

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן
4 - 2024-0022	דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב לששה תאי שטח נוספים.

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

מיקום: מרכז שכונת התקווה

גבולות התכנית: צפון- גבול חלקה 25, דרום - רחוב האצ"ל, מזרח - רחוב נדב, מערב – גבול חלקה 38



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	79,82,96,102,104,105	

שטח התכנית: 31.614 דונם

מתכנן: אדרי' ליאת איינהורן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	4 - 0022-24'

מנהלי התכנית: חב' אתוס – אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.
בעלויות: פרטיים, רמ"י, 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 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. בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם. רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק חיים, המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה וגבולו המזרחי של שוק התקווה. זה הרחוב היחידי בשכונה המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לכל אורכו.

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:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).
לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכנית בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.
תמ"א 23/ 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.
בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.
תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי
תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.
התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.
התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).
התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.
תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.
תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998
התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.
הקטנת קווי בניין צידדיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.
שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.
תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - 24-0022

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.
תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017
מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 – מרתפים - מתן תוקף 2003
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

vu

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 יעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת	6,163.37 מ"ר
מגורים ב'	24,789.21 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	532.64 מ"ר
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	196.87 מ"ר
סה"כ	31,682.09 מ"ר

נתונים נפחיים:

- 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, שטח למבני ציבור ושבילים.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לגודל תאי השטח ולזכויות הקבועות בפנקס רישום המקרקעין.

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:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	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.	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.
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית	47 מ"ר כולל ממ"ד

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	4 - 0022-24ב'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכסית הקיימת בפועל
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות שיתוף הציבור:

מתווה שיתוף הציבור אושר בתאריך 03.12.2017. במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 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	סיורים יזומים בשטח	כלל תושבי המתחם	איתור וזיהוי בעלי הנכסים, והעברת מידע מפורט בע"פ ובכתב. מפגש "מדלת לדלת", פעולה משותפת של הסוקר ויועץ שיתוף הציבור, + חלוקת אגרת פניה ראשונית לתושבים.	בין ינואר – אוקטובר 2018
	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות סטטוס התכנון. אימות סקר הבעלויות ואיתור בעלים נוספים.	30.12.18
	סיורים יזומים	כלל תושבי המתחם	סיוע למדידה הקרקעית ע"י זיהוי בעלי הנכסים "מדלת לדלת" ידוע ותאום המדידה עם בעלי הנכסים.	במהלך יוני- ספטמבר 2020
תכנית הפקדה לפני	מפגש תושבים כללי וסדרת מפגשים פרטניים (בזום)	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	התקיים בין 20-23.12.20

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חנות דעת מנהגס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0859751	שם התכנית תא/מק/4766 הסדרת מגרשים בשכונת התקווה	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	עורך התכנית אדרי' ליאת איינהורן פנחס
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגליה" (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)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
מחוז הסעיף בחוק סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	תכנית איחוד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בנייה בהתאם. שטחי הבניה הסחירים בתכנית הינם בהתאם להוראות תכנית 2215, 1/א/2215. התכנית בשטח של כ- 30 דונם.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב למי נסמך עיצוב עירוני אזור בניה עד 4 קומות	- לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאוסר בתכניות בתוקף. - אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.	+ התואם להחזרת (ו) בטבלה, המאפשרת שיקול דעת לוועדה המקומית להחזיר 5 קומות בתנאי הסעיף.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	סעיף 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע מבאיתים סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.4.2 ציר מעורב	+ קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	סעיף 3.2.3 (א) מקבץ ראשי מגורים סעיף 3.4.2 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים סעיף 3.4.2 (א) (2) למרות האמור בס"ס (1)	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית

קומעת שצ"פ. צפיפות במגרשים רייקים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם.	לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.		
+	סעיף 3.2.3 (א)(2) וסעיף 3.4.2 (א)(1) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - שימוש למשרדים ומסחר 1	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ועיר מעורב	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.2.3 (ב) רח"ק 1-3 סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש מגוי עמומות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סעיף 3.1.5 (א) בהתאם לתכנית ע"1 סעיף 3.1.5 (ג) בנוסף על האמור בס"ק א-1 ב לעיל, יותר בתת הקרקע שטחי בניה בהיקף של עד 6 רח"ק לחנוונים ו/או מקלטים ועד 2 רח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתית	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות תותר בניה עד גובה 5 קומות בכסוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי	למי נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות למי טבלה סעיף 5.4 אזור 905 - התקווה - בית יעקב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'גבויה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	סעיף 4.2.2 בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	סעיף 4.1.1 (א) (ה-ח) שני מגרשים מיועדים לשצ"פ. מגרש נוסף ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור. לא מדובר בהקצאה שכן התכנית הינה תכנית רח-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים.	למי 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 מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.5 - מבני ציבור / כללי 3.5.1 (א) שימושים	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בנין סמל'מוסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

+	התכנית מסדירה מגרשים בשטח של 1.5 דונם לטובת שצי"פ מקומי קיים בפועל. ומגרש בשטח של 0.2 דונם לטובת שטחים מתוחים ומבנים ומסודות ציבור (מקלט קיים בפועל).	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל תגובה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח מתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירו מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+		3.8.1 כללי 3.8.2 דרך (ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	נספח תחבורה	3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן תנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
לייר	לייר		בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
+	סעיף 4.6.4(א)(4) ניקוו		בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לבלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62(א) למעט: (א4) קביעה או שינוי גובה וקוונות, (6) שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת נוספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף מהות הסעיף
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד		סעיף קטן (1)(א)
יתאפשר איחוד תאי שטח	שינוי הוראות בדבר כינוי או עיצוב אדריכליים		סעיף קטן (5)(א)
הוראות להריסת מבנים	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		סעיף קטן (19)(א)

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.			
מנדט חוועדה:			
שם ושם משפחה:	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, מדרי	014849517		3.1.22
שם ושם משפחה:			
הראלה אברהם אוזן, עויד	2438976-9		3.1.22

ת בועס | 2017

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - 0022-24

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : זו התוכנית הראשונה עם השטח הגדול ביותר של 30 דונם. מציגה את תוכנית הסדרת המגרשים בתקווה ע"פ מצגת.

מאיה נורי : מה קורה למי שאין לו 47 מ"ר, אמרתם שיש מינימום של יחיד

בת אל אונגר : אם אנשים בנו לפי היתרי בניה אז הדירה המינימלית היא 70מ"ר. במידה והיא קטנה יותר כנראה שהדירה לא לפי היתר בניה ואנחנו מתייחסים רק להיתרי בניה.

מאיה נורי : יש כאלה שאבדו את המסמכים שלהם.

בת אל אונגר : אנחנו מנסים לעזור לאנשים בנושא. בתב"ע אנחנו קובעים את הזכויות מנסח הטאבו במגרש, החלוקה הפנימית בתוך המגרש עצמו אלו הסכמים שלא בסמכות התב"ע לקבוע.

מאיה נורי : הם צריכים לעשות הסכם שיתוף

בת אל אונגר : כן

מיטל להבי : תוכנית מבורכת. צריך יחידות קטנות זה מבורך. 31 דונם בחיים של כמה אנשים זה נוגע, האם התושבים הם בעד התוכנית, האם היו מפגשים. אם יש צורך לפתור נושא של בעלות, למה לא

לאפשר 4.5 קומות דופן של רח' האצל, משהו שמאפשר לנו לפצות את התושבים למה לא יצרנו לנו בנק זכויות?

בת אל אונגר : התוכניות יוצרות את שכבת הבסיס שעל גבה אפשר לדבר על נפחים, על תוספת זכויות בניה המורכבות במצב הנכנס היא כזו שאנחנו מגיעים עם סל זכויות וככל שמוסיפים זה הופך את המצב

למורכב לכן אנחנו לוקחים כמה צעדים אחורה כדי לפשט את התוכניות כדי שהן יתאשרו ויתממשו ואז נוכל לחשוב על השלב הבא. מבחינת נפחים נשארנו 3.5 קומות ויש מקומות שהמתאר מאפשרת 5

קומות, חשבנו להכניס אותם נפחים לסל אבל זה יצר מורכבויות בסל בשל מבנה הבעלות המורכב - המושע.

רוני (תושב) : בתחילת הדרך המפגשים עם התושבים הם חששו לגבי הזכויות שלהם. אולם עם הזמן לאורך כל הזמן עד היום הם קבלו את הרושם שהם בידיים טובות והם מחכים שהתוכנית תאושר. ב31

דונם יש 400 בעלים רשומים.

אודי כרמלי : יש כאן תפיסה של עיריית ת"א לגבי המושעות בדרום מזרח העיר, אנחנו ניגשים להסדרה בכל הדופן הדרום מזרחית אלו תוכניות מאד מאד מורכבות. וצריך להגיע לאיזון כדי להפקיד תוכנית כזו.

לפני מס' שנים הוחלט לפעול להגיע להסדרת כל האזורים האלו. כדי להגיע למצב שיהיה שוויון בנגישות בזכויות הקנין שלא קיים בחלקים הללו יש כאן השקעה ציבורית הזו. כשאתה בעלים בחלקת מושע אין

יכולת לקחת משכנתא, קשה להוריש, קשה ללוות עסקאות. מעט מאוד בנקים יודעים ללוות עסקאות כאלה. המטרה של תוכנית הרפרצליציה לדעת מה קורה עם כל חלק וחלק למי שייך וכמה. אני מקווה

שבמהלך 2022 כל תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה יופקדו וחלקם יאושרו כמה שיותר מהר. אנחנו מעודדים את התושבים להגיש התנגדויות כי זו הדרך היחידה שלנו להבין בדיוק איזה בעיות רישומיות והתאמה וכך מגיעים 106 ב' ועוד פעם עד שמגיעים לתוכנית שהיא מאושרת ותואמת את המציאות.

מיטל להבי : האם זה ייצר פינויים?

