

מטרת הדיון:

תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב' לחוק התו"ב, צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שישטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית

מיקום: דרום מערב שכונת שפירא,



כתובת: שכונת שפירא

מצפון שדרות חכמי ישראל, ממערב רחוב רבי מאיר בעל הנס/חכמי אתונה, מדרום דרך קיבוץ גלויות וממזרח רחוב שיפר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	4,6	

שטח התכנית: 60.8 ד'

מתכנן: אדר' אילה רונאל, מחלקת תכנון יפו והדרום עת"א-יפו
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
בעלות: פרטיים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל (כ-800 בעלים)

התוכן	מס' החלטה
מס' 507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא	01/06/2022
פרסום נוסף של 106ב'	10 - - 0017-222

מצב השטח בפועל: שטח התוכנית בנוי ברובו וקיימים בו מבני מגורים, מסחר ובתי כנסת. האזור מאופיין בבניה נמוכה, לרוב בנינים פרטיים צמודי קרקע ובנינים משותפים בני 2-3 קומות. רוב הבעלות בשטח התכנון היא של בעלים פרטיים, וחלק קטן ממנה שייך לעיריית תל אביב-יפו ומדינת ישראל. מבין הבעלים הפרטיים יש שאינם תופסים חזקה בפועל ויש המתגוררים במתחם.

מדיניות קיימת: לשכונת שפירא תכנית אב שאושרה ע"י הוועדה המקומית בשנת 2006 וקבעה את אופי הבינוי – 3.5 קומות בפנים השכונה ובינוי עד 6 קומות לאורך הרחובות ההיקפים קיבוץ גלויות והר-ציון. תכנית האב הגדירה את פירוק חלקות המושע בשכונה כפרויקט בעל חשיבות והתכנית הנוכחית מהווה המשך של תכנית האב במובן זה

יחס לתכנית המתאר תא/5000: תכנית המתאר קבעה את פנים השכונה כאזור מגורים לבניה עירונית נמוכה עד 4 קומות ובצפיפות שלא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במובן זה תואמת המתאר את עקרונות תכנית האב, גבולות השכונה נקבעו כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות אם אפשרות לקפיצה במדרגת גובה במקטעים בין צמתים ראשיים ולכל אורך רחוב הר-ציון (אזור בו תותר בניה נקודתית חריגה לסביבתה) ובצפיפות מגורים שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם. רחובות קיבוץ גלויות, מסילת ישרים וחכמי ישראל נקבעו כרחובות מסחריים ואת שד' הר-ציון כציר מעורב.

מצב תכנוני קיים:

- ייעודי קרקע לפי תכנית מאושרת אחרונה מס' 2707: מגורים א', מגורים ב', מגורים עם חזית מסחרית.
- זכויות בניה של 33% למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר, 30% למגרשים שגודלם בין 300 ל-350 מ"ר, 25% למגרשים שגודלם בין 150 ל-300 מ"ר ו-20% למגרשים שגודלם עד 150 מ"ר.
- תכנית מס' 2707 עדכון לתכנית 590 קבעה הנחיות בינוי חדשות הכוללות קווי בניין, תכסית, הוראות לשיפוץ מבנים ללא היתר וכד'
- פרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012 – תוספת שטחי שירות

מצב תכנוני מוצע:

דברי הסבר לתכנית:

תכנית רה פרצלציה לחלקות במושע (4 ו-6) בשכונת שפירא, בשטח המשתרע על כ-60 דונם ונמצא בבעלותם של כ-800 בעלים פרטיים ועתי"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמר את האופי העירוני הקיים בשכונה. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי המצב המאושר בתכנית תא\590 והזכויות תיגורנה ע"פ גודל מגרש מקסימאלי במצב הקיים. ירוכזו זכויות הבניה בדופן הדרומית לרחוב קיבוץ גלויות כמענה לבעלי זכויות בקרקע שאינם נוכחים בשטח

מטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 4 ו 6 בגוש 6971 ללא הסכמת הבעלים, למגרשים פרטניים, בהתאם למצב בנוי בשטח.
2. הסדרת בעלויות במתחם התכנון לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה או שאינם נוכחים, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם במתחם.
3. קביעת גודל מגרשים פרטניים לפי מצב בנוי בשטח וגדרות קיימות, בהתאם להיקפי הבניה בתכנית מאושרת (תא\590).
4. שינוי גודל מינימלי למגרש עליו מותר להקים בניין מהמאושר בתכנית 590, למגרש מינימלי של 80 מ"ר.
5. שמירה על מאזן שטחי הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללות: שינוי קווי בנין בהתאם לגודל המגרש ומיקומו, גובה קומה ומספר קומות.

התוכן	מס' החלטה
507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא פרסום נוסף של 106ב'	01/06/2022 10 - 0017-22

7. הגדלה והגדרת צפיפות יח"ד מקסימלית לשכונה ל- 14 יח"ד לדונם נטו, ושטח מינימלי ליח"ד 45 מ"ר עיקרי זאת מבלי לשנות את סך השטחים העיקריים.
8. קביעת הוראות בינוי בדופן לרחוב "קיבוץ גלויות" לשני מגדלי מגורים עד 15 קומות כולל ק"ק מסחרית.
9. הוספת שימושי מסחר במגרש למגורים עד 2.5 דונם בבניה חדשה לאורך קיבוץ גלויות.
10. קביעת מגרשים לשטחי ציבור במגרשים פנויים הניתנים למימוש מלא, מבלי לשנות את סך מאזן השטחים הציבוריים בתכנית ובהתאם להוראות תכנית צ'.
11. התאמת תחום הדרך בהתאם למצב הקיים, ללא תוספת דרכים חדשות.
12. קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי.

זכויות בניה:

זכויות בניה לפי מגרש מקסימאלי בתכנית מס' 590 ובהתאם לאיזון שמאי בין שטח הרשום בטאבו לבין שטח המגרש הקיים בפועל
שטחי שירות: תוספת ממ"ד ותוספת של 35% שטחי שירות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, שטח גזוזטראות יינתן בנוסף בהתאם לתקנות.

שימושים:

מגורים א':

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.
קומת קרקע ברחובות שאינם מסחריים: שימושי מגורים. בנוסף, יותרו שימושים לתעסוקה ומשרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי לבריאות, רווחה וחינוך
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

מגורים ב' ו ד':

קומת מרתף: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1
קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים.
שאר הקומות מעל הקרקע: מגורים
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'1

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות 14 יח"ד לדונם, גודל ממוצע עבור יחידות הדיור במגרש יהיה 65 מ"ר (כולל ממ"ד). גודל יחידת דיור מינימאלי יהיה 45 מ"ר (עיקרי+ממד).
צפיפות ביעוד מגורים ד' לאורך רחוב קיבוץ גלויות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם
גודל מגרש מקסימלי לאיחוד: 749 מ"ר

הוראות בינוי ועיצוב:

- מגורים א'
מספר קומות: ברחובות מסחריים 3+גג בשאר הרחובות 2+גג
תכסית: 60% - 70%
- מגורים ב' - ללא שינוי(שיכונים קיימים לפי תרש"צ).
מגורים ד' - פינת קיבוץ גלויות מספר קומות: 15 קומות
- חזית מסחרית
במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
חזית המסחר לא תקטן משני שליש אורך החזית הראשית הפונה לרחוב.



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים מקסימאלי	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (עיקרי)
66% כמפורט בטבלאות האיזון ובהתאם לאיזון שמאי בין גודל מגרש לשטח בטאבו.	33% לקומה למגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר. סה"כ – 2 קומות.	מ"ר	גובה
		קומות	
2-15	1-4	מטר	תכסית
ללא שינוי	עד 60% עם 2 קוי בניין שונים מ-0,		מקומות חניה
עפ"י תקן	עד 70% עם קו בנייה 0.	עפ"י תקן	

שיתוף ציבור:

לאחר שאושרו עקרונות התכנון בפורום מה"ע שהתקיים בתאריך 31/07/2014 צוות התכנון ערך שני מפגשי שיתוף ציבור בהם התקיימו שני כנסים לכלל הבעלים ואיתור פרטני למגרשים עם כל אחד מהבעלים. המפגשים התקיימו בבית-הימס בשכונת שפירא בתאריכים 4.1.2016 ו-6.1.2016. לצורך שמירה על קשר רציף עם הבעלים הוקמה לתכנית תיבת דואר עירונית.

זמן ביצוע: מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

יחיד התכנית			
מספר התכנית (507-0323345)	שם התכנית "פירוק חלקות מושע שכונת שפירא" (תא/4455)	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית איילה רוטאל אדריכלים
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 כוללת
סוג הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
שם הרשות		תכנית כוללת 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 לחלן: 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 לחלן:			

תאריך כללי של הוועדה המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
הכנת אחרון חלקות לחלקת מושע 614 בגוש 6571 שכונת שפירא. התכנית קובעת מפרטים חדשים בהתאם לקיום בשטח הקובעת זכויות בנייה בהתאם לתכנית הקמות על גביש מנוון סטא עורף איוון שווייץ בין כל כלי הקרקע. התכנית קובעת בורחיתר הנחות ביילי קווי בניון תכנית אובה מבנים ותאים למחן יותר בנייה	62 א. (ג) (א) (א) (א) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת וברת יחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2015)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המראה הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח חתוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	תשריט אזורי ייעוד: אזור תכנון 803 בטבלה 5.4: - אזור מגורים - חזית מסחרית - ר-82 רח' ק. גלויות	הוראות נוספות לאזור הייעוד בטבלה 5.4: - תנאי להפקדת תכנית - הכנת מסמך מדיניות לאזור בכללות - בחזית מסחרית ברחובות חכמי ישראל, מסילת ישרים ורח' ציון יותרו מגורים בעורף קומת

<p>קיימת תכנית אב לשפירא</p> <p>התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות</p>	<p>הקרקע - ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כמפורט בסי 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות</p> <p>- סי 5.2.1(1) לא תיבנה הכתה של מסמך מדיניות כתנאי להפקדתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית החלה על המתחם כולו</p>		
<p>+</p>	<p>סי 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמתיים סי 5.2.1(1)</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.1.1 ג' קביעת יעודי קרקע מביאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המתור לאזור הייעוד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - ז'פנ ק, גלויות אזור מגורים בבניה עירונית - ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה הצפיפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתאם לתכנית המתאר עד 18 יח"ד לדונם.</p> <p>באזור מגורים בבניה עירונית - מגרשים על קיבוץ גלויות צפיפות גבוהה מעל 18 יח"ד לדונם.</p> <p>+</p>	<p>- סי 3.2.4 (א) (1) - סי 3.2.3 (א) (1) אזור מגורים בבניה עירונית ובבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי: מגורים</p> <p>- סי 1.6 מגורים: דירות מגורים לסוגיות, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: רח' ק, גלויות חל-ציון: אזור מגורים בבניה עירונית - ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>סי 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>- סי 3.2.4 (א) - סי 3.2.2 (א)</p> <p>שימושי משרד בחלק מדירת מגורים או בקרקע על דרך עורקית יותר למעט אם קיים חשש למטרד</p> <p>שימושים נוספים בקרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למטרד ומשרדים.</p>	<p>סי 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים סי 3.1.1 (ג) (ד)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>סי 3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: רח' ק, גלויות חל-ציון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בטסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר</p>	<p>רח"ק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רח"ק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 ו לאורך רחוב קיבוץ גלויות רח"ק 5</p>	<p>עירונית ייתר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82</p>	
<p>+ (לפי ע"1)</p>	<p>שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכנית תקפות</p>	<p>ס' 3.1.5 (א)</p>	<p>קביעת שטחי בגינה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית מאפשרת בנינו של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות</p>	<p>שטחי הבניה בתת עמ"י ס' 5.4: ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק. גלויות: 8 קומות שכונת שפירא (עורף הרחובות העירוניים): 4 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: ר-82 ק. גלויות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ איוון מלא בין מצב קיים למצב היוצא</p>		<p>4.2.1 (א) 4.2.2 (א) 4.2.3 4.2.4 4.2.5</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>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מוגרש למוסד ציבור</p>	<p>ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מוגרש למוסד ציבור</p>		<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+ ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>ס' 3.6.1 כללי ס' 3.6.11 שטח פתוח מקומי ס' 3.6.14 רחוב עירוני</p>	<p>ס' 3.6.18 -</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.</p>
<p>+ ס' 3.8.2 (א) דרך עורקית רב עירונית ס' 3.8.7 תקן חניה ס' 3.8.1 ג</p>	<p>נספח התחבורה: שביל אופניים דרך עורקית רב-עירונית- קיבוץ גלויות</p>		<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ ס' 4.4.2 (א) תווך דעת סביבתית ס' 4.4.3 מנה ירוקה ס' 4.4.4 (ח) תחיות מרחביות ס' 4.4.5 (ד) תנאים להפקדה</p>	<p>ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5</p>		<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 חורת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) תחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ ס' 4.6.2 כלליות ס' 4.6.4 ניקוז</p>		<p>ס' 4.6.2 ס' 4.6.4</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בטטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
סעיף	מהות הסעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין חדשים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	הקלות במספר הקומות המותר לבנייה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי			20/4/18
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן, עו"ד	2438976-9		28.6.2018

ח' בתמוז | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
2. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

בישיבתה מספר 0016-2018 ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלון הרשקוביץ: הציג את התכנית.

הועדה מחליטה:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים

3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה
4. עדכון טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם להערות מנהל מחלקת תחום מקרקעין

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, סוזי כהן צמח, נתן אלנתן, אהרון מדואל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4259 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

13/12/2018	The Marker
13/12/2018	ישראל היום
14/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

5252228	רחוב תובל 13 רמת גן	1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב
4334205	שרה ארהורנסון 14/2 רעננה	2	מרדכי אורן עו"ד בשם יוסובף משה חי
6423902	ויצמן 2 מגדל אמות השקעות תל אביב	3	אביתר שרגאי עו"ד בשם יפה ועליזה סעאדי
6603697	רחוב רבי מאיר בעל הנס 7 תל אביב - יפו	4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב
8157936	רחוב פעמונית 11 יבנה	5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד
6040606	רחוב אודם 12 אור יהודה	6	מרדכי אלדר
9230107	רחוב רד"ק 7 ירושלים	7	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי
6603711	רחוב מקור חיים 9 תל אביב - יפו	8	יורם בינור
4464613	רחוב וילנסקי משה 15 כפר סבא	9	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד
9322916	רחוב בוסתנאי 27 ירושלים	10	עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל
6744815	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו	11	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'
	תל אביב	12	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך
5257352	בן גוריון 34 רמת גן	13	ענר דסקלו עו"ד בשם יוסף רובינוב
7171604	יגאל ידין 41 מודיעין מכבים	14	יעקב חייט
5220116	רחוב מבצע עין 3 רמת גן	15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון
	רחוב העוגן 54, ראשון לציון	16	דוד לזר
	קיבוץ גלויות 87, תל אביב	17	רז חיים
6967161	רחוב עמיחי יהודה 8 תל אביב - יפו	18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ דוד
44814	אלקנה שיר השירים 212	19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד
6617024	התיבונים 25 תל אביב	20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל
7540939	רחוב הברקן 2 ראשון לציון	21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג
6423806	ברקוביץ 4 תל אביב	22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה
6492107	דרך בגין מנחם 154 תל אביב - יפו	23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע
5252226	רחוב תובל 11 רמת גן	24	משה שורר עו"ד בשם מרדכי בר סימן טוב
5224158	רחוב אלוף דוד 145 רמת גן	25	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91
5126237	מצדה 9 בני ברק	26	עומרי דהן עו"ד בשם חברת יעז
6603985	רחוב מאור הגולה 47 תל אביב - יפו	27	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה
6731500	שדרות החי"ל 56 תל אביב - יפו	28	דבורה זיו
6527606	רחוב יהודה הלוי 108 תל אביב יפו	29	אורי אביב עו"ד בשם זהבה בבז'אנוף
3603206	יזרעאל 6 קרית טבעון	30	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי
7544429	רחוב מבצע חורב 29 ראשון לציון	31	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל
9380116	רחוב עולי הגרדום 16 ירושלים	32	עו"ד צרפתי (מוריס) משה בשם כהן אבנר ורונית
7179901	רחוב הרדוף 3 מודיעין-מכבים-רעות	33	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט
7535147	הנח"ל 1 ראשון לציון	34	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם אניספלד אמיתי לאה
7534905	רחוב חטיבת קרייתי 4/3 מיקוד	35	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון
4668841	שבט מנשה 41 הרצליה	36	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון
5268102	רחוב דרך בגין מנחם 7 רמת גן	37	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי
6949403	רחוב רקנאטי ליאון 3 תל אביב - יפו	38	עו"ד יעקב לביא בשם דליה לביא
		39	אדרי' הילה פופר בשם אבנר אשד
		40	בן יונתן דניאל ושלומית
6951294	פנחס רוזן 72 תל אביב יפו	41	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)
6617817	רלבי"ג 26 תל אביב	42	שרון רוטברד
	תל אביב	43	עודד גבולי מהנדס העיר

מס' התנגדות	שם המתנגד	מהות ההתנגדות ומיקום המגרש	טענה	מענה	המלצה
1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	ריכוז הזכויות בהתאם לטבלת ההקצאה. מאור הגולה 40 מגרש 180 חלקה 4	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברהמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
2	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	שיוך רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224. חלקה 4	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22 א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
3	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207. חלקה 6	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלק נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאאל ניאזוב	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 7 א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7 א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי
5	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	פיצול מגרש חכמי אתונה 5 מגרש 129. חלקה 6	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6	אלדר מרדכי	שיוך חכמי אתונה 53 מגרש 101 חלקה 4	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 101 למגרש 99
7	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	שיוך. מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 179 למגרש 188

		מאור הגולה 42	חלקה 4		
8	יורם בינור	שיוך חכמי ישראל 38 א' מגרש 109 חלקה 4	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38 א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
9	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	שיוך חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
10	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	הקצאת זכויות ושיוך שיפר 15 מגרש 184 חלקה 4	1. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 2. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	1. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 2. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
11	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל קיסלוביץ'	שיוך חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117 חלקה 4,6	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום
12	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	שיוך מסילת ישרים 6, 8, מגרש 243, 244 חלקה 4	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
13	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	גבולות מגרש שיפר 5 מגרש 242 חלקה 4	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש

14	יעקב חייט	גבולות מגרש. קיבוץ גלויות 97, מגרש 247 חלקה 4	1. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 2. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	1. טעות טכנית במדידה 2. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 2. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
16	דוד לזר	שיוך קיבוץ גלויות 91 מגרש 227 חלקה 4	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
17	רז חיים	שיוך קיבוץ גלויות 87 מגרש 223 חלקה 4	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 223 למגרש 2100
18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	שיוך חכמי אתונה 40-42 מגרש 159-160 חלקה 4	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 160, 159
19	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	שיוך רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228 חלקה 4	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 228 למגרש 229
20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	פיצול מגרש. רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית, הוא שכל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.

