

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:** תל אביב-יפו



**כתובת:**

רחוב הגדוד העברי 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29  
 שדרות הר ציון 4, 8  
 שביל עכו 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21  
 רחוב צ'לנוב 1, 3

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק	2-16, 45	1-2
8942	מוסדר	חלק	1, 41-44, 50	

**שטח התכנית:** 12.618

**מתכנן:** דני קייזר ועמיחי פרידמן

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:** עירייה ופרטיים

**מצב השטח בפועל:**

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשימוש מגורים, משרדים ומסחר וסככות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
207-0909853 תא/מק/4321/2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהתנגדויות	05/06/2024 5 - - '24-0008

### מדיניות קיימת:

השטח הנכלל הינו חלק מתכנית תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה). תחום תכנית זו הוגדר בתכנית תא/4321 כמתחם 2. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים והקצאת בעלים במגרשים כאמור בתכנית הראשית.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ודרך שטח התכנון: 12.618 דונם



### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

איחוד וחלוקה שלא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והוראות לניוד והמרת שטחים לצורך תכנון מיטבי.

#### עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - 0008-24ב'</b>

3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 45 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200.
4. מתן גמישות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע בלבד (ללא חיוב הקמת שטחי מסחר גם בקומה א' בהתאם לתוכנית הראשית), .
5. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

**פירוט יעדים/שימושים:** בהתאם לתכנית הראשית.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:**

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן:

1. שטחים ציבוריים מבונים במגרשים 200 ו-201:
- א. 220 מ"ר המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 200 למגרש 201.
2. שטחי מסחר:
- יועברו שטחי בינוי עבור שימוש מסחר ממגרש 201 למגרש 200 כמפורט להלן 30 מ"ר שטח עיקרי ו-15 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 45 מ"ר.
3. שטחי מסחר במגרש 201:
- בתחום מגרש 201 יותר ריכוז שטחי המסחר (המותרים מעל הקרקע) בקומת הקרקע.

**טבלת השוואה:**

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי מהתוכנית הראשית	294 יח"ד, 29,440 מ"ר על קרקעי	מגורים	סה"כ זכויות בניה
	-	תעסוקה	
	1760 מ"ר	מסחר	
	3200 מ"ר ביעוד מבני ציבור	שטחי	
	440 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ציבור	
	19	קומות	גובה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b>		<b>507-0909853</b>	
<b>שם התכנית</b>		<b>מרחב שומרון מתחם 2</b>	
<b>מגיש התכנית</b>		<b>הועדה המקומית</b>	
<b>עורך התכנית</b>		<b>קניזר אדריכלים</b>	
<b>מצב התכנית והועדה</b>			
סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> "ירגילתי" (שעוד לא הוסמכה)
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרשות (יש לסמן אחי בלבד)	
<b>תל אביב יפו</b>		<input type="checkbox"/> עירונית	
<input type="checkbox"/> אינ		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
<b>מוטד התכנון המעסיק את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<b>מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית</b>	<b>תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת</b>	<b>מחוז הסעיף בחוק</b>
62 א (3) חוק הח"מ תש"פ	תכנית לאיחוד החלוקה בהסכמת בעלים במתחם מספר 2 בתחום לתכנית הראשית תא/4321 (507-0909853) - "מרחב שומרון" (מתחם) התחנה המרכזית הישנה. ערך קבועת התכנית אמשרת ליורד שטחים מבוטלים ציבוריים בין מגרשי הבנייה, יורד שטחי מסחר בין המגרשים בתחום לתוכנית הראשית וחוראות בונין שתאפשר למצות את שטחי המסחר בקומת חקר קע בלבד.	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר מוללנית (מתחילת 2016) לתוכנית תא/5000 (מונן תוקף 22.12.2016).

<b>שימוש בתוכנית</b>	<b>סעיף</b>	<b>שינוי</b>
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תשתור את התוכנית החוללנית, ואולם ועדה מקומית תחייב אוסמבת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית החוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62 א (א) למעט; (א4) - קביעה או שינוי גובת וקומות; (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים; (8) - חגולת מספר יחיד; (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין חבולל של כל יעוד.
שינוי תראות בדבר בניו או יעוצב אדריכליים	סעיף קטן (א1)	שינוי חלוקת שטחי בנייה ללא שינוי בשטח
	סעיף קטן (א) (6)	שינוי תראות בדבר בניו או יעוצב אדריכליים

<b>החלטות</b>			
בדקתי את סוגיית התכנית של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
<b>שם ושם משפחה</b>	<b>מספר ת.ז.</b>	<b>תמיכה</b>	<b>תאריך</b>
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		18.1.2022
<b>שם ושם משפחה</b>	<b>מספר ת.ז.</b>	<b>תמיכה</b>	<b>תאריך</b>
הראלה אברתס אוון, עויד	2434776-9		12.1.2022

2017 ח ברעם |

**העתקים**  
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22/ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון:**

ערן מאירסון: מבוקש לאשר 4 תוכניות של איחוד וחלוקה למרחב שומרון. התוכנית הראשית אושרה במחוז לפני שנתיים והיום אנחנו מביאים את התוכנית לאו"ח שנגזרות מהתוכנית הראשית. אני מבקש להוסיף לחו"ד צוות שתנאי להפקדה יהיה אישור אגף נכסים ללוחות ההקצאה. מציג את התוכנית במצגת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - '24-0008</b>

מיטל להבי: בפרויקטים כאלה גדולים הבינוי מגיעים לקו אפס וזה יוצר מצוקה נוראית במינהל בינוי ותשתיות. לדוגמא ברח' תוצרת הארץ. איפה אפשר להכניס הוראה לגבי רחוב מסוים שניתן לדרוש שיפנו את הקו מגרש כמה שיותר מהר. סוגיה מאוד חשובה כי כל העיר חפורה והקטע שנותנים להם להגיע עד גבול מגרש וגם לוקחים את המדרכה הוא גרוע. אני מבקשת לדרוש מהיזמים והקבלנים לסיים את הבניה בשטח העליון כמה שיותר מהר, הם לא צריכים להשאר 5 שנים עם גדרות עד גבול מגרש שיבנו בצורה יותר חכמה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא קשור לארגון אתר זה לא קשור לתוכנית. דורון ספיר: מה שאת מבקשת קשור לארגון האתר. אחרי שמוצאים את ההיתר הם צריכים לקבל אישור על ארגון האתר זה לא קשור לתוכנית. לא בונים בנינים לפי ארגון האתר זה משהו שמתלווה. מלי פולישוק: יש שינויים בתוכנית המקורית ואין שטחים ציבוריים פתוחים כי כל שטחי ציבור ומבני ציבור אין משהו פתוח. פירטתם את הטבלאות אבל לא רשום שטח ציבורי פתוח. ערן מאירסון: יש שטחי ציבור פתוחים יש את בית הבאר במתחם אחד ויש את הכיכר העירונית ליד מבנה הציבור אלו שטחים פתוחים שחלקם כבר בביצוע. מיטל להבי: אם חלקם כבר בביצוע מתי אישרנו את תוכנית עיצוב השטח הפתוח? ערן מאירסון: תוכנית עיצוב בת שבע. דורון ספיר: נאשר את 4 התוכניות.

### **בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ס לועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אישור לוחות ההקצאה ע"י אגף נכסים.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי, ציפי ברנד

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

### **18.5.2022 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה**

תכנית איחוד וחלוקה תא/4321/2 כוללת שני תאי שטח סחירים לתכנון 200 ו 201. בתחום התכנית שטחים ריקים ומבני מגורים. בשל טעות בהקצאת הזכויות בשני תאי השטח החדשים נוצר מצב לא רצוי במסגרתו בעלי קרקע, להם חזקה בפועל, קיבלו את זכויותיהם במגרש אחר, מרוחק מהנכס בו הם מחזיקים בפועל. עקרונות השומה מבקשים להבטיח הקצאת קרקע קרובה ככל הניתן לחלקת המקור. לאחר שהסוגיה נבחנה ע"י שמאי התכנית, תוקנו הטבלאות בהתאם, כך שתתאפשר, ככל הניתן, זיקה בין חלקת המקור לתאי השטח החדשים.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

1. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
2. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:**

ערן הרשקוביץ: הועדה אישרה להפקיד 4 תוכניות לארבעה מתחמים בשומרון והם לקראת הפקדה בפועל. מתחם 1 ו 2 אנחנו מבקשים לעשות תיקון טכני בטבלאות ולבקש הארכה להפקדה בפועל. דורון ספיר: מאושר

התוכן	מס' החלטה
207-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2	05/06/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0008

**בישיבתה מספר 0016-22 ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

3. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לחוות דעת הצוות ושמאי התכנית
4. לאשר הארכה של 60 ימים להפקדה בפועל למילוי התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

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

**דיון בדיווח לעדכון טבלאות לוח הקצאות בלהלן:**  
הוספת שטחי עירייה סחירים ללוח ההקצאות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :**

אלון הרשקוביץ: התכנית אושרה להפקדה ע"י הוועדה המקומית בדיון קודם. אנו מציגים היום את התכנית פעם נוספת לצורך ביצוע תיקונים בטבלאות האיחוד וחלוקה – מימוש זכויות עירייה סחירות במצב הנכנס בטבלאות המצב היוצא.