אודי כרמלי : זה יכול לייצר פינויים אנחנו משתדלים שיוכלו להסדיר את הבעלויות בצורה חוקית. גל שרעבי : אני רוצה לברך את הצוות המקצועי, כי היה חשש בלבם של התושבים, אבל את את שהם

נכנסו לתהליך שהיה תהליך של הסברה עד שהם הבינו שהעירייה היא לטובתם עד שכולם הבינו. ליאור שפירא : לאשר את ההפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - 0022-24

בישיבתה מספר 0001-22'ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10905 בעמוד 996 בתאריך 15/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/11/2022	ישראל היום
17/11/2022	הארץ
18/11/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד יוסף סייג
2. קדושיאן מנחם ומזל
3. עו"ד דני אטיאס
4. חלמיש
5. עו"ד יואב גרוספא
6. מזרחי אבנר בשל בית כנסת "שושני יחזקאל"
7. עו"ד דניאל פרילוב
8. שלום ונעמי ניר חתוכה
9. עו"ד שרון אבישר
10. עו"ד ענת בירן
11. טוני זיו
12. עו"ד ורד מאירוביץ
13. עו"ד עמית ארד
14. עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן
15. עשהאל מוגמי
16. עו"ד נחמיה יעקב
17. עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן ושאל ימין
18. עו"ד אור דבורי דבוש ומורן גור
19. מהנדס העיר

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	4 - 0022-24

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	1
<p>בבדיקה שבוצעה בפרק הזמן לאחר הפקדת התכנית נמצא כי לדני ומשה ויולט – בעלות במכר שנרשמה ב-15.5.12 כל אחד 112 מ"ר, סה"כ 224 מ"ר.</p> <p>בנוסף, לדני משה- 144 מ"ר נרשם בשטר מקבל מצוואה מתאריך 5.9.22. זכויות אלה הועברו מדנמי רחל בת משה המשויכת לתא שטח 154. בתא שטח 154 מתגוררת משפחתה של המנוחה ועל כן לא ניתן להעתיק זכויות אלה לתא שטח 74.</p> <p>בהתאם לכך ולהצהרת חברת חלמיש כי אין לה זיקה לתא שטח זה, יומלץ להעתיק לתא שטח זה זכויות מדינה כבעלים נוספים לשם איזון הבעלויות.</p>	<p>הקצאת בעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 74, בו ממוקמים שני מבנים (רחוב בת שבע כצלסון 51 ו-53), לחברת חלמיש ולויולט ומשה דני. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בתא שטח 74, בשטח של 345 מ"ר.</p> <p>מבקשים להסיר את חלמיש כבעלים נוספים, ולקבל בעלות בלעדית על כלל תא השטח.</p>  <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו והיתר משנת 2000.</p>	<p>עו"ד יוסף סייג בשם משה דני וויולט דני</p>	1
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p> <p>לנושא הסרת בעלויות חברת חלמיש מתא שטח זה</p>			
<p>טבלאות האיזון וההקצאה כוללת את הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו בתחום התכנית. לתא שטח זה שויכו הבעלים הפרטיים מהם רכשו המתנגדים ושטח של 112 מ"ר על שם חברת חלמיש, עליו התקבל פסק דין, כפי שצורף להתנגדות זו.</p> <p>יומלץ להעתיק את בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה כך שתתקיים התאמה בין הרכישות ופסק הדין לעניין חלמיש, כך שבעת השלמת העסקאות והרישום יהיה המגרש בבעלותם בשלמות.</p>	<p>הקצאת בעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 139, רחוב נדב 27, לחברת חלמיש, תמרי דוד, גוגטי שאול, איתן מזל ומדינת ישראל.</p> <p>לטענת המתנגדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רכשו ב-2002, 112 מ"ר מוגוטי שאול ואיתן מזל. - רכשו ב-2005, 44 מ"ר מתמרי דוד, אשר נרשמו ע"ש ילדיהם טלי ואליהו קדושיאן. - רכשו ב-2012 מחלמיש, ע"פ פסק דין, 112 מ"ר. <p>המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בתא שטח 139, בשטח של 268 מ"ר.</p> <p>מבקשים להסיר את חלמיש ומדינת ישראל כבעלים נוספים, ולקבל בעלות בלעדית על כלל תא השטח.</p> <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, פסק דין חלמיש, חוזה תמרי דוד וחוזה גוגטי שאול ואיתן מזל.</p>	<p>מנחם ומזל קדושיאן</p>	2
<p>לקבל התנגדות זו</p> <p>לנושא העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה</p>			

<p>בהתאם להתנגדות יומלץ לפצל את תא שטח 63 לשני תאי שטח עצמאיים ולשייך את הבעלים גאורי ונטורה (שהמתנגדות באות בנעליו) לשני תאי השטח באופן שווה. גודל ותצורת תאי השטח יהיו בהתאם לקיים בשטח ובחינה תכנונית ושמאית.</p>	<p>הקצאת תא שטח ובעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 63, רחוב עברי 18 ו-18א, לכהן יערה, הראל מיכל וגאורי ורד ונטורה.</p> <p>המתנגדות טוענות לבעלות בשטח בתא שטח של 105 מ"ר כל אחת, ללא שותפים. במסגרת התכנית אוחדו המבנים לתא שטח אחד בשטח 197 מ"ר.</p> <p>1. המתנגדות דורשות לפצל את תא השטח לשני תאי שטח עצמאיים בהתאם למצב בשטח. דהיינו 105 מ"ר כ"א ויתר הזכויות להפנות לתא שטח נוסף. 2. להקצות תאי שטח ללא שותפים נוספים.</p>	3	<p>עו"ד דני אטיאס בשם יערה כהן ומיכל הראל</p>
<p style="text-align: center;">לקבל התנגדות זו לנושא פיצול תא השטח לשניים עצמאיים וחלוקת זכויות ביניהם.</p>	<p style="text-align: center;">מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו ומפות מדידה.</p>		
<p>המתנגדת העבירה את רשימת כלל תאי השטח אליהם שויכה וזיקתה אליהם. בעלויות מדינת ישראל, כגורם ציבורי בתכנית, מוקצות לתאי שטח בשותפות עם פרטיים לשם השלמת הזכויות למצב קיים בשטח, ככל הניתן, ואפשרות להסדרה עתידית.</p> <p>ב- 28.03.23 התקיימה פגישה בין נציגי חלמיש ועיריית ת"א-יפו בנושא ולהלן המלצתנו:</p>		4	<p>עו"ד ארז אהרוני בשם חלמיש חברה ממשלתית</p>
המלצת הצוות	טענת המתנגדת		
-	תא שטח 21- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 9- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 4- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 18- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 19- הוקצה בשלמות ללא התנגדות - התא שטח הוקצה למדינת ישראל		
-	תא שטח 156- הוקצה בשלמות		
-	במסמכי התכנית המופקדת תא שטח זה הוקצה לחברת חלמיש. תא השטח נרכש מהחברה ע"י נתנאל מזרחי הרשום כיום בנסחי הטאבו.		
-	תא שטח 39- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		

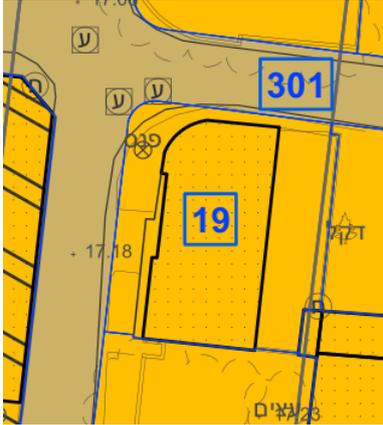
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - 0022-24'ב'

-	תא שטח 56- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
יומלץ לדחות התנגדות זו. ההקצאה בוצעה בהתאם לנתונים אשר הועברו מהמתנגדת .	תא שטח 44- הקצאה יחד עם בעלים נוספים אשר אינה תואמת חזקה.		
יומלץ לקבל התנגדות זו ולפצל את תא שטח 132 לשני תאי שטח נפרדים. באחד מדינת ישראל וחלמיש ובשני בעלים פרטיים ומדינת ישראל. ההקצאה בכתובת נדב 43 בוצעה בהתאם לנתונים שהועברו על ידי המתנגדת.	תא שטח 132- הקצאה יחד עם בעלים נוספים אשר אינה תואמת חזקה.		
בתכנית המופקדת הוקצה תא שטח זה בשלמות למדינת ישראל. במקום קיים בית כנסת "שושני יחזקאל" ועל כן יומלץ להעתיק את זכויותיו של שושני יחזקאל לתא שטח זה ביחד עם מדינת ישראל, בהתאם למענה להתנגדות 06.	תא שטח 90- הוקצה בשלמות		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות.	תא שטח 29 – התנגדות בשל הקצאה שלא תואמת חזקה		
בהתאם למענה להתנגדות 02. יומלץ לשייך לתא שטח זה את הבעלים הפרטיים וחברת חלמיש בהתאם לפסק הדין המצורף להתנגדות 02 והוכחת זיקה.	תא שטח 139 – התנגדות בשל הקצאה שלא תואמת חזקה		
תא השטח הוקצה למדינת ישראל ובעלים פרטיים. בהתאם למענה להתנגדות 07 והוכחת זיקה לתא שטח 148.	תא שטח 148- הוקצה חלקית ללא התנגדות		
יומלץ לשינוי יעוד למתקן הנדסי בהתאם להתנגדות מהנדס העיר.	תא שטח 97- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 135- הוקצה בשלמות ללא התנגדות למדינת ישראל		
-	תא שטח 128- הוקצה חלקית למדינת ישראל ללא התנגדות		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא השטח.	תא שטח 127- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 81- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא השטח.	תא שטח 5- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 11- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 24- הוקצה בשלמות ללא התנגדות למדינת ישראל		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 26- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 48- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 58- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 72- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		

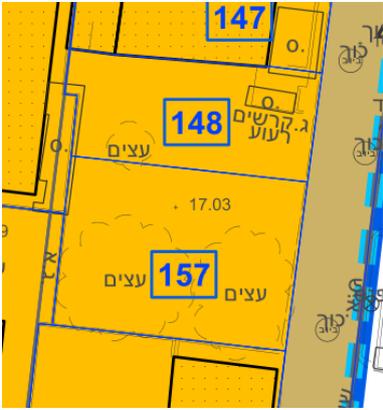
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - - '24-0022