			203 חלקה 4		
21	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	גדרות ואופן חלוקה למגרשים מאור הגולה 13 מגרש 140. חלקה 6	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	הקצאת מגרש נפרד והתאמת הקצאת הזכויות למצב בשטח. קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100. חלקה 4	1. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 2. מבקשים שווי בגין תרומת המחברים 3. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	1. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 2. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא ייתן שווי למחברים ללא היתר 3. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות
23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	שיוך וגבולות מגרש מסילת ישרים 13 מגרש 191 חלקה 4	1. שיוך למגרש 192 במקום למגרש 191 2. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	1. טעות באיתור הבעלות 2. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 דחיית ההתנגדות
24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	הקצאת זכויות ושיוך מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210 חלקה 6	1. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 2. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח של 136 בשטח של	1. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד

	העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות	216 מ"ר לצורכי ציבור			
	2. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210				
25	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 226, 227, 223 חלקה 4	1. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו לדחות את ההתנגדות	1. טעות חלקית באיתור הבעלות 2. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל
26	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	1. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 2. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	הקצאת זכויות ושיוך קיבוץ גלויות 87-93 מגרשים 226, 227, 223 חלקה 4		מענה בהתנגדות 25
27	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	1. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 2. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	גבולות מגרש מאור הגולה 47 מגרש 166 חלקה 4	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי י של המגרש לדחות את ההתנגדות	1. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 2. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.
28	דבורה זיו	1. לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעביר ממגרש	שיוך והקצאת זכויות	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות	1. טעות באיתור הבעלות והשיוך 2. הדירות בבעלות המתנגדת

ממגרש 2100 למגרש 114 לדחות את ההתנגדות	נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	חכמי ישראל 26- 28 מגרש 114 חלקה 6		
1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות	1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	1. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 2. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 3. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות מסילת ישרים 27 מגרש 151 חלקה 4	29	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף
1. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 2. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם	1. טעות מדידה 2. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 2. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	אופן חלוקה למגרשים. מאור הגולה 26 מגרש 1202 חלקה 4	30	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי
לדחות את ההתנגדות	במסגרת התכנית הני"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל 42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	טבלת הקצאה וזכויות. חכמי אתונה 5 מגרש 129 חלקה 6	31	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל

	בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון				
לדחות את ההתנגדות	<p>במסגרת התכנית הנ"ל הוועדה המקומית משקפת את השטח הרשום בנסח הטאבו לאחר הפחתות שמאיות בגין הפקעות וכד' לפי שמאי התכנית: אין טעות בתחשיב שווי הזכויות במצב הנכנס</p>	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	<p>הקצאת זכויות.</p> <p>קיבוץ גלויות 91 מגרש 227</p> <p>חלקה 4</p>	כהן אבנר ורונית	32
לדחות את ההתנגדות	<p>1. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו.</p> <p>2. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014</p> <p>3. וכן הערה בדבר החכירה לדורות.</p> <p>4. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה.</p> <p>5. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.</p>	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	<p>הקצאת זכויות.</p> <p>מאור הגולה 43 מגרש 168</p> <p>חלקה 4</p>	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	33
לדחות את ההתנגדות	<p>1. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע.</p> <p>2. תחשיב השווי בוצע כך : $=27/80000$ 0.0338% חלק יחסי בזכויות בחלקה.</p>	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	<p>הקצאת זכויות</p> <p>חכמי ישראל 64 מגרש 85</p> <p>חלקה 4</p>	אניספלד לאה	34

	<p>זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור.</p> <p>סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6 הינן כ- 29,060 מ"ר עיקרי.</p> <p>בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.</p>				
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	הקצאת זכויות חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	35
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 145 ו 1145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	גבולות מגרשים חכמי אתונה 20 מגרש 145 חלקה 4, 6	עו"ד שירה בלוד-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	36
לדחות את ההתנגדות	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר	הקצאת זכויות חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	37

		בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ			
לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לתחום התכנית ושטחו 104 מ"ר	הקצאת זכויות וגבול התכנית מאור הגולה 12 מגרש 211 חלקה 6	דליה לביא וראובני גילה	38
לדחות את ההתנגדות	1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	הקצאת זכויות. רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 חלקה 6	אדרי' הילה פופר בשם אבנר אשד	39
לדחות את ההתנגדות.	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	הקצאת זכויות. מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 חלקה 6	בן יונתן דניאל ושלומית	40
1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את	1. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 2. חישוב הזכויות במצב הקודם	1. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ- 4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות	מגרש 2100 חלקה 6	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	41

<p>ההתנגדות</p> <p>שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 3. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 4. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 5. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 6. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ- 1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא</p>	<p>חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 2. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 3. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 4. מבקשים מגרש נפרד 5. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ד- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'.</p> <p>6. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 7. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 8. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקווי. יש להציג מקדמי שווי מובנים</p>				
---	---	--	--	--	--

	<p>אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100.</p> <p>7. הטענה לגבי שיעור ההפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.</p> <p>8. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן:</p> <p>- מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור,</p>	<p>לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.</p> <p>9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>			
--	---	---	--	--	--

	<p>דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 9. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>				
<p>42</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה הגדלת הצפיפות שלא לצורך תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות</p>	<p>1. התייחסות לסטירות באופן פרטני 2. לא נכון לקבוע מס' יחדי לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 3. מענה בסעיף 2 4. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם</p>

<p>זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות לדחות את ההתנגדות לקבלת את ההתנגדות ולקבוע גודל מקסי' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית.</p> <p>5. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707.</p> <p>6. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש</p> <p>7. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>	<p>בשכונה</p> <p>6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב</p> <p>7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>			
<p>לקבל את ההתנגדויות:</p> <p>1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישראלים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 לקבל את</p>	<p>1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישראלים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006</p> <p>2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים</p> <p>3. מגרשי השלמה –</p>	<p>1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישראלים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל</p> <p>2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע</p> <p>3. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש</p> <p>4. תיקונים טכניים</p> <p>5. מנגנון ניווד זכויות ממגרש 2100</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>43</p>

<p>ההתנגדות : במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא : במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. .4 לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי .5 לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית : תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים</p>	<p>לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש .4 תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב 3.5 ל 4.5 .5 לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 .6</p>				
--	---	--	--	--	--

הבאים : א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים					
--	--	--	--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ותחום מקרקעין)

מומלץ לבצע פרסום לפי סעיף 106ב' למגרשים הבאים :

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 ב' למגרשים :
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.	207
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.	129
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243	243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש	245, 242
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	245, 246, 247
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159	160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228	228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים	203
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191	191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים	138, 210
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28	114
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח	151
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	202, 1202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	1145, 145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	1195, 194, 193, 192, 191, 152, 151, 153, 252, 156, 102, 103, 104, 105, 106, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 181, 173, 172, 1157, 157, 190, 182
	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	94, 93, 236

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-19'ב' מיום 07/08/2019 תיאור הדין :

אלון מקריא את ההתנגדויות שקבלו את טענות המתנגדים

יוסף סמואל

עו"ד מרדכי אורון

עו"ד אביתר סדעי-

ריקי יקותיאל

דוד נאמן

אלדר מרדכי

עו"ד זיוה פוקס

יורם בינור

טל ספיר עו"ד בשם ליאורה פריד-

עמיחי שם טוב עו"ד

גולן אוזן עו"ד בשם יעקב שבתאי

יפה רנט ויגאל קיסלביץ

נאזיו ברוך עו"ד בשם אולג

עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב

יעקב חייט

עו"ד אבי אביטל בשם מעודד ששון

דוד לזר

רז חיים -

דוד מלינק בשם דוד יעקוביביץ -

סעדיה מיכל -

ששה בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל

מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם

אבנר אשד : הגשתי התנגדות וצירפתי את המסמכים. יש לי 38 חלקים במושע לפי נסח טאבו מתוך 20,000 71.36 מ' מגרש כאשר 66% מזה יוצא 46 מ' בסיס ללא שטחי שירות ואתם לקחתם 25% בזכויות הקניין ונתתם 35 מ' בלבד. יש כאן ירידה של 25% מהזכויות הקנייניות ולא ניתן ניתן לפגוע בזכויות אלו אשר נמצאות בטאבו, ולכן אני לא מוכן שיגזלו לי 25% מהזכויות ויפגעו בזכויותי הקנייניות.

עו"ד לירון צבי- משה קינג : אני הבעלים בטאבו רשום 365 מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עיריית ת"א המצב בשטח ובטאבו נשאר כמו מימי האנגלים אין סיבה שיזיזו את הגדר. אתם רשמתם אותם בעלים בשני מגרשים למשל במגרש 143 רשמתם את ניסנוב ומורדכי שהם הבעלים אבל רשומים אוסנת ורפאל כהן והם לא בעלי המגרש הזה. אני טוען ששטח המגרש בטאבו שישאר כמו שהיה.

עו"ד רן מוסרי (חיים וינטורוב) בשם בזז : בעלי זכויות בנכס ברח' קיבוץ גלויות 85 ואני חוזר על כל מה שהוגש בהתנגדות. הרישום בטאבו לא משקף נאמנה את המצב האמיתי בשטח. הזכויות של משפ' בזז נרכשו מ1967 זהו נכס מבונה בן קומה אחת בשטח 175 מ' מצוי בקיבוץ גלויות 85. החזקה היא בלעדית ואין עליה מחלוקת ואין טענה לזכויות הללו, הם משלמי המיסים לשטח. הופתעו לגלות שהקצאת הזכויות במגרש 2100 קבלו הקצאה ביחד עם 121 בעלי זכויות והפכו את המגרש למעין מחנה פליטים שקולט אליו אנשים שלא ברור מיהם. במקרה שלנו היה צריך לצמצם את שטח המגרש ולתת להם את המגרש. יש לנו טענות שמצוינות בטבלה בהתנגדות. במצב הנכנס לא יכול להיות שאדם שמחזיק בקרקע שווי הזכויות שלו יהיה שווה למי שלא מחזיק בקרקע. מדובר בקרקע עם חזית מסחרית שבמצב היוצא נתנו תוספת שווי בין 5-10%. שמאי התוכנית התעלם מתקן 15 לענין שווי מבנים קיימים והנכס שלנו מבונה. מגרש 2100 מהווה מגרש תמורה לכל בעלי הזכויות 120 שאין להם דריסת רגל בתחום התוכנית אבל למעלה מ75% מבעלי הזכויות הם לא בתחום חלקה 6 אלא בתחום חלקה 4. ההקצאה צריכה לעשות קרוב למקום שבו מקבל ההקצאה נמצא. התוכנית פותרת בעיית מושות אבל מחמירים את הבעיה ללקוחות שלי. בהיבט השמאי לא יתכן שמגרש 2100 יחושב בלי שנקבע מקדם הפחתה דרסטי למושע. אנחנו מבקשים ליצור עבורנו מגרש עצמאי, ולחילופין צריך לעשות תיקונים בטבלה כפי שפרטנו בהתנגדות.

אברהם יהושוע : רשמו אותי על נכס במסילת ישרים ומי שרשום בנכס שלי התבלבלו אני רוצה לחלק בין שתי החלקות ולהיות בחלקה נפרדת.

עו"ד משה שורר בשם מרדכי ועדינה בר סימנטוב : יש 3 מגרשים בתוכנית לזוג והוצג נסח הטאבו עם רישום של 3 המגרשים אחד המגרשים הפכו אותו למגרש חום.

שמאית ניצה: הפקיעו מגרש בשלמותו, העקרונות לפי גדרות ועקרונות ולפי בינוי כפרי שהוא בניה נמוכה. יש פגיעה בהעברת זכויות בניה ממגרש למגרש. הבעלים הציג זיקה ל-3 המגרשים, ואין עוררים על החזקה שלו. המגרש מיועד לבניה למגורים ולא היה מיועד למגרש חום, ההפקעה פגעה בו פגיעה משמעותית גם מבחינת כל העקרונות. גם במגרשים 138 ו-210 הוא קיבל אותם במושע שמגבילים אותו לגמרי. לכן צריך לתקן את העוולות הללו. מגרש 136 צריך להיות מגרש בניה ככל המגרשים הוא עומד בקריטריון של הוכח זיקה. המגרש בבעלותו וכל צורה אחרת של פיצוי במגרש שכן לא מקובלת מכיוון שמדובר בבניה כפרית שאומרת שליחידת דיור יש חצר ואי אפשר לעשות זאת במגרש אחר. השארת המגרש ופיצול המגרשים 138 ו-210 שכל אחד מהם יהיה אפשר לבנות בו בנפרד ללא תלות בשכנים, לפחות מס' 14 זהו בנין בנפרד.

מענים להתנגדות 24-39,21

דני ארצי: מקריא מתוך הדרפט מענה להתנגדות אבנר אשד. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו ולכן דוחים את הבקשה. לגבי היתר הבניה - לא נמצא היתר בניה ולא נמצא צו הריסה ולכן אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות. לירון צבי - ההתנגדות היא לא שמאית ולכן דוחים את ההתנגדות. אלון הרשקוביץ: שטח המגרש לפי המדידה הוא 357 וניתן מענה בגין פיצוי על 8 מ' שזה הפער הדלתא בנסח הטאבו. דני ארצי לגבי התנגדות בזז: לגבי תקן 15 שווי מחוברים- היא לא רלוונטית כאן כי מדובר באותו מבנה קיים ואותו מבנה יוצא. אלון הרשקוביץ: התנגדות בזז- מקבלים חלקית את ההתנגדות ולאפשר את המשך קיום חנות הרהיטים ושימוש במגרש. דני ארצי: הטענה של הריחוק היא לא רלוונטית במיוחד אם המתנגד הוא לא מחזיק במגרש. אלון הרשקוביץ: כן אנחנו מקבלים את מקדם ההפחתה במגרש 2100 על כל המחזיקים. 23- סעיף הראשון ממוסף לקבל לגבי הסעיף השני, דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועבר הצעה רלוונטית נקבל. 24 - סימנטוב- נפגשו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו-210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

מענה המתנגדים בהתנגדויות 21-39 24 - :

אשד אבנר: אם יש מגרש של 72 מ' ומחלוקת שזה המגרש לא ברור איך לקחו 30% מהמגרש. דני ארצי: 26.7% הפקעה משותפת לכולם, הפרשה לצורכי ציבור נכנסו בהפקעה שווה אשד- אבל זכויות הבניה לא גדלו. העקרונות שהוטבו לא פעלו במגרש הזה. אם יש מבנה שקיים משנת 50 לא יתכן שתגידו שצריכים להרוס את המבנה כי יש רק 35%. יש שתי פגיעות אחד במגרש אי אפשר לעשות הפקעה על הפקעה מעל 40%, לא יתכן שהיו לי 60 מ' ופתאום ישאר רק 35 מ'. **משה קניג**: לא ברור לי איך שיש פיצוי זכויות בניה על שטח ששלי. למה צריכים לגזול ממני את השטח. המדידה לא נכונה - אני מבקש שיחזרו וימדדו מחדש כי הגדרות עקומות. אני מבקש או שתמדדו יחד איתי בשטח או תאפשרו לי להביא מודד. אני מבקש מהועדה לא לקצץ בשטח. **עו"ד רן מוסרי-מש' בזז**- למה אי אפשר במקרה שלנו להנחיל הקצאה לפי מגרשים קיימים לבצע את ההפרדה ביחס ל-8000 בעלי זכויות אחרים בתוכנית. טענה של דני לתקן 15 זה לא נכון. תקן 15 סעיף 8.1 בעת קובע יש להביא בשווי במצב הנכנס מבנים קיים, מה זה משנה מה עושים במבנים הבחילה נעשית בהתאם למצב הנכנס ללא מחלוקת לגבי החוקיות שלו, הוא תורם לשווי, לא יתכן שקרקע פנויה תהיה שווה לקרקע מבונה. לא מובנת הטענה של הזיקה הריי צירפנו חשבונות ארנונה ומים כולם מכירים אותם בנכס הזה עשרות שנים העיריה מכירה אותם אני לא מבין איזו הוכחה אתם רוצים להוכיח לזיקה. סוגיית לגבי סעיף 122 מבחינתו הסעיף מתקיים, אבל הטענה שלנו שלא יכול שלוקחים מחזקים וירטואלים ואותם מניידים לחלקות של 80 דונם מכאן לכאן זה לא תואם את סעיף 122. אין מחלוקת שקבלנו בסמוך לחלקה שלנו אנחנו מחזיקים לגבני הסעיף מתקיים אבל לא זו הבעיה. לא יכול להיות שלוקחים את כל המחזיקים הוירטואלים בחלקה 4 ואותם מניידים תמצאו להם מגרש תמורה. ברגע שתוכנית הזו תאושר מה שיקרה המגרש ביעוד מגורים ד' יבוא יזם ואנשים הללו יצטרכו לפנות את הבתים שלהם. מר בזז- ההוכחה לזיקה הוא שנולדתי זו הוכחה הזיקה ביותר, אני לא מקבל אותו דבר אני צמוד דופן בחלקה 2100 עם 120 בעלים.