**בישיבתה מספר 0022-22 ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

תיקון טבלאות האיזון להנחת דעתו של מנהל תחום מקרקעין והארכת המועד להפקדה ב90 יום נוספים מיום הדיון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון,

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10770 בעמוד 11059 בתאריך 30/08/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/09/2022	The Marker
02/09/2022	ישראל היום
02/09/2022	מקומון ת"א

מס' החלטה	מס' התוכן
05/06/2024	2/4321/מק/תא/507-0909853 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2
5 - 0008 - 24	דיון בהתנגדויות

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1	עו"ד דביר וקנין משרד עו"ד מיתר	אבא הלל סילבר 16 רמת גן 5250608
2	כהן וילצ'יק ושות' עו"ד	דרך בגין מנחם 125, מגדל היובל תל אביב יפו 6701201
3	חגי קורח	שביל עכו 7 תל אביב יפו 6605018
3	יעקב חרמון	שביל עכו 7 תל אביב
3	ענת קופר	רחוב אקסלרוד נתן 1 תל אביב - יפו 6963400
4	צור וויש	רחוב הגדוד העברי 27 תל אביב - יפו 6685213
5	אסף מגן	רחוב הגדוד העברי 25 תל אביב יפו 6685211
6	עו"ד יעל אוריאלי משרד עו"ד ארדינסט בן נתן טולידיאנו ושות'	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב - יפו 6423806
7	עו"ד ברק בינג בשם יורש בניהו סכאי	מגדל עזריאלי שורנה תל אביב 67123
8	עו"ד ירום שגן וצבי שוב	החילוץ 5 רמת גן 5252269
9	מהנדס העיר	
10	חגי קורח	

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד מיתר בשם פנינה ואבנר נטר וחברת אנריקו בע"מ	גוש 8942 חלקות 2, 3, 5-9, 45	<ol style="list-style-type: none"> <li>לא היה מקום להפעיל מקדמי הפחתה לשטחים ציבוריים ושטחי דרך שלא הופקעו במצב הנכנס.</li> <li>במצב קודם לא ניתן יתרון לגודל חלקת הבעלים.</li> <li>במצב הקודם ראוי לתת תוספת לחזית לגדוד העברי.</li> <li>ניתן מקדם שונה למגורים וממ"ד במגרשים 200 ו-201.</li> <li>ערכי השווי אינם מקובלים ואינם שווי שוק נוכחי.</li> <li>עקרונות השומה אינם מפורטים דייה.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>הייעוד במצב הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה חייב להיות לפי הייעוד התקף ערב אישור התכנית הראשית 4321 ובכל הנוגע לשווי השמאי, שמאי התכנית נצמד להפחתות בהתאם לתקן 15 השמאי בו נאמר שחלקה בייעוד ציבורי שלא נתפסה בחזקה ע"י הגוף המפקיע מקבלת מקדם מופחת עפ"י ייעודה הציבורי.</li> <li>אין מקום לתת תוספת לגודל, במצב הנכנס השווי נקבע לכל חלקה בנפרד עפ"י ייעודה כאשר פרמטר הגודל אינו רלבנטי. בתכניות איחוד וחלוקה ההקצאה נערכת בהתאם לשווי היחסי שנקבע עפ"י שווי השוק של החלקות המשתתפות. גודל השטח בבעלות המשפחה מובא בחשבון בהערכת היקף זכויות הבניה ואם מייחסים תוספת לגודל הרי שמדובר</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>לדחות את ההתנגדות.</li> </ol>



התוכן

מס' החלטה  
05/06/2024  
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2  
דיון בהתנגדויות 5 - - 24-0008

מס' החלטה  
05/06/2024  
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2  
דיון בהתנגדויות 5 - - 24-0008

לחישוב המצב הנכנס	(שמאי יואל צור)	צור וויש ת.ז. 024489387	גוש 8942 חלקות 11-12	טענה להקצאת חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב מתחת לקו. שטחים ציבוריים פתוחים נדרשים להיות נמוכים מ-0.25. כמו כן, מבקש העצמת זכויות בניה. לתת למגרש 201 מקדם הפחתה למושע. צריך לתת מקדם הפחתה במגרש 201 בגין מגורים במגדל וכן, הפחתה בגין תיאום הנדרש עם נת"ע. במגרש 201 קיימות עלויות עודפות לפינוי והריסה כמו כן דירים מוגנים. טבלת האיזון איננה שקופה ומפורטת.
<p>1. חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב-יפו נכנסה מעל הקו הואיל שהחלקה הינה בייעוד מסחר ולכן נכנסה עם זכויותיה כמו כל בעל פרטי.</p> <p>2. לדעת שמאי התכנית מקדם 0.25 הינו מקדם סביר.. לגבי העצמת זכויות – זכויות הבניה נקבעו בתכנית הראשית 4321 והן נמצאו גם היום כמתאימות ואין מקום להעצמת זכויות סחירות.</p> <p>3. אין מקום לתת הפחתה למושע במגרש 201 ביחס למגרש 200, לשיטת שמאי התכנית בשני המגרשים קיימת מורכבות דומה מבחינת הרכב בעלויות.</p> <p>4. ביחס לעסקאות השוואה בוודאי אין מקום לתת הפחתה. רמת המחירים הממוצעת במבנה בן 19 קומות גבוה ממבנה בן 11 קומות. תיאום עם נת"ע הוא רק אחת מיני הוראות רבות להוצאת היתר, אין מקום להפחתה.</p> <p>5. עלויות הריסה זניחות ביחס לשווי המגרש. לא מובן מהטענה כפי שהועלתה איפה וכמה דיירים מוגנים קיימים.</p> <p>6. טבלאות האיזון ודפי עקרונות השומה מפורטים בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ותקנות החוק</p>	<p>4</p>	<p>1. חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב-יפו נכנסה מעל הקו הואיל שהחלקה הינה בייעוד מסחר ולכן נכנסה עם זכויותיה כמו כל בעל פרטי.</p> <p>2. לדעת שמאי התכנית מקדם 0.25 הינו מקדם סביר.. לגבי העצמת זכויות – זכויות הבניה נקבעו בתכנית הראשית 4321 והן נמצאו גם היום כמתאימות ואין מקום להעצמת זכויות סחירות.</p> <p>3. אין מקום לתת הפחתה למושע במגרש 201 ביחס למגרש 200, לשיטת שמאי התכנית בשני המגרשים קיימת מורכבות דומה מבחינת הרכב בעלויות.</p> <p>4. ביחס לעסקאות השוואה בוודאי אין מקום לתת הפחתה. רמת המחירים הממוצעת במבנה בן 19 קומות גבוה ממבנה בן 11 קומות. תיאום עם נת"ע הוא רק אחת מיני הוראות רבות להוצאת היתר, אין מקום להפחתה.</p> <p>5. עלויות הריסה זניחות ביחס לשווי המגרש. לא מובן מהטענה כפי שהועלתה איפה וכמה דיירים מוגנים קיימים.</p> <p>6. טבלאות האיזון ודפי עקרונות השומה מפורטים בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ותקנות החוק</p>	<p>1. טענה להקצאת חלקה 41 בבעלות עיריית תל אביב מתחת לקו. שטחים ציבוריים פתוחים נדרשים להיות נמוכים מ-0.25. כמו כן, מבקש העצמת זכויות בניה. לתת למגרש 201 מקדם הפחתה למושע. צריך לתת מקדם הפחתה במגרש 201 בגין מגורים במגדל וכן, הפחתה בגין תיאום הנדרש עם נת"ע. במגרש 201 קיימות עלויות עודפות לפינוי והריסה כמו כן דירים מוגנים. טבלת האיזון איננה שקופה ומפורטת.</p>	<p>1. גוש 8942 חלקות 11-12</p>
<p>1. אין מקום לתת הפחתה למושע במגרש 201 ביחס למגרש 200, לשיטת שמאי התכנית בשני המגרשים קיימת מורכבות דומה מבחינת הרכב בעלויות.</p>	<p>5</p>	<p>1. מבוקש מקדם מושע למגרש 201</p>	<p>1. גוש 8942 חלקה 11 תת חלקה 6 רחוב הגדוד העברי 25</p>	<p>1. אסף מגן ת.ז. 66143355</p>
<p>1. לקבל חלקית את ההתנגדות.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>6</p>	<p>1. יש להקצות לחברות חלקים זהים במגרשי התמורה.</p> <p>2. מבוקש להורות על ריכוז זכויות העירייה במגרש 201 בלבד.</p>	<p>1. גוש 8940 ח"ח 1, 2</p>	<p>1. עו"ד ארדינסט, בן נתן טלודיאנו בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינסטיין נכסים בתחנה בע"מ</p>

התוכן

מס' החלטה

507-0909853-תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2

05/06/2024

דיון בהתנגדויות

5 - - 24-0008

	עקרון קרוב ככל האפשר. ובפרט איזון העירייה בשני המגרשים מיושם בהתאם ולא פוגע במימוש יותר מבעלים אחרים בתכנית.				
7	<p>עו"ד פרל כהן בשם מר סכאי אשהאג דרכון בריטי שמספרו 520254839 יורש המנוח מר בניחו סכאי ז"ל ת.ז. 12931859</p>	<p>גוש 8942 חלקה 16</p>	<p>יש להעביר את חלקה 41 אל מתחת לקו. יש לחשוף את פרטי טבלת האיזון. נדרשת תוספת זכויות סחירות למתחם. שטחים ציבוריים ראוי שיהיה נמוך מ-0.25. הפחתה למגרש בשל הבנייה הגבוהה ביחס למגרש 200 לתת מקדם הפחתה למגרש 201 בהיותו גובל בתוואי הרק"ל. הפחתה למגרש 201 בגין עלויות עודפות לפינוי והריסה ופולשים. כמו כן דירים מוגנים יש לתת מקדם למושע במגרש 201</p>	<p>1. ראה התנגדות מס' 4 טענה 1 2. הטבלאות ודפי העקרונות נערכו ע"י שמאי התכנית בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) וכוללים את כל הפרטים הנדרשים בהתאם. 3. זכויות הבניה נקבעו בתכנית הראשית 4321 מטרת התכנית 4321/2 היא איחוד וחלוקה בלבד. 4. שמאי התכנית קבע מקדם 0.25 הינו סביר ומקובל. 5. שמאי התכנית בדק מחירים ביחס לעסקאות השוואה עם בניינים דומים בסביבה ומצא שאין מקום לתת הפחתה בגין בניה גבוהה. כאשר אף נמצא כי רמת המחירים הממוצעת במבנה בן 19 קומות אף גבוהה ממבנה בן 11 קומות. 6. תיאום עם נת"ע הוא רק אחת מיני הוראות רבות להוצאת היתר, ולכן אין מקום להפחתה. 7. הטענה למרכיב עלויות הריסה הינה זניחה ביחס לשווי המגרש. לגבי פינוי פולשים, חסר נתונים מוכחים ולא מובן מההתנגדות איפה וכמה דיירים מוגנים קיימים במקום. 8. ראו מענה להתנגדות 5</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות. 7. לדחות את ההתנגדות. 8. לדחות את ההתנגדות.</p>
8	<p>עו"ד צבי שוב בשם גיורא רובינשטיין, יונתן ארזי, צביה שרון, רחל גורמן, רונאם טלניר נאמנות בע"מ</p>	<p>בעלי הזכויות בשלמות בחלקה גוש 8942 וכן הבעלים של 1/2 חלקים בחלקה 2 בגוש 8942 והבעלים של 3/14 חלקים בחלקה 3 בגוש 8942</p>	<p>1. המועד הקובע חורג מהנוסח הקבוע לפי סעיף 5.2 לתקן 15. לא ברור מתי נחתמה הטבלה. 2. המצב הקודם לא מפורט. 3. במצב הנכנס בוצע עירוב יעודים שלא לצורך. 4. להכניס זכויות רשות הפתוח מתחת לקו. 5. חלקה 41 בגוש 8942 אמורה להיות מתחת לקו. 6. אין להפחית מקדם מושע לחלקות 1 ו-2 בגוש 8942. 7. שווי מגרש 200 נמוך יותר בגלל התנאים הייחודיים למתן היתר. 8. הפחתה שלא כדין במגרש 201 של שווי המבנה לציבור.</p>	<p>1. המועד הקובע לערכי שווי 14.7.2022, הינו מועד הגשת הטבלאות המעודכנות. 2. הטבלאות ודפי העקרונות מפרטים את המצב הקודם בהתאם לתקן 15 (סעיף 5.10 לתקן) ותקנות החוק 3. הערה בגין צורת ההצגה של המצב הנכנס לא רלבנטית ואינה משפיעה על הטבלה. 4. זכויות רשות הפיתוח הינן סחירות (עם חברת לוינשטיין) ביעוד מסחרי 2 ולכן הינן מחושבות מעל הקו. 5. ראה התנגדות מס' 4 טענה 1. 6. מדובר על חלקות עם ריבוי בעלים ואשר</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות. 2. לדחות את ההתנגדות. 3. לדחות את ההתנגדות. 4. לדחות את ההתנגדות. 5. לדחות את ההתנגדות. 6. לדחות את ההתנגדות. 7. לדחות את ההתנגדות. 8. לדחות את ההתנגדות. 9. לדחות את ההתנגדות. 10. לדחות את ההתנגדות.</p>

