

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - - '24-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:

דרום מערב שכונת עזרא, בסמוך לפארק מנחם בגין וספורטק דרום



התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24'

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6034	מוסדר	חלק מהגוש	23-26	36, 33, 31, 22, 11
6136	מוסדר	חלק מהגוש	27	26

שטח התכנית: כ-30.3 דונם

מתכנן: אדרי' אילה רונאל

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: פרטיים, רמ"י.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בניינים פרטיים צמודי קרקע ובניינים משותפים בני 2-3 קומות. שטח התכנית שטוח ברובו וללא הבדלי טופוגרפיה משמעותיים. הבעלות בשטח התכנון הנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל, עת"א, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במתחם. חלק מהמתגוררים בשטח התכנית אינם בעלים רשומים בטאבו (רשם המקרקעין).

מדיניות קיימת:

תכנית דרום גן השוטרות ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות.

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות: תא/במ/2215ג, תא/5000, תמא/3, תא/1ג, תא/1ע

תב"ע 2215ג קובעת זכויות בניה של 80% למגרשים שגודלם עד דונם ו-120% למגרשים שגודלם מעל דונם. בנוסף, מתירה התכנית, לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 10% נוספים עבור הריסת מבנים קיימים. תב"ע 2215ג קבעה הליך להגדרת מגרש משני לבניה. כאמור, בפועל הליך זה מופעל כיום כחלק מהליך הוצאת היתר לבעלי קרקע המתגוררים בשכונה בלבד. כמו כן, הועדה המקומית רשאית להתיר לאורך רחוב חירותינו מסחר קמעוני, שירותים אישיים ובתי קפה בקומת הקרקע.

תב"ע תקפה: 2215 ג

יעוד קיים: אזור מגורים ב

שטח התכנון: 30,356 מ"ר

זכויות בניה: 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש: מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה- רח"ק 1-3 עד ל-8 קומות (לפי נספח

עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה ע"י המתוכנן.
- הסדרת בעלויות במתחם התכנון ע"י איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוך מתן פתרון תכנוני לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
- הנעת תהליך של התחדשות עצמית.

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24ב'

- תכנון השטח בהתאם לתפקודו כחלק משכונת עזרא המקשר ופוגש את פארק מנחם בגין והספורטק בהתאמה לעיצוב שולי העיר על גבול הפארק.
- ציפוף עירוני ומיצוי הפוטנציאל האורבני תוך חיזוק שכונת המגורים.

יח"ד:

- צפיפות- במגרשים בבנייה נמוכה: עד 10 יח"ד/דונם, במגרשים בבנייה רוויה: 16-29 יח"ד/דונם.
- שטח ממוצע ליח"ד- 75 מ"ר
- סה"כ יח"ד- כ- 249 יח"ד

נתונים נפחיים:

- מספר קומות- 3-10
- תכסית- במגרשים החדשים: 40%-55%
- קווי בניין- ע"פ המסומן בתשריט ומוגדר בטבלה 5 בתקנון התכנית

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק' ומגוון. יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- קישור השכונה הקיימת לפארק מנחם בגין ולספורטק הסמוך.
- ישימות כלכלית לאור מורכבות של בעלויות.
- הסדרת מערך הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
כ-18,675 מ"ר (שטח עיקרי) ללא שינוי	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	אחוזים	מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
		מ"ר		זכויות בניה לקומה	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	מ"ר	גובה	
3-10	1-3	קומות	מטר	תכסית	
55%-40%	80%-50% בבניה קיימת			מקומות חניה	
עפ"י תקן	עפ"י תקן				

זמן ביצוע:

מיידי

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0322842	שם התכנית תא/4393 דרום גן השוטרות	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי אילה רוטאל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
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:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מוזר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מונ) תוקף 22.12.2016).	62 א. (א) חוק התו"ב התשפ"ח	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בן כ- 28 דונם - התוכנית במתווה של רה-פרצלציה המאפשר את ממשוש הזכויות, יצירת מערך דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	
התכנית הינה בשמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות בתחומה ומנציחה שצי"פ בגבולות היזר רצף עם הפארק ודרכיו. בהתאם לסעיף 5.2.1 (ו) לא נדרשת חכנה של מסמך מדיניות לתכנית המוסיפה עד 0.5 רח"ק.	מסמך המדיניות יתייחס לציורים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונת המגורים	906 א – נשפח אזורי תכנון – 'דופן פארק בגין'	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+			
בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד שצי"פ	בהתאם לסעיף 3.6.1 (ז) יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח סחיר מותנה בקביעת שטחים חלופיים למטרות אלו בגודל וברמת אטרקטיביות דומה.	למי תשריט אזורי יעוד: 906 א - אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3) ושטח פתוח מטרופוליני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+			
	שימושים - מגורים. מקבץ שימושים ראשי- מגורים	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+			
לעבר רחוב חירותינו יתאפשר שימוש נוסף עבור מסחר 1 תא/2215	מקבץ שימושים נוספים בקומות הקרקע- מסחר 1	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+			
במגרשים הפנויים הצפיפות עולה על 12 יחיד לדונם נטו. תוספת שטחי הבניה מכח תכנית 5000 הייתה עד 0.5 רח"ק.	רח"ק 1-3 לפי סעיף 3.2.3 (א) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+			

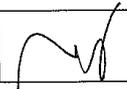
<p>התכנית מכילה את הוראות ע"ג טבלה 5 בתקנון</p> <p align="center">+</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>במספר מגרשים מצומצם תותר תוספת של עד 3 קומות בהקלה.</p> <p align="center">+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 8 קומות</p>	<p>מספר קומות מידי: עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)</p>
<p align="center">+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) ו (4.2.4) התייחסות לנטיעות עצים כתנאי לאישור בקשה להיתר במסגרת התקנון</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>המלצה לועדה לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים לבניני ציבור, שכן התכנית שהינה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני, מוסיפה כ- 30 יחיד ביחס למצב מאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים פתוחים.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (ג) וסעיף 4.1.1 (ח) הועדה רשאית לפטור מהקצאה לצרכי ציבור.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>
<p>סעיף 3.6.13 (ב) 5 - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסויימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מ-100 מ' ל- 50 מ' והוא בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכת תמ"מ 5/3</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט הוראות לגבי ציר ירוק מטרופוליני-הסדרת ציר ירוק מטרופוליני בתחום התכנית כשטח רציף של הפארק. סעיף 1.4.4 מתיר את קביעת מיקום הציר המטרופוליני.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, התכנית סמוך לשטח פתוח מטרופוליני בתחומה ציר ירוק מטרופוליני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.11-3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' ציר ירוק מטרופוליני 3.6.13</p>
<p align="center">+</p>	<p>מוטמע בתקנון התכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>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</p>
<p align="center">+</p>	<p>ברא שטח 212 קיימות תחנת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p>

הוראות והתקנות

מרחב ציבורי

	שאיבה- בלתי פעילה שהועברה לאחריות עיריית תל אביב יפו ב-04.08.2016 מאיגודן ותפוחה כשצ"פ במסגרת התכנית.		החנייה כללית להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגרה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	---	--	--

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא התורה את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מזהות הסעיף	סעיף קטן (א)(4)
קביעת קווי בניין +	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הוראות בינוי +	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
תוספת עד 3 קומות +	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלו)
הוראות להריסת מבנים +	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות				
בדוקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	עמ'
ערד גבולי, אדרי	052082013		25/12/17	25
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	עמ'
הראלה אברהם אוזן,	2438976-9		29.12.2017	26

רו בתס | 2017

העתקים
 גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24ב'

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה.

התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ומציבה פתרון להמשך הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ובכך חיזוקה כשכונת מגורים.

- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה למתן פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה.
- יומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב)5, לצמצום רוחב ציר ירוק מטרופוליני במקומות מסוימים. צמצום רוחב הרצועה שאינה בנויה מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3.
- לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות. כפי שנקבע ב-03.12.2017 במסגרת תת הועדה לנושא שיתוף הציבור.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/12/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/12/2017

בישיבתה מספר 0027-17ב' מיום 03/01/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון הציגה את עיקרי התכנית. תכנית דרום גן השוטרות היא תוכנית רפרצלציה ביוזמת הועדה המקומית. המרחב ממוקם בשכונת עזרא סמוך לספורטק דרום והפארק. התוכנית מגדירה מגרשים למגורים, מסדירה דרכים, מגדילה שטחי ציבור פתוחים בלב השכונה ומאפשרת בניה חדשה מתוך רצון לחיזוק שכונת המגורים. התכנית המוצעת היא תכנית חשובה ומשמעותית להשלמת הליך פירוק המושעות בשכונת עזרא ואנו ממליצים לוועדה על הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות. אדריכלית איילה רונאל הציגה את התכנית. ארנון גלעדי: זו תוכנית ראויה שבשכונת עזרא היא טובה לעיריה. כרמלה עוזרי: אין עדיין הסכמות מלאות למחזיקים.

איל רונן: התושבים המחזיקים בעלי הנכסים מכירים את העובדה שהועדה המקומית מקדמת תכנון בעתיד לפירוק החלקות שבמושע והסדרת המגרשים. לכן התהליך מפגיש אותנו עם התושבים וגם בסוף החודש הזה יהיה מפגש עם התושבים על מנת להציג להם את התוכניות והליכי התכנון. בוודאי שיגיעו תושבים גם כאלה שידם אינם משגת על מנת להציג את המסמכים שיש להם. אהרון מדואל: בשכונת עזרא לא ברור מצב קיים לעומת מצב נכנס.

מלי פולישוק: כמה יח"ד יש?

איל רונן: זו אחת התוכניות המורכבות בשכונה. מאחר ומספר הזכאים גדול מהשטח הפנוי בשכונה לכן יח"ד המאושרות הן 215 ויח"ד המוצעות הן 249.

אהרון מדואל: אני מבקש הסבר לגבי הזכויות.

איילה רונאל: התוכנית לא מגדילה זכויות בניה. התוכנית מקבעת את הזכויות הקיימות, מוסיפה יח"ד על אותו שטח. התוכנית מחלקת למגרשים לפי מה שקיים בפועל ורושמת את המגרשים ע"ש הבעלים/מחזיקים כפי שיש במיידע שבידנו ובסה"כ 775 מ' נשארים בנכנס וביוצא אותו דבר. נתן אלנתן: כמפורט בחו"ד הצוות יש שתי החלטות שצריך לקבל בק/שר להקצאות ציבור ולצמצום רוחב הציר הירוק המטרופוליני.

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24'

הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכות המסורה לה בהוראת סעיף 4.1.1. (ח) בתכנית המתאר לתת פטור מהקצאות שטחים למגרשים ביעוד למבני ציבור, שכן התכנית מוסיפה כ-34 יח"ד ביחס למצב המאושר ומפנה שטחי ציבור משמעותיים לטובת שטחים ציבוריים פתוחים בתחומה. בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 3.6.13 (ב)5 בתכנית המתאר לצמצם את רוחב הציר המטרופוליטני שאינו בנוי - מרוחב 100 מ' ל-50 מ' וזאת בהתאם להסדרת הבניה הקיימת היום בשכונה ולתכנית הניקוז מכח תמ"מ 5/3 ולאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי.