התנגדויות 25-30

עו"ד עמית ארד- אני מייצג נציגות של בנינים 87 89 91- נמצאים במסלול של התחדשות עירוניים הטענות שלי הם השיוכים לא נכונים. אלון הרשקוביץ: אנחנו מוכנים לקבל את ההתנגדות לגבי השיוכים על כל הבעלים שמופיעים על פי נסח הטאבו. עו"ד עמית ארד: הטענות הם על השיוכים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס' אנשים שגרשמו חלקם אותרו על ידינו

אודי כרמלי: אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106 ב'. אלון הרשקוביץ: התנגדויות 25 + 26 אלו אותם בעלים ואותם סעיפי התנגדות.

דבורה זיו: במפגש האחרון נאמר לי שאימי לא משויכת לחכמי ישראל 26 והבנתי שאם יש רישום בטאבו אז מקבלים את הבעלות. הבעיה ששייכתם את 26 ל42 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 26+28 אותם כדי שלא אהיה משויכת.

חרותי – מדובר במגרש 1202 שבטעות הוא חולק יש בית ושני שכנים ולנו יש את החלק הימני. החצר שלנו שייכתם אותה מגרש 202.

אלון הרשקוביץ: חירותי מקבלים את ההתנגדות בחלקה. אלון הרשקוביץ: התנגדות 25 נבצע בדיקה מול נציגות הבעלים וכל מי שרשמו נעביר למגרשי השיכון. למעט הבעלים שלא רשומים בנסח הטאבו וגם במקרה שלהם נבדוק למה הם לא רשומים בנסח הטאבו. התנגדות 26 כנ"ל

דני ארצי: זו הזדמנו להסביר למה יש אנשים שאומרים שיש סתירה בטבלת ההקצאות לבין המצב שלהם בפועל שהוא יותר גבוה.

גילי יזרעלי: ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחסי שלהם בחלקה ובטבלאות האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרישום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנטו האומר 100% פחות שיעור ההפרשה 26.7%. למשל אדם מבנה מסחרי 192 לפי ארנונה ובפועל בחלק היחסי בטאבו מגיע לו 83 מ'.

בנוסף ישנם בעלים וירטואליים שהם בעלים לכל דבר, כל טבלת האיזון מבוססת על בעלים בטאבו. אנחנו משייכים בהתאם למיקום שווי היחסי הוא בהתאם.

דני ארצי: יש לבעלים בטאבו שטח מסויים ובסופו של דבר ומחשבים כמה מגיע להם. אלון הרשקוביץ: המבנים נבנו לפני קום המדינה בצורה של חדרים ואנשים קנו חדרים של 7מ' וככה הלאה ונרכשו עוד חדרים אבל הם לא נרשמו בטאבו כמה שניסו להוכיח רישום אחר לא הצלחנו להוכיח אחרת רק את נסח הטאבו. 25+26 אותה התנגדות.

מענה להתנגדויות

התנגדות אילן אורן ונילי קבלה 27- מקריא את ההתנגדות – לגבי החלק הראשון בהתנגדות אנחנו מקבלים את ההתנגדות. ולגבי הטענה השניה אנחנו דוחים את ההתנגדות.

דבורה זיו – מקבלים את ההתנגדות ומעבירים את הבעלות של אמא שלה. לגבי הטענה השניה אנחנו דוחים.

התנגדות 29 מקריא את ההתנגדות – מקבלים את הטענה הראשונה ולגבי הטענות השני והשלישית זהבה טוענת על בעלות מגרש 148 אך לא הוצגה הוכחה לבעלות למגרש 148 ומניסיונות לדבר עם חברי המשפחה לא הביעו התנגדות למצב המוצע ולכן אנחנו ממליצים לדחות את התנגדות. התנגדות 30 חירותי – ממליצים לקבל את ההתנגדות ונשיב את הגינה הקדמית.

תגובות מתנגדים

התנגדות 25- אנחנו משלמים ארנונה גם שם רשום הגודל ושטח הבניה. הראלה אברהם אוזן: החוק אומר שהבעלים הם מה שרשום בטאבו כל רישום אחר או אם יש חוזים או כל דבר אחר צריך לרשום בטאבו זה מה שרשום בטאבו. לגבי תוכניות איחוד וחלוקה ההתייחסות היחידה שמחייבת אותנו זה רק מה שרשום בטאבו. ברור שאנשים מחזיקים בשטח יותר גדול לדוגמא ארנונה אבל ארנונה משתלמת לפי דין אחר. המצב הקיים מבחינת החוק הוא המצב הרישום בטאבו.

התנגדות 28: דבורה זיו- מחליפים את המגרשים קטנים רשום 250 מ' האם נעשה איזון מבחינת מימוש אחוזי הבניה.

מתנגדות: התנגדות 34 ו35 אנספלד לאה - אני מסירה את ההתנגדות שלי, האם זכויות הבניה בעקבות ההפקעה הם גדולות יותר?

אלון הרשקוביץ: אני צריך לבדוק זאת לעומק.

בתיאום בסוף: מסירה את ההתנגדות.

התנגדות 31: אביהו הראל עו"ד בשם אריה בצלאל.

התנגדות 32 כהן אבנר ורונית -

אלי שגב-התנגדות 33: יש לנו מגרש שנבנה בית ומצביע מגרש ויש מגרש נוסף שחכרנו ל120 שנה. קנינו 4 שישיות ונשארו 2 שישיות שהגשנו תביעת פינוי בינוי ונקבל תשובה ביום ראשון על המגרש מבי"מ. בתיאום בנין לא כתוב כלום, לא יכול להיות יש בנין 5 דירות 220 ואין צווי הריסה אין כלום. מדוע אין בתיאום בנין את המסמכים הללו. אני לא יודע מה רוצים שני האנשים הללו.

ליאור שפירא: המתנגד חושש שהבעלים של 2 השישיות ירצו לתבוע.

אבנר שרון : בטאבו רשום לנו 170 חלקים. לקחנו מודד והסתבר שהשכן משמאל לקח 16 מ' הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעירייה באמצעות העו"ד ומה שהסתבר זה ברור שהקו שנמצא שהשכן פלש לחלקה 6. אנחנו נפגעים פעם ראשונה שלקחו לנו 16 מ' ושנית שהטרפז שלנו נפגע אם נרצה לבנות. כל שכן שילמנו במשך שנים את המיסים על 170 מ' ולא על 154 מ' כמו שיש לנו בפועל. אנחנו מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו ו/או לקבל שטח מהשטח שיפצה בצורה כזו או אחרת שיהיה לנו מגרש ראוי לבניה.

התנגדות 37 עו"ד יזהר אריאלי : קנינו בשנת 2015 ולא היה צווי הריסה. הבית נבנה בשנת 40+ ולפי תוכניות בניה הותר בשטח בניה שהיא חורגת ממה שיש במקום. כיום יש במבנה של 2 קומות בדירה בגודל של 203 מ"ר, כיום בנוי על השטח הרבה יותר. כבר משנת 68 בחריגת בניה מאוד משמעותית. התוכנית מציעה להשאיר את המצב הקיים. ומייצרים שוב את אותו מצב, יש את התבע שעדיין לא מותאמת למצב בשטח. בחתכים אתם מאפשרים את הבניה במלוא הגודל וכרגע אנחנו בחריגה אחרי 134 מ'. כלומר הדירה שקניתי ורשומה על שמנו בטאבו, בהיתר המקורי הדירה לא קיימת. ב2003 ועדה מחוזית התירה את כל המבנה ומבחינת הטאבו הוא לא קיים. הוגשה בקשה להיתר בניה 3 פעמים ונדחה כי אין שטח כי אתם לא כוללים את השטח שנבנה לפני 13 שנה לפני תוכנית המתאר שחולשת עליו היום. כלומר אתם מקעקעים את אותו מצב שהיה קיים מתוכנית סי תחת המנדט הבריטי. היא התירה מבנה בערך 60 מ' על זה בנוי 300 ומשהו מ' אנשים לא באו לראות מה בנוי. עו"ד אור דבוש (ממשרד רייסמן גור): אנחנו מבקשים לממש את הזכויות כפי שהם קיימות ולתת ביטוי לתוכנית. יש ביטוי בחתך אין ביטוי באחוזים.

מענה להתנגדויות

התנגדות 31 - מקריא את ההתנגדות לדחות.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית - מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות אניספלד לאה : הוסר
בתיא בסון : הוסר
אלי שוחט : החכירה לא רלוונטית לדחות את ההתנגדות
אילה רונאל : אנחנו רושמים את המגרש על פי מה שרשום בטאבו וגוררים את החכירה לטאבו זכויותם כחוכרים לא יפגעו באותם ההקפים.
אלון הרשקוביץ : התנגדות 36 - אורנה ואבנר שרון - אפשר לאחד את מגרשים 145 ו1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.
התנגדות 37, גילי יזראלי שמאי של התוכנית : השטח הבנוי 300 מ' האנשים שהזדהו וניתן לשייך אותם למגרש הזה כל הזכויות שמסתכמות הם 176 מ'. יכול להיות שיש עוד אנשים שטרם הזדהו ואז יגדלו הזכויות אך כרגע אין לנו מידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

תגובת המתנגדים:

יזהר אריאלי- אוזלת היד היא בעייתית. אי אפשר להגיד לבעלים שקנו בתים על סמך היתר שניתן ב2003 על ידי ועדה מחוזית אחרי שהתנגדות של ועדה מקומית. אין היתר חדש למרות שהוגשו כל מיני בקשות. אלון הרשקוביץ : ניתן היתר בגין שיפוץ הבנין יזהר אריאלי : אז התירו את הקומה שאני גר בה.
הראלה : ההחלטה של ועדת הערר לגבי ההיתר לשיפוץ היא לא רלוונטית.
יזהר אריאלי : אם אתם ממשיכים רק על בסיס מה שכתוב בטאבו אתם יוצרים מצב בלתי אפשרי. בתוך השכונה אין הסתכלות על מה שקיים יש הסתכלות על מה שנרשם שזה מ1948.
36-תגובת אבנר שרון : המגרש מימנו הוא מגרש גדול לפני הפלישה אנחנו 170 הופכים ל154 המגרש שלנו הוא טרפזי הוא עוד יותר בעייתי לבניה, ואתם אומרים שנלך לריב עם השכנים. מדוע? יש קו מאוד ברור בין חלקה 4 לחלקה 6 ואתם מעדיפים להנציח זאת. אני מציע לעשות תיקון של הקו לקו הנכון. דורון ספיר : אתם צריך לפנות לבית משפט לגבי הפלישה.

התנגדות 38 : דליה לביא וראובני גילה. הבית שלנו נמצא על שני מגרשים חלקה 6, וחלקה 29 שרשומה בטאבו. מאחר ואתם עוסקים רק בחלקה 6 נלקח בחישוב חלק של הבית ונעשה חישוב של אחוזים אבל לא נעשה חישוב שיש עוד שטח שנמצא אצל השכנה. מכיוון שאתם אומרים שטחים שנלקחו ע"י שכנים נקבל עבורם אחוזים בניה יותר גדולים ומצד שני אתם אומרים שזה לא מעניינכם. כאן יש הזדמנות לתקן ולהתחשב באחוזים כולל הבית כולל השטח שרשום בטאבו שהוא 104 מ"ר. אם לא נתייחס הוא פחות 115 מ' ואין לו אחוזי בניה. אנחנו כן רוצים לאחד את שתי החלקות החלקה רשומה על שם אבא שלנו וכבכר נעשתה פרצלציה ונלקח שטח של הכביש, מה שנותר לבקש להתייחס לאותה חלקה ומשלמים עליה ארנונה ונמצאת אצל השכנה. כמו כן קבלו פחות מטר רבוע ממה שהבית בפועל בנוי. הבנוי בפועל צריך להיות מה שמגיע לנו. אבל בשטח קבלנו פחות.

התנגדות 40- בן יונתן שולמית : הבעלים במאור הגולה 48 שמחולק עם האחים של בעלי. העירייה רשמה פחות מטרים ולכן הבאנו מודד מטעמנו ואני מבקשת שתקבלו את המדידה שלו.

אלון הרשקוביץ: זו התנגדות נוספת
 בן יונתן: אמרתם שהעיריה לא רשמה את המקום על שם הקודמים.
 אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה החדשה יש פער.

דורון ספיר: אפשר להגיש 106ב.

התנגדות 41 עו"ד מדלן אונגיל: אנחנו חוזרים על כל הטענות שהוגשו בהתנגדות. התוכנית נולדה מזה שנתנו לבנות מבלי שנבדקו הזכויות הקנייניות של הבונים ומבלי הבעלים יודעו הם נקראו כאן בעלי זכויות וירטואליות ואין להם זכויות בקרקע. לא נעשתה תשריט חלוקה ורוצים לפתור את בעיית המושות שנוצרה אבל יוצרים מושע בעייתית יותר. בקשנו ליצור מגרש עצמאי.

בנוגע להתנגדות מה"ע מבוקש לעשות תיקונים טכנים עד שלב מתן תוקף אנחנו מתנגדים לכך. עדכון טבלאות איזון זו לא התנגדות טכנית. ניווד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קנייניות אנחנו מתנגדים למנגנון הזה. כי לא תינתן הזדמנות להתנגד. שמאי רפאל כהן: בעלי הזכויות מחזיקים בחלקים מעל 4 דונם ואין להם מגרש משויך. התוכנית מקצה כמו לשאר בעלי הזכויות במגרש 2100 אך מתעלמת מזכויות הקנין שלהם גם ע"פ תוכניות קודמות. לא ברור למה הזכויות חולקו לפי 66% כאשר התוכנית מתירה 99%. אם היה לנו מגרש או שמים גדרות היום לנו 99%.

שנית הזכויות חושבו לפי המרכיב הבנוי ומאחר וכל השכונה בנויה והחלקים היחסיים הובאו בחשבון כשווי בנוי ולמי שלא בנה במגרש 2100 כביכול יש לו זכויות בנויות. מבחינה שמאית מגרש 2100 נמצא במקום נחות לתוכנית לא הועברו לגבי היקף הבעלים עליו הפחתו והוא נמצא על ציר מסחרי וזכויות הבניה משקפות 2000 מ' מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ' בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקנייני. כמו כן מי שמימש וקנה את הזכויות קיבל בחשבון לא רק את הבנוי בפועל גם יקבלו פיצוי על החצרות שלהם בשטח של. כל בעלי הזכויות שיש להם יעוד מגורים א שיש להם בניה נמוכה קבלו פיצוי בגין החצר. מי שלא מימש את זכויות הבניה לא רק שלא התייחסו אליו במצב הקודם אלא גבו ממנו את זכויות הבניה ודחקו אותו לחלקה אחרת ולא ברור על חשבון מי תהיה האחזקה של הבנין שיבנה.

התנגדות 42- שרון רוטברד- נציג התושבים של שכונת שפירא. מציג את ההתנגדות ומקריא אותה. מיותר להגדיל את התכסית גם ככה יש בעיה באזור של המושע פועל יוצא של כל הפלישות אבל שהמרחקים בין המבנים קטנים. איחוד המגרשים כשעבדנו על תוכנית האב רצינו למנוע מונופולזיציה ולתת לאנשים ולבעלי הזכויות אם רוצים לבנות וליזום. אחד הכלים היה לשמור על קני המידה של המגרשים על מנת לשמור על המרקם השכונתי. תוכנית המתאר המליצה להימנע מאיחוד המגרשים מעל לחצי דונם. אני ממליץ שהתוכנית הזו תתיישר עם המלצה של תוכנית האב. כמו כן שם מגרש 2001 אין לו הצדקה שיהיה מגדלי הוא לא יושב על צומת. תא 5000 מתייחסת באזורים אלו מאותה סיבה כדאי להשתמש בכלים שנותנים תוכנית האב.

