הבעלים. יש שטח למעלה 2.5 דונם שהוא בתחום התוכנית. הופתענו לראות את ההחלטה

דורון ספיר : לא מגבשים החלטה מדובר בהמלצת הצוות

אוהד גביש עו"ד : ראינו שהצוות המקצועי דחה את ההתנגדות בעוד לא הגיוני שבתוכנית איחוד וחלוקה ינשלו זכויות. מה גם שהועדה המקומית רוצה לעשות הסדר קנייני וזה לא בתחום סמכותה של הועדה. הסוגיה הזו ממחישה את ניגוד העניינים שהועדה המקומית דנה בהתנגדות שהיא בעצמה יזמה. הטענה שלנו היא נישול זכויות קנייניות שרשומות בטאבו וכיצד הועדה המקומית נשלה את המתנגד מזכויות קנייניות במגרשים 104 כפי שציינו והקצתה אותם לרמ"י. לא ברור איך עושים העברת בעלות מה גם שהקצאה לרמ"י בתחום התוכנית סותרת את עמדת הצוות שדיברה על כך שכל היתרה של איזידור מל מדובר בדרכים וכן הלאה דרך אותם מגרשים שהוקצאו לרמ"י. חברת שמשון שהועדה מכירה אותה פועלת בשכונה שנים והיא הגורם שיכול להסדיר אתה זכויות. הועדה המקומית פועלת לפי טבלאות שמשון בהוצאות היתרי בניה. לא ברור שהנישול וההקצאה של הזכויות מתחת לקו מסתכמים בביצוע בפסק הדין. בימים אלה עושה זאת המתנגדת למשל במגרש 104. לכל היותר ככל ואתם מחליטים להפקיע של 2.5 דונם ההפקעה צריכה להיות לכל בעלי הזכויות שרשומים. אני רוצה להרחיב שהתוכנית לא נעשתה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בויעז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב</b>	<b>14/08/2024 13 - 0015-24ב'</b>

לפי הוראות החוק סעיף 122 והיא לא תוכנית של איחוד וחלוקה והיא לא בסמכות הועדה המקומית. אנחנו רוצים שיגיעו אלינו לשכונה ולעשות הליך משותף של ההסדרה לא בנישול אלא בתיאום. כי חב' שמשון שמחזיקה בשטחים נרחבים אולי היא המפתח של הועדה המקומית לבצע את הפרצלציה. מבוקש לעצור את הכל לפני מתן החלטה לתקן את הטבלאות ולהגיע למו"מ עם המתנגדת. הראלה אברהם אוזן: הטענה שחב' שמשון באת כוחה של מל איזודר היא שהוא רכש שטחים נטו ולא ברוטו?

עו"ד אוהד גביש: מל רכש שטחים הוא הבעלים והועדה טוענת שהשטחים שהוא העביר הם שטחי נטו ולא ברוטו ולכן מה שנשאר זה דרכים.

הראלה אברהם אוזן: מה חברת שמשון מכרה למל?

אוהד גביש עו"ד: היא מכרה שטחי ברוטו שטחי מושע ויחידות שנרכשו עם קום המדינה זו ההיסטוריה שפורטה בהתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: האמירה שחב' שמשון שהיא מכרה ברוטו היא מגובה בחוזה מכר שנמכר ברוטו? עו"ד גביש אוהד: אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה זו כי מדובר בשטחים רבים והתוכנית הזו היא רק ההתחלה ויש שטחים נרחבים. לגבי מה שנרכש אנחנו צריכים לעשות את הבדיקה. אנחנו קנינו את כל הקרקע והיא נרכשה מבראשית במסגרת רכישת קרקעות לפיתוח שכונת התקווה עוד לפני המנדט. הראלה אברהם אוזן: האמירה שחברת שמשון ביצעה מכירה של חלק מהשטחים ואותם שטחים היא מכרה ברוטו ולא נטו, האם זו האמירה, כי נשמח לראות חוזים?

גביש אוהד עו"ד: גברתי שהיא היועמ"ש של הועדה המקומית אני לא בטוח שהדבר בסמכותה של הועדה המקומית לשאול שאלות מה נמכר ומה נקנה. אתם צריכים לקבל שיקולי תכנון. אני מוכן לבדוק עם מרשתי אולי אפשר לתאם פגישה ולבחון אנחנו הגשנו את ההתנגדות בספטמבר ועברה למעלה מחצי שנה. צריך לברר לפני קבלת החלטה.