-	תא שטח 77- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 88- הוקצה חלקית למדינת ישראל		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 147- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. בהתאם למענה בהתנגדות 12.	תא שטח 126- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 129- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 134- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 130- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 155- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
תא השטח הוקצה לחלמיש בשלמות. בהתאם למענה להתנגדות 07 והוכחת זיקה לתא שטח 148 הסמוך, יומלץ להקטין תא שטח זה.	תא שטח 157- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
בהתאם למענה להתנגדות 01 ואי זיקה בין חלמיש לתא שטח זה יומלץ על העתקת בעלויות החברה מתא שטח זה.	תא שטח 74- הוקצה חלקית חלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ להעתיק את זכויותיה של חברת חלמיש מתא שטח זה בהתאם להתנגדות 09 והוכחת זיקה לתא השטח.	תא שטח 75- הוקצה חלקית לחלמיש, ללא התנגדות.		
יומלץ לדחות התנגדות זו. השיוך בוצע בהתאם למסמכים שהועברו מהמתנגדת.	תא שטח 95- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ לדחות התנגדות זו. השיוך בוצע בהתאם למסמכים שהועברו מהמתנגדת.	תא שטח 141- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		

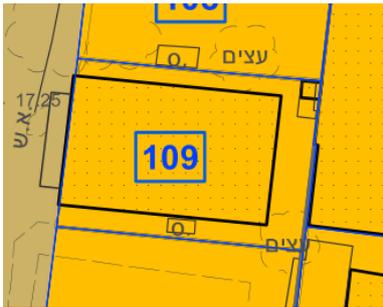
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - - '24-0022

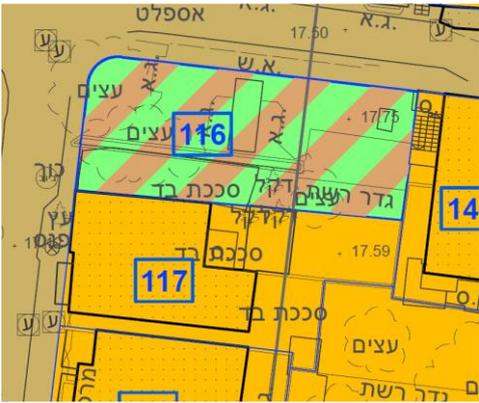
<p>טבלת ההקצאות מבוססת על נסחי טאבו וסקר נתונים לעת הפקדת התוכנית. בעת ההפקדה טרם נרשמו בנסחי הטאבו. תא שטח זה שויך בשלמות למדינת ישראל. המתנגדים יבואו בנעליה של המדינה בהתאם לנסחי טאבו עדכניים ללא שינוי במסמכי התכנית המופקדת לעת זו.</p>	<p>הקצאת תא שטח ובעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 19, רחוב קלמן 26 פינת הרן 23, למדינת ישראל. המתנגדים מבקשים להירשם כבעלים בהתאם לנסח רישום עדכני אשר בוצע בעקבות רכישה מ-22.04.21.</p>	<p>עו"ד יואב גרוספא בשם תמר הלפרין גדי הלפרין יואב גרוספא</p>	5
<p>לדחות התנגדות זו</p>	 <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, הסכם מכר, שטר מכר והיתר בניה.</p>		
<p>יומלץ להעתיק את זכויותיו של המתנגד מתא שטח 106 לתא שטח 90 בשותפות עם המדינה בשל פערים בין הבעלות לחזקה בשטח.</p>	<p>הקצאת בעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 90, רחוב עברי 12, למדינת ישראל. שושני יחזקאל שויך לתא שטח 106, רחוב כצלנסון 48, יחד עם שותפים נוספים. המתנגד מבקש להקצות את תא שטח 90 לשושני יחזקאל (שעל שמו ביכני"ס פעיל במקום). טוען שנובע מטעות היסטורית ברישום במקור לחלקה 102 במקום 82.</p>	<p>מזרחי אבנר בשם בעלי בית הכנסת "שושני יחזקאל"</p>	6

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - - 0022-24ב'

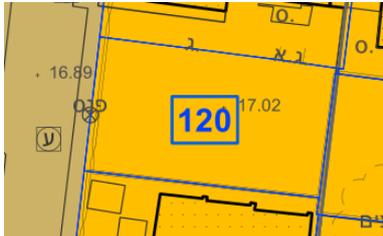
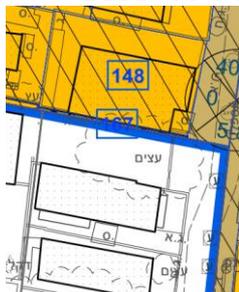
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי לשייך את המתנגד יחד עם מדינת ישראל לתא שטח 90.</p>		
<p>תא שטח 148 (שנרשם בעבר כנדב 5), בשטח של 100 מ"ר, הינו תא שטח ריק שהוקצה לאבו דיירה בלה אמילי (שלא אותר) ומדינת ישראל. המתנגד הוכיח זיקה לתא שטח זה ועל כן יומלץ לשייך לתא שטח 148 את ירושלמי נסיר אשר המתנגד בא בנעליו, ללא שותפים נוספים. גודלם של תאי שטח 148, 92 ו-157 יעודכנו לאחר בחינה תכנונית ושמאית.</p>	<p>הקצאת תא שטח, בעלים ושטח: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 92, רחוב בת שבע כצלסון 11, לירושלמי נסיר יחד עם שותפים נוספים. תא שטח 147, רחוב נדב 5, שויך למדינת ישראל, יהודה עזרא ויהודה אמירה. תא שטח 148, רחוב נדב 3א, אבו דיירה בלה אמילי ומדינת ישראל.</p> <p>הקצאת תא שטח, שטח ובעלים: המתנגד מבקש לעדכן תא שטח ובעלות בלעדית בעקבות רכישה מירושלמי נסיר (שלא אותר בעבר)</p>	
<p>לקבל התנגדות זו לנושא שיוך בעלים לתא שטח 148, ללא שותפים נוספים.</p>	<p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, אישור העברה מירושלמי נסיר, מסמך מחברת "עזרה" בע"מ על רכישת תא שטח בשטח 169 מ"ר.</p>	<p>עו"ד דניאל פרדילוב בשם רון פרדילוב</p> <p>7</p>

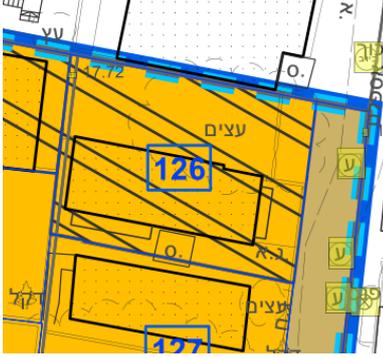
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - 0022-ב' - 4

<p>1. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה במ"ר אקוויוולנטי (האיזון נעשה בזכויות בניה כמפורט במסמך העקרונות), זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. יומלץ להעתיק את זכויותיו של מוגמי עשהאל מתא שטח 109 לתא שטח 124, בשל טעות בשידוך (כצנלסון 40 במקום 4). שיוכו של בבאי רחמים נשאר לאחר איתור נוסף בשטח.</p>	<p>הקצאת שטח ובעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 109, רחוב בת שבע כצנלסון 4, לבבאי רחמים בן רפאל, מוגמי עשהאל, חתוכה שלום, ניר חתוכה נעמי.</p> <p>1. טוענים להקצאת שטח קטן יותר מהשטח הרשום בבעלותם בנסח.</p> <p>2. טוענים כי מחזיקים יחד במתחם משותף עם משפחת עיני ולא בבאי רחמים בן רפאל ועשהאל מוגמי</p>	<p>8</p> <p>שלום חתוכה ונעמי (ניר) חתוכה</p>	
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי ולהעתיק את זכויותיו של מוגמי עשהאל לתא שטח 124 (בת שבע כצנלסון 40)</p>			
<p>1. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה במ"ר אקוויוולנטי (האיזון נעשה בזכויות בניה כמפורט במסמך העקרונות), זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. יומלץ להעתיק את זכויותיה של חברת חלמיש (כ-31 מ"ר) מתא שטח זה ולהשאיר את דורה רונית כבעלים יחידה. המתנגדים הוכיחו זיקה למגרש זה לאורך השנים וכי מוקם בו בעבר מבנה בודד.</p>	<p>הקצאת תא שטח ובעלויות:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 75, רחוב בת שבע כצנלסון 49 פינת רחוב הרן 14, לדורה רונית וחברת חלמיש.</p> <p>1. המתנגדת טוענת להקצאת שטח קטן מהשטח הרשום בבעלותם בנסח.</p> <p>2. המתנגדת טוענת לבעלות בלעדית. הבית נרכש בשנות החמישים והיה בעל יחידה אחת ללא שותפים. על כן, מבקשת להסיר את חלמיש כבעלים שותפים בתא שטח.</p>	<p>9</p> <p>עו"ד שרון אבישר בשם רונית דורה (ברזילי)</p>	
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי לנושא שיוך בעלויות ללא שותפים נוספים</p>			
	<p>מצורפים להתנגדות זו הסכם מכר, נסחי טאבו, תצלום אוויר 1986, תצהירי שכנים, מסמך מאגף הגביה, צו הריסת מבנה מסוכן, הודעה על הריסת המבנה ותצלום אוויר ותגובת הפרקליטות בשם רשם המקרקעין.</p>		