התנגדות מה"ע: מקריא את ההתנגדות.

מלי פולישוק: הטיעונים של המתנגדים קנייניים, אם מחייבים בחלקה משותפת אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה ביניהם ברורה

מענה להתנגדויות 38-42 נבצע גם תיקון בהתאם לנסחי הטאבו שצורפו.

אילה רונאל: התנגדות מס' 41- למשפ' מויאל כ 4 דונם בחלקה 4. למשפחת מויאל אין חזקה בשטח אלה רק רישום בנסח הטאבו. זכויות של משפחת מויאל מוקצות במגרש 2100.

לגבי הטענה שנדרשות זכויות בניה מקסימליות מתכנית תקפה חלקה 4 הימנית נרכשה, בין היתר, ע"י משפ' מויאל ופרץ וניתן לעקוב אחרי ההיסטוריה של הרכישות לאורך השנים של מגרשים קטנים בנסח הרישום.

התכנית במצבה הנוכחי המוצגת מולכם מייצגת נאמנה תוכנית חלוקה משנות ה-50 שחלקה את השכונה למגרשים קטנים הנעים בין 150 מ"ר ל 250 מ"ר ולדרכים. שטח הדרכים הוא כ 4 דונם וקצת יותר בהתאמה לשטח הנמצא בבעלות משפחת מויאל. אין לנו שום הוכחה לכך שהשטחים הינם שטח דרכים ועל כך איננו מערערים.

תכנית הבניה התקפה קבעה זכויות בניה פרוגרסיביות בהתאם לתפיסות בינוי בחלקה 4 אין מגרש שהשטח שלו מעל 350 מ"ר והיא על רקע תוכנית קודמת ועל כן תכנונית, אורבנית ועיצובית אין שום סיבה להגדיל את זכויות הבניה מעל 66.7%. בהתאם לחלוקת המגרשים הקיימת. אין בתחום התכנית מגרש של 4 דונם שניתן לשייך אותו למשפחת מויאל והיקף השטחים בבעלותם תואם את שטחי הדרכים.

גיל יזראלי: נטען במצב תכנוני קודם צריך לייחס לזכויות של המתנגדים צריך ליחס תוכניות עירוניות כמו 15 וכדמ' וכך להגדיל את השווי היחסי של הזכויות שלהם. המענה הוא כל החלקות הם במושע והזכויות מתחלקות בשווה ומגולם בשווים. בנוסף נטען לגבי המושע במגרש 2100 - חלקה 4 רשומה עם 750 בעלים והם מקבלים מושע אומנם קיימת אבל יותר קטנה במגרש 2100.

הפרשות לצורכי ציבור הם יותר גדולות מאשר בנמצא- המנגנון של החצרות וההיקף של הפרשות לצורכי ציבור. בשווי היחסי שנקבע למגרשים שקבלו זכויות בבניה נמוכה הבנו בחשבון את התמורה לשווי את

שטחי החצרות. כל אחד שקבל חצר זה בא על חשבון זכויות הבניה שהיה יכול לקבל אם היה הולך לגור במגדל במגרש 2100.

אלון הרשקוביץ: בעקבות ההתנגדות של שרון הבנו שלא נכון לקבוע בתוכנית מס' יח' לדונם, כי זכויות הבניה המוקצות פה הם בהתאם למצב הקנייני ולא בהתאם למצב התכנוני. ניסינו להגיע לנוסחה נכונה וחשבנו על מנגנון שגודל דירה מינימלי של 65 מ' עיקרי בכל השכונה. אנחנו מציעים לאפשר בעלים במגרשים שיש מעל 170 מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של 65 ועוד 38 מ' לאפשר דירה של 50 מ' שטח עיקרי. התמהיל יהיה ללא ג' 1 זכויות עיקריות דהיינו 61% מיחידות הדיור כלומר 197 יח"ד יהיו בין הטווח של 65-100 מ' 19% = 62 יח"ד של 50 מ' 23 דירות שהם פחות מ-50 כי זה המצב הקנייני וכ-43 יח"ד מעל 100 מ' ללא ג' 1.

תוספת זכויות בהתאם להמלצות תוכנית האב זה לא מתאפשר מבחינה טכנית. ההתנגדות לגודל מירבי של איחוד מגרשים – אנחנו מקבלים את ההתנגדות מאחר והמנה הנכונה של שכי' שפירא היא עד 500 מ' עם רוחב חזית של 20 מ'. אנחנו מבקשים בשיקול דעת מה"ע ניתן לאחד מגרשים לגודל מעל 500 כאשר המצב התכנוני דורש זאת. לגבי הבינוי של מגרש 2100 הוא תואם את תוכנית המתאר. אני ממליץ לקבל את התנגדות מה"ע.

תגובות:

התנגדות 37 – עו"ד מורן גור יזהר אריאלי: תוכנית תא 590 הגדירה זכויות בניה מאחר והתוכנית לא מאשרת זכויות נוספות. יחד עם זאת לא נתתם ביטוי לאותם היתרי בניה ערב אישור התוכנית 590 כמו בבנין בחכמי ישראל 50. למעשה ניתנו היתרי בניה כדין לשטחים שהם כבר חורגים ועוברים את מסכת זכויות הבניה שמתאפשרת בחלקה. מדובר על קומת קרקע שיש היתר בניה ל-200 מ"ר כאשר ע"פ התוכנית אתם מאפשרים 188 מ"ר ב 3 קומות. דהיינו אני היום בדירה כ-40 מ' בדירה לא אוכל לממש את זכויותה בניה הואיל וכבר נוצלו כי התחשיב היה לפי מושע. אותם בעלים בקומת הקרקע כבר שאב את כל הזכויות ע"פ היתר בניה שניתן לו כדין. נספח הבינוי שמציג חתך של 3 קומות דהיינו לעולם לא יהיה מצב של 3 קומות ואתם יוצרים לי לפתוח חזית עם בעל הקרקע כדי להוציא לו צו הריסה ומנגד.

ואני מציע לתת ביטוי באותה תוכנית לפחות לאפשר באותו מפלס שמותר עד 3 קומות לאשר קו עם אותו קונטור שהיה קיים בהיתר בניה קיים לפני תוכנית 590 כי אחרת ייווצר תכנון "שניים שבורות" ולא תהיה אחידות תכנונית. אנחנו מבקשים להוסיף סעיף שקובע שכל היתרי הבניה שנתנו כדין לפני 590 לא יראו באותן זכויות שמומשו זכויות שגורעות מאותם בעלי דירות שבקומות העליות דהיינו במקרה שלי קומה 2.

הראלה אברהם אוזן: שהוגשה בקשה להיתר ע"י חלק מבעלי הזכויות הועדה המקומית לא אישרה את הבקשה כי היא עמדה על כך שתוצאה של אישור הבקשה, יגרום לכך יהיו יותר זכויות במגרש מאשר שאפשר לבנות.

עו"ד מורן גור: יום יש לי בהיתר בניה 200 מ"ר משנת 55. הראלה אברהם אוזן: אנחנו נבדוק זאת.

תגובות

התנגדות 38- דליה לביא: למה לא לחשב עכשיו חלקה 29 יחד עם חלקה שנמצאת ב-6 למרות שלא עשינו את האיחוד? זו הזדמנות אחרונה שמישהו התחשב בזה שנלקח לי שטח שנמצא אצל השכנה. אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לדאוג לכך שהשכנה פלשה אליכם.

הראלה אברהם אוזן: יש מצבים שהם מחוץ לקו הכחול אבל אנחנו כן קבענו הוראה בתוכנית בעתיד, את תוכלי להתאחד וליצור מגרש יותר גדול, השטח יהיה לכם יותר גדול ולא תשאבו זכויות מחלקה 29. התוכנית עוסקת רק בחלקות 4,6 היא מאזנת אותם אי אפשר להכניס גורם נוסף כי יפגע בתוכנית.

התנגדות 41- בתוכנית 590 חלקה 4 לא היו מגרשים גדולים, הטענה לא רלוונטית. אני בחלקה 4 נתנו לי זכויות בחלקה 6 גם פעלו בניגוד לחוק וגם נתנו לי מקום במגרש שהוא פחות טוב, וגם אומרים לי תקחי את הזכויות התאורטיות כאילו. אם הייתם עושים תוכנית איחוד וחלוקה הייתי מקבלת את 4 דונם שלי במגרש אחד אז לפחות לאחד אותם.

שמאי: יש מצב של ביצה ותרנגולת ולמעשה שחילקו את הזכויות בפועל הסתכלו על הבינוי שאלו מגרשים של 750. אם הייתי בא נסח טאבו הייתי מבקש דף זכויות היו רואים שיש לי 4 דונם עדיין הייתי מקבל את הזכויות לפי ההיקף המירבי שהתב"עות המאושרות נותנות. מבחינת ההפקעות כל המגרשים בפועל שבנו לא באמת מפקיעים להם זה רק הליך שמוצג בטבלאות האיזון. מה שקורה שאני הבאתי 4 דונם ונותר עם פחות מ-50% בניה

דיון פנימי:

ליאור שפירא: התנגדות 37 הנכס שיש בו בפועל יותר בנוי מאשר יש לו זכויות ועכשיו נראה שיש לו היתר בניה זה נכון?

איילה רונאל: הבעלים מקבלים זכויות בהתאם למה שרשום בטאבו. יכול להיות שטעינו ששיבצנו אנשים שלא נוכחים במגרש 2100 והיינו צריכים לשבץ אותם במגרש 90. יכול להיות שיש שם 200 מטר זהויות מטר ושיבצנו 150 מ' אבל ההליך של האיתור הוא לא מלא במאת האחוזים ולכן הזזנו אנשים מ2100 למקומות שמגיע להם אבל ההיתר בניה לא רשום על שם המתנגד. המתנגד אמר מעל המקום עם 40 מ' הוא לא טוען שהוא קבל את היתר הבניה.

דני ארצי: טבלת ההקצאות אין קשר בין מה שיצא ההיתר ללוח ההקצאות. אילה רונאל: באותה מידה שהוא לא יקבל היום הוא לא יקבל מחר. אבל לאחר שהתוכנית תאושר הוא יוכל להסדיר את הנושא שלו בתב"ע.

אלון הרשקוביץ: יכול להיות שזה מהלך שנוכל לעשות במושות אחרות. ליאור: אם יש מצבים שניתן היתר אבל לא רשום בטאבו.

הראלה אברהם אוזן: לא יתכן כזו סיטואציה מכיוון שהיתר זה תכנון טאבו זה קנין. שמוצאים היתרי בניה, התנאי הראשון הוא שמי שמבקש את ההיתר בניה הוא רשום בטאבו כבעלים או כחוכר לדורות זה הבסיס של הבסיס גם בהיתרים באזורים הבעייתיים שכי' התקווה שמגדירים מגרש משני אתה מראה את הזיקה שלך בטאבו. לכן אם יש פה היתר היה רשום בטאבו. למעשה יש מגרש תכנוני עם היקף מסויים שבנוי אבל היקף הבעלים במגרש לא משקף את היקף הבניה בו. היינו צריכים להזריק למגרש הזה עוד בעלים ולא יודעים מי הם, זה המצב האמיתי. אם היו באים אנשים שהיו אומרים אנחנו צריכים להיות רשומים שם ומראים את הזיקה יכול להיות שהיינו מקבלים את ההתנגדות ולצרף אותם לרשימת הבעלים. הם אומרים אחנו בעלים ויש פה בינוי מסויים ומאחר ואנחנו מבינים שהחתך הוא 3 קומות אז תאפשרו לנו להוסיף עוד זכויות בניה לחתך שאתם מאפשרים אבל כרגע לא פרצנו את היקף הזכויות. יכול להיות שבעתיד זה השתנה אבל כרגע כדי לשמור על איזון אי אפשר מטר אחד לתת לאחר.

ליאור שפירא: בכל מקרה גם אם בעתיד נחליט לא לעשות את זה הוא אדיש לתוכנית הזו כי הריסה אנחנו לא מאשרים.

אודי כרמלי: צריך לשקול אם להעמיס על המגרש הזה עוד נוכחים נפקדים. אילה: יש לי עבר מושע קשה ובעזרא הוספנו וזה לא התקבל טוב לכן אנחנו מעדיפים לא לשים על גג של מישהו שמתגורר בבית אנשים לא נוכחים. לכן ישנו סעיף בהתנגדות מה"ע שאומר שאם ירכוש זכויות בניה מלא נוכחים ניתן לו לנייד את זכויות בניה ממגרש 2100 אנחנו מעודדים את זה.

אופירה יוחנן כרמלי: האם נאמר למתנגדים?

אודי כרמלי: זה נאמר בהתנגדות מה"ע אבל הליך תבעי צריך קודם החלטה לכך של הועדה של הצוות.

זה אומר שאתם צריכים לאשר את התנגדות מהנדס העיר.

מלי: מתנגד שיש לו חנות רהיטים והוא נמצא ב2100 ועכשיו בעל כורחו יש לו הרבה שותפו והוא לא מתקן את מצבו.

אודי: הוא כן מתקן מ750 שותפים ל150 שותפים.

אלון הרשקוביץ: אנחנו יש לנו X לא נוכחים וX לא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800 מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800 מ', אם נוריד מגודל המגרש.

דני ארצי: מאפשרים להשתמש בחנות.

מלי פולישוק: המגרש 2100 ריק?

אלון הרשקוביץ: לא זה בליל של סככות, חלק בנין חלק פחונים.

מלי פולישוק: נעשתה כאן עבודה נהדרת.

אורלי אראל: אתם צריכים לקבל החלטה לגבי שטחי הציבור.

אלון הרשקוביץ: שטחי ציבור על מנת להשאיר בתוכנית בסמכות מקומית. מדובר 2028 מ' במצב המוצע איתרנו את כל השטחים הריקים שלא איתרנו עליהם בעלות והפכנו אותם לשטחים חומים. כמו שמתם לב הוגשו 2 התנגדויות על שתי שטחים חומים על מגרשים 184 ו228 וזה מפחית את היקף השטחים החומים בתוכנית.

חלופה א: חשבנו לקחת בתי כנסת שקיימים משנת 48 ולהפוך אותם לשטחים חומים ואז נותנים מענה מספרי להיקף השטחים החומים שאנחנו נדרשים לתת בחזרה.

חלופה ב' בתוכנית המתאר סעיף 351 מאפשר צמצום שטחים חומים פה מדובר על צמצום של 200 מ"ר שטחים חומים ואנחנו ממליצים על חלופה ב'. חלופה א' חושפת אותנו לתביעות וזה גם לא שטח חום איכותי שנשתמש בו.

בישיבתה מספר 0014-19' מיום 07/08/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים ואת המלצות הצוות המקצועי, הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים:

מס' התנגדות	השינויים המוצעים	
4, 3	לפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.	207
5	לפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.	129
6	להעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	101
7	להעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	179
8	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109	109
9	לתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85	85
12	להוסיף את הבעלות של המתנגד במגרש 243	243
13	לתקן את גבול המגרש ולהוסיף את השביל הדרומי אל תחום המגרש	245, 242
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	245, 246, 247
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 160, 159	160, 159
19	להעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228	228
20	לפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים	203
23	לתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191	191
24	לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של בעלי הבתים	138, 210
26, 25	שינוי איתור הבעלות	230, 223, 227, 226
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	165, 167, 166
28	לתקן את השיוך של אמי גבי יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 116 חכמי ישראל 28	116
29	פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח	151
30	לשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	202, 1202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	1145, 145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	,1195, 194, 193, 192, 191, 152, 151, 153, 252, 156, 102, 103, 104, 105, 106, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 181, 173, 172, 1157, 157, 190, 182

ביחס להתנגדות מס' 40 יערך בירור לגבי גבולות המגרשים 170, 171 ובהתאם יוחלט אם נדרש לבצע שינויים בתוכנית.

הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות שהשינויים המוצעים נוגעים אליהם. ההתנגדויות שתוגשנה תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, זבולון אלחנן

מטרת הדיון: הרחבת פרסום 106ב'

כללי:

תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

בדיון בהתנגדויות הוחלט לבצע פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לבעלי קרקע שעשויים להיפגע מקבלת ההתנגדויות שהועדה שוקלת לקבלן (כ-50 מגרשים).

בתקופה שחלפה ולאור ההתנגדויות היה צורך בעדכון המדידה ובהתאם לעדכן את טבלת האיזון.

לאחר עדכון המדידה ועדכון טבלאות האיזון התבהר כי ההתנגדויות אותן הוועדה שוקלת לקבל גורמות לשינויים בטבלאות האיזון בלמעלה מ 500 רשומות המהוות כמחצית מהבעלים הרשומים. כמו כן, במהלך התקופה של עדכון המסמכים פנו אל צוות התכנון בעלי קרקע שלא ידעו על התכנית לפני ההפקדה והוכיחו כי שויכו למגרשים לא נכונים.