	<p>לא הוצג הסכמות על שיתוף פעולה כך שאין השמאי יכול להעריך את היקף "שיתוף הפעולה" בין הבעלים בחלקות הנ"ל.</p> <p>7. התנאים שציין המתנגד הם תנאים סבירים בהליך רישוי וזניחים ביחס לשווי ומורכבות הבניה בכל אחד מהמגרשים, לכן אין טעם להפחתה בגין מגרש 200.</p> <p>8. לצורך הערכת שווי השוק של מגרש 201 מצא שמאי התכנית שיש להפחית את עלות המטלה הציבורית, כאשר יש לקחת בחשבון שקונה מרצון היה מביא בחשבון הפחתה בגין עלות זו.</p> <p>9. לאחר בדיקה אין טעות בשווי שטחי המחסן והמרפסת. כמו כן, קירבה למגרש ציבורי חלה בשני המגרשים כך שזה לא משנה את היחסיות בין 2 המגרשים.</p> <p>10. לא נערכה בדיקת גזי קרקע אך קיימות חלופות בהוראות תכנית 4321 סעיף 6.13 (3) בו נקבע כי ניתן לקבוע כי תהיה חובת איטום מרתפים אלא אם יוכח בשלב היתרי הבניה כי לא קיימים גזי קרקע. מבחינה שמאית ההנחיות חלות על כל תחום התכנית ורלוונטיות לכל המגרשים.</p>	<p>9. לתקן טעות בשווי שטחי המחסן והמרפסת. ולהפחית במגרש 200 בגין קרבה לשטח ציבורי.</p> <p>10. לא נערכה בדיקת גזי קרקע.</p>			
<p>1. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>5. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>6. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>7. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>9. למשוך את ההתנגדות.</p> <p>10. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>12. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>13. לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>1. תיקון טכני</p> <p>2. תיקון טכני</p> <p>3. תוספת זכויות בשטח ביעוד שב"צ לפי סעיף 62 א (א) (18) על מנת להבטיח ניצול מיטבי במטרה להבטיח מענה פרוגרמתי ראוי לתושבי השכונה הקיימים והחדשים.</p> <p>4. גמישות נדרשת עבור תכנון שטחי הציבור במרחב השומרון</p> <p>5. גמישות במיקום זיקת ההנאה על מנת להבטיח בינוי מיטבי במגרש ציבורי</p> <p>6. שינוי קווי בניין לצורך ניצול מיטבי של שטחי ציבור. ההוראה בעניין פתחים לכיוון מגרש 100 תנוסח באופן הבא: במגרש 250 יתאפשר קו בניין 0 לכיוון מגרש 100 ויתאפשרו פתחים משותפים שיתואמו במסגרת תכניות העיצוב.</p>	<p>1. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א)ג.</p> <p>2. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכניות</p> <p>3. עדכון זכויות הבניה במגרש 250 ל 400% בניה</p> <p>4. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניוד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים ביעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>5. הבטחת זיקות הנאה במגרש 250. מיקום זיקת ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>6. קווי בניין:</p> <p>- החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט</p>	<p>כל תחום התכנית</p>	<p>מהנדס העיר</p>	<p>9</p>

<p>7. שינוי בתכנית לצורך ניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>8. שינוי בהוראות התכנית לניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>9. השימושים הציבוריים המפורטים בתכנית הראשית 4321 נמצאו מתאימים לצורכי הציבור העתידיים בשכונה ועל-כן אין צורך בשינוי המוצע.</p> <p>10. גמישות תקנונית לניצול מיטבי של שטחי הציבור</p> <p>11. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>12. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p> <p>13. עדכון הוראות להקמת שטחי ציבור מבונים לפי הנוהל העירוני העדכני</p>	<p>להלן</p> <p>- לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים.</p> <p>- להוסיף הערה לתכנית: בבינוי בשטחי ציבור (שב"צ שצ"פ מגרש 250) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים.</p> <p>- הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 250 לכיוון מגרש 100 יתואמו סופית בתכנית העיצוב האדריכלית למגרש 250</p> <p>7. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>8. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5 שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.</p> <p>9. הרחבת השימושים בייעוד קרקע שצ"פ, שב"צ ושטחי ציבור מבונים לפי תכנית צ'</p> <p>10. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>11. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה</p> <p>12. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע</p>			
--	---	--	--	--

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - 0008-24</b>

		במסגרת תכנית העיצוב.			
		13. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר			
1.	מענה יינתן בוועדה	<p>1. אין להתייחס לנכס כאל בניין במושע, היות וקיים הסכם שיתוף המופקד בטאבו, ועל כן יש לבטל את ההפחתה למושע.</p> <p>2. לטענת שמאי המתנגדים הפחתה בגין קירבה לשביל עכו אינן נכונה.</p> <p>3. יש לתת מקדמי תוספת לחלקה 10 בגין ייעוד מגורים בלבד והיעדר עירוב שימושים</p> <p>4. פגיעה בשווי היחסי בחלקה במצב קודם החלקים בזכויות המתנגד נדרשים לעמוד על 36 אחוז מהזכויות המוקצות לחלקה ולתיאום חלקיו בזכויות הקיימות והעתידיות הקבועות בהסכם שיתוף המופקד. במקרה ולא יתקבל מבקש המתנגד לקבל תשלומי איזון או לחילופין להקצות זכויות לחלקה כיחידה תכנונית אחת.</p> <p>5. יש להוסיף הערה כי הטבלה איננה משנה את הסכם השיתוף הקיים בחלקת המקור</p> <p>6. נדרש מקדם תוספת של 11 אחוז בגין הליכים משפטיים שיידרשו למימוש הזכויות</p> <p>7. יש להתייחס לשווי הקרקע של כל חלקת משנה בבית המשותף.</p>	רחוב שביל עכו 7 גוש 8942 חלקה 10	עו"ד יוסף סייג ושמאי אורי עזריאל בשם חגי קורח	10

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2007-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - '24-0008</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשקול לדחות ולקבל את ההתנגדויות כמפורט להלן.
- לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולפרסם את התכנית לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב לתקופה של 30 ימים.

מספר התנגדות	המלצה	תיקונים נדרשים במסמכי התכנית
1	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
2	לדחות סעיפים 1-3 לקבל את סעיף 4	תיקון טעות סופר בייעוד ביחס לחלקה 9 בגוש 8942 - יש לציין בטבלאות האיזון כייעוד לדרך ומסחר 2.
3	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
4	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
5	לדחות את ההתנגדות	לא נדרש
6	לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות את סעיף 2	במסגרת תיקון הטבלאות השמאי יעדכן ככל הניתן את ההקצאות בחלקים שווים בין שתי החברות.
7	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
8	לדחות את כל סעיפי ההתנגדות	לא נדרש
9	לקבל את סעיפי ההתנגדות 1-8 ו 10-13 לדחות את סעיף 9	<p>14. להוסיף בסעיף 1.4 "סעיפי חוק" תקנה 62(א).ג.</p> <p>15. הוספת תכנית תא/5000 בסעיף 1.6 יחס לתכניות</p> <p>16. עדכון זכויות הבניה במגרש 250 ל 400% בניה</p> <p>17. הוספת הוראה לתקנון התכנית המאפשרת ניווד שטחי ציבור מבונים מהמגרשים הסחירים אל שטחים בייעוד ציבורי (שב"צ) וזאת במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>18. הבטחת זיקות הנאה במגרש 250. מיקום זיקת ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>19. קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- החלת הוראות קווי בניין לפי "צ" וכמפורט להלן</li> <li>- לעדכן ולקבוע קווי בניין 0 לכל הצדדים.</li> <li>- להוסיף הערה לתכנית: בנינוי בשטחי ציבור (שב"צ שצ"פ מגרש 250) בקו בניין 0 לשטח ציבורי מבונה בבניין סחיר, יתאפשר להיצמד למגרש הסחיר הסמוך ולבנות מבנה בקיר משותף בעל תפקוד משותף. יתאפשרו פתחים בקיר המשותף לצורך מעבר בין החללים הציבוריים.</li> <li>- הוספת הוראה: פתחים בקו בניין 0 במגרש 250 לכיוון מגרש 100 יתואמו סופית בתכנית העיצוב האדריכלית למגרש 250</li> </ul> <p>20. עדכון תכנית מקסימלית: עד 75% תכנית משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה</p> <p>21. הוספת הערה לטבלת הזכויות בסעיף מספר 5</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2009853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - '24-0008</b>

<p>שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור : תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.</p> <p>22. לקבוע כי ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב</p> <p>23. בשטחי ציבור מבונים יש לקבוע כי גובה כל קומה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה הקומה</p> <p>24. להוסיף להוראות התכנית כי יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.</p> <p>25. להוסיף להוראות התכנית כי שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר</p>	
לעדכון	לעדכון
10	10

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון :

דיון פנימי האם להעביר את הדיון כבר לאחר 106ב' ליאור שפירא : אני מציע שנעשה 106 ב' עם כל הנתונים בדיון אחר. הראלה אברהם אוזן: יש כאן מענים שחלק מההתנגדויות נדחות. אודי כרמלי: יש הליך שהוא ספירלי מתכנס אין דרך מלהימנע התהליך. צריך להקטין את המעגל שגם בדיון הבא של 106ב' שיבוא בטענה ויגיד שזה פוגע בי. יש כאן דברים עקרוניים שאנחנו דוחים על הסף. ברגע שיהיה 106ב' הצוות צריך לדעת כיצד לעבוד עם דברים שנשמעים בשמיעת התנגדויות. אין בחוק לבוא לשנות את הדברים. ליאור שפירא: על מנת לבוא ל106 ב' חייבים לקבל החלטות כרגע ואז 106ב' יהיה יעיל.