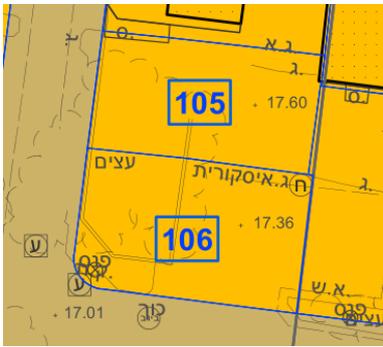
<p>1. ההפרשה לצרכי ציבור מבוצעת לכל הבעלים בתכנית כפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית. על כן, לא יומלץ ביטולה למתנגדת באופן המבדילה משאר הבעלים במושע. לא יומלץ על קביעת קו צידי 0 כלפי תא שטח ביעוד ציבורי, זאת ועוד, בפרט שקיים קו 0 צידי לכוון דרום. כמו כן, המתנגדת לא הסדירה את מגרשה על פי 2215.</p> <p>2. בפגישה שהתקיימה בין המתנגדת, המתכננים ומחלקת התכנון (08.03.22) נתקבל מענה) הוחלט לבדוק האם ניתן להרחיב את הגבול הצפוני על חשבון תא שטח 116 (מקלט עירוני)- נמצא כי ניתן כמוצג מטה.</p> <p>3. פיצול תא שטח 117 – מייצר תא שטח דרומי בגודל כ- 89 מ"ר וחזית 5.1 מ' ותא שטח צפוני – בגודל כ- 95 מ"ר וחזית 6.5 מ'. בסיכום מוקדם (שולחן עגול) – סוכם להחריג ולאפשר את הפיצול. מימדים סופיים יקבעו בהתאם לבחינה תכנונית ושמאית נוספת.</p> <p>4. קביעת תוספת 40% זכויות בניה – התכנית שומרת על תמריץ 40% על פי הגדרתו בתכנית 2215 והערות לטבלה 5. לא ניתן לקבוע זכויות נוספות לתאי שטח ספציפיים אשר הוגדרו במסגרת תוכנית זו.</p>	<p>הקצאת תא שטח, זכויות ובעלים: המתנגדת טוענת להפקעה לא מידתית, תוך שינוי תצורת תא שטח 117 עד למצב שלא ניתן לממשו וקשירתו עם מבנה שכן. המתנגדת הינה בעלים של בית צמוד קרקע שבנוי בקיר משותף עם בית שכן, בת שבע כצנלסון 18. התכנית מאיינת את יכולת הבנייה העצמאית בשטחה. המתנגדת בקשה להגדיר את תא שטחה כתא שטח משני. הגדרה שהוקפאה בשל קידום תכנית זו.</p> <p>1. המתנגדת מבקשת מהוועדה לבטל לחלוטין את ההפקעה ולחלופין לאפשר לבנות בקו 0 גם בדופן הצפונית (קו צידי לתא שטח ביעוד ציבורי).</p> <p>2. להגדיל את תא השטח כלפי צפון, לעבר תא השטח בו ממוקם המקלט.</p> <p>3. לפצל את הבעלויות בין שני הנכסים הבנויים בקיר משותף.</p> <p>4. שמירת זכויות לבניית 140% באזור "מגורים ב' מועדפים" בהתאם לנספח מימוש. ככל שלא יתקבלו כל טענות המתנגדת מבוקש להחריג תא שטח זה ולקבוע מראש 40% זכויות נוספים ללא כל תנאי נוסף.</p>	10	עו"ד ענת בירן בשם נטע סלומון
<p>לקבל התנגדות זו באופן חלקי לקבל את ההתנגדות לנושא שינוי תצורתו של תא השטח כלפי צפון, כמוצע מעלה ולפצל את תא שטח 117 בין הבעלים</p>	 <p>מצורפים להתנגדות זו תכתובות עם מחלקת התכנון מ-08.03.2022 ומ-07.02.2022</p>		

התוכן	מס' החלטה
10859751-507 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	4 - 0022-24

<p>1. יומלץ לא לקבל את טענתם לבעלות בלעדית בתא שטח זה כיוון שרכשו ממר לוגדני יעקב רק חלק מזכויותיו ועל כן יתרת הזכויות שויכה אף היא לתא שטח זה.</p> <p>5. קביעת תוספת 40% זכויות בניה – התכנית שומרת על תמריץ 40% על פי הגדרתו בתכנית 2215 והערות לטבלה 5. לא ניתן לקבוע זכויות נוספות לתאי שטח ספציפיים אשר הוגדרו במסגרת תוכנית זו.</p>	<p>הקצאת זכויות ובעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 120, רחוב בת שבע כצלנסון 12, לוגדני יעקב, זיו טוני ומזרחי יוסף.</p> <p>1. המתנגדים טוענים לבעלות בלעדית על תא השטח בכצלנסון 12 בהתאם לבקשה שהוגשה ב-2011 (מר עמוס ישי מגיש) ורכישתם שבוצעה ב-2016. שיוכם עם בעלים נוספים יהווה עיכוב מהותי בבניה בשל הצורך בהגשת בקשה לפרוק שיתוף. מבקשים להסיר את הבעלים השותף וגדני יעקב.</p> <p>2. מבקשים לקבל תמריץ 40% זכויות בניה בשל עיכובים הגורמים לפגיעה.</p>	<p>טוני זיו יוסף מזרחי</p>	<p>11</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>1. לענין תא שטח מקבל - רצועה צרה מפרידה בין הגבול הצפוני של תא שטח 126, לבין הגדר המצויה בפועל בחלקה נפרדת ובתחום תכנית שכנה. בתכנית השכנה, תא/מק/4765, מסומנת רצועה זו כתא שטח 167 להשלמה, בבעלות מדינה. קביעה זו תואמת את המצב בשטח.</p>	<p>הקצאת תא שטח זכויות ובעלים:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 126, רחוב נדב 61, לבן נחום יעקב ומדינת ישראל.</p> <p>1. התכנית קובעת תא שטח זה כתא שטח מקבל. מצב, אשר לטענת המתנגדים יגרום לעיכוב וקיפאון תכנוני. מבקשים לבטל סימון זה. יצוין כי המתנגדים רכשו תא שטח זה בקפידה על מנת שיוכלו לקדם היתר (התא שטח אינו תא שטח ריק).</p> <p>2. היקף הזכויות שהוקצה למתנגדים קטן ממצב קיים והטבלה שנערכה אינה מאוזנת. למתנגדים השגות בנוגע לעקרונות ההקצאה והאיזון (לא ניתן משקל לרכיב המושע)</p> <p>3. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בחלק מתא שטח 126 בגודל של 112 מ"ר, המתפקד כתא שטח עצמאי. כלל תא השטח הינו בגודל 180 מ"ר. זאת בהתאם לעקרונות טבלת ההקצאה והאיזון.</p>	<p>עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם מיכל וצביקה מיטלנסקי</p>	<p>12</p>
<p>פיצולו של תא שטח 126 לא מאפשרת שני תאי שטח תכנוניים נפרדים. ראו מענה בסעיף 3.</p> <p>2. השגות לטבלה - עקרונות ההקצאה והאיזון מקובלים ונהוגים בכל תכניות החלוקה בתחום השכונה כולל רכיב המושע, אשר אינו בעל משקל.</p> <p>3. הסדרת מגרש עצמאי בשטח 112 מ"ר ללא השטח המגוון הסמוך בעייתית כוון שאינה מותירה מגרש תכנוני נאות לצידה (נותרת חזית של כ-5 מ') כמו גם קווי בניין בלתי אפשריים. יומלץ להשאיר מגרש זה בתצורתו בתכנית יחד עם מדינת ישראל.</p> <p>4. לעניין הסדרת זכויות קנייניות מול המדינה - התוכנית אינה עוסקת בזכויות קנייניות ועסקאות עתידיות בין בעלים.</p> <p>5. לעניין שם הבעלים – באים בנעלי בן נחום יעקב.</p>	<p>148</p> 		

<p>6. לענין תוספת זכויות – נוגד הוראות התכנית. התכנית אינה משנה זכויות בניה מתכניות בתוקף - מצוין מפורשות שתכניות ממשיכות לחול למעט מה ששונה בתכנית זו.</p> <p>7. כני"ל.</p> <p>8. פתרונות ניהול נגר יתואמו עם העיריה לעת הגשת בקשה להיתר וכקבוע בהוראות התכנית.</p>			
לדחות התנגדות זו	<p>4. במידה ויוחלט להותיר את תא שטח 126 במושע עם מדינת ישראל - מבקשים כי זכויות המדינה ימכרו רק למתנגדים או הבאים בנעליהם להבטיח זכותם להגיש בקשה ללא הסכמת המדינה/טרם הסדרת רכישת זכויות המדינה, ומבלי שהמדינה תוכל להתנגד.</p> <p>5. לאזן את זכויות המתנגדים באמצעות תוספת זכויות.</p> <p>6. מבקשים להסדיר בעלות על שמש בהתאם לרישום עדכני.</p> <p>7. מבקשים להסדיר זכויות בניה בהתאם לשטח רשום (112 מ"ר) בתוספת התמריץ, ובסה"כ מבוקש שטח עקרי של 147.8 מ"ר. מבוקש למחוק הערה כי תוספת 40% בכפוף לחו"ד מהנדס העיר. טענתם היא כי התכנית הינה תכנית פוגענית במידה ולא תובטח תוספת זו.</p> <p>8. מבוקש לקבוע שצפיפות הדיור תקבע בהתאם לסל זכויות האפשרי בתא שטח, לרבות הקלות.</p> <p>9. מבוקש לאפשר גמישות לפתרונות ניהול מי נגר שלא יפגעו בתכנון מרתף בתא שטח שהוא מלכתחילה קטן.</p> <p style="text-align: center;"><i>מצורפים להתנגדות הסכם מכירה, נסח טאבו, הערכת השבחה ותיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.</i></p>		
<p>יומלץ להגדיל את תא שטח 105 על חשבון תא שטח 106 הסמוך. גודלו הסופי של תא השטח יקבע לעת בחינות שמאיות ותכנוניות לאחר החלטה בדיון זה.</p>	<p>הקצאת שטח זכויות:</p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 105, רחוב בת שבע כצנלסון 50, לדולב אילן.</p> <p>טוענים להקצאת תא שטח קטן, 108 מ"ר, מהשטח אותו רכשו, 133 מ"ר. הקטנת תא השטח פוגעת ביכולת התכנון. מבקשים לשנות חלוקת השטח עם תא</p>	<p>עו"ד עמית ארד בשם אילן ויאנה דולב</p>	13

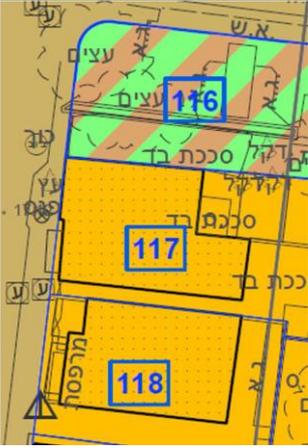
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - - '24-0022