חוות דעת צוות:

לאור היקף השינויים בטבלאות האיזון ולאחר בחינת כל השינויים בתכנית לאור שיוכיים לא נכונים שעלו לפני הוצאת הפרסום לפי 106 ב' לחוק התו"ב, צוות התכנון ממליץ לוועדה המקומית להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לתקנות לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.

כמו כן, מומלץ לאשר בקשות שנתקבלו לאחר הדיונים בוועדה המקומית ועד למועד הפרסום לגבי שינויים בשיוך בעלים בין היתר במגרשים הבאים:

1. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
2. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים
3. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: ע"פ היעוץ המשפטי לדורון, אופירה ואנוכי ליאור אין מניעה להשתתף בישיבה הזו. אלון הרשקוביץ: לפני כשנה היינו בוועדה בדיון בהתנגדויות ולאחר שמיעתן החלטנו לשקול לקבל כ-50 התנגדויות ולפרסם 106ב'. במהלך השנה הסתבר שקבלת ההתנגדויות תגרום לשינויים בתוך טבלאות האיזון שישפיעו על בעלי זכויות נוספים. בעקבות כך אנחנו רוצים לפרסם את 106ב' לכל הבעלים בתוכנית ששטחה 60 דונם, המדובר מעל 1000 בעלים. אנחנו רוצים שכל בעלי הענין יהיו חשופים וזו נקודת הזמן הנכונה להרחיב את הפרסום לכולם.

דורון שפיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?
אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפרסם במסגרת 106ב'.

דורון שפיר: צריך להבהיר זאת במפורש במסגרת הפרסום שלא ייווצר מצב שיגיעו אותם מתנגדים. שידברו רק על השינויים שנעשו.

הראלה אברהם אוזן: אתם מחליטים על פרסום לפי 106ב' בדרך של הפקדת תוכנית למעט פרסום ברשומות.

אלון הרשקוביץ: הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.

הראלה אברהם אוזן: במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות.

(לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלוי"ז להגשת ההתנגדויות)

ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בהמשך החלטת הוועדה המקומית מיום 7.8.2019 בה הורתה הוועדה על משלוח הודעות אישיות לפי סעיף 106ב' לחוק שטרם בוצעה, לבעלי הזכויות המפורטים בהחלטה, הוועדה המקומית מחליטה כדלקמן:

1. נוכח בקשות מבעלי זכויות בתחום התוכנית שנתקבלו לאחר שהוועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הוועדה המקומית שוקלת לבצע שינויים גם בשיוך בעלים במגרשים הבאים:

- א. במגרש 188 שינוי בשיוך יורשי רחמים בן יהודה ושיוכם למגרש 2100
- ב. במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים
- ג. במגרש 157 תיקון טעות בשיוך הבעלים מרון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד וקואינוב בולור ושיוכם
2. להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.
- הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות
- כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים יהיה רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים, כולם או מקצתם, תוך 60 יום.

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

נעשה פרסום לפי סעיף 106ב' בעיתונים: ישראל היום ומקומו ת"א בתנאיך 20.11.20, ועיתון THE MARKER בתאריך 19.11.20, נישלחו הודעות לבעלים בתאריך 24.11.20. הוגשו 32 התנגדויות.

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' :

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	1. לרכז זכויות ביחד עם גבי שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 2. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 2. לדחות את ההתנגדות
2.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	לפי סעיף 1	1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 2. לדחות את ההתנגדות
3.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 מגרש 157	1. תיקון טעות מודד : שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 2. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השייך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	1. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 2. השייך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 2. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90

	נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90				
4.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 מגרש 145	<p>1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145</p> <p>2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20</p>	<p>1. טעות בשיוך של ענת שלום</p> <p>2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון</p>
5.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 מגרש 161	<p>1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 46 ו 44</p> <p>2. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי.</p> <p>יש לתקן את התשריט כד שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</p> <p>3. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים : לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר</p> <p>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ- 14 מ"ר.</p>	<p>1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה,</p> <p>2. חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים.</p> <p>3. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 46 ו 44</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>
6.	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95	טעות בשיוך : טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר	טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית.	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריא

		מגרש 231	היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95	לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה שויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשיוך בבעלות עירונית
.7	שמואל דניאל	שיפר 13 מגרש 185	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186
.8	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל-20 22 מגרש 118	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים
.9	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי :	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100
.10	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מביור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
.11	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגבי בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114

		ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.	מגרשים 114, 116		
12.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאווית	חכמי אתונה 19 מגרש 115	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.
13.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה 26-28 מגרש 149	1. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 2. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 3. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	1. טעות בשיוך 2. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 3. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 3. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
14.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 מגרשים 144, 146 ו 140	1. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 2. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 3. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	1. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 2. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 3. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
15.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. לא ניתן לעדכן את זכויות הבניה בהתאם להיקף הבינוי הקיים, בין אם בהיתר או בין אם לא בהיתר	לדחות את ההתנגדות
16.	יוסי חוגי ואראיל פרנסי בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188	1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188 2. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית	1. טעות בשיוך 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות

				להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם	2. המקומית עת"א-יפו לדחות את ההתנגדות
17.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)	1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש טעות בשיוך 2.	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גבי ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147	
18.	זהבה בבזינוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבזינוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 ומסילת ישרים 27	1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148	1. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 4. טעות בשיוך 5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבגינב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבזינוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבגינב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבזינוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.	
19.	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג	התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87	
20.	משפחת מויאל	מגרש 2100	1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.	1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות	

				<p>המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).</p> <p>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות:</u> המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר ביעוד ציבורי. מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <u>התייחסות:</u> הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתנו אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. נסחי רישום לא עדכניים – <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. <p>2. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים</p>	<p>המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך ההפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%).</p> <p>חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p>
<p>21.</p>	<p>דניאל בן יונתן</p>	<p>מאור הגולה 48 מגרש 174</p>	<p>לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו</p>	<p>למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים</p>	<p>לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.</p>
<p>22.</p>	<p>יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל</p>	<p>חכמי ישראל 56 מגרש 250</p>	<p>3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוידן למגרש 250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של</p>	<p>3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ</p>	<p>7. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות</p>

		<p>27% להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000</p>	<p>5. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 6. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכבויות שיפגעו ביישימות התכנית</p>	
<p>23.</p>	<p>דליה לביא</p>	<p>מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 מגרש 211</p>	<p>תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.</p>
<p>24.</p>	<p>קרוון אחזקות בע"מ ***</p>	<p>1. מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 מגרשים 193, 194, 217</p> <p>2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס</p> <p>3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים</p> <p>4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה</p>	<p>1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים</p> <p>4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p> <p>6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו</p>	<p>1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100</p> <p>4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.</p> <p>6 לדחות את ההתנגדות</p>

		<p>שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוזו שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור</p> <p>5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.</p> <p>6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"</p>			
25.	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 מגרש 179	לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה	טעות בשיוך.	לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196
26.	אלבוחר יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 102, 108, 87, 110	<p>1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44</p> <p>2. מרשי יוסף אלבוחר רכש יחד עם אמו לאה אלבוחר 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגבי חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.</p> <p>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110</p>	<p>1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך</p> <p>2. טעות בשיוך היורשים</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחר יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>
27.	עריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	<p>1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין</p> <p>2. עדכון הוראות התכנית המופקדת</p>	<p>1. התנגדות הוסרה</p> <p>2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590</p>	<p>1. התנגדות הוסרה</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפוגו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן</p>

<p>תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: <ul style="list-style-type: none"> • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור </p>		<p>לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147</p>	<p>מגרש 147</p>	<p>עיריית תל אביב – אגף נכסים</p>	<p>28.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים</p>	<p>לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך</p>	<p>אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת</p>	<p>מגרשים 238 ו 241</p>	<p>גת תל אביב ניהול נכסים</p>	<p>29.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף</p>	<p>טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105</p>	<p>אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבבלעדיות</p>	<p>חכמי אתונה 29א' מגרש 107</p>	<p>אדיק בן רחל ***</p>	<p>30.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145</p>	<p>המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>חכמי אתונה 20 מגרש 1145</p>	<p>אבנר שרון</p>	<p>31.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.</p>	<p>חכמי אתונה 27 מגרש 110</p>	<p>רוזין שרה</p>	<p>32.</p>

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק הת"ב למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21 מיום 28/04/2021 תיאור הדיון :

אירית סייג מחליפה את מה"ע אלון הרשקוביץ: נותן תזכורת לגבי התוכנית. יש לנו 35 התנגדויות שחלקן אנחנו מקבלים. מקריא מתוך הדרפט.

רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות

רן שבת – מקבלים את ההתנגדות
 בן צדוק דבורה – מקבלים את ההתנגדות
 דוידוף – מקבלים את ההתנגדות
 אבנר שרון – מקבלים את ההתנגדות
 שמואל דניאל – מקבלים את ההתנגדות לשנות טעות סופר.
 עזרא אלוני ואחי – מקבלים את ההתנגדות
 יצחק אפרים ומנשה הראתי – מקבלים את ההתנגדות
 דבורה זיו ובאטורו יעל – מקבלים את ההתנגדות
 יגאל נתנוב וסמי טיאנו עו"ד ימין עוז – מקבלים את ההתנגדות
 יגאל נתנוב מלכה דפנה דוד נתנוב ורפאל נתנוב עו"ד עוז ימין – מקבלים את ההתנגדות
 ענת שלום – מקבלים את ההתנגדות
 חגית פרבר – מקבלים את ההתנגדות
 דניאל בן יונתן – מקבלים את ההתנגדות
 עו"ד מלי חיימוב במקום זיווה פוקס ב"כ עיזבון ברוך שבתאי – מקבלים את ההתנגדות
 עו"ד מלי חיימוב: בהתנגדות שלנו בקשנו שגודל המגרש כפי שמצוין אצלכם הוא מ"ר 106 כאשר אצלנו 206 מ"ר בפועל יש 270 מ"ר.
 אלון הרשקוביץ: זה לא הוגש בהתנגדות.
 דרור כהן השמאי: זכויות הבניה הם כ 200 מ"ר ובפועל יש 270 מ"ר.
 אלון הרשקוביץ: נבדוק זאת כי זו התנגדות שלא הוגשה.
 דרור כהן השמאי: היא הוגשה כי בטבלה הקודמת נתתם 107.5 מ"ר כי היו לו עוד 2 שותפים במקום 270 מ"ר גם שהורדתם את שני השותפים בפועל זה יוצא 200 מ"ר שבפועל בנוי אצלו 270 מ"ר.
 אלון הרשקוביץ: אתם מתייחסים לגודל המגרש או להיקף זכויות הבניה?
 דרור כהן השמאי: היקף זכויות הבניה. מה שמהותי זה זכויות הבניה 107.5 מ"ר עם 2 שותפים ושמורדים את השותפים יהיו פעמיים 44 מ"ר.
 דורון ספיר: השמאי של התוכנית יעשה עדכון לטבלת האיזון ובהתאמה והזכויות התעדכנו ונפרסם שוב ב106ב' ותוכלו להגיב.
 אלבוחר יוסף וזיויות – מקבלים את ההתנגדות – עו"ד קסטוריאנו עמיאל
 מהנדס העיר עיריית ת"א – מקבלים את ההתנגדות
 אגף נכסים – מקבלים את ההתנגדות
 גת תל אביב ניהול נכסים – מקבלים את ההתנגדות
 אדיק בן רחל – מקבלים את ההתנגדות
 אדיק: המטרים כמו שקניתי אותו כמה הם?
 אלון הרשקוביץ: אדיק הוא במגרש 107 והמגרש 201 מ"ר.
 רוזין שרה – מקבלים את ההתנגדות

התנגדויות שקבלו בחלקם על פי הדרפט

לוי דוידוף ופרידמן שירלי – מקבלים בחלקה את ההתנגדות שלהם אבל דוחים את שאר ההתנגדות.
 תמרה דביר: מדובר על מבנה אחד דו קומתי. השטח בפועל קיים שנים רבות כאשר בכל קומה יש 70 מ"ר זה מאד קרוב ל66%, התוכנית הזו באה לעשות סדר בשטח המגרש והבינוי שלו במצב הנוכחי אי אפשר להסדיר את הקיים. כרגע יש דירת קרקע ודירה בקומה עליונה עם גרם מדרגות. מבחינת הצפיפות אנחנו צריכות לקבל 2 יח"ד. אני מודה על ההפרדה במגרש משאר השטח אנחנו רוצים להסדיר את השטח במגרש. שלחתי גם לשמאי התוכנית נתונים. אם לוקחים את השטח של המגרש נטו והשטח של ההפרשה לצורכי ציבור. אם מסתכלים על שטח ברוטו של המגרש מגיעים למצב שעם 50% מהשטח ברוטו מגיעים

לשטח שקיים היום. כלומר השטח שמוצא נטו ולהגיע לאחוזי בניה יותר קטנים יוצר מצב לא הגיוני שמייצר פגיעה כפולה.

דני ארצי: יש תחשיב שלוקח את הקיים בשטח אבל לוקח בחשבון עוד נתונים. מדובר על המגרש בפועל לעומת נסח הטאבו.

יאיר מגיל זרעאלי-שמאי: חישבנו את זכויות הבניה המוקצות בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו. הזכויות חושבו מתוך סל הזכויות שקיימות בחלקה בניכוי ההפרשות של צורכי ציבור תוך התחשבות בכל שטח יחסי של כל חלקה 4 ו 6 והזכויות נקבעו ביחס למגרש 228 המוגדל ולא המוקטן שישונה לאחר ההתנגדות והם ישונו בפועל לאחר ההתנגדות ויוטמעו בטבלאות האיזון.

תמר דביר: אם יש הפרשה לצורכי ציבור באופן יחסי אני מגיע ל 300 מ"ר בברוטו.

דורון ספיר: שמענו את ההתנגדות וזו התשובה.

תמר דביר: האם אחוזי הבניה ישארו כפי שרשומים בטבלה?

אלון הרשקוביץ: לא הם יעדכנו בהתאם לחלוקת השטח החדש אבל הרציונל של השומה לא השתנה. איילה רונאל: העדכון יבוצע יחסית לגודל המגרש בפועל. בעדכון יבחן אם צריך להגדיל או להקטין את אחוזי הבניה ביחס לגודל המגרש. פירוש הדבר הוא אם גודל המגרש שאת מחזיקה בפועל גדול יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יקטנו, ואם גודל המגרש בפועל קטן יותר מהשטחים הרשומים על שמך בטאבו זכויות הבניה יגדלו.

תמר דביר: אני מסכימה אתך.

איילה רונאל: אז זה התחשיב.

גיאת אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו 2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.

גיאת – אני מבקש לשמור על הזכויות הקיימות.

דני ארצי: הכל יעשה בהתאם לתחשיב לפי המגרש שמקבל בפועל בהתחשב בזכויות נטו בנסח טאבו אלון הרשקוביץ: משה קניג- אנחנו מקבלים את הסעיף השלישי להתנגדות ושאר הסעיפים לדחות ההתנגדות.

משה קניג: לגבי הסעיף הראשון בטאבו אני רשום 365 מ"ר וטענתם 357 מ"ר. המדידה שלכם לא נכונה והבאתי מודד שלי והוא קבע שזה 365 מ"ר. לא יתכן ששלחתם מודד מטעמכם כי זה סגור שם ואי אפשר למדוד שם. לגבי אחוזי הבניה מה שהשמאי קבע היקף זכויות בניה אין הגיון במה שהוא נותן והשמאי היה צריך לנמק למה כל אחד מקבל אחוז שונה. אני לא מבין למה אחד מקבל 120% ואחד 10% פיר מטר. השמאי כותב שזכויות הבניה מבוססות על מה שרשום בטאבו. אני הבעלים של חלק מהמגרשים 144 ו 146 שאת הסעיף בהתנגדות הזו קבלתם.

אלון הרשקוביץ: לגבי המדידה קבלתי את המדידה של משה ובדקנו שוב מול המודד שלנו והוא קבע שאין טעות במדידה.

המודד שלנו קבע שאין טעות במדידה. ואם המדידה לא מקובלת הסוגיה תגיע למודד בורר.

דני ארצי: המדידות הם ברמה אנליטית ואנחנו מתבססים עליהם ברישום וגם מפ"י והיא מדידה אנליטית.

משה קניג: יש את השטח הזה איך הוא יכול לקבוע אם הוא לא בא לשטח.

שמאי יאיר: זכויות הבניה חושבו משטח החלקה נטו ולא ברוטו. הזכויות שאתה מביא בחשבון נלקח מהחלק היחסי בטאבו ומחלק בשטח החלקה ברוטו, ולא מביאים בחשבון את שטחי ההפחתות ספציפית זכויות הבניה בהתאם לזכויות היחסיות לכל הבעלים בהם. כמו שנאמר מקודם על ידי איילה.