הראלה אברהם אוזן: זו תוכנית של או"ח ללא הסכמת בעלים זה המקרה היחיד שבו הועדה המקומית מוסמכת לקבוע קביעות שיש להם השלכה קניינית ולכן יש לנו את הסמכות. אם הבנתי נכון, אתם מבקשים שהועדה לא תקבל החלטה לפני שאתם תציגו לנו את חוזה המכר למל איזודר זה יקדם אותנו. עו"ד גביש אוהד: אומנם תוכנית של או"ח עוסקת בקנין אבל רישום בטאבו הוא הוכחה. בתוכנית שכונת השוטר זה מה שהנחה אתכם כי מי שרשום בטאבו נכנס לאו"ח איך אפשר לנשל את זה. הקצאתם מגרשים לרמ"י מגרשים שאנחנו צריכים להעביר לאנשים, שכן שילמו עבורם. הראלה אברהם אוזן: אם תציג לנו חוזה שנמכר ברוטו למל אז נבחן אותו ונשקול את קבלת ההתנגדות. אנחנו צריכים עובדות.

עו"ד גביש אוהד: הנטל לא עלינו

הראלה אברהם אוזן: אם יש מקום לקבל את הטענה אז נקבל. אנחנו יודעים שזה מושע ואנחנו מאשרים תוכנית שעושה פרצלציה ובמסגרת זאת יש הפרשות לצורכי ציבור שהדרכים זה המינימום כדי להגיע למגרשים. ולכן אני אומרת אם יש לכם חוזה שמכרתם ברוטו אנא תציגו אותו. אוהד גביש: אני מבקש פסק זמן להתייעצות עם מרשתי.

ליאור שפירא: מקובל

דורון מקריא התנגדות אביבה בן דוד ואת התנגדות של דורון מגר.

**מענים:**

בת אל אונגר: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**תגובות**

אוהד גביש עו"ד: בדקתי עם הלקוחות שלי ונשמח להעביר את כל מה שנדרש. חב' שמשון היא זו שרכשה זכויות בקרקע ומכרה זכויות בקרקע. נשמח להיפגש אתכם ולהציג את כל החומר. התוכנית הזו היא רק קצה הקרחון מדובר ב2.5 דונם ובשכונת התקווה יש שטחים למעלה מ40 דונם בדיוק באותו סיפור. הילה מרקוביץ: דקל אברהם בקשו לציין כל הבניינים מסביבנו לא קבלו פניה על לקיחת שטחים ואתם מקטינים אצלנו את השטח. לא ברור המטרה כי הכל בנוי סביבנו.

תומר אברהם בשם דקל: לאיזו מטרה נלקחו השטחים?

אביבה בן דוד: החלק שציינתי החלקה היא חלק מהשטח שלנו וזה מה שידענו כל הזמן ומסרתי את החומר של חב' שמשון שקנינו את השטח.

עו"ד אבישר בשם אמנון מגר: ע"פ ההמלצה שלכם נראה שההתנגדות לא נקראה. אותם מסמכים

המשמעות של ההתנגדות זה נישול מוחלט של מרשי מאותו תא השטח שנרכש ע"י אביו באמצעות חוזה רכישה שהוצג לכם מול חברת שמשון. מאותה עת גרו 3 דורות וגם גרים ובהמשך יש מימוש הזכויות מול חב' שמשון. לפיכך האמירה שעם המצאת המסמכים יישקל השיוך של אותו תא שטח אני רוצה להבין איפה עומדים, במקרה שלנו הצגנו את כל המסמכים אותם מסמכים שאתם אומרים שאם הם יומצאו נעביר את מרשי כבעלים. אבל לקחת את השטחים מבלי צידוק אל הגיוני.

הילה מרקוביץ: הבית היחיד שלא בנינו ואם היינו בונים לא הייתם יכולים לבוא ולקחת 40 מ"ר

**מענים:**

מס' החלטה	התוכן
14/08/2024 0015-24' - 13	507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי-נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

בת אל : קבענו את המגרש לפי מצב מדוד בשטח אנחנו מציעים להוציא שוב מודד לבדוק את השטח. נשמח לתאום מלא.

הילה מרקוביץ : המדידה תהיה בתאום איתנו

דני ארצי : טבלת האיזון מבוססת לפי התקנים השמאים ורק ברישום בטאבו. אני מבין שאמנון מגער לא רשום בנסח הטאבו.