**לאון הרשקוביץ :** מציג את התוכנית במצגת עו"ד תמר מגדל: מציגה את החלקות של המתנגדים. חוזרת על הטענות הטבלאות לא מפורטות. אומנם במסמך העקרונות פורטו העקרונות אולם היישום הפרטני של העקרונות לא ניתן. בתקן בסעיף 4.2 נאמר ששמאי יכול להוסיף עמודות כדי לתרום להבנת הזכויות וההקצאות ובין היתר את מקדמי ההתאמה שהופיעו בכל חלקה. גם בתקן 15 נאמר שאפשר לתת יותר מיידע. חלקות המתנגדים חלקם מיועדות בתכנית F וחלקם לדרך מסחרי 2 וחלקם לדרך ושצ"פ. במסגרת נספח העקרונות נקבע שלדרכים יובא מקדם הפחתה 0.1 משווי קרקע סחיר בסביבה ושצ"פ 0.25 ביחס לשווי קרקע סחיר ולסביבה. טענתנו שלא היה צריך להביא את מקדמי ההפחתה האלה ביחס לשטחים שמיועדים בתכנית F לשטחי ציבור. נאמר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - 0008-24ב' -</b>

שדוחים את ההתנגדות כי אם אפשר להתעלם מהיעוד הציבורי כי זה בהתאם לתקן 15. תקן 15 אומר שבמצב הנכנס תביאו בהתאם לשווי שוק. אנחנו ביעוד ציבורי F<sup>2</sup> וצריך להבין איך אנחנו אמורים להתייחס לכך. כשיש יעודים ציבורים אלה המקדמים המקובלים אבל בתוכנית F היא תוכנית מנדטורית מאז 1946 לא הופקעו החלקות, לא יושמו השטחים הציבורים F<sup>2</sup>, הציבור לא נתן משמעות. ההתנהלות של הועדה המקומית מלמדות שהם לא באמת התכוונו שהשימושיים הציבוריים ימומשו. בשנת 72 הקפואו את התוכנית F למשך שנה בשנת 84 קודמה תוכנית 1900 ובעצם המתחם הפך למרכז עסקים חדש ואזור חלוקה מחדש. כמעט 16 שנה היה 77-78 שזה מהווה עמדה של הועדה המקומית שמשנים את הפנים של האזור ונועד לחלוקה מחדש. ב2003 מתחם הגדוד העברי היה ניסיון להפוך את השטח למתחם מרכזי ובוועדה המקומית מציניים שמאז תוכנית F לא מומש השטח הציבורי ולא הופקע השטח והדרכים. השוק לא ייחס את המקדמים הנמוכים. היעוד הוא דרך וצ"פ.

**ליאור שפירא:** הטענה היא שיש למדוד כפי שהמצב נכנס ולכן זה לא שטח ציבורי לטענתכם

**עו"ד תמר מגדל:** היעוד F<sup>2</sup> הוא של החלקות בבעלות המתנגדים הם חלקם שצ"פ ודרך. אומר תקן 15 בשווי מצב נכנס בוחנים לפי שווי שוק וטענותינו השוק לא התייחס ביעוד הציבורי את ההפחתה של השמאי הועדה של מקדם 0.25 ו0.11.

**ליאור שפירא:** היות וזה לא הופקע את לא רואה בזה דרך ציבורית.

**עו"ד תמר מגדל:** השוק מתייחס לזה אחרת. העובדה שזה לא הופקע כיוון שהפסיקה אומרת כאשר שיש יעוד שלא ממוש עשרות שנים השוק מתייחס כתוכנית שלא תמומש ולכן לא נותן את המשקל הראוי ולא נותן לשטחים הציבוריים שתיכף עומדים להפקיע, אלא השוק היה נותן לזה מחיר מלא. הסיבה היא שהועדה המקומית לא מתכוונת לממש את היעוד הציבורי כי לא מתכוונת להפקיע. הפסיקה אומרת שרואים בוועדה המקומית כאילו זנחה את המטרה הציבורית. מי שבא לקנות את הקרקע הזו הוא לא משלם פחות על הקרקעות שהם ביעוד ציבורי. היא לא נזנחה לפני המצב הנכנס

**אריה קמיל:** תכנית 1900 והתוכניות שנעשו אח"כ הראו שהם הולכות למע"ר. גם בתוכנית המתאר המחוזית הקרקע מסומנת שאזור עסקים ראשי. אדם שרוצה לקנות דונם הוא ישלם את זה ב10% של דרך.

**עו"ד תמר מגדל:** לאורך השנים הוציאו רישיונות עסק למסחר שהיה שם. יותר מזה כשפנו המתנגדים לקבל בקשות להיתרי בניה לא נאמר שזה שטח ציבורי אלא מאחר והייתה תוכנית 1900 הרבה זמן נאמר בגלל 1900 מיעד לחלוקה חדשה אז אנחנו לא יכולים לתת היתרי בניה. כלומר הועדה המקומית בקידום הליכים תכנוניים 1900 אנחנו אומרים שמקדם צריך להיות 0.85. אני חוזרת על כל הטענות שהוגשו בוועדה.

**עו"ד וילצ'יק עפר:** אנחנו בעלי חלקות 14, 15 קבלנו זכויות במגרש 201 והטענות שלנו כדלקמן. ככל שמושע צריך לקבל מקדם הפחתה יותר גדול. במגרש 201 ו-200 יש שוני משמעותי מבחינת המושע. במגרש 200 יש 12 שותפים לעומת המגרש שלנו שבו 22 שותפים וזה משמעותי. במגרש 200 יש 12 שותפים שמתוכם 7 שותפים קטנים שמחזיקים 7% מהתוכנית כולה, כלומר הם מחזיקים 14% מהמגרש שלהם. אצלנו השותפים הקטנים 16 שותפים שמחזיקים 64% מהמגרש וזו משמעות גדולה להתמודד מול כולם והיה צריך להפחית יותר בגלל המושע במצב היוצא.

במצב הנכנס לגבי החזית לשביל עכו, נעשתה הפחתה בין המגרש שלנו למגרשים שפונים לגדוד העברי ובצדק כי מסחר שפונה לגדוד העברי צריך לקבל משקל גבוה יותר. אלא שלדעתנו השמאי התעלם מהקומות העליונות כי יש לנו מגורים. מגורים מעל הגדוד העברי שווים פחות מאשר מגורים מעל שביל עכו שהוא אחורי. לכן השווי הגדול במסחר לכיוון הגדוד העברי היה צריך להתקזז עם השווי הנמוך של המגורים בגדוד העברי. לכן לא היה צריך לתת מקדם הפחתה למסחר במצב הנכנס בשביל עכו. בדרפט לא הייתה תשובה על כך. אין לנו תחשיב שהמגורים בשביל עכו שווים יותר.

יש אי התאמה בין העקרונות במסמך השמאי לטבלה בחלוקה בין מגרש 200 ל201. בעקרונות השמאים במגרש 200 מופיע בשווי של 50.2% מהתוכנית לעומת זאת בטבלה מופיע 50.8 ולכן אי התאמה צריכה להיות מתוקנת ולהתאים לפי מסמך העקרונות.

במצב הנכנס חלקה 9 סומנה ביועד למסחר אבל כאן הוא מסומן מסחר לדרך ראינו שקבלתם את ההתנגדות.

**צור וייש:** אני בעלים של מבנה בגדוד העברי 27. ב2015 יצאה תכנית 4321 ובה החלוקה הומוגנית. באמצע 2015 נכנסו הרבה חברות גדולות וב2017 פורסמה תכנית הרבה מהזכויות נדדו למתחמים אחרים ומתחם 2 ערום ועריה. התוכנית הפכה לאו"ח שלא בהסכמת הבעלים. אני כבעלים לא הייתי שותף לתכנון והמקדמים לא מופיעים ושמעתי שמאים ושאלתי מה יש להסתיר? יש מקרים שיש פירוט מלא של המקדמים וזה אפשרי אז למה לא כאן בתוכנית. יצא שחברות גדולות היו בחדר ואני קטן יצאתי מהתמונה מי שומר עליי? אני נלחם על הבית ועל זכויותיי. ניתן היה לפנות למחזיקים ולשתף אותם בתכנון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - 24-0008</b>

**חגי קורח :** מציג במצגת 50 תוכניות או"ח. יש ועדה אחת ותפקידה ליצור את ערך השוויון וליצור עקרונות אחידים שווים בין אם זה צפון דרום ואם זה תושב. מקדם התאמה לשביל עכו בדרפט יש נימוק. אין מקדמי חזיתות בנווה שאנן. ערכי השווי מבוססים על רח' זהים לרבות של מלכה דרור כך מהגדוד העברי לשביל עכו כך שעמדת הועדה שאין שוני בחזיתות. בתוכניות של או"ח אין מקדמי חזיתות יש מקדמים אחרים. בתוכנית הגובלת ברח' הגר"א סולמון הרכבת אין מקדמי חזיתות לא משווה אבל העיקרון. ב4557 אין מקדמי חזיתות ואין רשת רחובות עירוניים. שביל עכו זהה לרחובות נוספים בתוכנית F. יש כאן ענין של עקביות שלטונית שהועדה היא הגורם המנחה לאותם 40 שמאים. בסופו של דבר אני אזרח ודיני צריך להיות 4557 והגוש הגדול. מקדמים מקובלים שביל עכו או לא מקבל הפחתה או מקבל תוספת. יש לנו מאות מסמכים למקדמים מקובלים. שביל עכו מקבל הפחתה ובוודאי חלקה 10 יגידו ששביל עכו אינו רחוב אז בתב"ע לימים רח' הבאר יש לו מקדם נוף פתוח רחוק מכביש ראשי. אם כבר שביל עכו לא צריך לקבל הפחתה אלא צריך לקבל תוספת. בתוכנית עצמה ובמענה רואים שהגדוד העברי צריך לקבל הפחתה. במקדמים לא מופיע הפחתה למרות שדרפט כן מופיע אלא לרחובות ראשיים כלומר הפחתה מקובלת היא לרח' הר ציון. שביל עכו קיים במדריך הרחובות שלכם והיה קיים ב-GIS והיום הוא לא קיים ובאתר המיפוי הממשלתי הוא כן מופיע למרות שהוא חלק מרשת הרחובות הוא ותיק משנת 31, לכן אנחנו מציעים לבטל את מקדם ההפחתה. אם בתכנית נקבע שמסחר שווה פחות ממגורים כך ששביל עכו מגורים אם נקבע מקדם עירוב שימושים אז רח' הגדוד העברי צריך לקבל מקדם הפחתה לעירוב שימושים. שביל עכו לא צריך לקבל הפחתה. חלקה 10 צריכה לקבל תוספת ולבסס את המקדם. מקדם מושע לחלקה גם במקרה הפרטי והכללי ניתוח פרטני שההיבט המשפטי והשמאי תורמים לשווי. במענה בדרפט היה כתוב לא ניתן לראות שיש הסכמות וכאן הוצגו הסכמות. סקרנו את הדין הכללי וכדי בכלום יש הסכם שיתוף כולל איחוד דירות אין מקדם הפחתה. כלומר ההמלצה היא כללית שהסכם שיתוף מופקד בטאבו יקבל מקדם הפחתה שהדבר יצטרך להיות על כולם מעתה ואילך.