משה קניג: השטח שלי הוא לפחות 365 מ"ר ויש מודד ואני מתעקש שלא היה מודד. לגבי מגרש 146 איך יכול להיות יש רק 30% אחוזי בניה, במיוחד שאתה אומר גם שהמגרש יותר קטן אז יש יותר זכויות בניה והחישוב שלכם לא הגיוני. יש שם שני בעלים מה שיוצא 290 מ"ר אז איך זה שיש זכויות בניה של 60 מ"ר.

יאיר שמאי: שטחי הבניה יעודכנו בהתאם לפיצול למגרשים ולשינויים בשיוך, וזה ישקף את מצב הזכויות של הבעלים שלהם.

משה קניג: כדי שנבין אם אחד מקבל 10% והשני 120% אנחנו רוצים לדעת את הנוסחה לפי איזה קריטריון שהשמאי יכתוב למה הוא כתב לפי אחוזי בניה נמוכים.

דני ארצי: זה קריטריון שמאי וכתוב בצורה ברורה לכל שמאי ואיש מקצוע בעקרונות השומה שפורסמו. דורון ספיר: מקריא את התנגדותו של אבנר אשד: מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתוכנית המוצעת בשטח הבנוי לפי ההיתר.

אבנר אשד מתנגד: יש לי שטח במבנה קיים בטאבו לפני שנת 1961 והמבנה שלי הוא בהיתר (סעיף 2 להתנגדות). לכן יש לי זכות של שטח בסיס של 65 מ"ר בקומה אחת כפי שבנוי בשנת 51. נלקחו לי 21 מ"ר שזה 38% נזק קנייני. אמרו לי שאולי יפצו אותי בבניה על הגג, עד 66% לפי גודל מגרש. (ההקלטה לא ברורה) המדידה של המודד שלכם היא לא נכונה מתברר שהגדר שלי היא כמעט מטר צפונה יותר והקיר שם הוא שלי כי גנבו לי, והגדר מצד ימין מזרחי לצד הצפוני היא בסביבות 80 ס"מ והמודד שלכם לא ראה את זה והמודד שלכם לא ראה את זה, אני מוכן להביא מודד בורר. האדריכל של העיריה טען שאפשר לפגוע בזכויות קניין. רציתי את החו"ד הזו הוא סירב לתת לי.

אלון הרשקוביץ: ההתנגדות שהוגשה עסקה בזכויות היתר ולא עסקה במדידה אנחנו פועלים לפי זכויות רשומות לפי נסח הטאבו ובהתאם מקצים את הזכויות לפי כל אחד מהמגרשים. אם יש צורך בתיקון בעניין המדידה נבחן בהתאם לצורך.

דני ארצי: ההיתר שאתה כותב עליו הוא לא קובע אלא המגרש בפועל לעומת מה שיש לך בנסח הטאבו נטו.

אלון הרשקוביץ: ציין שיש להוסיף לתחשיב שטחי שירות וממ"ד והנושא של ג'1 הוא לא פיצוי כי זו תוכנית של בניה על הגגות והיא מתאפשרת במגרשים בהתאם להוראות שלה ולנאי המגרש.

אבנר אשד: בטאבו מה שרשום לי זה לא מה שרשמתם אין לי שם הפקעות בטאבו.

דני ארצי: טאבו זה דבר מוחלט זה לא יכול להיות על פי זה השמאי מכין את טבלת האיזון ואין מצב שלא קבלת לפי חלקך בטאבו.

דורון ספיר: תבדקו את זה אחרי הישיבה אם יש לך אסמכתאות אחרות.

אלון הרשקוביץ: יוסי חוגי ואריאל פורנג'י - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולמגרש 187 נותר ללא בעלים וההצעה לרשום את השטח ע"ש עיריית ת"א לטובת בית הכנסת האפגני. סעיף הראשון להתנגדות יוסי חוגי: אנחנו מסכימים את הדחיה לסעיף 2. זה על שם אריאל פורנג'י.

זהבה בבז'נוב עליוזה קרימלובסקי יהודה בבז'נוב - ממליצים לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש הבעלים וזכויות הבניה יעודכנו בהתאם.

זהבה בבז'נוב - למה אתם מעבירים אותנו למגרש אחר?

אלון הרשקוביץ: אנחנו עושים כמו שבקשתם משאירים במגרש במסילת ישרים המגרש שבו בקרנו את מגישי ההתנגדות ואת יתר הבעלים ששיכנו בטעות ואת המתנגדים אנחנו מעבירים למגרש 148 בהתאם למה שבקשתם.

זהבה: אתם מעבירים את כל הקבוצה במאור הגולה למקום אחר.

אלון הרשקוביץ: עשינו בדיוק כפי שביקשתם בפגישה שלנו ולפי הבקשות ומסמכי הבעלות שהעברתם לנו בעצם את כל המשפחה זהבה עליוזה יהודה וגאולה שייכנו למגרש 151 בהתאם להתנגדות שלכם, הבנו שיש מס' בעלים שלא צריכים להיות שם וגם נתקן את גבולות המגרש יתר הבעלים יעבור למגרש 148 ביחד עם בעלויות המתנגדים

אורי: בענין השטח 148 מה בשטח הזה כרגע?

אלון הרשקוביץ: כרגע אין אף אחד, אנחנו נעדכן את מסמכי התוכנית ונעביר את הבעלים ונשנה את היעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למגורים.

זהבה: 148 זה מאור הגולה אנחנו שייכים גם לאותו מגש לא להזיז אותם. מה גודל המגרש לא ניידת אותנו למסילת ישרים.

אלון הרשקוביץ: 191 מ"ר זה שטח המגרש מדוד בין גדרות.

זהבה: לנו רשום יותר.

אלון הרשקוביץ: בהתאם למדידה עדכנית שטח המגרש הוא 191 מ"ר.

זהבה: החנויות במסילת ישרים אולי ארצה להעביר אותם למגורים המרפסת שלי היתה שם ואתם לקחתם לי את השטח הזה האם החזרתם לי אותו.

אלון הרשקוביץ: לא ידוע לגבי המרה של מסחר למגורים. החזית של הבניין שהיא חלק מהמדרכה היא חלק מהשטח הסחיר הפרטי שלך.

משפחת מויאל - מייצגים עו"ד גלעד נאמן ועו"ד מדלן - אנחנו חוזרים על כל מה שהגשנו בהתנגדות. אנחנו התייחסנו לתוכנית הקודמת שאפשרה 99% אחוזי בניה לפי הזכויות של מרשתנו. אתם רשמתם שהם יכלו לבנות 66.97% כי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. כלומר, לא רק שנשלו את הלקוחות ולא נתנו להם מגרש והם לא יכולים לקבל מגרש גדול שיוכל לבנות 99%. בנוסף, לכל הטענות השמאיות לא קבלנו התשובות. למשל כותב השמאי שיש מקום לעשות שיעור הפחתות בעניין בניה לגובה אתם עונים אין מקום, למה לא מנומק.

אילה רונאל: יעקב מויאל והנרי פרץ רכשו חלקים מחלקה 4, ב-1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים כ-20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של כ-190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד' ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי כ-22 דונם כל אחד ואלו השטחים בבעלותם היום. באותו זמן היתה קיימת תוכנית חלוקה בפועל של מגרשים קטנים בחלקה 4 השטח של המגרשים 190 מ"ר, 200, 300 מטר וכד'. תוכנית 590 קובעת אחוזי בניה הדרגתיים בהתאם עד 250 מ"ר עד 500 מ"ר 750 מ"ר לעת אישורה של 590 חלקה 4 לא היו מגרשים של 750 מ"ר היו רק מגרשים של 10 דונם שהם הדרכים. כאשר 590 אושרה היא אמרה ניתן למגרשים הקטנים 33% ו-66% לעת מצב הנכס לא היו מגרשים זמינים מעל 750 מ"ר. תוכנית חלוקה הוכנה על יד מויאל ופרץ הם חילקו ופירצלו למגרשים קטנים ולכן לא נכון להגיד שבמצב הנכס היו מגרשים שזכאים ל-99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב-1967 ולאותם מצב מגרשים באותה עת.

עו"ד מדלן: לא אנחנו יצרנו את תוכנית 590 אתן יצרתם.

דני ארצי: על כל התשובות ענינו בעת ההתנגדות ולא היה צריך להישמע ב-1066

עו"ד מדלן: לא התחשבתם במשפחת מויאל אלא אתם יצרתם תוכנית שמלכתחילה לא יכולה להתממש הראלה אברהם אוזן: לא נכון, תוכנית 590 לא משתרעת רק על חלקה 4 אלא על כל השכונה בחלקה 4 אין מגרשים כאלה ערב אישורה של תוכנית 590.

עו"ד מדלן: אז אתם יצרת את התוכנית הזו

אלון הרשקוביץ: לפי החלוקה הקיימת שמשפחת מויאל ופרץ ביצעה.

עו"ד גלעד נאמן: הגשנו ערר בעקבות ההתנגדות שלנו והעיריה ביקשה שהערר לא ידון לאור הפרסום הצפוי לפי 106ב' ולכן ברמה הפורמלית ולאור התשובה אנו נאלצים להגיש את אותה התנגדות הראלה אברהם אוזן: גם היום ההמלצה שתהיה היום היא לא תהיה לאשר את התוכנית אלא לבצע שוב פרסום 106ב' כי יש פה לא מעט תיקונים ואנחנו רוצים לוודא שכל הבעלים יודעים על השינויים שבוצעו בעקבות 106ב' אחרי 106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר. שמאית מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות והחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחו"ד לגבי אופן הכנת טבלת ההקצאה והאיזון שערך שמאי הועדה המקומית ועל הקשיים המהותיים שהיו בשמאות שנערכה הצגנו זאת בפרק מאד רחב ולא קבלנו תשובה. דני ארצי: בחנו את המקדמים ואני כשמאי הועדה בדקתי את שמאי התוכנית והם נמצאו תקינים לפי דעתנו ואותו דבר על טענות השמאיות האחרות.

שמאית ממשד קמיל: לא ניתנה התייחסות בפן השמאי לדוגמא למגרש 158 שהוערך בשווי חצי מיליון שקלים טבלת ההקצאה נערכה לא לפי תקן 15 ולא ע"פ שווי שוק. זכויות הבניה שרשום בתקנון עצמו הוא 6 מ' שבפועל בנוי 300 מ' זה לא השימוש המיטבי ויש עוד דוגמאות.

שמאי יאיר: ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לזכויות הקניניות הרשומות בטאבו אין בהכרח קשר למה שאושר בהיתרי בניה ולכן לא רלוונטית הטענה הזו.

שמאית מקמיל: השווי של אותם מגרשים מתקבל שווי מ"ר מבונה אבסורדי בין מגרש למגרש 80 אלף למ"ר ועד 13 אלף למ"ר מבונה והדבר פוגע בזכויות בניה של מתנגדים שלנו.

שמאי יאיר: זכויות הבניה עוד לא נקבעו סופית ולאחר ביצוע כל התיקונים נוכל להעריך שווי כל מגרש. שמאית מקמיל: אנחנו מחכים לתשובה.

אלון הרשקוביץ: יורשי ישראל שבתאי ואסתר רחמים- ממליצים לקבל באופן חלקי.

עו"ד עדנה שבתאי: הטענה העיקרית התייחסה לתיקון גודל המגרש. נאמר לנו שחלקה 3 גם היא שייכת למגרש 250 למה נדחתה ההתנגדות בעניין הזה.

אלון הרשקוביץ: מדובר בחלקת מושה אחרת שאנחנו עומדים לפרצל אותה ואי אפשר להכניס לתחום התוכנית אנחנו מסמנים את זה כמגרש השלמה, והמגרש יושלם בתוכנית הבאה.

עו"ד עדנה שבתאי: לא טענתי זאת. לגבי ההפקעות של 27% האם אלו הפקעות עבר או עתידיות דני ארצי: אלו הפקעות שהיו בשטח.

עו"ד עדנה שבתאי: אלו לא הפקעות עתידיות.

אילה רונאל: תוכנית 590 כולל שוטחים לצורכי ציבור גם תוכנית החלוקה כוללת הפרשות, בשכונת שפירא יש הפקעות שקיימות בפועל לעומת זאת השטח שרשום על שמך בטאבו לא נגרעו שטחים בהפקעות האלה. עו"ד עדנה שבתאי: לגבי תיקון שטח המגרש האם טבלת ההקצאה יתוקנו בהתאם.

אלון הרשקוביץ: כן.

דליה לביא: אחוזי הבניה בפועל הם 70% בפועל והורדתם ל-60% כלומר הורדה של 14.3%. אני רוצה להדגיש ששטח הגדרות בפועל ושטח הרשום בטאבו הם זהים ואין חריגות. לכן אין מצב של גריעת אחוזי בניה בגלל חריגה. הבית עצמו נמצא על שני שטחים מגרש 211 ועוד חלקה 29 שאתם אומרים שהיא לא קשורה למושע. יש להבין שבנין והשטח כולו הם 70% כמו שרשום בטאבו, והמגרש שלנו מדויק לפי מה שרשום בטאבו. 2 המגרשים שגובלים בשטח שלנו מגרש 210 שגובל בצד המזרחי קיבל (ההקלטה לא ברורה) וגם מגרש 212 שקבל 68% זו ההתנגדות שלנו. כשבקשנו הסבר מענה מסודר יתן רק כמענה להתנגדות במסגרת הדיון בועדה המקומית אנחנו מבקשים להחזיר את המצב ל-68%.

אלון הרשקוביץ: החלקה שאנחנו לא רוצים להתייחס אליה היא חלקה מפורצלת מחוץ לתחום התכנית ולכן אי אפשר להוסיף אותה לתחום התוכנית. נעשה שינוי מהגרסה המופקדת לגרסה של 106ב' וזאת בעיקר בגלל השינויים עקב ההתנגדויות וזה גרם לשינויים בטבלת ההקצאה.

יאיר שמאי הועדה: הבינוי הקיים לא רלוונטי להקצאה והאיזון. בגרסה המופקדת נרשמו לכם יותר זכויות מאשר בגרסה הנוכחית. זאת משום שבצענו חישוב לגבי שיעור ההפקעה בין חלקות 4 ל-6 לקחנו ממוצע. בשלב ההפקדה הבנו שאנחנו צריכים להביא בחשבון ששטח חלקה 4 לחלקה 6 וגילנו שרוב ההפקעות רשומים על חלקה 6 מה שיצר בפועל הפחתה בזכויות המוקצות למגרשים שנמצאים בתחום חלקה 6 ביחס לחלקה 4. בצורה מינורית יכול להיות שאצלכם יצא קצת יותר כי יש לכם שטח חצר יותר גדול אולי היוצא דופן.

עו"ד עדנה שבתאי: הפחתה של 14.3% זה לא מינורי והבניה צריך להיות בהתאם.

יאיר שמאי: הבניה לא הובאה בחשבון לטבלת הקצאות רק הרישום היחסי בטאבו עו"ד עדנה שבתאי: הרישום בטאבו מדויק

אלון הרשקוביץ: ההבדל בעקרונות השומה לגרסה המופקדת לבין הגרסה של 106 ב' נערך שינוי מקצועי שתואם את כל החלקות וגורף לכלל המגרשים לכל כ-1200 האנשים וזו התוצאה במגרש שלך.

התנגדות קרוון אחזקות בע"מ – מקבלים את ההתנגדות בחלקה מקריא מתוך הדרפט. נעמי קפלאר שמאית – לגבי הבעלות עיריית ת"א הטענה שלנו שעיריית ת"א קבלה את הזכויות במגרשים ולא במושע בעוד שאנחנו בבעלות פרטיים פתאום עם שותפים חדשים. למענה סעיפים 1 ו 2 קבלנו כפי שבקשנו. קבלנו את שטח המגרש ובעלות יחיד. בכל זאת רצינו במגרש 217 הם מקבלים 90מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14מ' אקוילנטטי כלומר היחס של שיעור ההפקעה הוא יותר ממה %227 ואם בחלקה 6 היו הפקעות גדולות יותר אין ספק שאנחנו מעבר ל%50 כך שנוצר מצב שבאופן יחסי היא קבלה הקצאה נמוכה ביחס למה שהיא נכנסה באופן ניכר. אין קורולציה בין השטח הנכנס בין זכויות הבניה לבין השטח היוצא וזכות הבניה.

דני ארצי: הדבר נעשה כפי שרשום בעקרונות ובהתאם התחשיב הוא התאים את עצמו למצב הנכנס. זה חושב לפי נסח הטאבו ולפי זה קבלתם את הזכויות האקוילנטיות.

אלון הרשקוביץ: יכול להיות שיש פה פער למה שקיים בשטח למה שחב' קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.

נעמי קפלאר: יש מדידה אחרת.

דורון ספיר: תעבירו את המסמכים ונבדוק.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מציעים לפרסם פרסום 106 ב' הפעם רק למי שהושפע מההתנגדויות ולאפשר לעשות תיקון שיוכי ותיקון תקנון עד לדיון הבא.