לקבל התנגדות זו באופן חלקי לנושא הגדלת תא שטח 105	<p>שטח סמוך 106. מבקשים להתאים גבולות תא השטח בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה בעבר (2017)</p>  <p>מצורפים להתנגדות מפת מדידה ופרוטוקול הוועדה.</p>		
<p>1. המתנגד רכש 104 מ"ר מחברת חלמיש. מוצע לשנות את שטח ההקצאה בהתאם לרכישה ללא שינוי בעלויות כוון שבאים בנעליהם.</p> <p>2. הופרש שטח לצרכי ציבור בהיקף זהה ובאופן גורף לכלל הבעלים במרחב בתכנית. האיזון מתבצע בזכויות בניה על פי המפורט במסמך עקרונות השומה.</p>	<p>הקצאת זכויות בתא שטח ובעלים: בתכנית המופקדת שויך תא שטח 39, רחוב עברי 23א, לחברת חלמיש.</p> <p>1. המתנגד מבקש לעדכן בעלות על תא שטח 39 בעקבות רכישה מחלמיש בשנת 2018.</p> <p>2. המתנגד מבקש לעדכן את זכויותיו. התכנית קבעה הפקעה צפויה של 5.2% וכוון שהמתנגד הינו בעלים של 104 מ"ר בעלותו צריכה להיות 99 מ"ר ולא 93 מ"ר.</p> <p>מצורפים להתנגדות חוזה מול חלמיש ונסח טאבו.</p>	14	עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פוראטיאן
לקבל התנגדות זו בחלקה לנושא שינוי שטח ההקצאה בהתאם לרכישה			
<p>יומלץ לשנות את שיוכו של המתנגד בהתאם להצהרתו וזאת בשל טעות סופר בתכנית המופקדת.</p>	<p>הקצאת בעלים: בתכנית המופקדת שויך המתנגד בטעות לתא שטח 109 ברחוב בת שבע כצלנסון 40 במקום לתא השטח 124 ברחוב בת שבע 4 בו הוא בעלים של דירה בקומת הקרקע.</p>	15	עשהאל מוגמי
לקבל התנגדות זו			

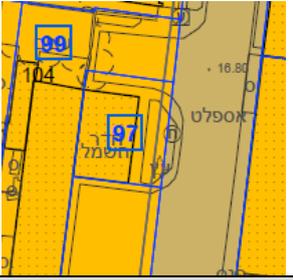
התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - 0022-ב'24

<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד.</p> <p>תא השטח האמור משויך למדינת ישראל – כך תתאפשר, במידת הניתן, הסדרת הבעלויות.</p>	<p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 81, רחוב בת שבע כצלנסון 39, למדינת ישראל.</p> <p>בהצהרת המתנגד נחום טובי נטען כי אביהם שלמה טובי רכש את תא השטח המדובר, 168 מ"ר, בשנת 1945.</p> <p>האב בנה בתא שטח שלוש דירות, 2 אחוריות וקדמית, אותן השכיר. מבקשים כי ירשמו היורשים בתא שטח 81 במקום הקצאה למדינת ישראל.</p> <p><i>מצורפים להתנגדות הצהרה על כניסת דייר (1949), מכתב מוועדת הערכה, הודעה מ-1950 שם מוצג בעל הנכס כשלמה טובי, הודעת חילופי דיירים, התנגדות לוועדת שומה ועוד.</i></p>	16	עו"ד נחמיה יעקב בשם שלמה טובי ז"ל
לדחות התנגדות זו			
<p>לאחר בדיקת טענות המתנגדים ועיון בחוזה המכר ששלחו ונסחים היסטוריים, יש צורך בעדכון השיוך כאמור –</p> <ol style="list-style-type: none"> תא שטח 112 (כצלנסון 32) – להעתיק את בעלותו של שמריהו מתיתיהו יחזקאל מתא שטח זה. העתקת בעלויות הללויאן שלמה שמשויך כעת לתא שטח 108 (כצלנסון 42) לתא שטח 112. העתקת רשומה אחת של דני יונתן מתא שטח 82 (כצלנסון 32) לתא שטח 112. <p>לאחר קבלת החלטת הוועדה ובחינות שמאיות ותכנוניות יבחן האם נדרשת הוספת בעלויות ציבוריות בתא שטח ריק 112.</p>	<p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 112, רחוב בת שבע כצלנסון 32, לשמריהו מתיתיהו יחזקאל.</p> <p>המתנגדים, אשר טרם נרשמו בנסחי הטאבו, טוענים שהבעלים הרשומים, מהם רכשו את הנכס ברחוב בת שבע כצלנסון 32, שויכו לתאי שטח אחרים.</p> <p>הללויאן שלמה ז"ל שויך לתא שטח 108 יונתן דני שויך לתא שטח 82.</p> <p>בנוסף, טוענים לבעלות בלעדית בכתובת זו.</p> <p>הבעלים שהוקצו לתא שטח 112 (שמריהו מתיתיהו יחזקאל) אינו מוכר להם ואמור להיות בחלקה 96 (אינו קשור לכתובת בנכס)</p>	17	עו"ד אברהם מנצור בשם אדיר פוראטיאן ושאוול ימין
לקבל התנגדות זו בחלקה			
<p>לנושא ריכוז זכויות בעלים פרטיים מהם רכשו לתא שטח 112</p>	<ol style="list-style-type: none"> טוענים כי שני המבנים בתא שטח 117, בת שבע כצלנסון 18, הינם מבנים עצמאיים ועל כן מבקשים לחלק את תא השטח לשני תאי שטח תוך ביטול הפקעה מצפון, תא שטח 116. כמו כן מבקשים לשנות את הוראות התכנית כך שיתאפשר להחריג מגרשים קטנים שהוגדרו לפני תא/2215. 	18	עו"ד אור דבורי דבוש ועו"ד מורן גור בשם יגאל ייב
לקבל התנגדות זו באופן חלקי			
<p>בהתאם למענה להתנגדות נטע סלומון, מספר 10.</p>			

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - 0022 - '24

			
<p>יומלץ להוסיף את תכנית ג3א ביחס כפיפות</p>	<p>הוראות התכנית – פרק 1.6, יחס בין התכנית לתכנון מאושרות קודמות</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p>	<p>19</p>
<p>יומלץ להוסיף הערה ברמת טבלה כי "במקרה וקיים היתר לנכס השונה מההקצאה יגבר הגדול מבניהם."</p>	<p>הוראות התכנית פרק 5, טבלת זכויות והוראות בניה</p>		
<p>תיקון טעות סופר בזכויות הבניה במצב הנכנס. זכויות הבניה במצב הנכנס אינן בהתאם לקביעת 100% זכויות. מבוקש כי זכויות הבניה יתוקנו בהתאם ל-1870 מ"ר.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה גוש 6135, חלקה 102 בבעלות מדינת ישראל. מצב נכנס שטח משותף לבעלים 1870 – זכויות בניה 1797 מ"ר</p>		
<p>תא שטח 156 : רחוב עברי 35 (דניאל מזרחי) - מבוקש להתאים את שטח הנכס וזכויותיו בהתאם לנתונים עדכניים. הרוכש הוכיח רכישה באמצעות נסח טאבו וחווה עם חלמיש.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה התאמת שטח מגרש וזכויות בהתאם לרכישה מחלמיש והצגת נסח טאבו.</p>		
<p>תא שטח 107 : רחוב כצנלסון 44 - מבוקש לעדכן את זכויות בטבלת האיזון וההקצאה וטבלה 5, בהתאם לבקשה להיתר קיים וזכויות בנסח הטאבו.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה וטבלה 5 בהוראות התכנית</p>		
<p>תא שטח 72 : רחוב כצנלסון 55 - מבוקש להרחיב את מגרש 72 על חשבון יעוד דרך קיימת/חניה ולצרף גורם ציבורי למגרש לשם איזון הזכויות.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה, תשריט והוראות התכנית</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - 0022-24'

		
<p>תא שטח 97: רחוב כצלנסון 1 - מבוקש לעגן במסמכי התכנית חדר טרפו קיים ולשנות ליעוד קרקע 'שצ"פ + מתקן הנדסי' מייעוד 'מגורים'.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה, תשריט והוראות התכנית</p> <div style="text-align: center;">  </div>	

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 02- קדושיאן מנחם ומזל
- ב. התנגדות מספר 03- עו"ד דני אטיאס
- ג. התנגדות מספר 07- עו"ד דניאל פרילוב
- ד. התנגדות מספר 15- עשהאל מוגמי
- ה. התנגדות מספר 19- מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- עו"ד יוסף סייג
- ב. התנגדות מספר 04- חברת חלמיש
- ג. התנגדות מספר 06- מזרחי אבנר בשל בית כנסת "שושני יחזקאל"
- ד. התנגדות מספר 08- שלום ונעמי ניר חתוכה
- ה. התנגדות מספר 09- עו"ד שרון אבישר
- ו. התנגדות מספר 10- עו"ד ענת בירן
- ז. התנגדות מספר 13- עו"ד עמית ארד
- ח. התנגדות מספר 14- עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן
- ט. התנגדות מספר 17- עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן ושאל ימין
- י. התנגדות מספר 18- עו"ד אור דבורי דבוש ומורן גור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 05- עו"ד יואב גרוספא
- ב. התנגדות מספר 11- טוני זיו
- ג. התנגדות מספר 12- עו"ד ורד מאירוביץ

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - '24-0022

ד. התנגדות מספר 16- עו"ד נחמיה יעקב

מומלץ לפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

74 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
63 שטח	פיצול תא שטח
132 שטח	פיצול תא שטח
139 שטח זה	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה
90 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
148 שטח	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה והעתקת בעלויות מדינת ישראל מתא השטח. שינוי גודל תא השטח.
97 שטח	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים. פרסום למגרשים הסובבים 99 ו-98.
157 שטח	שינוי גודל תא השטח ושיוך בעלים
75 שטח זה	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
92 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
147 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
109 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
124 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
117 שטח	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו. פרסום למגרש סמוך 141
105 שטח	שינוי גודל תא שטח
106 שטח	שינוי גודל תא שטח ושיוך בעלים
39 שטח	שינוי גודל תא שטח בהתאם לרכישה. פרסום למגרשים הסובבים 38 ו-40
108 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
82 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
112 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
156 שטח	עדכון שטח וזכויות
107 שטח	עדכון זכויות בהתאם להיתר
72 שטח	שינוי גודל תא השטח והוספת זכויות מדינה/ עירייה. פרסום למגרשים סמוכים 71,74.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23/ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון :

מיכל שרון : דיון בהתנגדויות לתוכנית בשכונת התקווה 4766. התכנית היא חלק מ-12 תוכניות שמקודמות בשכונת התקווה. מדובר בפירוק חלקות מושע למגרשים. לאחר ההפקדה הוגשו 19 התנגדויות, קבלנו 5, באופן חלקי 10 ולדחות 4. המלצתנו היא לפרסם 106ב' למגרשים שקבלנו ו/או קבלנו חלקית את ההתנגדויות.