**איציק שפיגל שמאי+עו"ד רונן ירדני מייצג שיכון ובינוי :** שיכון ובינוי ולוינטשיין שתי חברות ואנחנו מבקשים בכל אחד מהמגרשים שימוצאו זכויות 50% ב2006 ואני מבין שההתנגדות התקבלה. בנוסף לעירייה יש הקצאת זכויות בגוש 8942 שביל עכו ולחלקה הזו הוקצו זכויות בשני מגרשים גם ב2006. אנחנו מבקשים לעגן את זכויות העירייה במגרש אחד. ובמקום לרכז את זכויות העירייה במגרש אחד לקחו חלקה אחת ופזרו ב2 מגרשים. אנחנו מבקשים לרכז את זכויות העירייה במגרש 201 ויש בזה הגיון כי במגרש הזה יש זכויות לעירייה במבנה ציבור.

**ליאור שפירא :** מדוע הצוות קיבל חלקית את ההתנגדות.

**אוהד דנוס :** מדובר על 6 5 אחרי האפס אם הספרה האחרונה לא אותו דבר אז יש הפרש של כמה עשרות שקלים.

**איציק שפיגל :** הצענו פתרון.

**רונן ירדני עו"ד :** התנגדות של מה"ע מדברת על מס' רב של תיקונים רבים בתכנית. נושא קווי הבנין הוא מבקש שבמגרש 250 קו הבניין יהפוך לקו בנין אפס, לא שמו לב שאם זה התקבל זו פגיעה אנושה במתחם

1

**הראלה אברהם אוזן :** גם אם הועדה תחליט לקבל את התנגדות מה"ע תוכל להגיב בהתנגדויות במסגרת 106ב'.

**עו"ד ירדני :** מתחם 1 זה מתחם שיש לו תכנית מאושרת ויש לו תכנית עיצוב מאושרת.

**ליאור שפירא :** אתה לא יכול לטעון להתנגדויות אחרות דהיינו מה"ע.

**עו"ד רונן ירדני :** ההתנגדות עצמה סותרת את מה שיש צריך להיות במתחם 1 מאושר וההתנגדות הזו לא לוקחת בחשבון את מה שאושר במתחם אחד ותוכנית המתאר.

**הראלה אברהם אוזן :** תוכנית אחת היא בהסכמה.

**עו"ד אוריאל אליה :** מר סכראי בעלים של חלקה 16, הוא הבעלים של חלקה עצמאית ללא בעלים עם מירב הזכויות העיקרי בזכויות והוא פעל לתכנן ולהקים בנין חדש על החלקה שלו והוא עובר למושע. אני מבקש להדגיש את מקדם הפחתה למושע. אנחנו לא משפרים את מצבנו במעבר למתחם 2.

**אוהד דנוס :** כולם עוברים למושע

**עו"ד שוב צבי+ מיכל שינקביץ שמאית :** מייצגים את משפ' רובינשטיין. אני חוזר על כל טענותי בהתנגדות. הבעיה בתחשיבים שלא מאפשרים לבדוק. זה נכון שיש תקן 15 וטבלת איזון אבל שלוקחים חלקה ואומרים שבתוכה יש יעוד למסחר ושצ"פ ויעוד לדרך ולא אומר כמה שטח יש למסחר ליעוד ודרך ולשצ"פ ובסוף נותן מספר משכולל לא ברור איך נעשה התחשיב וכמה ניתן ליעודים. לכן בשורה התחתונה אני לא יכול לבדוק איך הגיעו למספר וההתאמות. אנחנו באמת לא יודעים כשמאים איך קבלנו את המספר וחייבים ב106ב צריך לפרט את כל הנתונים ולהראות מה נתת לכל חלקה וחלקה כדי שיוכלו להגיש התנגדות. שלחנו מכתב נוסף אתמול עם פירוט טענו שחלקה אחת (1) של רובינשטיין יש מבנה של 3 קומות השייך למשפחה 100 שנה. יש שם ירושות הוא מנוהל ומושכר כנכס אחד יש מסחר ומגורים והוא לא מושע. לכן לא צריך לתת הפחתה לנכס הזה כי יש יותר מהסכם שיתוף.

נושא דרכים ושטחי ציבור זו נקודה משפטית ולא רק שמאית. יש כאן בעיה מובנת בתוכנית שהעירייה מקבלת שטחים בתוך התוכנית. היא מקבלת שטחים מסחריים בתוך התוכנית. מכח מה העירייה מקבל את השטחים הללו? בחוק התכנון יש פתרון לכך למנות שמאי בורר ומי שממנה אותו זה יו"ר ועדת ערר עם ועד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2007-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - 0008-24ב'</b>

מחוזית וזה הפתרון מה שצריך לעשות במקרה זה, כי יש כאן עיוותים. יש כאן 2 חב' כלכליות גדולות וחלק מהמקרים לגיטימי למקסם זכויות אבל יש מערכת הסכמית עם העיריה. בקשתי את המערכת ההסכמית מול החברות ולא קבלתי וזו עוד סיבה שצריך שמאי אובייקטיבי כי יש פה גופים גדולים מה שגורם שבעלים פרטים נופלים בין הכסאות. איך העיריה מקבלת את השטח המסחרי שלה היא מקבלת מחלקה 41 שהיא דרך עכו. היא דרך והיא בפועל מתרוכה שהיא דרך ישנה טורקית והיא דרך ארוכה וצרה של דונם וחצי בטאבו היא רשומה ע"ש עיריית ת"א במסגרת הסדר מקרקעין.

**ליאור שפירא**: מה הכוונה שלמאי אובייקטיבי ולא אובייקטיבי

**עו"ד שוב צבי**: העיריה קבלה זכויות מסחריות מכח מקרקעי יעוד שהם מקרקעין לטובת הציבור העיריה הגישה התנגדות או הליך במסגרת הליכי מקרקעין. מה אמרה העיריה במסגרת תסקיר התביעה שזו דרך שמשמש כדרך כבר 100 שנה וצריכה לשמש כדרך כיעוד לטובת הציבור. אני רואה נסח ורשום כמקרקעין. החוק מדבר על שמאי בורר במקום שבעלי הקרקע לא הסתדרו בטבלאות האיזון ולא הגיעו להסכם חלוקה מוסכמת. החוק לא דיבר רק במקרה של ניגודי עניינים. יש חברה שמקבלת זכויות במגרש והעיריה חתומה איתה במערכת הסכמית שאני לא מכיר. יש הרבה שאלות שהעירייה ולא שמאי העיריה צריכים לענות עליהם כי הוא נשכר ע"י העיריה השמאי צריך להיות חיצוני בורר שמונה ע"י החוק.

**ראובן לדיאנסקי**: בכל מקום שהעירייה שומרת על זכויותיה אתה אומר שצריך ללכת לבורר?

**עו"ד צבי שוב**: במקרה הזה צריך למנות שמאי בורר. כי בסוף זה מה שיקרה ע"י ועדת ערר, עשו את זה בסינמה סיטי גם ב3700 לקחתם בוררת ועוד.

**ליאור שפירא**: שוב אני שואל האם במקרה ולעירייה יש זכויות בקרקע או זכויות מאחוזי הבניה לשיטתך תמיד צריך לפנות לשמאי חיצוני ע"מ שאינטרסים שלנו יתכן יהיו מנוגדים?

**עו"ד שוב צבי**: לדעתי כן, במקום שהעירייה ממנת את השמאי היא צריכה למנות שמאי חיצוני שמאי בורר.

**מיכל שינקביץ**: חוזרת על דבריהם של חברי השמאים הטבלאות לא מפורטות. יש מקרים קיצוניים למשל חלקה 1 שווי קרקע 32,000 ש"ח למטר בעוד שהחלקה הצמודה היא 49. מבני ציבור המגרש הצמוד אלינו בטח אחרי שבקשתם הגדלת זכויות בניה והגדלתם. עצימות זכויות הבניה במגרש 250 היא לא דומה לעצימות זכויות הבניה במתחם אחד מעלינו. יש טעויות טכניות של הכפלה לא בשווי שעליו ניתן מקדם בנוגע למרפסות ולממ"דים.

**דני ארצי**: מענה להתנגדות מס' 10

טענה 1 – אין להתייחס לטענה במושע. קיים הסכם שיתוף.

טענה 2 ענינו בהתנגדות 3.

טענה 3 השמאי הטענה נבדקה ונמצא כי בחלקה 10 אין ייחודיות שבגינה יש להוסיף מקדמי תוספת בטבלאות האיזון נמצאו מאפייני החלקות כולל חלקה 10 כראוי והיא אינה כפי שניתנה באזור שקט ברח' סמ"ט עכו שהוא לא רחוב שקט.

טענה 4 – הטבלה נערכה על בסיס הקצאה יחיסית בין הבעלים לרשות רשם המקרקעין לפי תקן 15.

הראלה אברהם אוזן: אתה נותן מענה להתנגדות מס' 10 שלא הופיעה בדרפט.

טענה 5 – תתווסף הערה בנספח ההערות והשיעבודים

טענה 6 – הטענה אינה ברורה יוסף סייג דרך חגי קורח נדרש תוספת מקדם במגרש המוקצה למתנגד. הטענה אינה ברורה היות אם קיימת דחיה הרי שחלה על כל הבעלים בתכנית. היא חלה על שני המגרשים. היא לא חלה רק על אותו מגרש.

**אוהד דנוס**: לענין המושע מה שטוען חגי שלמעשה לא הבאנו בחשבון את הסכם השיתוף. כאשר עשינו את הטבלאות הם התבססו על נסחים משנת 2020 והם רשמו את הסכם השיתוף ב2021. עדין אנחנו חושבים שזה לא כמו שאתה בעלים בבית משותף בדירה או בעלים פרטי.

**ליאור שפירא**: הסכם שיתוף הוא הסכם שיתוף, אגב זה נותן זכויות בניה. אתם אמרתם לנו שאתם

לוקחים מה שקורה באותו רגע. ובאותו רגע יש הסכם שיתוף שאומר מה החלוקה

**אוהד דנוס**: השאלה אם יש לך חלקה של חצי דונם שקונים בבעלות פרטית או חצי ממגרש של דונם שאתה קונה אותו בבעלות פרטית עם הסכם שיתוף אתה תשלם שקל יותר על חצי דונם לבד.

**ליאור שפירא**: לא נכון. הסכם שיתוף מגן עלי.

**טלאור**: יש אלמנט הוא גילם את זה במקדם. זו לא בעלות יחיד

**ליאור שפירא**: אין שום שוני בהסכם חלוקה של שיתוף שמוגש בתוך התב"ע. באותו הסכם שיתוף הוא יכול לבוא לכאן ולקבל זכויות בניה.