דורון ספיר: אישרנו את חוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0009-21 ב' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון הועדה מורה על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב על ידי משלוח הודעות למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאלי

06/04/2022

בישיבתה מספר 0009-21 מיום 28/04/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה כי לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

נערך פרסום לפי סעיף 106 ב' שני על ידי משלוח הודעות בתאריך 19.1.22, והוגשו 8 התנגדויות כלהלן:

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' (שני) :

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א מגרש 107	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	מבדיקה שנערכה עולה ששטח מהמבנה בבעלות המתנגד לא נכנס לתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל המגרש לאחר בחינת מפת המדידה שהוגשה ע"י מודד
2.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלאס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס גוסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203
3.	קרוון אחזקות בע"מ	מסילת ישרים 15א מגרש 193	1. יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר 2. לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית 3. לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.	1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 2. יש לעדכן מדידה 3. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	1. לדחות את ההתנגדות. 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ 344 מ"ר ל 346 מ"ר 3. לדחות את ההתנגדות

<p>4. עודי יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה</p>	<p>חכמי ישראל 24 מגרש 116</p>	<p>1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים 2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין</p>	<p>1. אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים 2. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
<p>5. אליעזר דוד</p>	<p>מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19</p>	<p>מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכך ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו</p>	<p>זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני</p>	<p>לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.</p>
<p>6. דניאל קונקרייב</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204</p>	<p>ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203</p>	<p>טעות מדידה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש</p>
<p>7. עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187</p>	<p>המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515</p>	<p>אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו</p>
<p>8. שלומי אליהו</p>	<p>מסילת ישרים 21 מגרש 252</p>	<p>אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236</p>

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

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
33.	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	מאור הגולה 40 מגרש 180	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
34.	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
35.	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.

		נפרדת			
לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי	לקבל את ההתנגדות	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאלי ניאזוב	36.
לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	חכמי אתונה 5 מגרש 129.	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	37.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	חכמי אתונה 53 מגרש 101	אלדר מרדכי	38.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179	טעות באיתור הבעלות	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	מאור הגולה 42 מגרש 179	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	39.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השייך ממגרש 2100 למגרש 109	טעות באיתור הבעלות	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שייך למגרש מס' 109	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	יורם בינור	40.
לקבל את ההתנגדות ולתקן את השייך ממגרש 2100 למגרש 85	טעות באיתור הבעלות	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	חכמי ישראל 64 מגרש 85	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	41.
לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים	3. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 4. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	3. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשייך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	שיפר 15 מגרש 184	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	42.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנסח הרישום	השייך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשייך החדש במגרש 119	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט ויגאל	43.

44.	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
45.	עו"ד ענר דסקלו בשם יוסף רובינוב	שיפר 5 מגרש 242	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
46.	יעקב חייט	קיבוץ גליות 97, מגרש 247	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	3. טעות טכנית במדידה 4. מצב קנייני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 4. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף
47.	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
48.	דוד לזר	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גליות 91 מגרש 227	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227
49.	רז חיים	קיבוץ גליות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
50.	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה -40 42 מגרש 159-160	שיוך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
51.	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	שיוך למגרש 229 במקום למגרש 228	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228
52.	אלעד ששה	רבי מאיר בעל	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן,	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203

	עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	הנס 15 א', מגרש 203	עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לשני מגרשים נפרדים.
53.	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	מאור הגולה 13 מגרש 140.	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8 מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
54.	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100.	4. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 5. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 5. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר 6. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות
55.	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	מסילת ישרים 13 מגרש 191	3. שיוך למגרש 192 במקום למגרש 191 4. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	3. טעות באיתור הבעלות 4. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 4. דחיית ההתנגדות
56.	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 210, 138	3. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 4. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	3. לגבי תחשיב שטחי הבניה האקוויוולנטיים- התחשיב שהוצג בשומת המתנגדים כולל שטחי שירות ושטחי מרתף במקדמים שונים בעוד שבאומדן שווי המגרשים השטחים העיקריים כבר מגלמים את שווי שטחי השירות והמרתף האפשריים. למעשה ההקצאה מאוזנת ואין פגיעה בשווי הזכויות 4. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 138 210	לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד
57.	עו"ד עמית ארד בשם	קיבוץ גלויות -87 93	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226,	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו

		227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מגרשים 227, 226, 223	נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גליות 87-91	
4. לדחות את ההתנגדות	בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל				
	מענה בהתנגדות 25	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	קיבוץ גליות - 87 93 מגרשים 227, 223, 226	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	58.
3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 4. לדחות את ההתנגדות	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זז.	3. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 4. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	מאור הגולה 47 מגרש 166	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	59.
3. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 4. לדחות את ההתנגדות	3. טעות באיתור הבעלות והשיוך 4. הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	3. לתקן את השיוך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 4. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	חכמי ישראל - 26 28 מגרש 114	דבורה זיו	60.
4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות	4. טעות במדידה ובסימון המגרש 5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	4. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 5. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 6. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	מסילת ישרים 27 מגרש 151	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	61.
3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן	3. טעות מדידה 4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון	3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני	מאור הגולה 26 מגרש 1202	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון	62.

מס' חרות	מגרשים נפרדים	מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
63.	עו"ד אביוה הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	לדחות את ההתנגדות
64.	כהן אבנר ורונית	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	לדחות את ההתנגדות
65.	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	לדחות את ההתנגדות
66.	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	לדחות את ההתנגדות

	הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.				
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	חכמי ישראל 64 מגרש 85	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	67.
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חכמי אתונה 20 מגרש 145	עו"ד שירה בלוח-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	68.
לדחות את ההתנגדות	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ	חכמי ישראל 50 מגרש 90	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	69.
לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגבי אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבעלותו שנמצא מחוץ לתחום התכנית ושטחו 104 מ"ר	מאור הגולה 12 מגרש 211	דליה לביא וראובני גילה	70.
לדחות את ההתנגדות	4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	71.

<p>.72</p> <p>בן יונתן דניאל ושלומית</p>	<p>מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171</p>	<p>מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו</p>	<p>רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית</p>	<p>לדחות את ההתנגדות.</p>
<p>.73</p> <p>עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)</p>	<p>מגרש 2100</p>	<p>10. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 11. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 12. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 13. מבקשים מגרש נפרד 14. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ב- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 15. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 16. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה</p>	<p>10. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 11. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 12. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 13. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 14. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 15. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 16. הטענה לגבי שיעור הפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה.</p> <p>17. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.</p> <p>מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים.</p> <p>בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא.</p> <p>אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. <p>18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>	<p>בשיעור היחסי ביחס לאחרים.</p> <p>17. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות.</p> <p>18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>			
<p>8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית</p>	<p>8. התייחסות לסטירות באופן פרטני</p> <p>9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל</p>	<p>8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>74.</p>

<p>9. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות.</p> <p>10. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p> <p>11. לדחות את ההתנגדות</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p> <p>13. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי</p> <p>14. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממוצע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה.</p> <p>10. מענה בסעיף 2</p> <p>11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות.</p> <p>התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית.</p> <p>12. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכנית על מנת להבטיח מימוש</p> <p>13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש</p> <p>14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>	<p>תכנית האב לחדשה</p> <p>9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה</p> <p>10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך</p> <p>11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב</p> <p>12. קווי בניין ותכנית הסותרים את התכנית המאושרת בשכונה</p> <p>13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב</p> <p>14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>			
<p>לקבל את ההתנגדויות:</p> <p>6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל</p> <p>7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות: במגרשי ההשלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש ההשלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות</p>	<p>6. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006</p> <p>7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים</p> <p>8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש</p> <p>9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים 3.5 ל 4.5</p>	<p>6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל</p> <p>7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע</p> <p>8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש</p> <p>9. תיקונים טכניים</p> <p>10. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>75.</p>

<p>הבינוי וקווי בניין. 9. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 10. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים</p>	<p>10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.</p>				
דין 106 ב (ראשון) 28/04/2021					
המלצה	מענה	טענה	כתובת ומס' מגרש	שמות המתנגדים	מס
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשיוך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.</p>	<p>3. לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 4. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228</p>	<p>לוי (דוידוב) מרים</p>	<p>76.</p>
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשיוך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707</p>	<p>לפי סעיף 1</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228</p>	<p>פרידמן שירלי</p>	<p>77.</p>

	לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.				
78.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 מגרש 157	3. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 4. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 4. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 4. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
79.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 מגרש 145	3. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 4. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	3. טעות בשיוך של ענת שלום 4. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	3. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 4. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
80.	גי'א אלה	חכמי אתונה 46 מגרש 161	4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתיהם 46 ו 44 5. כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813-16 והיתר בינויים שמספרו 0320) והוא יוצר מצב שמגרש	4. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 6. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתיהם 46 ו 44 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 6. לדחות את ההתנגדות

	<p>בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל- 146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויוולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויוולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.</p>	<p>162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. <u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u></p> <p>6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר <u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u></p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית</p>	<p>טעות בשיוך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששייכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עירית תל</p>	<p>טעות בשיוך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95</p>	<p>קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u></p>	<p>דורית כפיר **</p>	<p>81.</p>

	אביב בנאמנות ובאופן זמני.				
82.	שמואל דניאל	שיפר 13 מגרש 185	המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל	לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186	לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון
83.	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20 22 מגרש 118	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש
84.	יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 82	לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100	טעות בשיוך
85.	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי ירום הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גליות 82 מגרש 2100	מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 81	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100	טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני וירום הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו
86.	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116	לתקן את השיוך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114	טעות בשיוך

		למגרש 114.			
87.	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית	חכמי אתונה 19 מגרש 115	להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.
88.	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 מגרש 149	4. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 5. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 6. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	4. טעות בשיוך 5. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 6. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 5. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 6. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
89.	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 מגרשים 144, 146 ו 140	4. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 5. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 6. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	4. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 5. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 6. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
90.	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 מגרש 198	מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי	לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה

<p>ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם</p> <ul style="list-style-type: none"> • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. 	<p>או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>				
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושניו השיוך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. טעות בשיוך</p> <p>4. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם</p>	<p>3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187 למגרש 188</p> <p>4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188</p>	<p>יוסי חוגי ואראיל פרנג' בשם אמונה ורד</p>	<p>91.</p>
<p>3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147</p>	<p>3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחדש לשווי זכויות הבניה במגרש</p> <p>4. טעות בשיוך</p>	<p>3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית</p> <p>4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147</p>	<p>חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147</p>	<p>ענת שלום</p>	<p>92.</p>
<p>6. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים.</p> <p>7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית</p> <p>8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית</p> <p>9. טעות בשיוך</p> <p>10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>6. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151</p> <p>7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30</p>	<p>חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישרים 27 מגרש 151</p>	<p>זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח</p>	<p>93.</p>

<p>9. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 10. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.</p>		<p>8. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 9. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 10. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>התנגדות לשייך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203</p>	<p>חכמי ישראל 58/גג מגרש 87</p>	<p>חגית פרבר</p>	<p>94.</p>
<p>3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>11. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך הפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – 	<p>7. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 8. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.</p>	<p>מגרש 2100</p>	<p>משפחת מויאל</p>	<p>95.</p>

<p>התייחסות: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי.</p> <ul style="list-style-type: none"> מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <p>התייחסות: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.</p> <ul style="list-style-type: none"> נסחי רישום לא עדכניים - <p>התייחסות: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.</p> <p>12. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים</p>					
<p>לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.</p>	<p>למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים</p>	<p>לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו</p>	<p>מאור הגולה 48 מגרש 174</p>	<p>דניאל בן יונתן</p>	<p>.96</p>
<p>17. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>13. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 14. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל .</p>	<p>9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישוך למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000</p>	<p>חכמי ישראל 56 מגרש 250</p>	<p>יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל</p>	<p>.97</p>

				<p>16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישומות התכנית</p>	
<p>98.</p>	<p>דליה לביא</p>	<p>מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 מגרש 211</p>	<p>תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים</p>	<p>בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
<p>99.</p>	<p>קרוון אחזקות בע"מ ***</p>	<p>מסילת ישרים 15 רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u></p>	<p>7. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 8. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותו, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס</p>	<p>1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי</p>

<p>גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.</p> <p>6 לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו</p>	<p>9. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים</p> <p>10. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור</p> <p>11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.</p> <p>12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196</p>	<p>טעות בשיוך.</p>	<p>לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה</p>	<p>מאור הגולה 42 מגרש 179</p>	<p>זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל</p>	<p>100.</p>
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחר יוסף זיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>	<p>3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך</p> <p>4. טעות בשיוך היורשים</p>	<p>3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44</p> <p>4. מרשי יוסף אלבוחר רכש יחד עם אמו לאה אלבוחר 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב. בתכנית המוצעת העבירו את</p>	<p>חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 מגרש 108 87, 110, 102</p>	<p>אלבוחר יוסף זיוית</p>	<p>101.</p>

		זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר הירשים במגרש 110			
102.	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	<p>4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין</p> <p>5. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו</p> <p>6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת</p>	<p>4. התנגדות הוסרה</p> <p>5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת</p> <p>6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590</p>	<p>4. התנגדות הוסרה</p> <p>5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפנו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג"</p> <p>6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
103.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	<u>מגרש 147</u>	העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147
104.	גת תל אביב ניהול נכסים	<u>מגרשים 238 ו 241</u>	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם	לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך	לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים

		לחברת גת			
105.	אדיק בן רחל ***	חכמי אתונה 29א' מגרש 107	אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבלעדיות	טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבלעדיות. את הבעלים ששייכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל זרגרוב ששייכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105	לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף
106.	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 1145	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
107.	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרון, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
דיון 106 ב (שני) 6/4/2022					
	מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה
	המלצה				
108.	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א'	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	יידק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
109.	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלס ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דולריאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

		<p>הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עוד) למגרש 203.</p> <p>- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.</p>	<p>למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות</p>	
<p>110.</p> <p>קרוון אחזקות בע"מ</p>	<p>מסילת ישרים 15א מגרש 193</p>	<p>- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר</p> <p>- לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית</p> <p>- לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העיליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.</p>	<p>1. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.</p> <p>2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור.</p> <p>3. יש לעדכן מדידה</p> <p>4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא.</p> <p>5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.</p>	<p>- לדחות את ההתנגדות.</p> <p>- לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ"ר 344 ל"מ"ר 346</p> <p>- לדחות את ההתנגדות</p>

<p>111.</p> <p>עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה</p>	<p>חכמי ישראל 24 מגרש 116</p>	<p>- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין</p>	<p>- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. </p>
<p>112.</p> <p>אליעזר דוד</p>	<p>מגרש 144, 1144 מאור הגולה 19</p>	<p>מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו</p>	<p>זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני</p>	<p>לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.</p>
<p>113.</p> <p>דניאל קונקרייב</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204</p>	<p>ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203</p>	<p>טעות מדידה</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיקלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש</p>
<p>114.</p> <p>עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187</p>	<p>המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515</p>	<p>אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו</p>
<p>115.</p> <p>שלומי אליהו</p>	<p>חסילת ישרים 21 מגרש 252</p>	<p>אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236</p>

		זכות בשטח.			
--	--	------------	--	--	--

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: דיון בהתנגדויות לאחר פרסום שני של 106ב' כאשר 7 מהתנגדויות התקבלו והתנגדות אחת שלא התקבלה יש בה טיעונים שמאים. מתזכר בקווים כללים את התוכנית וההליכים שהתקיימו בה עתה.

אודי כרמלי: שאלון יציג את כל ההתנגדויות שקבלנו ואח"כ נפנה למתנגדים ונשאל אם יש להם מה להוסיף אלון הרשקוביץ מקריא את כל ההתנגדויות מתוך הדרפט ואת המענה.

עו"ד טננבאום מייצג את אדיק בן רחל: אין לנו מה להוסיף.

אלון הרשקוביץ: מקבלים את ההתנגדות של חגית פרבר קרוון אחזקות בע"מ מקבלים סעיף 2 מהתנגדות ודוחים את סעיפים 1, 3, 5, 6, 7, 8 מכלים את ההתנגדויות.

ארנון גולדברג עו"ד של קרוון אחזקות בע"מ: לגבי המצב הנכנס בתחולת התוכנית ובתקנון שאושר כתוב בעקרונות בסעיף ב' המצב הקודם זכויות הבניה בתוכנית 590 יהיה בהתאם להיקף הבניה המקסימלי. לכן צריך להביא בחשבון את שטח המגרש הרשום שהוא 367 מ"ר ולא 346 מ"ר כדן כתוב בתוכנית. התכנית לא באה לגרוע ממצב הזכויות שבתוכנית. לפי התחשיב של שמאי התוכנית אם לא מביאים את השטח במצב הקודם זה כפי שהתוכנית כותבת בעקרונות שלה אנחנו בנזק מעל 2 מיליון ₪ ביחס למצב הקיים. כי במצב הקיים אני במגרש 367 מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל-344 מ"ר אני יורד במדרגה יותר נחותה 40% זכויות וזה לא מה שהיה במצב הקודם אז זה לא היה בעקרונות שלה תוכנית. מפנה לסעיף 22 בתקנון התוכנית סעיף ב' ו"ו".