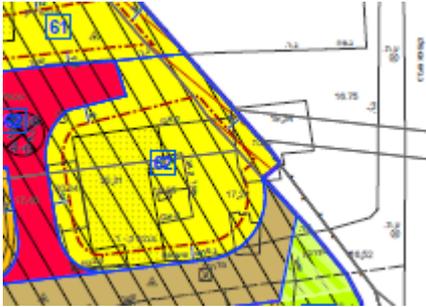
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

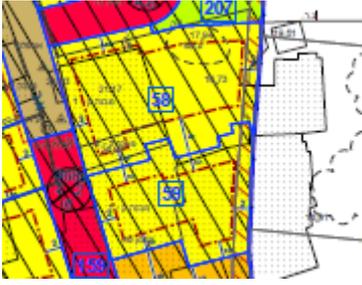
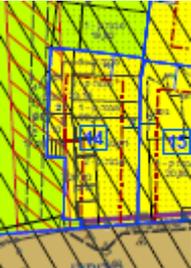
פרטי תהליך האישור:

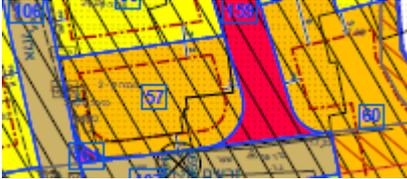
בישיבתה מספר 17-0027 ב' – 3 מיום ה-03.01.2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תא/4393 'דרום גן השוטרות' והחליטה לאשר את הפקדתה בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לכתוב מעלה. הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7748 בעמוד 6649 בתאריך 29/03/2018 ובמסגרת זו הוזמנו בעלי העניין למפגש תושבים ב'בית דני' בו הוצגה התכנית. הודעות בעיתונים פורסמו ב'ישראל היום' ובעיתון 'the marker' ב-15.03.2018 וירשת העיר' 16.03.2018. בתאריך 19.03.2018 הוצבו שלטים במקומות בולטים בשכונה. בתאריך 21.03.2018 נתלו מודעות בדבר הפקדת התכנית ע"ג לוחות מודעות. המפגש ב'בית דני', כפי שפורסם, התקיים ב-25.03.2018 וכלל הסבר כללי על ההליך הסטטוטורי, התכנית הנדונה ומפגשים פרטניים. תום מועד קבלת ההתנגדויות היה ב-21.05.2018, נכון לתאריך זה הוגשו 4 התנגדויות (התנגדות מר עופר גבאי באמצעות עו"ד יורם פיינברג, מר גדעון שרעבי, מר רמי בן שייאן והתנגדות מהנדס העיר). לאחר מועד זה התקבלו 4 התנגדויות נוספות (ההתנגדות עו"ד רייסמן-גור המייצג כ-12 בעלים, גב' חאלו נושאפרין ומר חאלו רבי מאיר, מר מוגמי עשהאל ומר שמעון טוב). הארכת מועד ההתנגדויות עד לתאריך 11.06.2018 התקיימה בהמלצת הצוות המקצועי, אגף התכנון ובאישור יו"ר הועדה והיועצת המשפטית.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

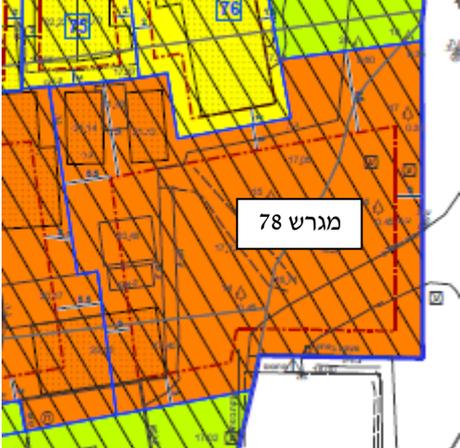
1. עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי, מירב שרעבי, ציון שרעבי, עזרא כהן תמים, עזת כהן תמים, משאלה כהן, חיים כהן, שרעבי יהודית, שרה נדר, משה צדוק, שושנה ברוכים, שארים דליה - מגדלי גיבורי ספורט, קומה 19, מנחם בגין 7, רמת גן 03-5555055
2. חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר – אלול 7, ת"א יפו – 050-5184383
3. שרעבי גדעון – תשרי 63א, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו – 052-2720141
5. שמעון טוב – צייטלין 8, ת"א יפו – 050-6825310
6. עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ – רח' קלישר 30, ת"א יפו – 03-5165500
7. רמי וברטה בן שייאן – משה דיין 140, ת"א יפו – 050-9254444
8. התנגדות מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

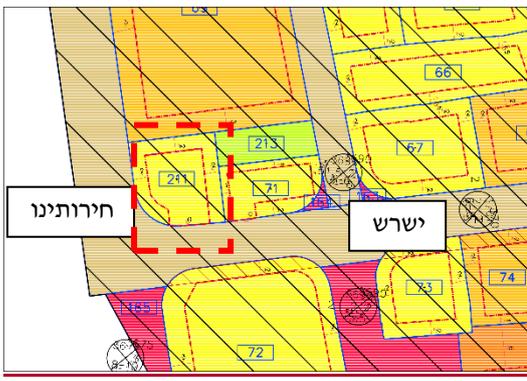
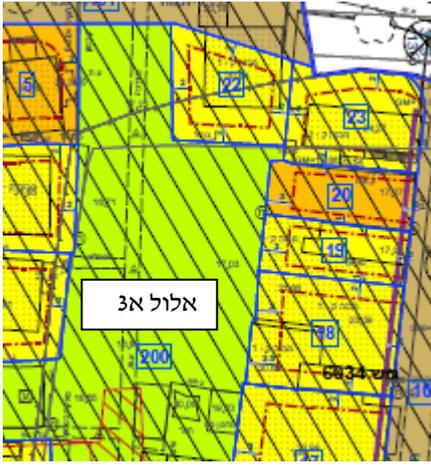
נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>א. תכנית 2215 קבעה מגרשים ראשיים והוראות לחלוקתם למגרשים משניים. הגדרת מגרש משני הינה כפופה לאישור הועדה המקומית, זמנית ומותנית בקביעת שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>מוצע לקבוע כי יתוספו זכויות בניה בגין הריסת 'מבנה קיים' כמוגדר בתכנית והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.</p> <p>ב. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>1. יחס לתכנית 2215 ג -</p> <p>א. תכנית 'דרום גן השוטרות' מחליפה את תכנית 2215 בתחומה. תכנית 2215 קבעה אזור זה כאזור מגורים ב', בו אחוזי הבנייה הבסיסיים למגרש משני הינם 80% ובתמורה להריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה מחדש. תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש תינתן תוספת של 3% בהתאם להנחיות. התכנית הנדונה מבקשת להפחית את זכויות הבנייה מאלו הקיימות כיום למתנגדים.</p> <p>ב. קביעת הזכויות בלוח ההקצאות אינה שומרת על זכויות הבעלים בין המצב הנכנס למצב היוצא.</p> <p align="center"><i>סעיפים 5-14 בהתנגדות</i></p>	<p>עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון / שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי יהודית / שרה נדר / משה צדוק / שושנה ברוכים / שאים דליה</p>
<p align="center">לקבל התנגדות זו בחלקה</p> <p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית סעיף המבטיח תוספת של 2.5% לכל קומה שתיבנה במבנה חדש תמורת הריסת 'מבנה קיים' והוספת 3% לקומה בגין איחוד מגרשים, בהתאם להוראות תב"ע 2215.</p>	<p>2. משפחת צדוק: רחוב ישרש 11 – יורשים מכח חוזה ממר רוזנהויז המופיע בנסחי הטאבו</p> 	<p align="center">1</p>
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p>(לא קיים פירוט התנגדות. להתנגדות מצורפים מסמכים ממס רכוש 1991, ייפוי כח וחוזה ממר פיינה אהרן ונסח טאבו בו מופיע מר רוזנהויז)</p>	

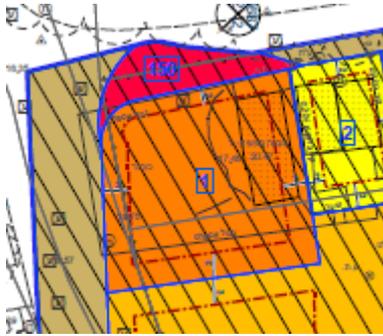
<p>א. הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p> <p>ב. נמליץ לרכז את זכויות המתנגדים ירון ומירב שרעבי במגרשים 58 ו-59, בהם מתגוררים בהמשך, להצהרתם במפגש התושבים וככתוב בהתנגדות זו, להלן אב 9 ו-11.</p> <p>לפי מסמכי התכנית במגרש 58 משויכים מדינת ישראל, סימן טוב שרעבי ושרעבי גדעון ואבנר. נמליץ כי במגרש 58 ישויכו סימן טוב שרעבי, ירון ומירב שרעבי בלבד.</p>	<p>3. שרעבי ירון ומירב:</p> <p>א. בעלי שני בתים פרטיים הבנויים בקיר משותף ברחוב אב 9 ו-11. בחזקתם שטח של כ-1200 מ"ר סה"כ. לטענת המתנגדים, שטח החזקה בפועל אינו תואם את המצוין במסמכי התכנית.</p> <p>ב. בעלות ירון ומירב שרעבי קבועה במסמכי התכנית במגרשים 43 ו-59 בשונה מחזקתם בפועל בכתובת האמורה לעיל (מגרשים 58 ו-59).</p> 	
<p align="center">לקבל התנגדות זו בחלקה ולשנות את שיוך המגרשים לבעלים בהתאם.</p>	<p align="center">סעיפים 15-16 בהתנגדות (להתנגדות מצורף נסח טאבו)</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p>4. שרעבי ציון רפאל:</p> <p>ע"פ נסחי הטאבו רשום כבעלים של 169 מ"ר, בפועל בעלים של כ-400 מ"ר. הטבלה יצרה משגה הפוגע קניינית במתנגדים בהתייחס למצב הנכנס.</p> 	
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיף 17 בהתנגדות</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>	<p>5. כהן חיים:</p> <p>המתנגד הינו בעלים של בית פרטי בשטח של 90 מ"ר במגרש של כ-150 מ"ר. קיים פער בין הרשום בנסחי הטאבו לבין חזקתו בפועל.</p> 	
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">(להתנגדות מצורף נסח טאבו 56/17481 ותשלום ארנונה ל-90 מ"ר – בכתובת חירותינו 62)</p>	

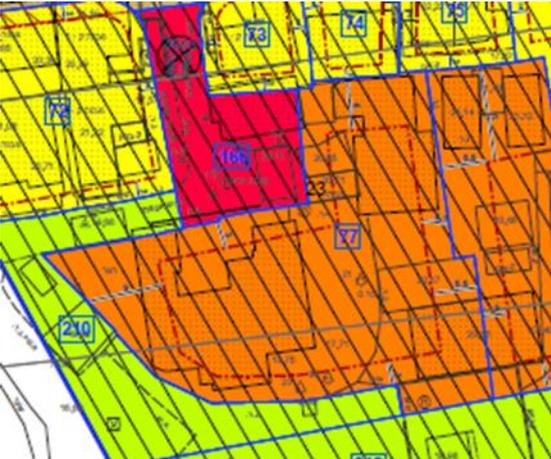
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. חזקתם של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל. מבחינת עקרונות השומה אין הבדלה בהיקף זכויות הבניה בין מבנה אחד לשלושה.</p>	<p>6. שרעבי יהודית: בחזקת המתנגדת שטח של כ-3,000 מ"ר ברחוב אלול 25. על פי טבלת האיזון נקבע שטח של 507 מ"ר, הקטן משמעותית מחזקתם בפועל. כמו כן, יש להתייחס לכך כי בפועל קיימים בשטח שלושה מבנים ואין להשוותם לזכויות של מבנה/יחיד אחת.</p> 		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת עפ"י החוק והתקנות רק על בעלים הרשומים בנסחי הטאבו. המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. ככל ויומצאו חוזי רכישה ממר רוזנהויז יוקצו זכויות בהתאם לרשום בלשכת רישום המקרקעין, בלבד, על שמו. דהיינו, יוקצו זכויות בכתובת אלול 7. כתובת אלול 7 - מגרש 10 בתכנית- יועד לבעלים: מדינת ישראל. מר רוזנהויז ז"ל ממוקם בתא שטח 77 ולו כ-21 מ"ר זכויות בניה בכלל התכנית.</p>	<p>7. כהן- כהן תמים- צדוק, אלול 7: המתנגדים מתגוררים ברחוב אלול 7 וזאת ע"פ הצהרתם והמסמכים הנלווים. לטענתם מר רוזנהויז ז"ל מכר את זכויותיו, אולם, העסקה לא נרשמה ולא הוסדרו זכויותיהם בנסחי הטאבו ועל כן לא נכללו במסמכי התכנית. המתנגדים מבקשים כי הועדה המקומית תסדר זכויות אלו בהתאם לאסמכתאות המוצגות.</p>  <p>(להתנגדות מצורפים חשבון מס רכוש, הסכמים וחווזה מכר, חשבון ארנונה ומכתב שיקום שכונת של משרד הבינוי והשיכון)</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			
<p>פוטנציאל התכנון בשכונת עזרא נקבע מכבר בתכנית מאושרת 2215ג. לפיכך ובהתחשב במטרת התכנית, שבאה להסדיר מצב קנייני ורישום המגרשים בחלקות המושע, מוצע לדחות התנגדות זו.</p>	<p>8. פוטנציאל השבחה- הפוטנציאל באזור מגורים ב' כמוגדר ב-2215ג עולה עשרות מונים ביחס לבניה רוויה. קביעת השמאי בתכנית 'דרום גן השוטרות' מקיימת זכות לתבוע פיצויים ככל שתאושר ולערור על דרך אישורה לוועדת הערר, כל עוד לא נבחן, ע"פ המתנגדים, המצב הנכנס לאשורו.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center"><i>סעיפים 18-20 בהתנגדות</i></p>		