**מיטל להבי**: בסעיף 3 שעניתם אמרתם שיכולה להיות דעה.

**אוהד דנוס**: בעלות במפרוז לעומת בעלות במושע עם הסכם שיתוף יש פער. שגרים בדירה בבית משותף ולא נרשם כבית משותף הדין כאילו יש בית משותף והקניין מתנהל כאילו יש בית משותף פה זה לא המקרה. כאן יש חלקה עם כמה יחידות והם חלקו בינם את השטח והזכויות בצורה שלא משקפת את המרשם בטאבו וזו זכותם לעשות מה שהם רוצים בקניין שלהם. עדין חושבים שיש הבדל קטן.

**ליאור שפירא**: מחיר הנכס לא יורד במילימטר.

לגבי שביל עכו כן ראוייה כאן הפחתה וזו הטענה של המתנגד אני לא יכול לשנות את זה המרשם אני כן יכול לשנות שיש הסכם שיתוף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2007-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - 0008-24ב' - 5</b>

**חגי קורח :** הוכחנו במקרה הפרטי ובדין הכללי שיש הסכמות לבניה זה כמו הבית המשותף אין הסכמות והוא נמדד לפי הקרקע יש שומה מכרעת בנדון. שהוא קיבל מקדם דחיה. באטד הסתייג אדוני הסתייג מההצבעה אם הסכם השיתוף

לגבי ההתנגדות השנייה מה שקובע זה השווי והשווי שלי הוא לפי הסכם השיתוף 36% מהחלקה היות שהיא הוערכה כפנויה. הטבלה איננה משנה את הסכם השיתוף כמו בשדל יבנה. בשד"ל יבנה בהסכם השיתוף הובא בחשבון והזכויות הוגדרו בהתאם להסכמי השיתוף. תוכנית מאושרת שבה התייחסו לזכויות מכח הסכם השיתוף. חלופה שניה יש תוכנית שהגיעה לוועדת ערר עם מורכבות והפתרון היה פשוט ההקצאה היתה כיחידה תכנונית אחת. עשיתם את זה בתוכניות אחרות לדוגמא 4557. אם התוכנית לא מתקנה לכל הפחות שלא תעוות. הסכם השיתוף מגן עלי ואתם זורקים אותי במושע שגדולה פי 10 ועכשיו תתמודד מול בימ"ש עשיתם במסגרת ועדת ערר.

**ליאור שפירא :** מה קורה לא מכירים את היחסיות בקרקע של כל אחד אם יש מגרש של דונם רשומים שני בעלים. אתם נותנים 50% 50% חילקתם ואז הם הולכים לבימ"ש ומה שבימ"ש קובע עם זה חוזרים עוד פעם לוועדה?

**אוהד דנוס :** אין בעיה עקרונית ללתת הקצאה לכל החלקה הבעיה שאי אפשר לרשום את התכנית. הרשם לא ידע לתת את המשקולות השמאים. לא יהיה איזון, אני לא יכול לשנות את היחסים הנכנסים. הרשם לא ירשום את הטבלה. אם עשה רבע רבע הוא לא ירשום. העיקרון של טבלת ההקצאות שנערכת ע"ב המרשם זה עיקרון שזה לא משהו שאפשר לשחק איתו. הניסיון לעקוף את מס שבח ייבלם פה.

**חגי קורח :** שיש שוני בין הרכוש המשותף לבין השווי שהשמאי נותן שיש תקנון בית משותף אין טענה לסוגית מס השבח. אם השמאי קובע שווי זה מה שצריך להיות. לגבי דמי איזון ואם נפגעת שווי צריך דמי איזון הם שווי יחסי הם לא אבסוליטי. את החלק שתלוי בספק תקנו אותי ואחרי זה אני אלחם על החלק שלי עם ההצמדות. מה יקרה בתהליך שיש בו גם עירייה גם בעלי זכויות לחלקה וגם בתוך מגרש ההקצאה ימשך שנים. לכן בטבלת ההקצאות שתהיה הערה לתת לי את השווי 36% ולמצער ולתת את החלקות כמו גוש חלקה. כמו שעשיתם באלפלט יש מספיק תוכניות שנתתם הקצאה כחלקה בשלמות. בוחנים שווי במצב קודם.

**אלון הרשקוביץ :** אסף מגן מקריא את ההתנגדות והמענה. התנגדות מה"ע מקריא את ההתנגדות והמענה. אנחנו צריכים להבטיח שנוכל לתכנן בצורה מיטבית את שטחי הציבור ובראיה מיוחדת בקשנו לערוך תיקונים טכניים לפי הנחיות העדכניות של אגף מבני ציבור ואגף נכסים. מקריא מענה להתנגדות מתוך הדרפט. סעיף מס' 4 יורד מתוך ההתנגדות.

**אוהד דנוס :** ההתנגדות 1 כן היינו צריכים להפחית בהתאם לתקן 15. במגרש עצמו בתקן חייבים להתייחס ליעודים התקפים. אנחנו לא מחליטים שיעוד מסויים השוק לא מביא אותו בחשבון צריך הוכחה. יש יעוד של דרך ושל שצ"פ אני צריך להתייחס לזה. ברב התכניות של או"ח ברגע שמסמנים תכניות מנדטוריות נותנים מקדמים. אם הייתה מבוצעת הפקעה לא היינו נותנים שווי. זאת הדרך המקובלת.

**ליאור שפירא :** אם העיריה לא הפקיעה עשרות שנים מה זה מעיד שלעולם נרצה להפקיע והשווי זהה לקרקע?

**אוהד דנוס :** אם זה המצב אולי גם הארכת הזכויות שלי לפי הזכויות המנדטורית אולי צריך להתעלם מהתוכנית הזו. איך נחליט מה המצב הקודם.

**ראובן לדיאנסקי :** יש הכרעות שיפוטיות

**הראלה אברהם אוזן :** מה שנאמר שהיו תקופות שהיה צריך להיות תכנון. אומר השמאי שאני צריך לקבוע הערכה.

**ראובן לדיאנסקי :** מאחר והדרך לא תוכננה כדרך במשך שנים רואים בשטח הזה כשטח עיקרי ולא דרך ולכן חישוב הזכויות צריך לחול על הכל.

**אוהד דנוס :** השאלה האם כן השמאי היה מביא בחשבון ביעוד מגורים / מסחרי שעל בסיסו שכן הערכנו את השווי לעומת אחרת שסימנו כשצ"פ או דרך אני מניח שרוב השמאים כן יתנו הפחתה. אלו מקדמים מקובלים ואם מבקשים לשנותם צריך טעם מאוד חזק לזה. להתעלם זה לא פתרון נכון.

התנגדות 1 סעיף 2 – עשינו שווי של כל חלקה בנפרד. סעיף 3 – תוספת לחזית לגדוד העברי הוא רח' פנימי ולא חשבנו שיש מקום להביא בחשבון תוספת. מקדם שונה למגורים וממ"ד במגרשים 200 ו201 המקדם הוא התאמה לגובה המגדל. ערכי השווי אינם מקובלים אינו שווי שוק נוכחי הערכי יותקנו. לגבי עו"ד

וילצ'קי אין משמעות וזה קשור לזהות ובנחישות של הבעלים שלהם ופחות שהם חברה או פרטי כמה פרטים שיש זה לא אומר שאם אתה פרטי עושים יותר או פחות בעיות. טענה על העובדה שהחברות גדולות מעורבות היא לא רלוונטית, התכנון היה מקסימלי ומיטבי.

**מיטל להבי :** אחרי שהצבעתי על התוכנית הזו כל חלוקת המתחמים היו אחרת.

**אוהד דנוס :** ממש לא נכון

**הראלה אברהם אוזן :** לא נכון, היה שינוי קטן בזמן הוועדה המחוזית

**אוהד דנוס :** היתה התנגדות לחלוקה למתחמים.

**מיטל להבי :** זה היה מחולק ל-8 מתחמים

**אוהד דנוס :** הוועדה המחוזית החליטה שיהיה מה שיהיה. לסעיף 2.3 תיקון ההקצאה שכחו שיש גם הקצאה לעירייה וזה מה שהוריד את החלק היחסי וזה מה שהושלם לסגירה. תיקון טעות ביחס לחלקה 9

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - 0008-24ב' - 5</b>

ביקשו שיהיה רשום ייעוד דרך למסחר זה נכון אבל אין השפעה על הטבלאות נתקן ונדייק. לעניין הסכם השיתוף שצריך לתת הפחתה לשביל עכו, זהו שביל מסוכן מבחינה חברתית, מבחינת סמים ופשע. שמעת את הדיירים ומתרחשים שם דברים נוראיים.

**ליאור שפירא**: עשיתי שם בסיוור עם סליע נשתלה שם גינה נחמדה  
**אוהד דנוס**: לא מדובר בשכונה מבלבלת כפי שמנסים לצייר. לעניין התנגדות 4, נקודת המוצא שנעשו דברים לא תקינים לא ברורה, שמרנו על הזכויות של כולם, לא קיפחנו אף אחד.

**ליאור שפירא**: מהנדס העיר תיקן אותי שאמר שזה המקום היחידי שלא עשיתי בו סיוור עם סליע.

**אוהד דנוס**: בסוף הבעלים יצטרכו להסתדר במגרשים ביניהם ולהסתדר בינם לבין עצמם. אנחנו לא מעודדים פינוי של מישהו.

**מיטל להבי**: זה לא הגיוני לתת להם דיור חלף. הגיוני להוציא אותם מהבית כשיש היתר בניה  
**אוהד דנוס**: הבעלים יצטרכו להסתדר בהתאם להקצאה ואם יצטרכו ללכת להליך פירוק זה מה שיהיה.

**מיטל להבי**: זה לא ייתכן שיפנו את הקטן לפני שניתן היתר בניה.

**אוהד דנוס**: התנגדות 6 - לעניין זכויות העירייה, קיבלו בשני המגרשים, זה לא עניין שמאי זה עניין שלפנתה של הוועדה. התנגדות 7, זו חלקה שנרשמה ע"ש העירייה בהסדר, זה מוחלט מדובר בנושא משפטי אולם כך נוהגים.

**הראלה אברהם אוזן**: חלקה 41 כשביל עכו יש לה ייעוד קרקע שהוא דרך ויש חלק שהוא מסחרי מכח תוכנית F. מי שנרשם בהסדר זו העירייה. עו"ד שוב טוען שלא ברור כיצד העירייה נרשמה ויש פה מחלוקת וצריך להעביר לשמאי בורר. האמירה של שמאי התוכנית מי שרשום בנסח הוא העירייה ולכן היא מקבלת שווי מסחרי לעירייה כבעלים של הקרקע. כיועמ"ש אני לא רואה שום מחלוקת קניינית שצריך להעביר אותה לשמאי בורר. אם יש למישהו טענה כבעלים של הקרקע. כיועמ"ש אני לא רואה שום מחלוקת קניינית שצריך להעביר המשפטיים המתאימים. שמאי מכריע וודאי לא יוכל לעשות.