דורון ספיר : התנגדויות : קדושיאן-התנגדות 02, דני אטיאס- התנגדות 03, דניאל פרילוב- התנגדות 07, עשהאל מוגמי- התנגדות 15 והתנגדות מהנדס העיר 19, התנגדויות שהתקבלו במלואן.

נעמי ניר חתוכה בית כנסת שושני (התנגדות 06) : נכס של דוד שלי השטח הועבר למגרש אחר ושיוך לתא שטח 106 כצנלסון 48 כאשר השטח המקורי הוא ברח' עברי 12.

התנגדות 08 : בעלי ואני, הופחת לנו בתוכנית החדשה סדר גודל של 20 מ"ר וצירופו לנו שני בעלים על המגרש שאנחנו לא מכירים.

דורון ספיר : אתם מבקשים להקצות את מלוא השטח ללא שותפים?

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024 4 - 0022-24'	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

התנגדות 1 עו"ד יוסף סייג: מעל מגרש 74 יש מתחם שלא ממוספר אולי 73 ולא מופיע כמגרש נפרד אנו הבעלים הרשומים גם באטבו וגם מחזיקים בפועל בכל שטח גם ב-74 וכנראה שאמור להיות גם 73. אנו מבקשים לשמר את הרישום בלשכת המקרקעין ואת החזקה בפועל צריכה להיות התאמה מלאה. אנחנו מחזיקים ב-74 בשלמותו לפי הרישום בטאבו 244 מ"ר אז צריכים להיות לנו כל שטח מגרש 74. בנוסף יש לנו עוד 144 מ"ר בטאבו שמתייחסים לחלקה העליונה שלא ממוספרת וזה אמור להיות במגרש 73 ואנחנו אמורים לקבל את מה שרשום בטאבו ומה שמחזיקים בפועל. קיבלנו היתר בניה שמתייחס למגרש למעלה שלא ממוספר אבל מתייחסים לכצלסון 53 אנחנו רשומים בטאבו אבל ברה-פרצלציה לא מופיעים. בנוסף קבלנו חלקה 153 במקום 73 ומופיע בטבלת האיזון מגרש 154 שהוא לא שייך לנו ולא ידוע איך אנחנו קבלנו אותו. אנחנו אמורים להיות בחלקה 73 ו-74 הטעות כנראה קרתה בשל רישום שגוי בטאבו בשנת 40 וב-2022 הצלחנו לבצע רישום בטאבו ע"ש של המתנגד דני משה כנראה זו הסיבה שלא הייתה התייחסות לזכויות. צריך לעשות כאן סדר במקום שנהיה במגרש 154 אנו צמודים ל-74 שזה הבניין שלנו + 73 שלא מופיע שם שזה גם המגרש שלנו גם בטאבו וגם פיזית.

מיכל שרון: הבעלויות היום בהם במושע. בבדיקה שעשינו שויכו הבעלויות 2X 112 בסה"כ יש 224 מ"ר לתא שטח 74. לגבי תא שטח 154 הזכויות הועברו מדנאמי רחל בת משה שמשויכת ל-154 והיורשים שלה הם אלה שמתגוררים שם. לא ניתן להשאיר את היורשים בתא שטח 154 ואת הזכויות למגרש אחר. לכן היא שויכה למגרש 154. אנו נסיר את חלמיש ולכן קיבלנו את ההתנגדות בחלקה. אנו ממליצים להסיר את הבעלויות של חלמיש ולצרף את הבעלויות של רמ"י כי יש פער. לרמ"י קיים מתווה וניתן להסדיר את הבעלויות מולם.

עו"ד יוסף סייג: יש טעות מהותית, 345 מ"ר אלו הזכויות שלנו האמיתיות בפועל אם מוספים ל 224 מ"ר את אותם 144 מ"ר חלקים שרשומים בטאבו שמגיעים לנו מכח הירושה של דני בת משה. היא במגרש 74 וצריך לבדוק מי היורשים איפה היא החזיקה ומדוע קבלנו את מגרש 154. כל 74 זה החלק רכשנו בהסכם עם חלמיש והחלק הנוסף קבלנו היתר בניה כדין שבנינו שם כלומר גם 51 וגם 53 שייכים לנו. אנחנו לא רוצים מה שלא שייך לנו אלא את 74 ששייך לנו.

התנגדות 2 מנחם ומזל קדושיאן: התנגדותם התקבלה
התנגדות 3 יערה כהן ומיכל הראל- התנגדותם התקבלה
התנגדות 4 חלמיש: חיים גורן אני לא משתתף כי אני בדירקטוריון.
התנגדות 5 גדי הלפרין: אנחנו רשומים בטאבו ואנחנו לא רשומים אצלכם. יש נסח טאבו וצירפנו אותו להתנגדות.

דני ארצי: הם רכשו אחרי שהשמאית הכינה את הטבלה, בעת הרישום בטאבו תתעדכנה הרכישות. מיכל שרון: תא השטח על שם מדינת ישראל ממנה רכשו ויבואו בנעילה.

מיכל שרון: לגבי התנגדות 6 נעתיק את הזכויות לביה"כ אבל היות ויש פערים בנסח הטאבו נצרף גם את רמ"י על מנת להשלים את אותם פערים. לגבי התנגדות 8 לגבי הזכויות, איזון נעשה לגבי מטר רבוע אקוויוולנטי זאת בהתאם לזכויות בנסחי הטאבו ועקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התוכנית. יומלץ להעתיק את הזכויות של מוגמי עשהאל לתא שטח 124. לגבי בבאי רחמים הוא יושאר לאחר שעשינו מיפוי נוסף בשטח ולכן מקבלים את ההתנגדויות בחלקם.

נעמי ניר חתוכה: אבקש לדעת מה המשמעות? 20 מ"ר שהופחתו מה המשמעות של זה?
גלית אציל שמאית: יחס של 1 ל-4. עושים את זכויות האיזון בבניה ולא בשטח קרקע. אם מישהו מקבל שטח קצת יותר ממה שמגיע לו אנו מאזנים זכויות בניה ומי שמקבל שטח קרקע קטן יותר מקבל יותר זכויות. היחס הוא 1 ל-4 כל מטר בניה 4 מ"ר חצר. מה שרשום בטאבו זה שטח לפני הפרשות לצורכי ציבור. נעמי ניר: זה לא סותר זכויות אחרות שיש לנו באזור?
גלית אציל: לא קשור

התנגדות 9 עו"ד שרון אבישר: ההתנגדות שלנו התקבלה באופן חלקי. ברמה הקניינית המשפטית ובכל פרמטר מגרש 75 הוא המגרש הרלוונטי למרשתי. מאז ומעולם היה בבעלות בלעדית שלה, כל האינדיקציות מראות שאין נגיעה לבעלים אחר במגרש ולא היה. חלמיש הורתה להרוס את הבית ועד היום לא נבנה שום דבר. קבלתם את ההתנגדות בחלקה.

חיים גורן: החישוב לפי מטר זכויות בניה אקוויוולנטי ולא לפי מטר קרקע.
עו"ד שרון אבישר: אני רשום כבעל 152 חלקים מגרש 75 הגודל הוא 114 מ"ר. הטענות שלנו שצריך להשלים לנו לאותם זכויות שרשומות בנסח בלי הנוסחה של האקוויוולנטיות. המגרש נשאר בבעלותנו. מיכל שרון: הזכויות של חלמיש מועתקות למגרש אחר. זה המענה שזה אקוויוולנט ויש לקחת בחשבון שיש לכם בעלויות במושע ללא הפרשה לצורכי ציבור.

עו"ד שרון אבישר: וההפרשה זה אותו הפרש 152 בנסח הטאבו לבין ה 114 שטח המגרש בפועל. גלית אציל שמאית: יש חלק מהפרשה וחלק זכויות בניה בגלל שקבלת מגרש קצת יותר קטן.

יש לך שטח רשום בטאבו שממנו מפרישים שטח לצורכי ציבור ומכפילים מהשטח בזכויות הבניה לפי התב"ע המאושרת וזה מה שמגיע לך. בגלל שיש לך שטח יותר קטן ממה שמגיע לך אתה מקבל יותר זכויות.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	4 - 0022-24'

עו"ד אינה טל מייצגת את נטע סלומון (התנגדות 10): המתנגדת בעלת זכויות במגרש ברח' ברח' בת שבע כצנלסון 18א. נכון להיום קיים בית צמוד קרקע עם השכן מדרום. אנחנו והשכן במגרש 117, במצב הקיים המתנגדת מחזיקה ביחידת קרקע בבעלות נפרדת בחלק הצפוני. התוכנית לוקחת רצועת קרקע מאוד משמעותית מהחלק של המתנגדת בחלק הצפוני, המתנגדת שמחזיקה ביחידת קרקע שהייתה בדרך להגדרתה כמגרש משני שהרוחב של היחידה עמדה על 7 מ' נשאר ברוחב של 3 מ' ואורך 20 מ'. הפיצוי ממזרח לא נותן דבר כי היא מקבלת יחיד לא רגולרית שאי אפשר לבנות עליה והתוכנית קושרת אותה עם השכן. התוכנית שאמורה להקל על זכויות המגרש ומגרשים משניים במקרה הזה היא פוגעת במתנגדת. כמי שהחזיקה ביחידת קרקע עצמאית היום אין לה דרך לבנות על החלקה שלה וקשורה קניינית לשכן שלה מדרום.

ביקשנו להפריד אותנו מהשכן, לייצר שני תאי שטח נפרדים ולבטל את רצועת ההפקעה מהחלקה שלנו. בהמלצת הצוות כתוב שהפרשה לצרכי ציבור נלקחת מכל הבעלים, המגרש שלנו נפגע כתוצאה מכך ולכן אנו מבקשים לבטל את ההפקעה או לשנות בכך שניתן יהיה לבנות באופן עצמאי. חשוב לנו שיהיה כתוב בתוכנית שבצפון ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0. קשה לתכנן מגרש שהוא ברוחב 7 מ'. מאחר שקיים שם מקלט תת קרקעי לכן לא נראה שתהיה פגיעה בשטח הציבורי. לעניין התמריץ של 40 אחוז היות והמתנגדת החלה תהליך של היתר חשוב והגדרת מגרש משני מבוקש שהתחשבו באנשים שהתחילו את תהליך.