<p>הליך התכנון מלווה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולפיכך אין אנו ממליצים על קביעת לוחי מקצועי נוסף.</p>	<p>9. מטרת המחוקק- התכנית המוצעת מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כהגדרתה בסעיף 122 לחוק. התכנית הינה בניגוד להסכמת המתנגדים ומשכך חלות עליה ההוראות המיוחדות (סעיף 21 בהתנגדות). לאור האנומליה שנוצרה לשאלת הזכאות- מבקשים המתנגדים מהוועדה המקומית את מינויו של בורר מוסכם שייקבע במעמד הדיון. במידה ולא תהא הסכמה, תתבקש ועדת הערר כלשון סעיף 122(4) לחוק בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית למנות בורר שיכריע. המתנגדים מציעים למנות כבורר מוסכם את שמאי המקרקעין ד"ר בועז ברזילי לחילופין את השופטת בדימוס ד"ר רות לבהר שרון</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיפים 21-22 בהתנגדות וסעיף 26</p>		
<p>ראה מענה סעיף קודם, סעיף 10.</p>	<p>10. הנפקות המשפטית - המתנגדים מדגישים את חיוניות מינוי הבורר טרם אישורה של התכנית המוצעת. כל עוד לא קיים איזון בין זכויות הבעלות הקיימות במצב בפועל לעומת המצב התכנוני החדש אין לאשר את ההליך על מתכונתו.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="center">סעיפים 23-25 בהתנגדות</p>		
<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>המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת אלול 7 המסומן בתכנית כמגרש 10 ומוקצה לרשות מקרקעי ישראל. לטענת המתנגדים רכשו את הבית והמגרש בשנת 1965 עם חוזה קניה (מצורף). תהליך רישומו של הבית בנסחי הטאבו טרם הושלם. על פי הצהרתם, המשפחה נמצאת בימים אלו בהליך הסדרת מעמדם במקרקעין ורישום זכויותיהם בנסחי הטאבו.</p>	<p align="center">חאלו נושאפרין וחאלו רבי מאיר</p>	<p align="center">02</p>
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			

<p>על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את התנגדותו ולהעתיק את זכויותיו בתכנית למגרש 43 הנמצא בכתובת תשרי 63א. בהתחשב בשטח הרשום בטאבו למתנגד לעומת שטח מגרש 43, תינתן הקצאה במגרש זה גם למדינת ישראל.</p>	<p>המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63 א. במסמכי התכנית שויך למגרש 58 הנמצא ברחוב אב ולא למגרש 43 בו מתגורר. המתנגד מבקש כי טעות זו תתוקן בהתאם להצהרתו ולמסמכים הנלווים.</p> 	<p align="center">גדעון שרעבי</p>	<p align="center">03</p>
<p align="center">לקבל התנגדות זו ועדכון מסמכי התכנית בהתאם</p>	<p>(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתא, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)</p>		
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 215 בשטח של 156 מ"ר.</p>  	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העירייה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויך המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p>  <p align="center">מגרש 78</p> <p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>	<p align="center">עשהאל מוגמי</p>	<p align="center">04</p>
<p align="center">לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>			

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד מגרש ריק חלופי, ללא שותפים – מגרש 211, בקרן הרחובות חירותינו וישרש.</p>  	<p>א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול א3. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>	<p align="center">05</p> <p align="center">שמעון טוב</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>	
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>		
<p align="center">ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>	
<p align="center">לקבל התנגדות זו</p>		

<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p> <p>השותפים המוצעים ע"י המתנגד אינם מופיעים בנסחי הטאבו ועל כן אינם מהווים חלק מתכנית זו, כמו כן, לא בוצעה פניה מצדם לוועדה.</p> <p align="center">לדחות התנגדות זו</p> <p>סעיף זה בהתנגדות אינו רלוונטי לאור המענים הקודמים.</p>	<p>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קניינינו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</p>	
<p>נמליץ לקבוע בהוראות התכנית כי אופן חישוב הזכויות לבעלים אשר בבעלותם מעל 1000 מ"ר בנסחי הטאבו יהיה לפי 120% ולא על פי 80%, בהתאם לתכנית 2215ג.</p> <p>אופן פילוג הזכויות במגרשים השונים אליהם שויך המתנגד יבוצע לאחר הטמעת חישוב זכויות אלו ובדיקה תכנונית ושמאית כך שיתאים להוראות תכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>א. אופן חישוב הזכויות –</p> <p>המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל- 120% במגרשים אליהם שויך. חישוב זה נובע מהיקף הזכויות הרשום בנסחי הטאבו בחזקת המתנגד ובהתאם לתכנית 2215ג.</p>  <p align="right"><i>סעיף 1 בהתנגדות</i></p>	<p align="center">06</p> <p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 09.05.18</p>
<p align="center">לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>		
<p>העתקת זכויות אלו וריכוזן במגרש 01 תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 ואינה עונה על עקרונות התכנון העירוני בשכונה והשומה בתכנית זו.</p>	<p>ב. העברת זכויות ממגרש 40 למגרש 01 -</p> <p>לטענת המתנגד זכויות הבעלים הרשומים במגרש 40, משפחת צוברי המתגוררת בבית זה, נרכשו על ידו וטרם נרשמו בנסחי הטאבו (נכון למועד כתיבת המענה). המתנגד מבקש כי זכויות אלו ירוכזו במגרש 01 אליו שויך.</p>  <p align="right"><i>סעיף 2 בהתנגדות</i></p>	
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>		
<p>בהתאם לנסחי הטאבו מומלץ לבצע עדכון זה</p>	<p>ג. העברת זכויות ע"ש המתנגד -</p> <p>העברת זכויות מעידן אור שלום במגרש מס' 01 ע"ש המתנגדת לאחר שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המתנגדת</p>	
<p align="center">לקבל התנגדות זו</p>	<p align="right"><i>סעיף 3 בהתנגדות</i></p>	

<p>מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים במגרש וסותרת את עקרונות התכנון.</p>	<p>ד. הגבהת הבינוי במגרש 1- המתנגד מבקש את הגבהת הבינוי במגרש מס' 1 ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנית המתאר וכפי שהוצג בתכניות הקודמות, כך שניתן יהיה לממש את הזכויות הקיימות והעתידיות.</p> <p align="right"><i>סעיף 4 בהתנגדות</i></p>	
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p>ה. הגדלת תכסית במגרש 1 - המתנגד מבקש את הגדלת התכסית במגרש מס' 01 מ-50% ל-60% כדי שלא תידרש הגבהת הבינוי מעל 8 קומות המותרות ע"פ תכנית המתאר. כמו כן, הגדלת הצפיפות מ-15 יח"ד ל-21 יח"ד.</p> <p align="right"><i>סעיף 5 בהתנגדות</i></p>	
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p>ו. התאמת מסמכי התכנית למוצג בהתנגדות בנוגע לחישוב זכויות, גובה והתכסית בין המגרשים השונים אליהם משויך - שינוי טבלה 5 במגרש 01 בהתאם לפירוט המתנגד - 1,468 מ"ר עקרי / 400 מ"ר שירות - 21 יח"ד ב-60% תכסית.</p> <p align="right"><i>(להתנגדות זו מצורף נסח טאבו)</i></p>	
<p>בהתאם למענה בסעיף א.</p> <p align="center">לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין אופן חישוב הזכויות. בהתאם למענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ז. העברת זכויות המתנגד בין מגרשים - המתנגד מבקש כי זכויותיו במגרש 77 (763.14 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. המתנגד הצהיר כי נמצא בהליך סופי לרכישת זכויות של כ-400 מ"ר במגרש 78.</p> 	<p>עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ מה- 14.05.18</p>
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>	<p align="right"><i>סעיפים 1-3 בהתנגדות</i></p>	

<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p> 	<p>ח. פיצול מגרש 78- המתנגד מבקש לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים בגודל של כ-700 מ"ר כל אחד ולשייך את בעלותו למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתו את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p> 		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיפים 4-5 בהתנגדות</p>		
<p>העברת זכויות המתנגד ממגרש 77 ל-78 תייצר חריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים - רח"ק, ועל כן אין אנו ממליצים על ביצועה.</p>	<p>א. העברת זכויות המתנגדת בין מגרשים - המתנגדת מבקשת כי זכויותיה במגרש 77 (139.47 מ"ר) יועברו למגרש 78 בשל אפשרות מימוש בניה גבוהה יותר, כוון שללא בעלי זכויות המתגוררים בפועל. זאת מתוך הסכמה עקרונית עם מתנגד 06 גק. גבאי יזמות בניה ונדל"ן לשיתוף פעולה / מכירה.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיפים 1-2 בהתנגדות</p>		
<p>מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב החלה במגרש תתאפשר הקמתם של שני מבנים במגרש אחד ללא שינוי קווי הבניין. לא יתאפשר פיצול המגרש.</p>	<p>ב. פיצול מגרש 78- המתנגדת מבקשת לפצל את מגרש 78 לשני מגרשים נפרדים ולשייכה למגרש המזרחי. פיצול זה יגדיל לטענתה את סיכויי מימוש הבניה בשל צמצום ריבוי הבעלים והיותו של המגרש המזרחי פנוי.</p>	<p>עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן</p>	<p>07</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה.</p>	<p>סעיף 3 בהתנגדות</p>		
<p>טבלת ההקצאה והאיזון מבוססת על רשומות בלשכת רישום מקרקעין, נסחי טאבו, וזאת על פי החוק והתקנות.</p>	<p>ג. לטענת המתנגדת ברישומים מתואר גודל ששטחו 186.5 מ"ר במקום 196.5 מ"ר.</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 5 בהתנגדות (לא צורפו מסמכים לגיבוי טענה זו)</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24

<p>בהתאם לתקן 15 לעניין טבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, אין לבצע שחזור זכויות בעבור הפקעה שבוצעה בתכנית מאושרת.</p>	<p>ד. ביטול הפקעה שבוצעה בעבר – המתנגדת מבקשת כי תבוטל הפקעה של 20 מ"ר שבוצעה בשנים 1971-1996 לצורכי ציבור מאחר שבתכנית החדשה זכויות הבניה שהתקבלו נמוכות כלכלית בשל מימושן בבניינים רבי קומות להבדיל מצמודי קרקע.</p>		
לדחות התנגדות זו			
<p>על פי עמדת שמאי, הדבר אינו אפשרי בשלב זה</p>	<p>א. תיקון סדר רישום המגרשים ביטבלאות הקצאה כך שיופיעו בהתאם למספרו של המגרש המוצע בתכנית במרוכז ולא על פי גוש וחלקה במצב המאושר.</p>		
לדחות התנגדות זו		מהנדס העיר	08
<p>נמליץ על תיקון טעות סופר במסכי התכנית</p>	<p>ב. תיקון טעות סופר בה הושמטה מסעיף 1.6 בתקנון התכנית, יחס בין תכניות מאושרות קודמות, תכנית ת1358. סוג יחס: החלפה, הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/1358 בתחום הקו הכחול.</p>		
קבלת התנגדות זו			

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

התנגדות מספר 03- גדעון שרעבי, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

א. התנגדות מספר 01- סעיף 01, עו"ד רייסמן גור- יחס לתכנית 2215ג

ב. התנגדות מספר 01- סעיף 03, שרעבי ירון ומירב

ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי

ד. התנגדות מספר 05- שמעון טוב

ה. התנגדות מספר 06- עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ

ו. התנגדות מספר 07- עו"ד יונתן דה פריס בשם ברטה בן שייאן

ז. התנגדות מספר 08- מהנדס העיר אדר' עודד גבולי

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, משפחת צדוק

ב. התנגדות מספר 01- סעיף 04, שרעבי ציון רפאל

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	13/11/2024 1 - 0021-24'

- ג. התנגדות מספר 01- סעיף 05, כהן חיים
- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 06, שרעבי יהודית
- ה. התנגדות מספר 01- סעיף 07, כהן – כהן תמים – צדוק
- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 10-08, עו"ד רייסמן גור
- ז. התנגדות מספר 02- חאלו נושאפין וחאלו רבי מאיר

לתת תוקף לתכנית.

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

בישיבתה מספר 0016-18'ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכל שרון: התוכנית פורסמה והוגשו 4 התנגדויות עד המועד הקבוע בחוק, 4 התנגדויות שהוגשו לאחר הארכת המועד והתנגדות נוספת של יורשי מנחם טוב אשר אינה מופיעה בדראפט. סוקרת את התוכנית.

עו"ד מורן גור: בקשנו שהועדה תמנה מומחה שיעשה בדיקה ויבחן כל מקרה לגופו. יש כאן כמה נקודות אקוטיות. מדובר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה כאשר הרציונל לבוא ולעשות סדר בהם מקבלים תמורות שהם אקוולנטיות וראויות, צרפנו את כל האסמכתאות הרלוונטיות וזו הטענה שלנו למנות בורר מכריע. מפרט את פרטי ההתנגדות.