**אוהד דנוס**: פרטי טבלת האיזון הכל בהתאם לתקן, שטחים ציבוריים ראוי שיהיה נמוך 25% הינה טענה הפוכה שהמקדמים של שטחי ציבורי צריכים להיות נמוכים יותר. הפחתה למגרש בשל הבניה הגבוהה במגרש 200 ומגרש 201 בהיותו גובל לטוואי הרק"ל. ביחס לעסקאות ההשוואה מגינדי אין מקום לתת הפחתה, תיאום עם נת"ע הוא רק אחד מיני הוראות רבות להוצאת היתר ולכן אין מקום להפחתה. עלויות הריסה הן זניחות ביחס לשווי המגרש. לא ברור איפה וכמה דיירים מוגנים ישנם. לכן יש לדחות את ההתנגדות.

**אורנה ברביבאי**: אם היו לך נתונים מה היית מחליט לגבי דיירים מוגנים?

**אוהד דנוס**: בסוף כולם יצטרכו לפנות. בחסן ערפה נתנה הוראה כללית.

**מיטל להבי**: חסן ערפה לא היו מגורים היה בעיקר מוסכים. פה מדובר על אנשים שגרים שם.

**אוהד דנוס**: דיירים מוגנים לא מקבלים זכויות בטאבו במרבית המקרים לא יוזכרו בנספח ההערות כי הם לא קיימים למעט בהסדרים. ההקצאה לבעלים ושעליו לפנות את הדייר המוגן שלו על מנת לקבל את הזכויות. בסופו של דבר לא ניתן לתת פיצוי נוסף למי שיש דייר מוגן. דייר מוגן לא יכול להינות מהזכויות העודפות.

**ליאור שפירא**: דייר מוגן זה זכות חוזית לא קניינית. מה הנימוק ששטחים ציבוריים יהיו פחות 0.25.

**אוהד דנוס**: אלו וויכוחים שיכולים להיות אנו לקחנו את המקובל. לגבי הטענה לשמאי הבורר הנקודה שבמחלוקת אינה שמאית אלא משפטית, לכן הפתרון המוצע לא נכון.

**ליאור שפירא**: כנראה הכוונה היתה שברגע שיש שמאי לעירייה הוא נוטה לקבל החלטות לטובת העירייה.

**אוהד דנוס**: אין להפחית מושע לחלקות 1 ו-21. מפס"ד שאני מכיר משפחה לא נחשבת משפחה לעניין מושע. רק בני זוג כבעלים אחד, משפחה לא אמור להיות.

**מיטל להבי**: ואם זו חברת ניהול אחת?

**אוהד דנוס**: אנו לא אמורים להיכנס לדברים האלה.

**אודי כרמלי**: מזכיר לכם שמריבות רבות הם במשפחה.

**אוהד דנוס**: שווי מגרש 201 יש לדחות את הטענה. הפחתה שלא כדין במגרש 201 של שווי למבנה לציבור.

הערכת שווי שוק של מגרש 201 היינו חייבים להפחית את עלות המטלה הציבורית. לתקן טעות בשווי

שטחי מחסן ומרפסת ולהפחית במגרש 200 בגין קרבה לשטחי ציבור מדובר בשינוי זניח ביחס לשווי

המגרשים לכן חל בשני המגרשים כך שלא אמור לשנות את היחסיות. בדיקת גזי קרקע יחול בשני

המגרשים.

**מיטל להבי**: רוצה לברך על זכויות הבניה ל-400 אחוז. האם 400 אחוז זה הגג של הזכויות עד כמה יכול להגיע המגרש הציבורי? קווי בנין לא לפי צ'.

**אלון הרשקוביץ**: התנגדות מס' 9 סעיף 4 החלטנו לא לקבל. נכון קווי בנין לא לפי צ'.

**אריה קמיל**: התנגדות משי' נטר - ההיסטוריה של ההפקעות ושטחי ציבור היא אדירה, בעירייה היה נהוג

לעשות שחזור זכויות, כלומר שווי הקרקע לא נפגע מעולם. כיום התוכניות כמו תמ"א 60 עושות אותו

הדבר, הציבור מבין שלא הגיוני לקחת דונם 300 ולתת לו 10%. כל הפסיקות הם מקרקע חקלאית. בתחום

עירוני שהעירייה תכנס לספרים שלה ותבדוק כמה היא שילמה עבור הקרקעות בהרחבת שלבים ולראות

שווי שוק של קרקע הגיעו יותר מ-10% הגיעו 40% ויותר. כלומר שקרקע שיש עליה מסחר עסקים הוא לא

נסחר ב-10 אחוז משווי שוק. העירייה צריכה לבדוק בספרים שלה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>207-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - 24-0008</b>

**ליאור שפירא** : איפה הטענה שלך מופיעה ששטחים צריכים להיות נמוכים מ-0.25 ?  
**אריה קמיל** : נכון הוא שמפקיעים דרכים יש פסיקה שאסור לשחזר קרקעות ושה 10% המחירים נמצאים אצלכם.

**עו"ד תמר מגדל** : אמרנו שצריך לפי תקן 15 להתייחס לשווי שוק. השווי שוק לא היה מייחס 10 אחוז מהקרקע. מדובר בתוכנית משנת 1946 שלא מומשה, העיריה קבעה את האזור הזה לאזור חלוקה מחדש, היו 77-78 במשך 16 שנים על הקרקע הזו. ניתנו היתרי בניה ונאמר לאנשים שמדובר בקרקע שתחולק מחדש. במסגרת ההסדר המתנגדים פנו לתיקון ההסדר וקרקע שנרשמה על עיריית ת"א שהייתה ביעוד דרך חזרה לבעלים. אם זה היה צריך להיות ציבורי לא הייתה חוזרת לבעלים סימן שהעירייה לא חשבה לממש את הקרקע.

**ליאור שפירא** : מה חזר לבעלים?

**עו"ד תמר מגדל** : אחת החלקות במסגרת ההסדר נרשמה ע"ש עיריית ת"א הבעלים טענו שזו טעות זו חלקה שלנו ופנו לתקן את ההסדר וההסדר תוקן והקרקע חזרה להיות ע"ש המתנגדים כלומר קרקע ביעוד דרך שנרשמה ע"ש העירייה חזרה לבעלים זה אומר שהעירייה לא חשבה לממש את היעוד הציבורי. זה אומר שהשוק היה נותן לזה מקדם הרבה יותר גבוה מאשר 10%.

**ליאור שפירא** : הצפי היה שהדרך תחזור על שם הבעלים?

**עו"ד תמר מגדל** : כן, העירייה קבעה תוכניות שביטלה את הייעודים הציבוריים. תכנית 1900 הייתה תלוי ועומדת במשך 16 שנים והעירייה הייתה נותנת יותר מ-10%.

**ליאור שפירא** : אם אתם אומרים שהציפייה הייתה שהעירייה תפעל להחזרת הקרקע אז היא החזירה את הקרקע במאה אחוז.

**עו"ד תמר מגדל** : אנחנו יודעים שהעירייה לא תממש זאת, אבל זה לא עשרה אחוז.

**ליאור שפירא** : אני לא מבין את הלוגיקה? את

**ראובן לדיאנסקי** : אם את קובעת שזה חוזר מדרך לחלוקה רגילה למה אתם לא קובעים 100%

**אריה קמיל** : כי יש עוד הליך שיש לזה פחת, לא יכול להיות שאנחנו נקבל 10%.

**ליאור שפירא** : אנו לא מתייחסים לאחוז. אם יש ציפייה שהקרקע הזו תחזור אז היא תחזור 100%.

**עו"ד תמר מגדל** : זה תלוי בשוק, זו עבודת השמאי לבדוק את שווי השוק. זה ייעוד שנקבע בתוכנית מנדטורית שהעירייה קבעה שאין לה יכולת לממש.

**אלי יהל שמאי** : כשיש שני מגרשים, לאחד 3 בעלים ולשני 200 בעלים, שני המגרשים באותו גדול ואותם זכויות בניה, לא צריך להיות שמאי לדעת שכל חלק שנקנה שבמגרש שיש בו 3 בעלים שווה יותר מהמגרש שיש מגרש עם 200 בעלים כי קשה יותר לארגן 200 בעלים והחלקים לכל שותף גדולים יותר.

במקרה שלנו, במגרש שלנו יש 12 שותפים 7 מתוכם מחזיקים 7% כל אחד מחזיק אחוז ואין לו בעיה להתעלל. במגרש השני יש 22 שותפים מתוכם 16 קטנים, זה ברור שזה לא אותו דבר. ברור ששמאות זה לא מדע מדויק, ההפחתה היא לא אפס והדיון יכול לנוע בין 10 עד 1 אחוז.

**ליאור שפירא** : אתה אומר שכמות המחזיקים משפיעה?

**אלי יהל** : נכון

**ליאור שפירא** : אם כל חברות ביטוח היו מחזיקות במגרש אחד לעומת השני שתי אחיות המגרש שלהן יהיה שווה יותר?

**אלי יהל** : שמאות זה לא דבר מדויק. פה מדובר על 22 שותפים לעומת 12. הטענה השנייה לגבי שביל עכו נאמר לנו ששביל עכו פחות יותר טוב מרחובות אחרים, השמאי אמר שזה נלקח בחשבון בטבלאות, אבל לא רואים זאת למגורים בקומות העליונות.

**חגי קורח** : בקצרה חזית לשביל עכו צריך להיקבע לפי F ואם הנימוק הוא רשת רחובות אז צריך להחיל על כל שאר רחובות בעיר. יש שלל פסיקה לעניין המושע. לעניין השווי היחסי לפי הסכם השיתוף. יש הסכמות לבניה בחלקה ולבסוף אני צריך להילחם על הזכויות שלי, אני מבקש מהוועדה לתת ההקצאות לחלקה בשלמות. זה נעשה בתוכניות אחרות יש פסיקה של ועדה מחוזית. במתחם 3 יש אותו מקרה, דין התקנון כדין ההסכם שיתוף מתוך עיקרון השווי.

**עו"ד שוב צבי** : לא אמרתי שהשמאי יחליט עם חלקה 41 תקבל זכויות או לא. למה כי הקרקע היא רשומה כמקרקעי יעוד שזה למטרה ציבורית. החלקה התקבלה כיעוד למרות שהיעוד המסחרי היה כבר משנת 1946. לחליפין, גם אם לא מורידים אותה מתחת לקו החלקה אמורה לקבל ערכים אחרים כי זו מתרוכה. היא אמורה לקבל שווים אחרים. בתוך מגרש 201 יש שטח ציבורי, בתחשיב הורידו 10000 שקל לכל מ' לקחתם ממגרש 200 וממך את מגרש 201 אני לא אמור לשלם את המגרש הציבורי במגרש 201, זה לא אמור להיות בטבלת איזון, זו טענה משפטית.