מיכל שרון: אנחנו מקבלים את ההתנגדות לפיצול שני תאי שטח נפרדים ואת שינוי תצורתו. אנו לא מקבלים את נושא קו בניין 0 לעבר השצ"פ ולעניין התמריץ, אנחנו לא קובעים בתוכנית לאיזה מגרשים יינתנו ואיזה לא.

התנגדות 11 טוני זיו יוסי מזרחי: ניגשנו להיתר והתוכנית עצרה לנו הכל לפני ההיתר היו לי לנו 40%. המגרש שלנו הוא 115 והכניסו אדם נוסף לחלקה. אנו מתעכבים וצריכים להתחיל את התוכנית מההתחלה לכן אנחנו מבקשים לאשר לנו 40% שהיו לנו לפני.

דורון ספיר: כבר נאמר מקודם שיכול להיות שהינתן אבל אי אפשר להבטיח. התנגדות 12 עו"ד רד מאירוביץ: ב"כ מיכל וצביקה מיטלנסקי בעלי זכויות בנדב 61. מדובר במגרש של 112 מטר, המגרש מתפקד כיחידה עצמאית של 55 מ"ר. התוכנית מייחסת למתנגדים תא שטח 126 אבל מוסיפה את מדינת ישראל והופכת אותם לתא שטח אחד בשטח 180 מ"ר. המגרש סומן כמגרש מקבל, אבל בתוכנית 4765 מגלים שבחלק הכי דרומי של התוכנית הצפונית סומן תא שטח 167 בטבלת ההקצאה בשטח של 4 מ"ר בלבד. מצויין שזה מגרש השלמה בתוכנית 4766 וזו תוכנית פוגעת בכך שפעם אחת הופך אותו ממגרש שפעל באופן עצמאי, שיכל להוציא היתר בניה, למגרש במושע עם מדינת ישראל ופעם שניה יוצרת הקפאה תכנונית היות ומדובר כמגרש מקבל, עד שלא תאושר תוכנית 4765. העניין נעשה באופן בלתי חוקי חסר סמכות. מי שיוצר את אותו תא השטח זו תוכנית 4765. לכן הבקשה שלנו להוריד את החלקה השלמה לבטל את הסימון עם ההנחיות המיוחדות ולבטל את המגרש המקבל. אנו מבקשים להישאר מגרש עצמאי על מנת שנוכל להוציא היתר בניה ולא להיות במושע עם המדינה עם כל ההשלכות המורכבות כתוצאה מזה. נאמר שהמושע שתהיה הקניה של זכויות במחיר מופחת אבל נספח 4 מראה, היות והמתנגדים רכשו את הדירה בשנת 2021, מחיר הרכישה מרמ"י תהיה במחיר כיום בשוק ולכן תהיה פגיעה בבעלי הזכויות. להבדיל ממגרשים אחרים כאן יש עיכוב העלוללמנוע את התמריץ של ה-40%. בנוסף נכנסנו עם מגרש של 112 מטר ונצא עם מגרש של 106 מטר. בטבלת ההקצאה המדינה מקבלת נכנסת עם איחוד וחלוקה מבלי שמשמרות עקרונות האיחוד וחלוקה. לא מדובר במגרש קרוב. פעם שניה העיקרון של חלקות מגרשים בבעלויות נפרדות ופעם שלישית בטבלה כתוב שמוסיפים את מדינת ישראל רק כאשר בעל הזכויות אוהז בשטח גדול יותר מהזכויות הקנייניות הרשומות על שמו. כאן יש מגרש של 112 מ"ר רשומים בטאבו והוא אוהז בשטח של 112 מ"ר. מופיע בנספח 3 חו"ד לטובת היטל השבחה שנעשתה ע"י הועדה המקומית. גם החלוקה רואים שהמדינה נכנסת עם 1870 מ"ר ויוצאת עם אותם זכויות בניה בעוד שאצלנו יוצאים עם 106 מ"ר אין איזון. כמו כן, השמות לא מעודכנים, תא שטח 126 עדיין רשום על שם הבעלים הקודמים. לסיכום אנו מבקשים לבטל את מגרש ההשלמה, להגדיל את המגרש ל- 112 מ"ר ולשנות את שמות המתנגדים. כמו כן, נבקש את אופן עריכת טבלת ההקצאה.

מיכל שרון: לגבי הגדרת מגרש משני, כאשר אנו מגדירים אנו רואים מה המגרשים הסובבים. כאן לא יכולנו להגדיר 2 מגרשים ולכן במקרה זה צורפה המדינה ונוצר תא שטח אחד. לגבי תוכנית הצפונית 4765, מדובר בתוכנית מתקדמת יותר מהתוכנית הזו.

דני ארצי: השמאית מכינה לפני נסחי טאבו קיימים. מיכל שרון: יש בעלים נוסף שלא הגיש התנגדות ורוצה לדבר אושרת שפי: היות ולא הוגשה התנגדות כדין אין אפשרות לטעון עכשיו בע"פ ולכן יש להגיש התנגדות בכתב.

דורון ספיר: עו"ד עמית ערד - מקריא את התנגדות מספר 13 מיכל שרון: אנחנו נגדיל את תא השטח אבל לאחר בדיקה תכנונית ושמאית ולכן לקבל את ההתנגדות בחלקה.

דורון ספיר: אם כך, לקבל את ההתנגדות בחלקה עו"ד מנצור: לגבי התנגדות 14, לא ברור שטח ההקצאה שטח המגרש 104 מ"ר ?

מס' החלטה	התוכן
27/11/2024 4 - 0022-24ב'	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב

דורון ספיר : למה התנגדות 14 קבלתם חלקי?
מיכל שרון : בשל הפרשות לשטחי ציבור. היו לו בעלות במושע וכרגע אנחנו מקצים מגרש ואנו נשנה זאת בהתאם לרכישה אבל יש לנו הפרשות לצורכי ציבור.
מילי פולישוק : הטענה התקבל חלקית מטעה זה מראה כאילו לא קבלתם את ההתנגדות.
מיכל : אנו מקבלים חלקית מכיון שטוענים לנושאים מסויימים שאותם כן נקבל אבל יקבעו חלקית רק לאחר החינה שמאית ותכנונית.
אדיר פורטנר : לגבי התנגדות מס' 17 שם שינו את תא השטח לפי החלקים שרכשנו אבל לא מקובל עלינו שתצרפו גוף ציבורי שטח המגרש תואם למה שרשום לנסח הטאבו והוצגו הוכחות לזיקה בשטח.
מיכל שרון : אנחנו כן עושים העתקות לתא שטח 112 אך יש לבדוק אם יש מספיק זכויות, אם לא יהיו מספיק זכויות נצטרך להוסיף בעלויות גוף ציבורי.
אדיר פורטנר : למה נתתם כן שיוך בלעדי למגרש להתנגדויות אחרות.
מיכל שרון : כי היו להם מספיק זכויות או שהצלחנו לאזן בזכויות או גודל המגרש.
אדיר פורטנר : גם לנו יש
מיכל שרון : על כן זה יבדק
דורון ספיר : הטענה הזו תיבדק.
דורון ספיר : מקריא את התנגדות עו"ד נחמיה יעקב התנגדות 16
מיכל שרון : המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו לפיכך אינם מופיעים בתוכנית, תא שטח האמור שוייך למדינת ישראל
דורון ספיר : התנגדות 18 אור דבוש ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.
מיכל שרון : קיבלנו את עניין הפיצול לשני תאי שטח נפרדים ובמידה ויש היתר, ההיתר גובר. אנו לא עושים החרגה מ2215 אנו לא מטמיעים בתוכנית תמריץ ספציפי.
עו"ד דבוש : אנו מבקשים בהתייחסות להתחשב במצב הנוכחי הקיים. יש זכויות אז מה קורה שאין היתר? מבוקש המצב הנוכחי ישמר ולא יפגעו הזכויות.
מלי פולישוק : יש בתים שאין בהם היתר?
עו"ד דבוש : יש בית קיים ובלי היתר כי הוא לא נמצא
מיכל שרון : בהתנגדות מה"ע התבקשו להוסיף לטבלה 5 כי מומלץ להוסיף הערה ברמת הטבלה כי במקרה וקיים היתר לנכס השונה מההקצאה יגבר הגדול מבניהם. במידה ואין היתר, יש את התוכנית ששם יש הזכויות ע"פ הטאבו והבדלה בין הבעלויות.
מיכל שרון : התקבלה התנגדות מהנדס העיר
חיים גורן : היות ואני דירקטור בחברת חלמיש לכן לא אשתתף.
דורון ספיר : חיים גורן לא משתתף בעניין חלמיש
אהרון בוץ שמאי מטעם חלמיש : לגבי תא שטח 75, אני מבקש שחלמיש יועתקו לתא שטח בודד שלא יאחדו אותנו עם אנשים שגרים בדירות. לגבי תא שטח 74 אנו מבקשים גם פה להעתיק אותנו לקרקע ריקה. בהתנגדות פירטנו הקצאות שניתנו בתאי שטח בנויים, אנו מבקשים שמתכנני התוכנית יודאו שבתאי השטח האלה לא יצרפו אותנו לאנשים שהם לא חלמיש. תאי שטח 132, 139, 132, 127, 5, 11, 26, 129, 147, 126, 48, 130, 13, 134, 95, 74, 9, 141, כל אלה הקצאות בנכסים בנויים שאנו לא מעוניינים להיות עמם שותפים.
מיכל שרון : בכלל התוכנית יש בסך הכל 29 מגרשים ריקים מתוכם 19 הוקצו לפרטיים 6 לחלמיש. ככל הניתן נרכז את המגרשים הריקים לחלמיש, רוב הבעלויות במושע מבוססות סקר ומסמכים שהועברו ע"י חלמיש וכך אנו רואים על מה התבסס השיוך למעט מגרש 132 שבו אנו מקבלים את ההתנגדות ונפצל את המגרש לשני תאי שטח. אחד מדינת ישראל וחלמיש והשני מדינת ישראל ופרטיים.
מיכאל אלול : מחזיק בנכס בבת שבע כצנלסון 56א' נכס של 2.5 חדרים עם חצר, אני הבעלים בטאבו. אני קניתי 24 חלקים קרי 91 מטר לפי אטוס, הבית עצמו הוא 50 מ"ר והמגרש הוא תוספת של המ"ר שמגיע לי.
מיכל שרון : מכיוון שאנו שומעים את ההתנגדות פעם ראשונה. טענתך שגם היכן שרשום עצים זהו מגרש 126 אז נא תעביר לנו את המסמכים בנושא נעשה בחינה ובמידה ונמצא לנכון נוסיף זאת ל-106ב' גם מגרש 126 שהייתה התנגדות 12 וגם את שלך.
דורון ספיר : תעביר את המסמכים ואנו נבחן זאת ונזמן אותך שוב.
מיכאל אלול : אם לוקחים את המ"ר של המושע ומכפילים אותו רואים שאני מחזיק בכל השטח. אני אציג לכם את כל המסמכים ואת נסח הטאבו.
עו"ד סייג : התנגדות 1 המתנגדים טוענים שגם מגרש 59 הם שלהם בירושה של רחל ולכן אבקש לעשות בחינה נוספת ונחזור אליכם עם הממצאים.
מיכל שרון : מקובל. אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות ולפרסם 106ב' לכ-30 מגרשים ולהוסיף את הבדיקות הנדרשות כפי שנאמר בישיבה.
דורון ספיר : הוחלט לפרסם 106ב' (חן קראוס בזום), חיים לא השתתף בנושא חלמיש, ענת בן לוי ילזרוב, נקבל את המלצת הצוות.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - - '24-0022