חאלו רבי מאיר: באנו לארץ ב-1962 ואבי קנה את הבית ולא דאג לרשום אותו על שמו. הבית כולו יושב על שטח של מינהל מקרקעי ישראל לפי התכנית. רמ"י אומרים שאין להם בעיה להעביר את השטח על שמנו ברגע שיהיה הסדר של הקרקע בזמן פרצלציה. לכן הגשנו התנגדות ואנחנו מחכים לתשובת רמ"י.

עשהאל מוגמי: רכשתי בית ממשפחת אתר, מגרש של 196 מ"ר, מגודר ונמצא בין משפחת פינה לשרעבי. גרו בו אברהם ואסתר אתר. קניתי את המגרש ב-2006 ובדקתי בעיריה שאפשר לבנות במגרש ואמרו שאפשרי ואין דורש לשטח שלי. הוא שלי ואין סיבה שיוציאו אותי.

שמעון טוב: פירטנו את כל דברינו בהתנגדות שהוגשה. יש נסח מסודר ואדמה ששולמו עליה מיסים. כרגע הקטינו את השטח וצירפנו לנו 71 שותפים במגרש בדרום השכונה ועל כך מבוססת ההתנגדות. אנחנו רוצים את השטח המקורי.

עו"ד יורם פיינברג: הגשנו התנגדות שפוצלה לשני מכתבים שונים. יש לנו שטחים שעולים על דונם ולכן צריך לחשב לפי 120% ולא 80%. חלק מהזכויות לא נרשמו על שמנו וצריך לסדר את זה. בקש אחד המתנגדים תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה על כל מה שנהרס. בקשנו שהזכויות שלנו ירוכזו במגרש מס' 01 והייתה טענה שבגלל הרח"ק עולה על המגבלות. להזכיר בתוכנית תא/5000 הועדה יכולה לקבוע רח"ק שעולה על הרח"ק המירבי בהתחדשות עירונית. מפנה לסעיפים בתוכנית שיש אפשרות להגדיל את הרח"ק ל-4 ואם זה יאושר הבעיות שלנו יפתרו. בנוסף גם אם יש בעיה אני רוצה להזכיר את מגרש 08 שניתן למינהל מקרקעי ישראל, בלי מחזיקים והמגרש יותר גדול ממגרש 01 והצפיפות שנתנה בו היא מחצית. אם הועדה תחליט להעביר כ-150 מ"ר ממגרש 08 אלינו כל הבעיות של כמות הבניה שאנחנו מבקשים במגרש 01 תיפתר ונאפשר את התוכנית. יש גורם שרוצה לממש את התוכנית ושהיא לא תהיה משהו תאורטי עם ריבוי פולשים ואי אפשר לממש את התוכנית.

אהרון מדואל: היכן בהתנגדות רשומה ההצעה.

עו"ד פיינברג: העברת 150 מ"ר אינה בהתנגדות ונטענת בע"פ כי תפתור את כל הבעיות למגרש 01. הייתה טענה שמש' צוברי גרה בבית הזה בטעות הזכויות רשומות על שמנו אבל במגרש 40 גרה משפחה אחרת ומר לאטי שרון גר שם ומה שרשום בפרוטוקול לא נכון. שמים אותנו במגרש על זכויות של משפחה שגרה שם.

לגבי מגרש 78-77 חלקה 78. העמדה שיהיו 2 בנינים אבל לא לחלק לשני מגרשים והסיכוי לממש את התוכנית קטנים מאוד כי יש פולשים. הבקשה שלנו לפצל את 78 ל-1, 78 ו-2.

בן שיאן רמי מייצג את ברטה (אימי): שיבצו אותי למגרש 77 ואני רוצה להיות במגרש 78 מאחר שב-78 יש אפשרות לממש את הזכויות. יש לי גם הסכם עם עופר גבאי יזמות שירכוש אותי בעתיד. הגודל של השטח בטאבו הוא 196.5 והכניסו אותי 186.5, ובעבר הפקיעו מהשטח 20 מ"ר אני רוצה שיבדקו.

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24ב'

יוסי אהרוני יורש מנחם טוב: בשנת 44 סבא שלי רכש את המגרש ויש תעודת רישום. מאז בנו בית עד 1973, ואז היו צריכים להתפנות. בשנת 81 עיריית ת"א הוציאה צו הריסה למבנה והוא נהרס. במהלך התקופה קבלנו בקשה לפינוי פסולת, פנינו לעיריית ת"א ועמדנו בכל ההתחייבויות. עכשיו שמגיעים למימוש השטח אומרים לנו להתחלק עם עוד כ-70 איש, אנחנו רוצים להנציח את המצב שהיה מגרש משותף עם שמעון טוב.

מוצגות התנגדויות בע"פ ללא שהוגשו קודם לכן

שרון לאטי: את מגרש מס' 40, אלול 17, קניתי אותו ב-2008 ועופר גבאי הודיע שזה לא שייך אליי. **חן שרעבי** גר ברח' זרעים 8: קניתי את הבית ב-2007 ממשפחת ישמח משה, אין טאבו לבית והמגרש רשום בתכנית על מינהל מקרקעי ישראל ואני גר שם עם משפחה. **איל רונן:** הציג התנגדות מה"ע. **מיכל שרון:** הקריאה את ההתנגדות של גדעון שרעבי שלא הגיע לדיון.

מענים:

איל רונן: מהות התוכנית היא להסדיר את השטחים לבעלים בין אם נוכחים ואם לא, את הזכויות במקרקעין שהם נמצאים. אנחנו משתדלים שלא להקצות שטח שלא שייך למישהו אחר. **אהרון מדואל:** אם הייתם עושים מיפוי כמו שצריך לקחתם את ההסדר כמו קרקע חקלאית **דני ארצי:** נעשתה בדיקה מדוקדקת. **ליאור שפירא:** למה רק בשלב ההתנגדויות מבררים למי כל שטח שייך **איל רונן:** עשינו סקר ולא לכולם נפתחה הדלת. בהליך ההתנגדויות לא פעלנו בצורה עיוורת והמשמעות של האמירות של האנשים יצטרכו לקבל ביטוי. **מלי פולישוק:** אתם אומרים- מקבלים התנגדויות אבל אני מעביר לחלקה אחרת. למה לאחד ככה ולשני אחרת.

מענה להתנגדויות

מיכל שרון: מקריאה את התשובות להתנגדויות מתוך הדראפט. בנוסף מציגה את השינוי בהקצאת המגרשים למר עשהאל מוגמי ומר שמעון טוב בהמשך להתנגדותם של יורשי מנחם טוב, אשר אינה מופיעה בדראפט ומענה להתנגדות משפחת נדר.

קריאה מהקהל

נתן אלנתן: ברגע שתסדירו את ההסכם שלכם מול המינהל, המינהל יוכל להעביר את הזכויות על שמך. **איל רונן:** אנחנו ממליצים למצות את הזכויות במגרש ריק אחר.

מלי פולישוק: למה?

מיכל שרון: בנוגע לעשהאל מוגמי המגרש במושע ריק ומוצע שינתן לו שטח חלופי בתחום שצ"פ בתוכנית המופקדת.

איל רונן: המבקש מבקש לבסס את מעמדו במגרש ריק. בפועל אנחנו ממליצים למצות את הזכויות באותו מגרש שהוא גדול יותר עבור בעלי נכסים שיש להם יותר זכויות מאשר שיש למבקש.

אהרון מדואל: כרגע הוא נמצא בשצ"פ?

איל רונן: כרגע יש לו זכויות במקרקעין (בטאבו) והוא מחזיק במגרש מסוים במושע.

קריאה מהקהל

איל רונן: מוסיפה לשטח הזה צריך לבדוק זאת.

מיכל שרון: ממשיכה במענה להתנגדויות

קריאה מהקהל

אהרון מדואל: אנשים במידה ונקבל את ההתנגדות ונגדיל את מגרש מס' 1 מגרש מס' 40 יישאר ללא בעלים.

עופר גבאי: מנהל גק גבאי יזמות, קנינו הרבה שטחים כל מטר שקנינו דיווחנו ואנחנו מבקשים לרכז וקבלנו את ההסכמה. קנינו וראינו את התכנית עם בנין של 24 יח"ד, אמרנו אם יש יתרה מסכימים שיעבירו אותנו בשותפות עם אחרים קבלנו את הזכויות. בשלב מסוים ראינו שהתוכנית ירדה מ-8 קומות ל-6 ומ-24 יח"ד ל-15 יח"ד. שאלתי למה, ענו כי הרח"ק לא מספיק אז למה לא הגדלתם לי את המגרש. אין שום בעיה להעביר אלינו 100/200 מ"ר. מצד שני המגרש 78 בהתחלה היה מגרש אחד שנקרא מגרש 77 שלעולם לא יבנה. הצוות קבל את ההצעה שלי אבל שמו אותי בחלק שלעולם לא יבנה בגלל שיושבת שם משפחה עם יורשים בטאבו שאומרת שהיא לעולם לא תתפנה. אני לא אכנס איתם לבימ"ש. בקשתי להעביר את הזכויות שלי למגש 78. במגרש 40 הודעתי לאיילה ולאיל מצוות תכנון זהו מגרש של בית של שרון לאטי אף פעם לא היה לי שם זכויות וגם לצוברי לא היו זכויות.

עו"ד מורן גור: הנסתר רב על הגלוי לא נתנו תשובות כמו שצריך מדובר בבעלי זכויות שהבאנו את כל האסמכתאות וגם הרישומים בטאבו לא תואמים. ציפיתי שהמשיבים יראו עין בעין את הדברים כדי שלא

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטר	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24'

יעלו כל מיני טענות. במקום שהתוכנית תעשה סדר היא עושה יותר בלאגן. ולכן אני מבקש שיבחר כאן בורר.

חאלו רבי מאיר : מסביב לבית שלי יש בניינים של 6 עד 8 קומות ולבניין שלי נשאר 3 קומות אני מבקש להגדיל את אחוזי הבניה במקום .

איל רוני : התוכנית למעשה פשוטה במרחב שהוא מורכב. יש מעל 100 בעלים מחזיקים בנכסי טאבו, מחזיקים במקרקעין שהם לא בעלים ובכל המרחב אנחנו באים לעשות הסדר כדי שהמעמד יהיה מוסדר בקרקע. אחרי שהופקדה התוכנית קיימנו מפגש עם כל תושבי השכונה ומפגשים פרטניים, עודדנו אותם להגיש התנגדות ולהסביר את הטענות שלהם. בתוך המרחב הזה בדקנו את כל הנתונים כדי שכל אחד יוכל להסדיר את מעמדו. כל יתר הנושאים נתנו להם מענה. לגבי מגרש 40 הנושא ייבדק לאור טענותיו של לאטי שרון שהוצגו כאן בע"פ ללא שהוגשה התנגדות, אנחנו יכולים להתייחס להתנגדויות שהוגשו. אנחנו מבקשים לתת תוקף לתוכנית, אנחנו יכולים לחזור לפני פרסום למתן התוקף לדווח לוועדה אם ידרש פרסום לפי סעיף 106ב.

נתן אלנתן : עקרונית מאשרים את התוכנית והדברים שטעונים בדיקה נבדוק.

הראלה אברהם אוזן : נשמעה טענה לשמאי בורר. התוכנית מאוזנת ונעשתה עבודה יסודית ואין צורך למנות שמאי בורר כי הוא לא יתן פתרון לטענות קנייניות וזכויות שאינן רשומות בטאבו. הצעתי היא שהצוות יתכנס ויבדוק את שתי הטענות תוך שבועיים ויביא להמשך דיון פנימי לצורך קבלת החלטה לאחר קבלת חו"ד הצוות באם לקבל את ההתנגדויות ובאם קבלת ההתנגדויות המצריכה פרסום של 106ב'.