עו"ד אבישר : כן אבל תהליך הרכישה מתרחש. ברור שמדובר במושע ואולי חב' שמשון לא סיימה את הרישום.

דני ארצי : כל עוד לא מופיע בטאבו אז אין רישום

הראלה אברהם אוזן : יש לכם את ההסכם רכישה משמשון? אז למה לא רשמתם אותו בטאבו. אנחנו מחויבים להתייחס אך ורק לרישום בטאבו. שאלתי מדוע ההסכם לא נרשם בטאבו.

עו"ד אבישר : מדובר בחברה משכנת שמכרה בתקופת הספר הלבן נכסים ליעוד אותו שטח 80 שנה מתגוררת משפחה במקום עם חוזה רכישה.

הראלה אברהם אוזן : יש לך צפי מתי הנסח יתוקן ומרשך יופיעו?

עו"ד גביש אוהד : בימים אלו מטפלים בהעברה וזה מעיד שאלו שטחים של בתים ולא שטחים של דרכים יש רישום בטאבו. נשמח להעביר את המסמכים.

הראלה אברהם אוזן : אנחנו שומעים מחב' שמשון שההסכם הזה הולך להירשם בטאבו וזה אמור להיות מתוקן בתקופה הקרובה. אם יהיה שינוי בטאבו זה מעולה.

עו"ד אבישר : המצאנו את כל המסמכים שצריכים.

עו"ד אוהד גביש : אם זה יעבור לרמ"י מי יעביר את הזכויות הללו?

הראלה אברהם אוזן : עו"ד גביש קבלת כל ההסכמים תסייע לנו לראות את כל התמונה המלאה. ליאור שפירא : אז תעבירו את כל החומרים שהתבקשתם ע"י היועמ"ש כרגע.

דורון ספיר : יש הצעת החלטה היועמ"ש מקריאה את הצעת החלטה

הראלה אברהם אוזן : נוכח הודעת עו"ד גביש אוהד ב"כ חב' שמשון בע"מ חב' ליסוד שכונות כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מועד קבלת החלטתה.

דורון ספיר : מאושר פה אחד

### **בישיבתה מספר 0010-22' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

נוכח הודעת עו"ד אוהד גביש בא כח חברת שמשון חברה ליסוד שכונות בע"מ, כי מרשתו מוכנה להיפגש ולהציג את כל המסמכים שבידיה הנוגעים לרכישת כלל הקרקעות בשכונות התקווה, דבר שעשוי להשפיע על הטבלאות בתוכנית הועדה המקומית תדחה את מתן החלטתה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

### **חו"ד נוספות :**

מה-22.03.23 ועד עתה התקיימו ניסיונות להגיע למתווה מוסכם בין החברה (מתנגדת 9) לעירייה ולקבל מהחברה את מלוא המסמכים להצגת זיקתה וביסוס טענותיה.

1. בהתאם להסכמים שהוצגו נראה כי מל איזידור מכר לאורך השנים מגרשים לפי שטח נטו- בהתאם למפות שמשון ללא דרכים וכד'.
2. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות המדינה בנסחי הטאבו 602 מ"ר.
3. נכון ליום ההפקדה רשומים בבעלות מל איזידור בנסחי הטאבו 2,273 מ"ר.
4. בעלויות אלה של מל איזידור נרשמו בעת ההפקדה כדרכים (מתחת לקו) וזאת כיוון שהיו הבעלים של מרבית שטח חלקה 25 ובשל העסקאות שבוצעו במהלך השנים בשטחי נטו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - 0015-24ב'

5. עפ"י מסמכים שהוצגו ומידע שהתקבל מחברת שמשון לאחר הדיון בהתנגדויות ישנם מחזיקים שרכשו משמשון ובמועד ההפקדה טרם נרשמו ע"ש הרוכשים. בהתאם לכך מומלץ לשנות את השייך בהתאם לטבלה מטה.

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
104	מושיע 20	111	שייך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שייך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שייך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שייך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי.
<b>ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום</b>				

6. כיוון שההנחה היא שהשטחים שנמכרו הינם שטחי נטו, דהיינו, מרבית השטחים שנתרו בנסח הטאבו (לאחר הורדת השטחים אליהם הומצאו הוכחות) הינם שטחי דרכים שטרם הופקעו.
7. עפ"י הנחיות משרד המשפטים – שטחים ביעוד דרך בבעלות פרטית שלא הופקעו יהיו **מעל הקו ביעוד דרך**.
8. ככלל שווי דרך כ-10% משווי מגורים.
9. לכן יש לתת מענה כשווי מגורים עבור מל איזידור בהתאם לחלוקה המוצגת בטבלה הבאה.