**שמאית מיכל שינקביץ** : לא קיבלנו תשובה לטעויות למגרשים המסחריים 201. לא קיבלנו מענה לגבי הכפלת שטחי המרפסות והמחסנים ב 16,000 במקום 15,400 ולא קבלנו מענה להגדלה הנפחית של המגרש הציבורי מגרש 250 ואיזה מקדם יהיה כאשר הכפלתם את זכויות הבניה לבניני הציבורי 200 ל-400 אחוז. לגבי המושע אנו מגרש שמנוהל בניהול אחיד, אני מודעת בזכויות הבניה לשינוי בין מסחרי 1 למסחרי 2 יש לשקף זאת בתחשיבים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2007-0909853-507 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - 0008-24ב' - 5</b>

**חגי קורח :** התוכנית של שד"ל יבנה שבמסגרתה היה הסכם שיתוף והיו זכויות בניה צמודות אבל לא אותן מקרה. העיקרון הוא אחד תמיד המקרים יכולים להיות שונים והוועדה קובעת עיקרון אחד ומכילה אותו על כולם. יש לקבוע או גילום השווי או מתן הזכויות בשלמות וכך לא אפגע מהתוכנית.

#### **דיון פנימי:**

ההקלטה הופסקה לבקשת יו"ר הוועדה לצורך קבלת הסבר משמאי הוועדה אוהד דנוס **אוהד דנוס :** נתנו הפחתות אחרי שחישבנו את שווי המגרש. נושא הפרשות לשטחי ציבור שעשינו את ההערכה ותכנון בעתיד וכד' שווי השוק מחושב לפי תוכנית F וביתרה לפי היעוד. אני מנטרל את ההשפעות של התכנון מחדש ולכן זה צריך להישאר 0.10. אין כאן עירייה בין העיריה לבנים. אחת הסיבות לתקן 15 בגלל כל ההפחתות. אם יש הפחתה בשביל עכו יש הפחתה. בשד"ל עשינו את הטבלאות דרך חגי' ושם קיבלו כמו בתוכנית קודמת קיבלו 2 קומות משרדים ובהסכם שיתוף חילקו בינם לבין עצמם. אנחנו רשמנו את העובדה שיש הסכם שיתוף כמו פה וחילקנו את הזכויות בהתאם לנסח. בבתיים משותפים צריך להתייחס לפסיקה לשווי הכלכלי של היחידות פה אין את זה. במקרה הזה אין רישום בית משותף בטבלאות הקצאה הם רוצים שנרשום לכל אחד את החלק שלו ואי אפשר לרשום את זה.

**ליאור שפירא :** הטענה שלו אם יש הסכם שיתוף הזכויות הם לא עתידיות.

**אוהד דנוס :** במתחם שלוש יש מקרה של בית משותף והזכויות נרשמו לטובת בעלים אחד, זה מקרה שונה. כעת הוא מבקש לעשות סוג של עיקוף, עיריית ת"א לא יכולה לעזור לו.

**ליאור שפירא :** במגרש של דונס במושע, כולם שווה בשווה אבל יש עסקה שלא דווחה נעשה רק הסכם שיתוף, ואת ההסכם שיתוף הכנסתי בטאבו 30 70 .

**אלי לוי :** לא קנייני. קנייני יבוא בתבע הסכם שיתוף הוא אומר למרות שני 70% אני מסכים **ליאור שפירא :** במסגרת הסכם השיתוף אנו חצי חצי, במסגרת הסכם שיתוף זה שונה והפקדתי אותו בטאבו. אני קונה את זה במסגרת הסכם שיתוף.

**אלי לוי :** חוק המקרקעין קובע אדם שנכנס בשלושים והשני בשבעים, בהסכם שיתוף הם משנים. כשבאים לרשום בטאבו הרשמת לא מסתכלת בהסכם שיתוף ואומרת חצי חצי.

**אוהד דנוס :** יכול להיות שני מצבים בעניין הסכם השיתוף. אחד שהוא אומר לגב' אני לוקח מגרש יותר קטן ונקבע שבזכויות הבניה הנוספות נתחלק אחרת, אם זה המצב אז אני חייב להכניס אותו לפי השווי היחסי שלו קבלת עוד זכויות שלו ולא אמור לשנות את הטבלאות. במקרה השני, קיבל יותר הוא קנה או שכנע אותה, והוא מבקש להירשם הוא צריך לראות דיווח. הבעיה היא הדיווח.

**ליאור שפירא :** אם יש דירה בבעלותי ונתתי לבתי ודיווחתי למיסוי מקרקעין. בטאבו אני עדיין הבעלים. **אלי לוי :** אבל יש לך אישור, אם הוא היה מציג מסמך ודיווח עליה

**אוהד דנוס :** במקרה הזה אם יהיה או"ח אתה תהיה רשום .

**אלי לוי :** האיזון מבחינת הקניין הוא מושלם.

**ליאור שפירא :** גם אחרי שעשיתי את הכל הוא לא רושם אותי

**מיטל להבי :** יש תקן 7 שקובע שאפשר

**אוהד דנוס :** היא צודקת. יש שני נטבחים הוא אומר תעריך את ה-25 אחוז שלי יותר, אנו כרשות ציבורית מחויבים לראות שהם דווחו לרשות המיסים ואז נוכל להתקדם אתו.

**ליאור שפירא :** הטענה היא חסרת משמעות אם דיווחתי או לא העיקר שאנו פועלים לפי הנסח טאבו.

**אוהד דנוס :** חייבים לציין את ההסכם.

**אלי לוי :** יש מס על תשלומי איזון.

**מיטל להבי :** גם השותפים מבקשים לראות את הבניין כבניין משותף.

**אוהד דנוס :** ההסכמות לא רלוונטיות הם יצטרכו לשלם על זה אם הם לא יוכיחו מבחינת שווי הם לא שינוי .

**מיטל להבי :** התוכנית השתנתה משנת 2015 ולמתחם 2 בשנת 2017 אחרי שמכרו ללוינסדטיין מתחם 2 הוא 9 דונם עם 30 אלף מרוב וכל שאר המטרים זרמו ללוינסטיין. והזכויות זרמו למגרש אחד

**אוהד דנוס :** לגבי העצמת הזכויות כשבאו אליי כשמאי, הגבול לא היה שם.

**מיטל להבי :** ב-5500 אתם מבקשים איזור תעסוקה על כל שטח מתחם 2

**אלון הרשקוביץ :** בגלל שהיתה טעות בתכנית המתאר 5000 באזור הגדוד העברי הגענו לוועדה המחוזית עם התכנית הראשית 4321. החלוקה למתחמים כפי שהם היום. ב-5500 הוא תיקון גרפי בלבד, התוכנית מאושרת.

**מיטל להבי :** הם לא יכולים לבוא ולטעון שאישרנו את 5500 ומגיע להם יותר זכויות וגובה?

**אלון הרשקוביץ :** לא. התיקון בוצע בכדי שהתשריט יהיה נהיר. אני בקשתי לעשות את התיקון הזה ושכל האיזור יסומן כמע"ר.

**מיטל להבי :** זה אזור מגורים

**אלון הרשקוביץ :** התוכנית 4321 חלקה אזורים מוטי מגורים ואזורים מעורבים.

**אודי כרמלי :** בגלל זה היינו במחוז. 5500 משקפת את התוכנית המאושרת.

**מיטל להבי :** אני לא מבינה זאת כך

**ערן מאירסון :** זה אחוזי מגורים שמאפשרים באזורי תעסוקה ונוצלו בתוכנית הזו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2007-0909853 תא/מק/2/4321 - מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2</b>	<b>05/06/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>5 - - '24-0008</b>

**מיטל להבי** : 5500 לא מוסיפה זכויות לתוכנית הזו?  
**ערן מאירסון** : 5500 היא משקפת את המצב המאושר שהייתה טעות סופר והיא לא משנה כלום.  
**מיטל להבי** : כיו"ר המטה למיגון העורף, עימני יש 30 חברים אנשי מקצוע שגם חגי קורח מופיע שם. זו עבודה התנדבותית. אני לא חושבת שאני בניגוד עניינים למען הסר ספק ולפרוטוקול. בנוסף תפרט את זכויות הדרך  
**ראובן לדיאנסקי** : על מנת לממן את הזכויות במבנה ציבור ב201 העמיסו את זה על מגרש 200.  
**אוהד דנוס** : זאת הדרך לעשות זאת וצריך להעריך שווי שוק של המגרשים החדשים ומגרש שאמור לבנות לעיריה שטח הוא שווי הזכויות מינוס עלות המטלה. הוא טועה מתמטית. יש שווי לתכנית מצב חדש והשווי מורכב ממי שמקבל מגרש שיש בו את המטלה מקבל טיפה יותר מכוון שהוא צריך לשאת במטלה ולכן במבחן שווי שוק אני חייב להביא בחשבון מגבלות.  
**מיטל להבי** : אין קורלציה בין ההתנגדויות של מיתר לבין התשובות.  
**אוהד דנוס** : יש לו 6 ועונים לו 6 – טעות סופר. המלצתי לוועדה לבטל דרפטים.  
**מיטל להבי** : אני מציעה שמתנגדים יגישו תקציר להתנגדות. אתה תפרט יותר את השומה  
**אוהד דנוס** : זה התקן.  
**אוזן** : מקריאה את ההחלטה.  
**בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה מחליטה לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן :

טענה מס' 1 בהתנגדות 3 , לתקן את הטבלאות באופן שתשקפנה את הסכם השיתוף שנרשם בטאבו לעניין המושע בלבד. תירשם הערה בדבר הסכם השיתוף בנספח השעבודים.

התנגדות 9 של מהנדס העיר בנוגע לתא שטח 250 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח , בנושאים הבאים :

1. הגדלת שטחי הבניה מ 270% ל- 400%
2. הקטנת קווי הבניין בהתאם להוראות תכנית צ
3. הגדלת תכנית בניה עד 75% תוך הבטחת הוראות בינוי מחייבות והיקף זיקות ההנאה שנקבעו בתכנית המתאר 4321
4. עדכון הוראות בינוי

טענה מס' 1 בהתנגדות 10 , לתקן את הטבלאות באופן שתשקפנה את הסכם השיתוף שנרשם בטאבו לעניין המושע בלבד. תרשם הערה בדבר הסכם השיתוף בנספח השעבודים

כמו כן, לעדכן את השווים במצב הנכנס והיוצא ואת נסחי הטאבו.

לכן הועדה מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב ע"י משלוח הודעות אישיות ופרסום בעיתונים לכל בעלי הזכויות בתכנית ומתן זכות התנגדות תוך 45 ימים.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלחנן זבולון