נתן אלנתן : ולהוסיף את הסוגיות לבדיקה

הועדה מחליטה:

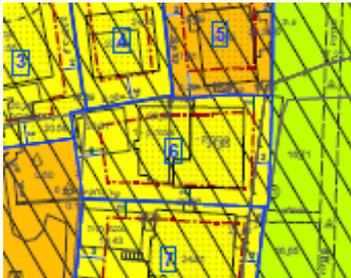
לקבל את המלצות הצוות כמפורט מעלה במהלך הדיון ולבצע בדיקה לעניין הטענות שהועלו במסגרת הדיון:

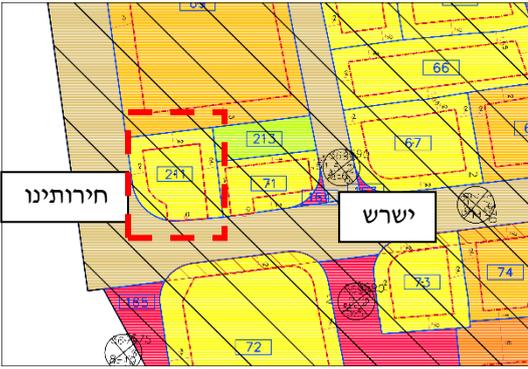
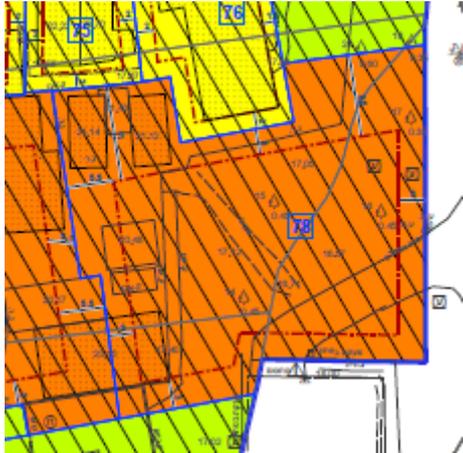
1. לאטי שרון – בחינת הבעלות בפועל לגבי המבנה במגרש 40, בכתובת אלול 17.
2. בא כח עו"ד יורם פיינברג - הקצעת זכויות מתנגד מספר 06 ממגרש 40 (תלוי בדיקה סעיף 1 לעיל) וריכזן במגרש 01. הגדלת שטח מגרש 01 ע"ח שטח מגרש 08 (בבעלות רמ"י) לטובת מיצוי זכויות הבניה בבעלותו.

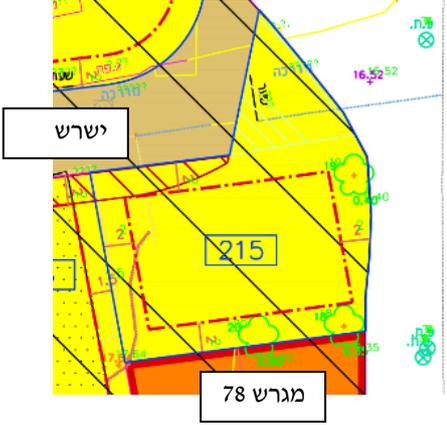
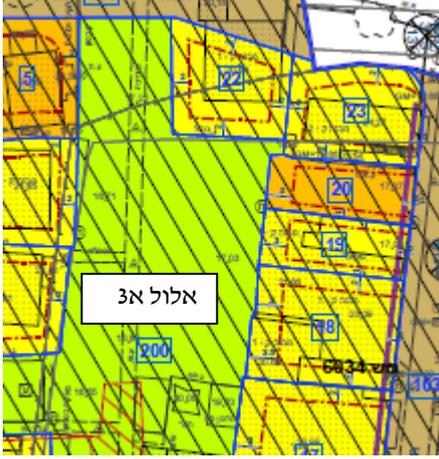
לאחר הבדיקה לשוב ולדון בדיון פנימי בתוך שבועיים עם ריכוז המלצות הצוות התכנוני ובחינת הצורך בפרסום 106ב.

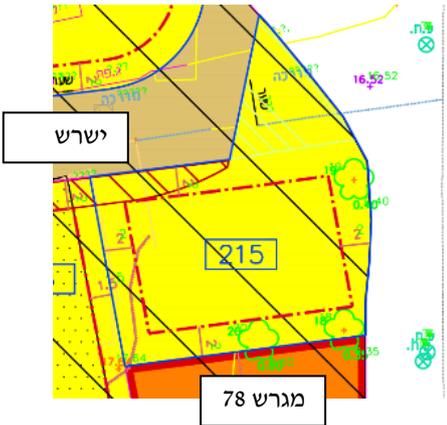
משתתפים: ליאור שפירא, שמואל גפן, אהרון מדואל, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו

להלן תיקון לדראפט עבור ההתנגדויות כפי שהוצגו ופורטו במהלך הדיון שהתקיים ב- 01.08.2018

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
<p>המתנגדים אינם רשומים בנכחי הטאבו בתחום התכנית כי אם בחלקה מערבית לרחוב תשרי שטרם פורקה למגרשים.</p> <p>בשל כך ועפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בתחום התכנית בלבד.</p>	<p>11. משפחת נדר : שרה נדר רשומה בנכחי הטאבו של חלקה 17 גוש 6034 אך מתגוררת בפועל ברחוב אלול 1א הנמצא בתחום התכנית.</p>	<p>עו"ד רייסמן גור- בשם בעלי הזכויות: ירון שרעבי / מירב שרעבי / ציון שרעבי / עזרא כהן / תמים / עזת כהן / תמים / משאלה כהן / חיים כהן / שרעבי יהודית / שרה נדר / משה צדוק /</p>	1
<p>לדחות התנגדות זו.</p> <p>לפי מסמכי התכנית מגרש 6 שויך למדינת ישראל</p>			

		שושנה ברוכים / שארים דליה
 <p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, מוצע כי יוקצה למתנגד שטח חלופי במגרש המוגדר במצב המוצע כשצ"פ, ללא שותפים- מגרש 211.</p> 	<p>המתנגד מצהיר כי הינו בעלי מגרש ריק בכתובת זרעים 9, גוש 6034 חלקה 25. לטענתו מזה כ-11 שנה המגרש מטופל ונשמר על ידי המתנגד בהתאם להוראות העיריה ומחלקת הפיקוח. על אף האמור לעיל שויד המתנגד בתכנית למגרש 78 עם שותפים נוספים.</p>  <p>(להתנגדות זו מצורף העתק חוזה, תצלומי המגרש הריק ונסח טאבו)</p>	עשהאל מוגמי 04
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי ללא שותפים בתחום התכנית.</p>		

<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 09, יורשי מנחם טוב – מגרש 215.</p> 	<p>א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p> 	<p align="center">שמעון טוב</p>	<p align="center">05</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</p>	<p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, תצלומי אוויר, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה שלגבי זמניות פיתוח השטח שבוצע ונסח טאבו</p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם יורשי מנחם טוב.</p>			
<p>ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ד. המתנגד מבקש למצות את זכויותיו בקרקע תוך שמירת הערך הכלכלי של קניינינו וללא שותפים רבים. המתנגד מציע את מר בן טוב דניאל, מר בן טוב מאיר וגברת נגר מזל כשותפים אופציונאליים.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש</p>			

עצמאי עם יורשי מנחם טוב.			
<p>מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד עולה זיקתו למגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק משנת 1981 בחלקת מושע הנדרש כאמור ליעוד שצ"פ, מוצע לתת למתנגד בשיתוף עם מתנגד 05, שמעון טוב – מגרש 215.</p> 	<p>א. זיקה למגרש ספציפי – המתנגד מצהיר כי הינו בעלים של שטח אדמה בגודל 225 מ"ר, גוש 6034 – חלקה 26, בכתובת אלול 3א. לפי הצהרתו והמסמכים הנלווים, בשנת 1981 הוצא צו הריסה ע"פ דרישת העירייה ומאז נשמר השטח פנוי ושולמו כל האגרות בידי המתנגד. שטח זה עליו שמר ממוקם במרכז השכונה. במסגר התכנית שויך המתנגד למגרש 78 הממוקם בדרום התכנית.</p> 	<p align="center">יורשי מנחם טוב</p>	<p align="center">09</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 – שמעון טוב.</p>	<p>(להתנגדות זו מצורפים תעודת רישום, שטר מכר, תכתובת מבנה מסוכן, תשלום מיסים, תכתובת עם העירייה למבנה מסוכן וצו ירושה)</p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>ב. פגיעה כלכלית בצמצום השטח – המתנגד טוען כי שטח האדמה שעמד על 225 מ"ר הצטמצם ל-145.7 מ"ר, מצב בו הופקעו למעלה מ-35%.</p>		
<p align="center">לדחות התנגדות זו</p>			
<p align="center">ראה מענה להתנגדות בסעיף א</p>	<p>ג. בעלות עם שותפים – הבעלות על השטח הייתה פרטית וללא שותפים נוספים. כעת על פי מסמכי התכנית שותפים לעוד 71 בעלי זכויות במגרש. המתנגד מציע את מר שמעון טוב כשותף כמצב שהיה בעבר.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה לעניין הקצאת מגרש עצמאי עם מתנגד 05 - שמעון טוב.</p>			

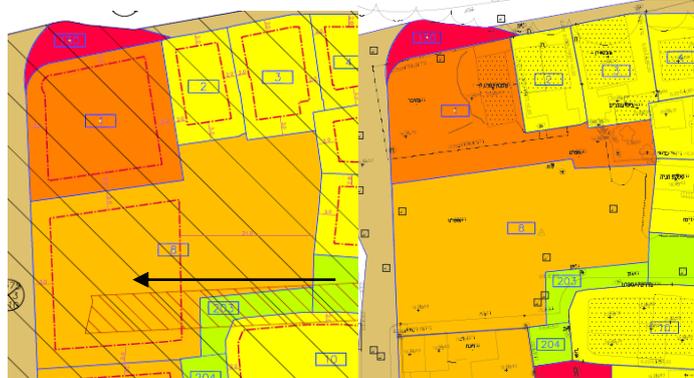
דיווח וחוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת
1 - 0021-24'	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

- א. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז זכויות הבניה אשר יועברו ממגרש 40 ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.
- ב. **מגרש 8** – בהתאמה לסעיף מעלה יוקטן מגרש 8, הצמוד למגרש 1 ושויך לרמ"י, בכ-150 מ"ר ללא פגיעה בזכויות הבניה.
- ג. כפועל יוצא משינוי מגרשים אלו (מגרש 1 ו-8) מוצע לקבוע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית העיצוב יוגדר כי פיתוח השטח הפתוח ביניהם יהיה אחוד, ללא גדרות ומחיצות.
- ד. **מגרש 40** – לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון וזאת לאחר בחינת המסמכים (חוזה מכר ונסח טאבו), מוצע לקבוע את הבעלות במגרש למר לאטי שרון. יצוין כי במסגרת מהלך זה סך זכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות במגרשים 24, 28 ו-77. נוכח הצגת המסמכים המשייכים את בעלותו אך ורק למגרש 40, מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה והועלו בדיון בע"פ יומלץ פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה ל-20 מגרשים – מגרש 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 24, 25, 40, 62, 69, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 209, 211.

- מגרש 1** - הגדלת המגרש והעברת זכויות הבניה בהתאם למפורט. פרסום 106ב למגרשים 2, 3, 4, 6, 7, 8 הסמוכים.
- מגרש 8** – הקטנת המגרש בכ-150 מ"ר ללא שינוי בזכויות הבניה.
- מגרש 24** - הגדלת השצ"פ והקטנת מגרש המגורים ללא פגיעה בזכויות הבניה. פרסום 106ב למגרש 25.
- מגרש 40** – ריכוז זכויותיו של מר שרון לאטי בתחום התכנית במגרש 40 והשארתו במגרש 24 עם בן משפחה.
- מגרש 78** - מתן אפשרות להקמת שני מבנים בתחום המגרש במסגרת תכנית העיצוב – פרסום 106ב למגרשים 76, 75, 77 הסמוכים.
- מגרש 211** - הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 04, מר עשהאל מוגמי. פרסום 106ב למגרשים 69, 71, 72.
- מגרש 209** - הפיכת מגרש ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים בהמשך להתנגדות 05, מר שמעון טוב ולהתנגדות 09, יורשי מר מנחם טוב. פרסום 106ב למגרשים 62, 76, 78.



מגרש 1- תשריט מוצע - עם הגדלת מגרש 1



מגרש 1- תשריט מופקד



התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	13/11/2024 1 - - 0021-24ב'

מגרש 24- תשריט מופקד – שינוי בשל ריכוז זכויות במגרש 40

מגרש 24- תשריט מופקד

בישיבתה מספר 0018-18ב' מיום 15/08/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: בדיון בהתנגדויות הקודם הוחלט כי צוות מזרח יבדוק כמה מהמקרים שנדונו ויוחזרו לדיון עם עדכונים.

מיכל שרון: במהלך הדיון הוצגו שני נושאים שהובאו בע"פ על ידי מתנגדים ועליהם התבקשו לתת חו"ד:

ה. **מגרש 1** - מוצע לקבל את עיקרי ההתנגדות לעניין הגדלת מגרש 1 בכ-150 מ"ר וריכוז חלק מהזכויות ובלבד שהיקף הבניה במגרש 1 לא יעלה על 8 קומות ורח"ק 3. כתוצאה מההגדלה של אותו מגרש יוקטן המגרש הסמוך מגרש 8 ששויך לרשות מקרקעי ישראל.