\* עדכון סופי של השטחים ודיוקם יבוצע לאחר החלטת הוועדה והכנת טבלאות האיזון והחלוקה בהתאם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

תא שטח	כתובת	שטח	הערות	המלצה
117	אביאסף 10 פינת עברי 67	89	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	להקצות למל איזידור
136		97	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.
137		105	מגרש ריק אליו משיך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	לשייך למל איזידור + שץ גרשון
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.				

עקרונות השומה קבעו, לעת ההפקדה, כי זכויות רשות הפיתוח ומל איזידור ירשמו מתחת לקו. כתוצאה מכך אחוז ההפקעה בעקרונות השומה הגיע ל-4.8%.

כתוצאה מהשינויים המוצעים ושייך בעלויות המדינה בחלקן לדרכים לא יחול שינוי באחוז ההפקעה ועל כן **יומלץ על פרסום 106 לחלק מהבעלים** בתוכנית המשייכים לתאי שטח 104, 109, 126, 134, 135, 137, 141 ומל איזידור/חברת שמשון.

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :**

דורון ספיר : דיון פנימי אשר משתתפים בו חברי הוועדה שהיו בדיון להתנגדויות הקודם ב-23.03.22. מיכל שרון : מקריאה מתוך הדרפט תקציר על כל הפגישות שנעשו בתוכנית וכל ניסיונות הגעה לפשרה עם חברת שימשון אשר לא יצאו לפועל. ולכן אנחנו נמצאים כאן היום בדיון לקבל החלטה לפרסום לפי סעיף 106ב'. מפרטת את המתווה לפי חו"ד צוות שבדרפט. דורון ספיר : הועדה מחליטה לפרסם לפי 106ב' כמפורט בדרפט ובהתאם להמלצת הצוות בדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-23.03.22

#### **בישיבתה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הוועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים ביום 23.3.2022 וקיבלה מסמכים מחברת שימשון, שוקלת לערוך בתכנית שינויים ביחס לתאי שטח 104, 109, 123, 126, 134, 135, 137, 141, 117 ומל איזידור/חברת שמשון, כמפורט בטבלה :

תאי שטח אלה ישויכו למל איזידור בעקבות עסקאות / הליך רישום
---

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

תא שטח	כתובת	שטח	תכנית מופקדת	שינוי מוצע
104	מושיע 20	111	שויך למדינת ישראל	לרשום ע"ש מגער/מל איזידור בשלמות (הגיש התנגדות)
126	בועז 53 פינת מושיע 46	180	תא שטח שויך לחלמיש ומדינת ישראל. מחזיקים משפחת כמר, בשלבי רישום על שמם של 86 מ"ר. המחזיקים טענו שרכשו מחברת שמשון	לרשום 86 מ"ר ע"ש מל איזידור במקום מדינת ישראל ואת יתרת השטח ע"ש חלמיש ומדינת ישראל
141	עברי 44	86	תא השטח שויך למדינת ישראל. שייך ליפת סעדיה ז"ל בתהליך רישום על שם היורשים (יש דיווח למס רכוש) בשיחות שקיימת עם המחזיקים בעבר טענו שרכשו משמשון.	לרשום תא שטח זה ע"ש מל איזידור.
109	אביאסף 32	189	תא שטח שויך למדינת ישראל, שמואל איגוד נכסים ופרטיים. שייך לשמואל איגוד נכסים (נמצא כבר בטבלה ומשויך לתא שטח זה)	לרשום את מל איזידור על חלקי מדינת ישראל. יתרת ההקצאה ללא שינוי/

תאי שטח אלה ישויכו כמענה לשווי מגורים עבור שטחים ביעוד דרך שלא הופקעו				
תא שטח	כתובת	שטח	הערות	שינוי מוצע
117	אבי אסף 10 פינת עברי 67	89	מגרש ריק. הוקצה בשלמות למדינת ישראל	להקצות למל איזידור
136		97	בתוכנית המופקדת ביעוד שצ"פ. בתוכנית המאושרת (2215) אין שצ"פ.	להעביר את כהן משולם יששכר (לא מאותר) ממגרש 137 ולרכז את זכויותיו במגרש זה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

לשייך למל איזידור + שץ גרשון	מגרש ריק אליו משויך כהן משולם יששכר ושץ גרשון.	105	137
חלק בבעלות המדינה ישויך לתא שטח 123, מגרשי השלמה ודרכים.			

הודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106 ב על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות שבנוגע אליהם מוצעים השינויים ותינתן זכות התנגדות תוך 30 ימים ..

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, מבוקש להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוויכים אליו.  
בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו-158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים: לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן.  
במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש."

בהתאם לכך מבוקשים השינויים הבאים

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות, דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.
151	213 מ"ר	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

158	152	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן- 46.8 מ"ר.	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.
-----	-----	--	--

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזידור.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 תיאור הדיון :

מיכל שרון : תקציר על התוכנית כאשר אנחנו לפני פרסום של 106ב' ואנחנו רוצים להרחיב את הפרסום. חן אריאלי : מאשרים את הבקשה  
חיים גורן : גוף ציבורי הוא רמ"י? השאלה אם זה לא תוקע את הפרטיים  
מיכל שרון : נהפוך הוא עכשיו יש מגרש גדול עם מעט זכויות וצריך לאזן זאת. ברגע שנכניס את רמ"י ניצור את האיזון.  
אודי כרמלי : אנחנו מעודדים זאת כי עדיף שגוף ציבורי יהיה בתמונה מאשר גוף פרטי. בכל מקום שהיתה בעלות עירונית כדי שאנחנו נהיה אלו שנתמוך במגרשים.  
חיים גורן : רמ"י אין להם רווח פרטי.  
מיכל שרון : רמ"י הוציאו החלטת מועצה שאומרת את הקריטריונים אין כאן שיקול דעת.

### בישיבתה מספר 0015-24ב' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם לעקרונות השומה והשינויים בתוכנית לאחר הדיון בהתנגדויות, להרחיב את פרסום 106(ב) לשלושה תאי שטח נוספים.

לתאי שטח אלה יוספו בעלויות גוף ציבורי וזאת בשל פער בין גודל תא השטח שהוקצה בהתאם למצב קיים לבין היקף הזכויות של הבעלים המשוייכים אליו.  
בתוכנית המופקדת שויכו לתאי שטח 150,151 ו-158 בעלים פרטיים ללא גוף ציבורי (מדינת ישראל) וזאת בניגוד לעקרונות השומה הקובעים כי "על החלקות במתחם הנדון, קיימים מספר בעלים רב אשר תופסים שטחים שונים מאלו הרשומים להן בנסח רישום המקרקעין, האיזון נערך עפ"י העקרונות הבאים :  
לבעלים התופסים מגרשים בשטח גדול מזה הרשום להם בנסח רישום המקרקעין - זכויות הבניה יהיו נמוכים יותר מזה המגיע להן.  
במידה ותפיסת המגרש גדולה בצורה משמעותית יצורף גוף ציבורי לבעלות על המגרש."

אלו השינויים הבאים :

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
150	162	לתא שטח זה שויכו לדרחי רות,	להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0893354 תא/מק/4765 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות מושיע-שבתאי- נדב-בועז-הרן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	14/08/2024 13 - - '24-0015

שסך הכל יוקצו כ-162.3 מ"ר לתא שטח בגודל 162 מ"ר.	דרחי נתנאל, פטחוב יפה וציוני אורי- סך הכל 77.8 מ"ר.	מ"ר	
להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-138.1 מ"ר לתא שטח בגודל 213 מ"ר.	לתא שטח זה שויכו לחסידי סופי, שמעון יצחק- סך הכל 51.6 מ"ר.	213 מ"ר	151
להוסיף בעלויות מדינת ישראל כך שסך הכל יוקצו כ-152.2 מ"ר לתא שטח בגודל 152 מ"ר.	לתא שטח זה שויכו לאברהם (סדקה) עדנה, סדקה מרדכי, סדקה אברהם, סדקה אילן- 46.8 מ"ר.	152 מ"ר	158

חלק משטחי בעלויות המדינה המופיעים בטבלה מעלה יועתקו ממגרשים סחירים שהוקצו לה בתוכנית המופקדת וזאת בהתאם להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 31.01.2024, בה הוחלט על שיוך הבעלויות למל איזידור.

המשתתפים: חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, דייבי וישטניק, חיים גורן