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחו"ד צוות לעיל ומטה ולפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

תא שטח 74	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 63	פיצול תא שטח
תא שטח 132	פיצול תא שטח
תא שטח 139	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה
תא שטח 90	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 148	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה והעתקת בעלויות מדינת ישראל מתא השטח. שינוי גודל תא השטח.
תא שטח 97	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים. פרסום למגרשים הסובבים 99 ו-98.
תא שטח 157	שינוי גודל תא השטח ושיוך בעלים
תא שטח 75	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
תא שטח 92	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 147	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 124	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 117	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו. פרסום למגרש סמוך 141
תא שטח 105	שינוי גודל תא שטח
תא שטח 106	שינוי גודל תא שטח ושיוך בעלים
תא שטח 39	שינוי גודל תא שטח בהתאם לרכישה. פרסום למגרשים הסובבים 38 ו-40
תא שטח 108	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 82	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 112	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 156	עדכון שטח וזכויות
תא שטח 107	עדכון זכויות בהתאם להיתר
תא שטח 72	שינוי גודל תא השטח והוספת זכויות מדינה/ עירייה. פרסום למגרשים סמוכים 71,74.
תושב - מיכאל אלול	הוחלט במידה ויגיש מסמכים המוכחים את בעלותו וזיקתו לקרקע, יתוקנו המסמכים בהתאם וייכלל בפרסום 106ב'

לדחות את ההתנגדויות כלהלן :

- ה. התנגדות מספר 05- עו"ד יואב גרוספא
- ו. התנגדות מספר 11- טוני זיו
- ז. התנגדות מספר 12- עו"ד ורד מאירוביץ
- ח. התנגדות מספר 16- עו"ד נחמיה יעקב

משתתפים : חן קראוס, דורון ספיר, ענת בן לוי יליזורב

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - 0022-24ב'

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

במהלך עדכון המסמכים התגלתה טעות סופר בשייך לתא שטח 20 (רחוב קלמן 24, ריק) במקום לתא שטח 30 (רחוב קלמן 4, בנוי), אשר גררה עמה שינויים בתאי שטח נוספים שלא הוצגו בהתנגדויות. בנוסף, פוצל תא שטח 12 על מנת לאפשר למחזיקים (ללא רישוי בטאבו) להסדיר את רישומם בעתיד.

בהתאם לכך מבוקשים השינויים בתאי השטח המפורטים להלן:

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
12	236 מ"ר	לתא שטח 12 (מקורי) שויכו דנגור יוסף (בן יהודה) ושילי אסתר נדיה.	לפצל לשני מגרשים: תא שטח 12 – 89 מ"ר – יוקצה למדינת ישראל, על מנת לאפשר למחזיקים להסדיר את בעלותם בעתיד. תא שטח בנוי. תא שטח 162 – 147 מ"ר – יוקצה למלחי שמעון ומינדלין לייב (הצרחת עם תא שטח 10). תא שטח ריק אליו ישויכו בעלים שאינם מאותרים.
10	207 מ"ר	שויך למלחי שמעון ומינדלין לייב	יוקצה לדנגור יוסף (בן יהודה) ושילי אסתר נדיה. (הצרחת עם תא שטח 162) תא שטח ריק אליו ישויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
42	135 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, ברקמן חיה דבורה, טאגר טוב משה	יוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, כהן שורבה שיפרה יוסף, טאגר טוב משה. תא שטח ריק אליו ישויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	4 - - '24-0022

30	121 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה שיפרה יוסף, אלפיה ציון	יוקצה לאלפיה ציון וכהן יהודה. על מנת לשייך בעלים מאותו שטר לאותו נכס.
20	121 מ"ר	הוקצה לכהן יהודה, מוסן לוי אסתר יעקב	יוקצה למוסן לוי אסתר יעקב וורמן ציפורה. תא שטח ריק אליו ישוייכו בעלים לא מאותרים, על מנת לאפשר לשייך בעלים מאותו שטר לאותו תא שטח (30).
98	138 מ"ר	הוקצה לורמן ציפורה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	יוקצה לברקמן חיה דבורה, מזרחי מנשה, מזרחי הילה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי), מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי) תא שטח ריק אליו שויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
92 (קיים במסגרת המלצה לפרסום 106ב)	143 מ"ר	הוקצה ל אבו דיירה בלה אמילי, מזרחי מנשה, מזרחי הילה, אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	יוקצה לאבו דיירה בלה אמילי, מיארה נתן, כהן רבקה. תא שטח ריק אליו שויכו בעלים לא מאותרים על מנת לשייך בעלים מאותו לאותו תא שטח 98.

בנוסף, מבוקש להטמיע במסמכי התוכנית כי תכסית מוצעת לתא שטח הינה עד 70%, כפי שהוצג לוועדה בדריפת בעת הדיון בהפקת התוכנית. הדבר מהווה תיקון טכני ומיטיב לעומת תוכנית 2215.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-24'ב' מיום 27/11/2024 תיאור הדיון :

מיכל שרון : הרחבה של פירסום 106ב לתוכנית 4766.
 חיים גורן : האם אלו מגרשים שלא היו בפרסום?
 אודי כרמלי : היה פרסום 106ב' והיה ממוקד למי שספג את השינוי וכאן ראינו שיש עוד 6 מגרשים שיש סיכוי שהושפעו מהשינוי של 106ב' וכאן אנחנו מרחיבים את הפרסום לעוד 6 מגרשים הללו.
 מלי פולישוק : אתה יכול לפרסם גם למי שלא היה בהתנגדויות בהתחלה.
 אודי כרמלי : כן, הפרסום הוא לכל ההרחבה.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106ב	27/11/2024 4 - 0022-24

ליאור שפירא : מאשרים את חו"ד הצוות.
בישיבתה מספר 0022-24' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לפרסם 106(ב) בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 8) ובנוסף לכלול בפרסום את שינויים המופיעים מטה..

1. מוצעים שינויים בתאי השטח המפורטים להלן :

תא שטח	שטח	תכנית מופקדת	המלצה
12	236 מ"ר	לתא שטח 12 (מקורי) שויכו דנגור יוסף (בן יהודה) ושילי אסתר נדיה.	לפצל לשני מגרשים : תא שטח 12 – 89 מ"ר – יוקצה למדינת ישראל, על מנת לאפשר למחזיקים להסדיר את בעלותם בעתיד. תא שטח בנוי. תא שטח 162 – 147 מ"ר – יוקצה למלחי שמעון ומינדלין לייב (הצרחה עם תא שטח 10). תא שטח ריק אליו ישויכו בעלים שאינם מאותרים.
10	207 מ"ר	שויך למלחי שמעון ומינדלין לייב	יוקצה לדנגור יוסף (בן יהודה) ושילי אסתר נדיה. (הצרחה עם תא שטח 162) תא שטח ריק אליו ישויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
42	135 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, ברקמן חיה דבורה, טאגר טוב משה	יוקצה לכהן שורבה רפאל יוסף, כהן שורבה שיפרה יוסף, טאגר טוב משה. תא שטח ריק אליו ישויכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
30	121 מ"ר	הוקצה לכהן שורבה שיפרה יוסף, אלפיה ציון	יוקצה לאלפיה ציון וכהן יהודה. על מנת לשייך בעלים מאותו שטר לאותו נכס.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	27/11/2024
דיון בדיווח על הרחבת שינויים במסגרת 106	4 - - '24-0022

20	121 מ"ר	הוקצה לכהן יהודה, מוסן לוי אסתר יעקב	יוקצה למוסן לוי אסתר יעקב וורמן ציפורה. תא שטח ריק אליו ישוייכו בעלים לא מאותרים, על מנת לאפשר לשייך בעלים מאותו שטר לאותו תא שטח (30).
98	138 מ"ר	הוקצה לורמן ציפורה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	יוקצה לברקמן חיה דבורה, מזרחי מנשה, מזרחי הילה, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי), מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי) תא שטח ריק אליו שוייכו בעלים שאינם מאותרים (מאותו שטר).
92 (קיים במסגרת המלצה לפרסום 106)	143 מ"ר	הוקצה ל אבו דיירה בלה אמילי, מזרחי הילה, מזרחי מנשה, מזרחי אברהם, צ'מני רגינה, בן מרדכי שולמית, מזרחי יגאל, מזרחי גבריאל, מזרחי מנשה (בן שלמה מזרחי)	יוקצה לאבו דיירה בלה אמילי, מיארה נתן, כהן רבקה. תא שטח ריק אליו שוייכו בעלים לא מאותרים על מנת לשייך בעלים מאותו לאותו תא שטח 98.

2. תיקון התכנית המוצעת לתא שטח עד 70%, במקום תכנית של 50% / 60% בהתאם להוראות תכנית 2215, וזאת כפי שהוצג לוועדה בעת הדיון בהפקדת התוכנית. התיקון הינו מיטיב לעומת תוכנית 2215 אותה שינתה התכנית המופקדת.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן ורועי אלקבץ.