ו. **מגרש 40** - התנגדות נוספת של מר שרון לאטי מוצע לקבל את ההתנגדות כפי שהוצגה במהלך הדיון בע"פ על ידי מר לאטי וזאת לאחר בחינת המסמכים שהעביר אלינו לאחר הדיון. מוצע לקבוע את הבעלות במגרש 40 למר לאטי. יצוין כי סך כל הזכויות הבניה של המבקש הינו 222 מ"ר בתחום התכנית וזכויותיו קבועות בשלושה מגרשים. כתוצאה מכך מוצע לרכז את זכויותיו במגרש זה (מגרש 40) ולהותיר את מקצת זכויותיו במגרש 28 בשותפות עם בן משפחה, מר לאטי רמי.

איל רונן: בקשנו ממר לאטי מסמכים והדבר היחיד שהוא העביר דרך עו"ד היא בעלות או הסכם רכישה חוזה על אותו מגרש שהוא ביקש שנשייך אותו אליו לאור זה השארנו אותו עם אחיו וריכזנו את כל הזכויות שלו במקום שהוא ביקש.

מיכל שרון: מציגה את המגרשים במצגת. לאור ההתנגדויות שהובאו לועדה והועלו לדיון בעל פה מומלץ פרסום 106ב' לגבי 20 מגרשים המצוינים בדרפט לתקופה של 60 יום (לאותם 20 מגרשים).

נתן אלנתן: 20 מתוך כמה

מיכל שרון: מתוך 80 מגרשים.

נתן אלנתן: למה לא לפרסם לגבי כל המגרשים כי אולי יהיו חדשים עדיף לאפשר.

איל רונן: זו הפקדה מחודשת.

עמית גולדשטיין: הם רק מפרסים שינוי.

רותם לירון: 106ב' זה פרסום למי שנפגע מהתוכנית ולא נקבע כיצד יפורסם.

איל רונן: אם אנחנו מפרסמים מחדש צריך להיות נימוק שהתוכנית לא הייתה טובה וזאת לא ההמלצה של הצוות. ההמלצה של הצוות לעשות פרסום ע"פ סעיף 106ב'

הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת הצוות לפרסום 106ב' ל60 ימים ברוטו מיום משלוח ההודעה. יש לשלוח הודעות לפי סעיף 106ב' למגרשים העלולים להיפגע כמפורט בחו"ד הצוות.

משתתפים: גל שרעבי דמאיו, שמואל גפן, נתן אלנתן

נשלחו הודעות לפי סעיף 106ב' בתאריך 10.4.19.
פורסם בעיתונות (3 עיתונים) בתאריך 02.05.19.

להלן רשימת התנגדויות שהוגשו לפי סעיף 106ב' (סה"כ 7 התנגדויות):

1. עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ובנותיה של שרה אגאי ז"ל.
2. עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
3. שרעבי גדעון – תשרי 63א, ת"א יפו
4. מוגמי עשהאל - ראם 7, ת"א יפו
5. עו"ד יורם פיינברג בשם גיק גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ – רח' קלישר 30, ת"א יפו – 03-5165500

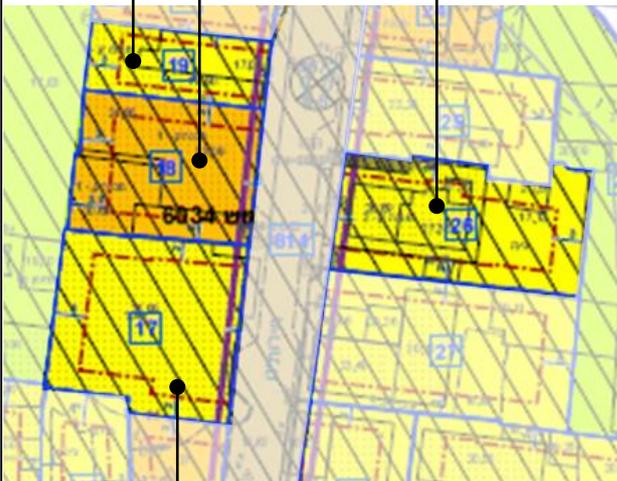
התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24'

6. שרעבי רבקה – סמטת זרת 4, ת"א יפו
7. עו"ד חיים עזיאל בשם מר אמסלם

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
	<p>1. פגיעה בזכויותיהם של המתנגדים-</p> <p>הקטנת שטח הדירות בטבלאות האיזון משטחן בפועל. לירות הגב' שרה הגאי דירה בשטח של 53.71 מ"ר וזאת בנוסף לאחוזי הבניה. בבעלות משפחת יעקובי דירה בגודל 36 מ"ר. קיימת פגיעה בזכויותיהם ע"פ דין. אין שמירה והכרה במצבם ערב התכנית כמצב נכס לעומת מצב יוצא.</p> <p>סעיפים 3,4,6-10,14-17,29,31 בהתנגדות</p> <p>(להתנגדות צורף חוזה מכר דירה, זיכרון דברים מ- 8.10.95, הסכם מכר מ-20.08.2008, מדידה)</p>	<p>הקצאת זכויות הבניה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. היקף הבניה הקיימת בפועל של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p>
	לדחות התנגדות זו	
1 עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמועון יעקובי ובנותיה של שרה אגאי ז"ל.	<p>2. שיוכם בתכנית לעומת מיקומם בשטח-</p> <p>בתכנית הנדונה מוקמו הבעלים במגרש 78. בפועל דירותיהם ממוקמות במגרש 14 (רחוב חירותנו 62, שכונת עזרא).</p> <p>סעיפים 30,29,16,6,7,10 בהתנגדות</p>	<p>על פי הצהרת המתנגדים והמסמכים הנלווים נמליץ לקבל את ההתנגדות בנושא ולהעתיק את זכויותיהם בתכנית למגרש 14 הנמצא בכתובת חירותנו 62. עכון מסמכי התכנית ובהתאם לשיוכם זה.</p>
	לקבל התנגדות זו	

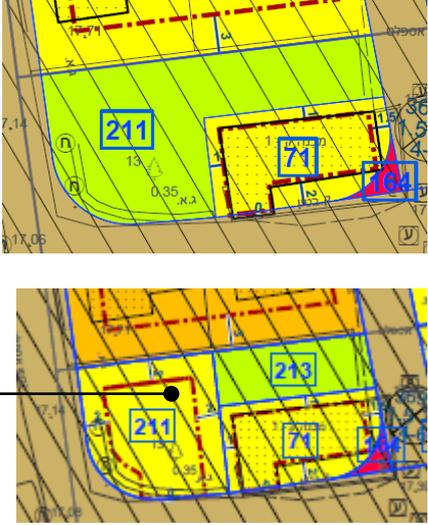
	<p>3. יחס לתכנית 2215-ג-</p> <p>התכנית המוצעת מתעלמת מהמצב המאושר ע"פ תכנית במ/2/2215 ג.</p> <ul style="list-style-type: none"> • אחוזי בניה בסיסיים למגרש משני הינם 80% • תמורת הריסת מבנה קיים תינתן תוספת של 2.5% לכל קומה שתבנה במבנה החדש. • תמורת איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש למגרשים משניים שגודלם לפחות 200 מ"ר תינתן תוספת של 3% לכל קומה שתבנה. • במצב המוצע שיעור ההפקעה המשוקלל 23% תוך התעלמות מהקבוע בתכנית 2215 ג ומהמצב בפועל. <p style="text-align: right;"><i>סעיפים 18-25 בהתנגדות</i></p>
לדחות התנגדות זו	
	<p>4. חלות הוראות ס 127 לחוק התכנון והבניה-</p> <p>התכנית בניגוד להוראות סעיף 127(ד) לחוק ויש בה להשפיע על זכויות המתנגדים</p> <p style="text-align: right;"><i>סעיפים 26-27 בהתנגדות</i></p>
לדחות התנגדות זו	
	<p>5. טבלת ההקצאות עומדת בניגוד לס' 4 לתקנות התכנון והבניה</p> <p style="text-align: right;"><i>סעיף 28 בהתנגדות</i></p>
לדחות התנגדות זו	
	<p>6. מקור הכנסה</p> <p>דירות אלו מהוות מקור הכנסה וכיסוי חלק מהוצאות המחיה למתנגדים.</p> <p style="text-align: right;"><i>סעיף 32-33 להתנגדות</i></p>
לדחות התנגדות זו	
	<p>7. בקשת המתנגדים מהועדה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מינוי בורר מוסכם להכרעת זכאות המתנגדים • בהעדר הסכמה לפנות לוועדת ערר מחוזית בשיתוף יו"ר הועדה המחוזית שתמנה בורר מטעמה. • לדחות את מתכונת התכנית ולשנותה באופן שלא יגרום נזק למתנגדים
לדחות התנגדות זו	
	<p>הקצאת הזכויות נעשית עפ"י הרישום בלשכת רישום מקרקעין ועפ"י הוראות תכנית 2215 ג.</p> <p>זכויות הבניה נתנו עפ"י תכנית 2215 ג בשיעור של 80% משטח מגרש נטו. בפועל קיימת תפיסת חזקה מעבר לרשום בטאבו. טבלת ההקצאה מבוססת רק על רישום בלשכת רישום מקרקעין ולא על המצב בפועל.</p> <p>התכנית כן מאפשרת את תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית 2215 ג בגין הריסת מבנה ואיחוד מגרשים. הוטמע במסמכי התכנית ב-01.04.2019 לאחר הדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-15.08.2018.</p>

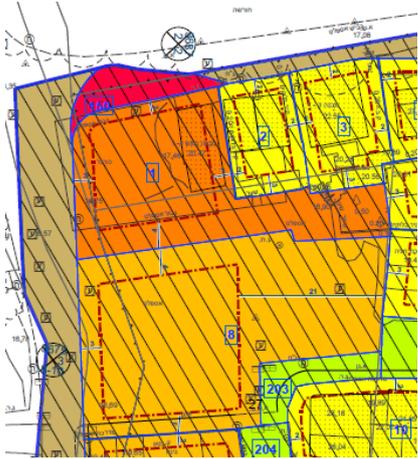
לדחות התנגדות זו	<ul style="list-style-type: none"> זימון המתנגדים לדיון להשמעת טענותיהם. <p>סעיף 34 להתנגדות</p>	
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. היקף הבנייה הקיימת בפועל של בעלים רשומים בשטח אינה מקנה בהכרח את הקצאת הקרקע בשלמותה ו/או זכויות בניה ביחס לתפישתם בפועל.</p> <p>עקרונות השומה לתכנית הפרצלציה קובעות ומסדירות את איזון זכויות הבניה ביחס לשטח המגרש המוקצה לעומת שטח במצב נכס.</p> <p>מגרשים 18 ו-19: על פי המסמכים שהועברו ומצב המבנה בשטח (תמונה מטה) מוצע לאחד את מגרשים 18,19 – לבעלים אהובה ואליהו כהן וירדנה ויחזקאל כהן ביחד עם מדינת ישראל כבתכנית המופקדת.</p> <p>מגרש 26: מעיון בתיק הבניין ברח' חירותנו 49 הוצא היתר בניה בספטמבר 2001 לפיו שטח המגרש 220 מ"ר (ולא 377 מ"ר כפי שנטען בהתנגדות) ושטח עיקרי עפ"י ההיתר ללא חדר יציאה לגג 176 מ"ר.</p>	<p>1. הפרת עקרונות השומה - חלוקת הזכויות אינה תואמת את התפיסה בפועל.</p> <p>סעיפים 8-10 בהתנגדות</p> <p>מגרש 17 (חרותנו 52): לתחום זה אין התנגדות (ירדנה ויחזקאל כהן)</p> <p>מגרש 18 (חרותנו 50 א): חזקה בפועל - 142 מ"ר טבלאות האיזון - 220 מ"ר יחד עם מדינת ישראל מבקשים תיקון לפי המצב בפועל והוצאת מדינת ישראל (ירדנה ויחזקאל כהן)</p> <p>מגרש 19 (חרותנו 50): זכויות רשומות בטאבו במושע - 142 מ"ר חזקה בפועל - 187 מ"ר (184 מ"ר הערכת שמאי) טבלאות האיזון - 110 מ"ר מבקשים תיקון ע"פ המצב בפועל (אהובה ואליהו כהן)</p> <p>מגרש 26 (חרותנו 49): זכויות רשומות בטאבו במושע - 270 מ"ר חזקה בפועל - 377 מ"ר טבלאות האיזון - 257 מ"ר מבקשים תיקון ע"פ המצב בפועל (אהובה ואליהו כהן)</p>	<p>2</p> <p>עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין איחוד מגרש 18 ו-19 בהתאם להיותם יחידה אחת בשטח.</p>	<p>מגרש 17</p> <p>סעיפים 14, 1-6 בהתנגדות</p>	



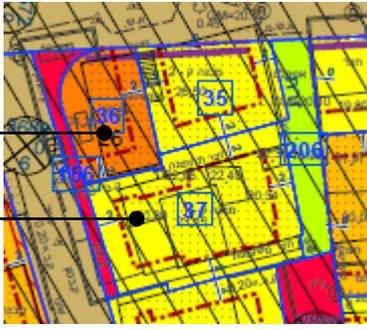
התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24ב'

	2. אי ביצוע איזון ראוי		
הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין.	לא בוצעה הגדלת זכויות הבניה בהתאם לעקרונות השומה.		
לדחות התנגדות זו	<i>סעיף 11 בהתנגדות</i>		
	3. שמירה על זכות הקניין- חוק יסוד כבוד האדם וחירותו.		
הנושא נבדק ע"י צוות התכנון ונמצא תקין. כמו כן, האיזון המוצע ע"י המתנגדים משמעו פגיעה בציבור והוא אינו עומד בעקרונות השומה לתכנית.	גריעה מהשטחים המוחזקים על ידם בפועל, בניגוד לעקרונות השומה שנקבעו. לשם שמירה על זכות זו מציעים את הגדלת השטחים ע"ח השצ"פים הצמודים או ביטול חלקה של המדינה במגרש 18, חרותנו 50א.		
לדחות התנגדות זו	<i>סעיף 12 בהתנגדות</i>		
על פי הצהרתו והמסמכים הנלווים נמליץ לרכז את זכויותיהם של גדעון וגילה מזל שרעבי במגרש זה ללא שותפים נוספים, כפי שהתקבל לאחר הדיון בהתנגדויות.	המתנגד מצהיר כי הינו הבעלים של הבית ברחוב תשרי 63א. במסמכי התכנית שויך מגרש זה הן למר גדעון שרעבי והן למר אבנר שרעבי. מבקש כי זכויותיו ירוכזו ללא בעלים אחרים.		
מוצע להעביר את זכויותיהם של אבנר ויוכי שרעבי למגרש 60 ולרכזם במגרש זה.		גדעון שרעבי	3
לקבל התנגדות זו	(להתנגדות זו מצורף חוזה משנת 1986, שטר משכנתה ע"ש שרעבי גדעון וגילה מזל, שטר מכר, חשבון ארנונה ונסח טאבו)		
	הקצאת מגרש ללא שותפים		
מהמסמכים שהוצגו על ידי המתנגד בשעתו ניתן להסיק על זיקתו לרכישת מגרש מידי יורשים קודמים. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש ריק בחלקת מושע (המבנה נהרס בשנת 1975 לערך) המיועד לבעלים אחרים בשל גודלו והיקפי זכויות הבניה הניתנים למימוש, הוקצה למתנגד מגרש 211 ללא שותפים בשטח 135 מ"ר.	במסגרת התנגדותו לתכנית הוקצה למתנגד מגרש 211 ללא שותפים (התנגדות מס' 4). המתנגד טוען כי המגרש אותו רכש במקור רחב ידיים, במיקום שקט ומרוחק מתנועת רכבים וסמוך לפארק. לעומתו מגרש 211 אשר הוקצה לו בתכנית, קטן, בסמיכות לכביש ראשי ואינו בסמיכות לפארק. כפי שנמסר מרבית הדיירים נשארו במקומם במגרשים בהם מחזיקים שנים רבות כמתנגד. העתקת המתנגד מהמגרש מהווה פגיעה בזכויותיו.	עשהאל מוגמי	4
המגרש שהוקצה מאפשר את מימוש זכויות המתנגד במלואן ללא שותפים.			

<p>לדחות התנגדות זו</p>	 <p>גרסת הפקדה</p> <p>מגרש 211</p> <p>גרסת 106ב</p> <p>סעיף 7-1 בהתנגדות</p>	
<p>המגרש שהוקצה מאפשר את מימוש זכויות המתנגד במלואן ללא שותפים ולכן לא מוצע להגדילו ולצרף את מגרש 213 למתנגד.</p>	<p>במידה ובקשת המתנגד מעלה תדחה יבקש לצורך איזון כי מגרש 213 יועבר לרשותו ויהווה חלק מהתמורה כחניה פרטית למגרשו החדש.</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>	<p>סעיף 8-10 בהתנגדות</p>	
<p>מוצע לקבל כי מועד חישוב זכויות המתנגד יהיה עד מועד קבלת החלטת הועדה המקומית בהתנגדויות לפי סעיף 106ב ולא ניתן יהיה לעדכן לאחר מכן. הואיל והיקף הבניה במגרש 01 הינו בגבול התכנוני העליון הקבוע בהוראות תכנית המתאר תא/5000 מוצע לקבוע כי פילוג זכויות המתנגד יהיה במגרשים השונים אליהם שויך ובהתאם לעקרונות התכנית.</p>	<p>1. חישוב זכויות במגרש 1 לפי 120% - המתנגד מבקש כי זכויותיו במקרקעין יחושבו בהתאם ל-120% במגרשים אליהם שויך, בהתאם לקבלת התנגדותו. תיקון זה לא בוצע לגבי יורשי צוברי שנרשמו ע"ש המתנגד בלשכת רישום המקרקעין טרם הדיון הראשון בהתנגדויות. על כן זכאי המתנגד לחישוב זכויותיו ע"פ 120% ולא 80% כמפורט בטבלה.</p> <p>סעיף 3-1 בהתנגדות</p>	<p>5</p> <p>עו"ד יורם פיינברג בשם גיק גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ</p>
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין אופן חישוב הזכויות.</p>		

<p>מוצע להשאיר את התכנון למגרש מס' 01 לבנייה עד- 6 קומות . העלאת מספר הקומות וריכוזן של זכויות נוספות במגרש זה תביא לחריגה מהוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין שטחי בנייה מרביים בתא שטח וסותרת את עקרונות התכנית.</p>	<p>2. מיצוי זכויות בניה במגרש 1 ע"י הגדלתו ב-114 מ"ר נוספים -</p> <p>ע"פ המתנגד יש לתקן את שטח הבניה העיקרי ל-1,528.39 (מ-1,467 מ"ר). בהחלטת הועדה בנידון נקבע כי "גודל המגרש והיקף זכויות הבניה יקבעו לעת השלמת הבדיקה התכנונית ויפורסמו במסגרת הליך הודעה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה." תוצאות בדיקה זו מלמדות כי יש להגדיל את שטח המגרש ב-114 מ"ר נוספים. המתנגד פירט את סך השטחים כצירוף שטחי הבניה + תוספת 2.5% להריסה + שבס + כחלון – והתאמה לרח"ק 3 (דהיינו 300%).</p> <p>הגדלת שטח המגרש ב-150 מ"ר מונעות את מימוש מלוא פוטנציאל הזכויות. המתנגד מבקש מגרש בגודל 780 מ"ר למיצוי זכויותו לטענתו.</p>  <p>גרסת הפקדה</p>  <p>גרסת פרסום 106ב' סעיף 16-4 ו-19-20 בהתנגדות</p>	
<p>לדחות התנגדות זו</p>		
<p>מוצע לקבל את טענת המתנגד באופן חלקי. מוצע לאפשר גמישות בקביעת תמהיל וסך יחידות הדיור במגרש מס' 1 ובלבד שלא תבוצע חריגה מעקרונות התכנון ומסך שטחי הבניה על פי תכנית המתאר תא/5000. גמישות זו תתאפשר במסגרת קביעת הוראות</p>	<p>3. הגדלת צפיפות במגרש המוגדל-</p> <p>הקטנת השטח העיקרי כבמגרשים דומים ובכך הגדלת מספר יחידות הדיור במגבלת 8 הקומות בצפיפות הדומה למגרשים דומים בגודלם.</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24'

<p>תכנית העיצוב. לעניין מספר הקומות ראה מענה בסעיף קודם.</p>	<p>חשיבות בהתנגדות הנ"ל כוון ש-40% מזכויות המתנגד במגרשים מרובים שותפים ותפוסים בחלקם. אפליית המתנגד מול רמ"י. סעיף 17 ו-21 בהתנגדות</p>		
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין אפשרות גמישות בתמהיל וצפיפות (בהתאם לרשום לעיל).</p>			
<p>נמליץ להעביר את זכויותיהם של רבקה ואברהם (ז"ל) שרעבי ממגרש 36 למגרש 37 בהתאם לשיוכם במצב הקיים בשטח. במגרש 37 ירוכזו זכויות רבקה ואברהם (ז"ל) שרעבי.</p>	<p>1. שיוך בתכנית לעומת מיקום בשטח- המתנגדת מתגוררת החל משנות השמונים עת רכשה עם בעלה שטח של 198 מ"ר בסמטת זרת 4 בו התגוררו עם ילדיהם. בתכנית הנדונה שויכו לתא שטח 36 כאשר בפועל המתנגדת היא המחזיקה הבלעדית של מגרש 37. יש לרשום את המתנגדת ובעלה המנוח במגרש 37</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>סעיפים 3-6 ו-8-11 בהתנגדות</p>	<p>6</p> <p>שרעבי רבקה</p>	
<p>לקבל התנגדות זו</p>	<p>(להתנגדות צורף נסח טאבו ותשלומי ארנונה)</p>		
<p>הקצאת הזכויות נעשית עפ"י הרישום בלשכת רישום מקרקעין ועפ"י הוראות תכנית 2215 ג'. זכויות הבניה נתנו עפ"י תכנית 2215 ג' בשיעור של 80% משטח מגרש נטו. בפועל קיימת תפיסת חזקה מעבר לרשום בטאבו. טבלת ההקצאה מבוססת רק על רישום בלשכת רישום מקרקעין ולא על המצב בפועל. במסגרת הוראות התכנית ועקרונות האיזון והשומה נשמר יחס אקוויוולנטי בין זכויות הבניה במצב היכנסי ליוצאי (החדש).</p>	<p>2. פגיעה בזכויותיהם של המתנגדים- התכנית מפקיעה 23.5% מזכויות המתנגדת ומפחיתה מ-198 מ"ר ל-152 מ"ר. מדובר בהפקעה נוספת שלא לצורך ופוגעות בזכויות הקניין סעיפים 3, 7 ו-12-14 בהתנגדות</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24

<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>מאחר ולטענת המתנגד רכשו זכויות מחברת עזרא בע"מ ומכוון שמתגורר בפועל ברחוב חירותינו 61, מוצע כי יועברו בהתאם למסמכים המצורפים חלק מזכויות חברת עזרא בע"מ ממגרש 77 למגרש 36.</p>	<p>המתנגדים מצהירים כי מתגוררים בכתובת חירותנו 61 משנת 1987 (המסומן בתכנית כמגרש 36). לטענת המתנגדים רכשו את הבית ממר עזני זכריה ז"ל אשר רכש את המגרש במחברת עזרא בע"מ (מצורף חוזה). חברת עזרא בע"מ לא העבירה את הזכויות במקרקעין ע"ש מר זכריה עזני ז"ל.</p> <p>גוש: 6034 חלקה: 25 (לא תואם את הכתובת המדוברת).</p>	<p>עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם</p>	7
<p>לקבל התנגדות זו בחלקה, לעניין שיוך חלק מזכויות חברת עזרא בע"מ למגרש 36 בו מתגורר המתנגד</p>			

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח) בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 02, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
- ב. התנגדות מספר 03- גדעון שעבי
- ג. התנגדות מספר 06- סעיף 01, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל) ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 02- סעיף 01, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
- ב. התנגדות מספר 05- סעיף 01,03, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
- ג. התנגדות מספר 07- עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות מספר 01- סעיף 01,03-07, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
 - ב. התנגדות מספר 02- סעיף 02-03, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
 - ג. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
 - ד. התנגדות מספר 05- סעיף 02, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
 - ה. התנגדות מספר 06- סעיף 02, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
- לאחר תיקון המסמכים בהתאם לכתוב מעלה יומלץ לאשר ולתת תוקף לתכנית זו.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - - 24-0021

מהלך הדיון:

מיכל שרון: נותנת סקירה לגבי התוכנית וההתנהלות בה.

דיון בהתנגדויות

שמעון ודורית יעקבי: אנחנו מתנגדים יש לנו דירה שאנחנו משלמים מיסים. העבירו אותנו לחלקה אחרת ואנחנו רוצים שיעבירו אותנו לחלקה 26, הכל כתוב בהתנגדות.

מיכל שרון: הם הוכיחו שהם אכן יש להם דירה ברח' חירותינו 62 והמלצנו לקבל את זה ולשנות את התוכנית. לגבי הפגיע בזכויות התנגדנו.

כפיר גבע עו"ד מייצג את אהובה ואליהו וירדנה כהן: ההתנגדות לגבי שני המגרשים על בסיס עיקרון החלוקה, חלוקת הזכויות והקצאת המגרשים נעשתה ע"פ התפיסה בפועל. חירותנו 50 50 אליהו ואהובה כהן מחזיקים 187 מ' ירדנה 142 מ', הוקצו שטחים 19 181 330 מ' ומשום מה צירפו לנו את מדינת ישראל אותם 112 מ' שהמדינה מקבל מההקצאה נגזרים מהשטח שלי. אם עקרון החלוקה לפי החזקה בפועל זו החזקה אחד לאחד ואנחנו מבקשים לקבל אותה.

חירותנו 49 לפי תשריט מודד אנחנו מחזיקים ב377 מ' והוקצה מגרש של 259 מ' ובניגוד לעיקרון של תפיסה בפועל. לגבי חירותנו 49 השטח שנגרע הוא שטח שמתוכנן כשצ"פ הפיצוי של המ' החסרים נתן להרחיב בעורף המגרש.

עו"ד יורם פיינברג בשם ג.ק. יזמות ובניה בע"מ: היתה כאן טעות בחישוב הזכויות ואחרי שמכירים בטעות לא נותנים אותו במגרש שלנו אלא זורקים את הזכויות שלנו למגרשים אחרים ששם יש פולשים. יש לנו 40% מהמגרשים ואנחנו רוצים לממש את הזכויות שלנו. בהערה מס' 1 אנחנו טוענים שצריכים לקבל במגרש 1 ולחילופין הרח"ק היחסי צריך להיות על חשבון מגרש מס' 8 ומבוקש שהזכויות שלנו ינתנו אם לא במגרש 1 אז במגרש 8 המגרש של המינהל. סעיפים 1-4 זה לגבי 120% ואותם רצינו לקבל במגרש מס' 1. לגבי מיצוי הזכויות הנוספות אנחנו רוצים להגדיל אותו 114 מ"ר הזכויות הנוספות הללו אם לא נקבל אותם במגרש מס' 1 אז לפחות את הזכויות העודפות שיוסיפו לנו במגרש 8. הזכויות הנוספות אם לא נקבל אותם במגרש 12 את מגרש מס' 8 הצמוד אילנו 118 מ'. החילופין לא מופיע בהתנגדות הוא נובע. **היזם:** בקשנו להגדיל את המגרש מס' 1 ע"ח מס' 8 הצמוד אלינו. כי מגרש מס' 8 יוצא דופן לזכויות שמגיעות לו. במגרש 1 אנחנו נמצאים ברח"ק 3 לא פרופוציונלי ובמגרש 8 רח"ק 1.7 לא פרופוציונלי מגרש ענק לקצת זכויות. כל התוכנית מדברת על ממוצע יחידות 72 מ' למה שלנו 86 מ' ומעבירים אותנו לפולשים זה מונע מאיתנו בעתיד למצות את כל הזכויות.

הראל שרעבי בן רבקה שרעבי: השטח בפרצלציה סימנו אותנו בתא שטח מס' 37 סימנו אותנו ואנחנו בשטח מס' 36 הפחיתו לנו את השטח מ198 מ' ל152 מ'.

עו"ד חריזי עוזי עזריאל בשם אמסלם משה ולא: מחזיקים בנכס בשטח של 36 והטענה של העיריה היתה שהם לא בעלים. לנושא הבעלות צרפנו את כל המסמכים הרלוונטים.

גדעון שרעבי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

עשהאל מוגמי: מיכל שרון מיכל מקריאה את עיקרי ההתנגדות

מיכל שרון: מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפטר

מענה המתנגדים:

שחר עידן בת שרה הגיא: המגרש מתייחס לשטח אחר 56 מ' לערך, בפועל צרפתי את המדידה של המודד. אודי כרמלי: כל הטענה שלכם אין לה קשר לעקרונות השומה. אנחנו מחשבים לפי הבעלות בטאבו. לא רלוונטי המטרים, שעושים פירוק של בעלות בחלקת מושות הדבר היחיד שעומד ברישום זו הבעלות בטאבו. זה הבסיס לחישוב הוא הבעלות בטאבו. גם אם יש התייחסות בשטח זה גורע מהחישוב.

עו"ד גבע: האם המדינה נשארת בפנים אז להבנתי נגרעו לי זכויות, כי היו לי 2 מגרשים של אליהו כהן וירדנה אז ההתנגדות נדחת ברכיב הזה.

שמאית התוכנית: מה שקובע זה הרישום בטאבו השטח הוא לפני ניקוי הפרשות לצורכי ציבור ולדעתי כאן הטעות. צריך לקחת את השטח בטאבו ולנכות את השטח היחסי של שטחי הציבור ומזה לגזור את זכויות הבניה.

עו"ד גבע: זה לא תואם את הרישום בטאבו. ועדין יש טעות בחישוב החלקים בטאבו והעיקרון המנחה היה החזקה בפועל עיקרון שכתוב בסעיף 8.3 לחו"ד השמאי.

שמאי: אנחנו משלימים למי שיש חריגה גדולה בטאבו. האפשרות האחרת להקטין את המגרש ולהוציא את המדינה.

עו"ד גבע: העיקרון השני הוא גם בנוגע לחירותינו 49 מבחינה רישום בטאבו השטחים הרשומים הם 270 מ' רשום בהיתר 220 מ'. אני מחזיק את אותו תשריט מודד של היתר הבניה רק שהשטח שמסומן בו 270 מ' ולא 220 מ', לא ברור לי למה בהיתר הבניה קוצצו 50 מ'. יש פער 107 בין הבעלות בטאבו למה שמוחזק בפועל וכאן כן צריך להכיל התחשבות בחזקה בפועל.

ליאור: הטאבו לא תואם את הטאבו.

שמאית: יש הפרשות לצורכי ציבור שעו"ד גבע מתעלם מהם.

מס' החלטה	התוכן
13/11/2024	507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות
1 - - '24-0021	דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת

עו"ד יורם פיינברג: אני רוצה להפנות את הועדה - יש התייחסות בהתנגדות לגבי מגרש 8. אפשר להגדיל את הזכויות וזה לא יפריע לרמ"י הזכויות שלהם מבחינת הצפיפות לא תשתנה. מצביע על המפה במצגת. גודל המגרש הנוכחי שלנו הוא 660מ' זכויות בניה 1773 הצפיפות 2.66% המגרש של המינהל 8 הגודל 1078 מ' זכויות הבניה הם 1908 מ' צפיפות של 1.77 נמוך באופן דרמטי. אנחנו עם הצפיפות הכי גבוהה ורמ"י עם הצפיפות הכי נמוכה. לכן או להגדיל את המגרש ב114 זכויות העודפות במקביל להכניס למגרש 8. הראל שרעבי: לגבי הסעיף השני זה מוגזם שלמעלה מ23% מופקע לצורכי ציבור. שחר עידן: האם הרישום בטאבו בפועל האם יש התייחסות לגינה מה בנוגע לכך? שמאית: הבעלות בחלקה היא במושא ולפי החלקים בחלקה כפול שטח החלקה זה שטח הקרקע ועל זה מפעילים את שטח לצורכי ציבור. איילה רונאל: מדובר על חלקות מושע לא לוקחים בחשבון בחצר ולא שטח הגינה שהתוכנית תאושר זה יהיה חלק. אודי כרמלי: שהתוכנית מקצה לך אדמה מה בתוך האדמה לא רשום. אודי כרמלי: מה יעשה באותו מגרש ומה שישאר זה מה שנמצא היום ליאור שפירא: גם אם היה מגרש ללא דירה זה נכלל.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני פונה לצוותים ולשמאים שאת המענה להתנגדויות יש לפשט לשפה שכל אזרח יכול יהיה להבין. אילה רונאל: במהלך הזמן שעבר מאז שנשמעו ההתנגדויות כל אחד נפגש עם אנשי הצוות ואיתנו וקבל הסבר. ליאור ושפירא: ההסברים שאת נותנת הם עבורינו וגם עבורם.

בישיבתה מספר 19-0019 ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לקבל את חו"ד הצוות בכל ההתנגדויות שנשמעו ביחס 1066 ב' ובנוסף להמלצות הצוות התכנוני מתאריך 1.8.18 ו-15.8.18 ולאחר תיקון המסמכים בהתאם לתת תוקף לתוכנית.

ולתקן את התוכנית כמפורט להלן:

לקבל באופן מלא

- ד. התנגדות מספר 01- סעיף 02, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
 - ה. התנגדות מספר 03- גדעון שעבי
 - ו. התנגדות מספר 06- סעיף 01, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)
- בהמשך להתנגדות מס' 6 - יועתקו זכויותיהם של יוכבד ואבנר שרעבי (סה"כ כ-50 מ"ר) למגרש 60 יחד עם בעלי זכויות נוספים.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- ד. התנגדות מספר 02- סעיף 01, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן
 - ה. התנגדות מספר 05- סעיף 03,01, עו"ד יורם פיינברג בשם גקי' גבאי יזמות בניה ונדלן בע"מ
 - ו. התנגדות מספר 07- עו"ד חריזי עזריאל בשם מר אמסלם
- ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- ו. התנגדות מספר 01- סעיף 07,03,01, עו"ד חיים שוורץ בשם דורית ושמעון יעקובי ושרה אגאי ז"ל.
- ז. התנגדות מספר 02- סעיף 03,02, עו"ד כפיר גבע בשם אהובה ואליהו כהן וירדנה כהן

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - 0021-24

- ח. התנגדות מספר 04- עשהאל מוגמי
- ט. התנגדות מספר 05- סעיף 02, עו"ד יורם פיינברג בשם גק. גבאי יזמות בניה ונדלך בע"מ
- י. התנגדות מספר 06- סעיף 02, שרעבי רבקה ואברהם (ז"ל)

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

דיווח לוועדה:

- תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאות: במצב יוצא למגרשים 47, 49 המונים בעמודת "החלקים במגרש" שגויים, צריך להיות 50,000 לעומת 500,000 שנרשם בטעות סופר, כאשר המכנים הם 100,000 והמגרש צריך להיות בשלמות.
- תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאות: במצב יוצא בעמודת "החלקים במגרש" למגרש 26 סך החלקים המוקצים לכלל הבעלים במגרש במונים, לא מסתכמים לשלם (100%). כלומר, המכנה הוא 100,000 וסה"כ המונים הוא 71,359.

התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ב- 17.10.2021, עתה לפני הגשת התכנית לרישום סופי בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלו הטעויות לעיל בטבלת האיזון, לכן יש צורך בתיקונים.

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הוועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה שתואמת את החלטת הוועדה מיום 20.11.2019 ותתפרסם הודעה בעניין תיקון טעות סופר ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי עניין- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקוני טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הוועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חוו"ד תחום מקרקעין:

מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי במצב יוצא למגרשים 47, 49 המונים שגויים, כך שצריך להיות 50,000 לעומת 500,000 שנרשם, כאשר המכנים הם 100,000, לצורך הגעה לשלם 100%. טעות סופר נוספת, היא במצב יוצא למגרש 26, שסך החלקים המוקצים לכלל הבעלים במגרש, לא מסתכמים ל- 100%. לפיכך יש להחליף את טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם הודעה בעניין תיקון טעות סופר ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין על כך שנעשה תיקון טעות בטבלת ההקצאה ואיזון ולהטמיע את הטבלה הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון טבלת ההקצאה ואיזון אינו נוגע לכלל התכנית, אלא רק לתיקון טעויות הסופר, ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 17.10.2021.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24 ב' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:

דני ארצי: דרום גן השוטרת תוכנית שאושרה למתן תוקף לפני הרישום בטאבו נמצאה טעות סופר והיה צריך לעדכן מונה ומכנה. במגרש שני השמאי רשם חלקים לא נכונים.

בישיבתה מספר 0021-24 ב' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את טעויות הסופר שנפלו בטבלת ההקצאות בהתאם למפורט בחו"ד שהוצגה לוועדה, להחליף את טבלת ההקצאות בטבלת ההקצאות מתוקנת ולפרסם הודעה בעניין תיקון טעות סופר ברשומות בעיתונים ומשלוח הודעות לכל בעלי העניין על כך שנעשה תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה ולהטמיע את הטבלה הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

התוכן	מס' החלטה
507-0322842 תא/מק/4393 - דרום גן השוטרת	13/11/2024
דיון בתיקון טעות בטבלאות איזון בתוכנית מאושרת	1 - - '24-0021

מובהר כי עדכון טבלת ההקצאה ואיזון אינו נוגע לכלל התכנית, אלא רק לתיקון טעויות הסופר, ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 17.10.2021.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חיים גורן