אלון הרשקוביץ: 590 היא תוכנית דיפרנציאלית שמגדירה את זכויות הבניה במגרש בתוכנית המוצעת כל המגרשים קיבלו את הדרגה הכמעט הכי גבוהה דהיינו 66% בניה לכל המגרשים.

דני ארצי: היתה הפקעה משותפת שכל אחד מהמגרשים הנכנסים קיבל אותה וזה ההסבר לפער בין 366 מ"ר ל-347 מ"ר.

יאיר שמאי הועדה: אנחנו חישבנו את הזכויות במצב הנכנס בהתחשב בעובדה שהזכויות נובעות משטח החלקה בניכוי ההפרשות. בחלקות מעולם לא בוצע הפקעה של הדרכים והשצ"פים ומבני הציבור.

אלון הרשקוביץ: מקריא את ההתנגדות של עו"ד יוסי לוי בשם בירמן אורנה ואח' ממליצים לקבל את ההתנגדות חלקית (פירוט יינתן בהחלטה)

ליאור שפירא: מה היה קורה עם הבית היה בנוי או לא בנוי בהתאם להיתר?

הראלה אברהם אוזן: אם יש בנין שהוא בנוי לא לפי היתר מעבר לשטחים המותרים, השטחים הללו לא קיימים בשום מקום.

אלון הרשקוביץ: אף אחד לא שולח דחפורים לשטח אבל שירצו לחדש את היתר הם יצטרכו להתיישר עם זכויות הבניה שהוקצו בתכנית החדשה. בתכנית הנוכחית אנחנו מפרקים מושע ולא מוסיפים זכויות בניה.

ליאור שפירא: מה עם אישור עירייה גם מקבלים בלי בעיות

הראלה אברהם אוזן: היום אנשים מוכרים דירות עם בניה לא חוקית ומקבלים אישור כתוב באישור שהוא לא מאשר שהבניה חוקית או לא, האישור הוא לצורך מס לא לצורך בניה.

אלון הרשקוביץ מציג את התנגדויות 5, 6, 7, 8 ממליצים לקבל את ההתנגדויות.

עו"ד ארנון גולדברג התנגדות 3: בחישוב לפי השטח הרשום 367 מ"ר וכתוב שאנחנו עובדים לפי השטחים של הבניה המקסימלית אנחנו רוצים לשמר את מה שהיה במצב הקודם. המעבר מ-367 מ"ר ל-346 מ"ר מוריד אותנו ב-1/3 מזכויות הבניה. ככל שאני עובד לפי השטח הרשום ומנסה לא לפגוע בחלקה, אז אני עם 66%, כי תוכנית 590 קובעת קפיצה בזכויות הבניה ועד 350 מ"ר אני בזכויות יותר נמוכות והמעבר הזה אני נפגע בזכויות הבניה בצורה דרמטית. אני מבקש מהוועדה לשקול את הנושא הזה. הפער הוא 3 מ"ר

יאיר שמאי הועדה: זכויות הבניה הם עדיין 66% העניין ממה לוקחים אותם. אתה לוקח משטח הזכויות החלקיות לפי שטח החלקה הרשום ואני לוקח את זכויות הבניה משטח החלקה הרשום בניכוי תועלות לצורכי ציבור. הזכויות הקנייניות הם במושע לכן אנחנו רוצים לפרק אותם. זכויות הבניה חושבו לכל החלקה וממנה לכל אחד נגזרות הזכויות לפי החלק היחסי ממה שרשום בטאבו הזכויות בניה.

ליאור שפירא: כך נהגתם לגבי כל החלקות?

דני ארצי : מדובר על חלוקה לפי נסח הטאבו והחלקים הם לפי נסח הטאבו. זה החלק שנקבע בנסח הטאבו ועליו יורד שטחי הציבור. ליאור שפירא : אם היינו מפעילים את החישוב ברוטו לכל החלקות האם המצב הזה היה יוצא זהה לחלוטין? אודי כרמלי : אתה לוקח את כל הברוטו של החלקה נגיד 1000 דונם והזכויות הם 100% אז כל החלקה הזו צריכה לקבל זכויות של 100 אלף מ'. כאן צריך לנכות מהם את השטחים הציבורים

ליאור שפירא : ארנון אומר שתיקח את השטח שלו ברוטו אל תפחית את השטח והשאלה אם היינו עושים חישוב על יתר החלקות האם גם אז היינו שומרים על היחסיות לגבי החלקה שלו?

אודי כרמלי : הייתם מוסיפים 27% לכל החלקות ואז מחלקים בשלם והיתה אותה תוצאה.

ארנון גולדברג : נכון כי אתה עובד לפי הברוטו ולא היתה הפגיעה של 27% מהשטח אם היו אומרים החלטה רוחבית בוא ניתן לכולם לפי השטח ברוטו שלהחלקה אז כול היו מקבלים זכויות ולא היו טענות לפגיעה .

אודי כרמלי : אלו 27% שלא היו שלהם אלא לכבישים אתם רוצים להיות בעלים של כביש 27% של שטחי ציבור מנכים את השטחים הציבורים ואז מחלק את הנטו בין כולם. אם מחשבים מהברוטו אז הוא צריך להיות גם בעלים של הכבישים, לשאת בעלויות של הסלילה הביטוח וכד'. אנחנו רק מפרקים אנחנו לא מוסיפים זכויות.

אלחנן זבולון : אז איך אמרנו שזה יהיה לפי היתר.

אודי כרמלי : יש עקרונות שומה איך לחלק? מותר בתוך המאסה הזו הקבועה לקבוע עקרונות שומה לפי עקרונות חלוקתיים אנושיים שבתוכם אתה מייצר מנגנוני ניוד אבל נושא של שטחי ציבור הכבישים זה גורף לכולם.

ארנון גולדברג : יש היתרי בניה שאנשים מחזיקים בגדרות והם מקבלים היתר לפי זכויות הבניה. שיש מורכבויות בשטחים אז אתם אומרים ניתן לכם את השטחים לפי שטח ברוטו מכיוון שיש בעיות רישום חזקות בעיתיות אין התאמה ואז סוגרים את כמות הזכויות והם לא נפגעים.

אלון הרשקוביץ : עדכון להתנגדות מס' 7 המלצה שאמורה לשרת את האינטרסים של הבית כנסת שלא לרשום את ביה"כ ביעוד הקרקע חוס כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויכול לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע.

עו"ד משה פולקביץ : יש התייחסות ל 2 מהטענות שלנו. הטענה השניה מה שאומרת ההמלצה שזכויות הבניה יהיו לפי היתר בניה קיים לפי הגבוה, אבל יש עוד 2 סעיפים שאני לא רואה התייחסות אליהם. הטענה שההקצאה שמעבר למה שניתן היא הקצאה בלתי מאוזנת יש מגרשים שקבלו 44% ויש כאלה שקבלו 55% וכאלה שקבלו 120% טבלת ההקצאה לא מאוזנת שלא ברור מה העקרונות לפיהם הם נעשו ולכן צריך לייצר או הקצאה מאוזנת או שיקבעו תשלומי איזון, אבל המצב כיום שיש מגרשים זכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל 120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחברים שישנם במקרקעין כפי שפורט בהתנגדות. לפי תקן 15 במקרה שלנו יש על הנכס שלנו מבנה ונראה שאין שום התייחסות לתרומה שלו לשווי ולכן במסגרת טבלת ההקצאה לתקן אותה כך שיוגלם התרומה של שווי המבנה לזכויות המוקצות בין אם בזכויות או בתשלומי איזון.

דני ארצי : צריך להבין שהאיזון של הבעלים נעשה באמצעות זכויות, כי נעשה תהליך של הסדר קרקע שנתן לכל אחד לפי התפיסה שלו בפועל. לכן היה צריך לאזן בצורה של איזון זכויות. ונוצר מצב שאחד קבל 100% והשני פחות. התוצאה שכל אחד קבל זכויות הכל בהתאם לתפיסה בפועל. בנוגע לתרומת המבנים היא מתייחסת למבנה שנהרס אותו בעל מקבל זיכוי על מבנה שבנה בהיתר ועל זה הוא מקבל בגינו זיכוי במקרה הזה הבתים נשארים במקומם ולכן אין צורך בזיכוי ואין צורך בתרומת המבנים .

יאיר שמאי התכנית : יש איזון בין המצב הנכנס למצב היוצא. האיזון הוא בשווי היחסי במצב הנכנס בין שווי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחברים כי שום דבר לא משתנה וזה מופיע בתקן 15.

ארנון גולדברג : ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות נתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר – 27% ו 66% .

אלון הרשקוביץ : לאחר שדנו בכל ההתנגדויות המלצת הצוות היא לקבל את המלצת הצוות בכל ההתנגדויות שהוגשו .

הראלה אברהם אוזן : הועדה שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הזו במס' ישיבות וכרגע ריכזנו בפרוטוקול את ההמלצה של הצוות המעודכנת גם נוכח מה שנאמר בקשר למצב שיש בו היתרי בניה קיימים למרות שבעבר היתה המלצה לא להתחשב בהם אז תקנו וכרגע ההמלצה כן להתחשב בהם. כרגע מבוקש להצביע על הטבלה

המרוכזות שמתכללת את כלל ההמלצות והדבר היחיד זה לתקן את נושא בית הכנסת והמגרש המיוחד ותצביעו לקבל ו/או לדחות את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולאשר את התוכנית למתן תוקף ליאור שפירא: מאשרים לקבל את המלצת הצוות עם התיקון ליעוד מגרש ביה"כ ולאשר את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:

דיון בהתנגדויות 7/8/2019					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	מאור הגולה 40 מגרש 180	זכויות הבניה שהוקצו לבעלים מצומצמות ופוזרו על פני מספר מגרשים בתחום חלקת המושע. בבעלות המתנגד מגרש 180 ברחוב מאור הגולה 40 בשטח של כ-185 מ"ר	בתכנית שהופקדה מר מתתיהו אברמוב מופיע בטעות כבעלים במספר מגרשים, כפועל יוצא זכויותיו חולקו בין כל המגרשים השונים ועל כן שמאי התכנית חישב את הזכויות עבור כל מגרש בנפרד.	לקבל ההתנגדות ולרכז את כל הזכויות של המתנגד במגרש 180 בבעלות בלעדית ולהסיר את רישום הבעלות ממגרשים 158 ו 159
2.	עו"ד מרדכי אורן בשם יוסובוף משה חי	רבי מאיר בעל הנס 22 א' מגרש 224.	בעלות על מגרש 224 ברחוב רבי מאיר בעל הנס 22א' שסומן בתכנית המופקדת כשטח חום לצרכי ציבור	מגרשים ריקים שבשלב איתור הבעלויות לא נמצא להם בעלים סומנו כשטחים חומים לטובת הציבור.	לקבל את ההתנגדות לאור הוכחת הבעלות ופיצול הזכויות בין המגרשים 181 ו 224 שנמצאים בבעלותו של המתנגד
3.	עו"ד אביתר שרגאי בשם יפה ועליזה סעאדי	רבי מאיר בעל הנס 9, מגרש 207.	נבקש לעדכן את תכנית האיחוד והחלוקה באופן בו תוגדר הדירה והשטח המקיף אותה (רבי מאיר בעל הנס 9) בהתאם למצב בפועל וכחלקה נפרדת	עקרון מנחה בתכנית הוא שכלל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים נפרדים.
4.	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב	רבי מאיר בעל הנס 7א' מגרש 207 חלקה 6	בבעלותי שני נכסים בכתובת רבי מאיר בעל הנס 7א' הוצה לי מגרש בשיתוף עם שכני מימין. מתנגד לתכנית ומבקש לחלק את המגרש מס' 207 לשני מגרשים נפרדים	לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 207 לשני מגרשים לפי הבנוי

5.	יהונתן קמרי עו"ד בשם נאמן דוד	חכמי אתונה 5 מגרש 129.	התנגדות לשיתוף המגרש ממערב בו יש ריבוי יורשים ומבקש להגדיר את המגרש שלי כעצמאי ולא בשותפות	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 129 לשני מגרשים נפרדים.
6.	אלדר מרדכי	חכמי אתונה 53 מגרש 101	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 99 למגרש 101
7.	עו"ד זיוה פוקס בשם ברוך שבתאי	מאור הגולה 42 מגרש 179	מבקש לתקן את מסמכי התכנית ולשייך אותי למגרש 179 במקום 188 בבעלותי נכס ברחוב מאור הגולה 42	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום ממגרש 188 למגרש 179
8.	יורם בינור	חכמי ישראל 38 מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38'א' ששטחו 210 מ"ר. בתכנית המופקדת שויכתי למגרש 2100. מתנגד לתכנית ומבקש שיוך למגרש מס' 109	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 109
9.	עו"ד טל ספיר בשם ליאורה פרייד	חכמי ישראל 64 מגרש 85	המתנגדת טוענת לחזקה של כ- 30 שנה בדירה ברחוב חכמי ישראל 64 מגרש 85 ושויכתי בתכנית למגרש מס' 2100	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 2100 למגרש 85
10.	עמיחי שם- טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, ירשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	5. מגרש 184 נרכש ע"י מר יעקב שבתאי בשלהי שנות ה-40 של המאה הקודמת ונמצא בבעלות אשתו מרים לפי צו ירושה. מתנגדים לשיוך למגרש 2100 ולהפיכת המגרש לשטח לצורכי ציבור 6. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	5. לא אותרה בעלות בשלב עריכת מסמכי התכנית 6. אכן נמצא שיש צורך בתיקון מקדם המושע למגרש 2100. לגבי יתר המקדמים במגרש שטען המתנגד הרי שאינם נכונים ויש להיצמד למקדמי שמאי התכנית.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
11.	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנט ויגאל קיסלוביץ'	חכמי אתונה 21 מגרש 111, 117	טוענים לבעלות מגרש 111 שהופקע במסגרת תכנית 590 לשטחי ציבור ומתנגדים לשיוך החדש במגרש 119	השיוך חדש למגרש 119 בוצע בשל טעות באיתור הבעלות. מגרש 111 סומן כשטח למבני ציבור בתכנית 590 משנת 1956	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתת לבעלים מענה במסגרת מגרש 184 בהתאם לנכס הרישום
12.	אולג סלבוטסקי עו"ד בשם ניאזוב ברוך	מסילת ישרים 6, 8 מגרש 243, 244	טוענים לבעלות במגרש 243 בנוסף על הבעלות במגרש 244	טעות באיתור	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בעלות במגרש 243 ועדכון טבלת האיחוד והחלוקה בהתאם
13.	עו"ד ענר	שיפר 5	עפ"י מדידה מוסמכת שטח המגרש	מודד התכנית ביצע מדידה אנליטית לכל תא	לקבל את ההתנגדות

ולוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש	השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	מגרש 242	דסקלו בשם יוסף רובינוב	
5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח 6. לקבל את ההתנגדות ולחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה המשותף	5. טעות טכנית במדידה 6. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	5. הקו המסומן כגבול המזרחי של החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל. 6. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	מגרש 247, קיבוץ גלילות 97	יעקב חייט	14.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השייך ממגרש 222 למגרש 223	טעות באיתור ושייך	שייך למגרש 222 במקום למגרש 223	קיבוץ גלילות 87 מגרש 223	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	15.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 187 למגרש 227	טעות באיתור ושייך	יורש של אסתר לזר. שמה מופיע במגרש 187 כאשר בפועל הכתובת היא קיבוץ גלילות 91 מגרש 227	קיבוץ גלילות 91 מגרש 227	דוד לזר	16.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השייך ממגרש 2100 למגרש 223	איתור ושייך לא נכון	שייך למגרש 2100 במקום 223	קיבוץ גלילות 87 מגרש 223	רז חיים	17.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160	טעות באיתור ושייך	שייך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	חכמי אתונה -40 מגרש 42 159-160	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	18.
לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 229 למגרש 228	טעות באיתור ושייך	שייך למגרש 229 במקום למגרש 228	רבי מאיר בעל הנס 26א' מגרש 228	סעדיה מיכל בשם מרים דוד, גלעדי אליהו, ידיגר שרה, ידיגר אסתר, גלעדי בנימין וגלעדי אביעד	19.
לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	20.
לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכויותיו של המתנגד שאזנו ע"י השמאי	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח	על פי נסח הטאבו גודל הנכס הוא 365 מ"ר הוקצו לי 357 מ"ר כלומר אחד מהשכנים (ואולי יותר) גזל ממני 8	מאור הגולה 13 מגרש 140.	לירון-צבי קניג עו"ד בשם משה קניג	21.

		מ"ר. מתנגד לעקרון חלוקה לפי גדרות			
	טאבו לבין המצב בשטח מופעל מנגנון איזון שמאי המוסיף זכויות למי שקביל שטח קטן מהרשום.				
.22	עו"ד חיים וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	7. דרישה ליצירת מגרש נפרד ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 8. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 9. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100.		7. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הוראת המעבר בתכנית לגבי המשך שימושים קיימים עד למימוש זכויות ו/או לעריכת תכנית איחוד וחלוקה במגרש. 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות
.23	עו"ד אייל סילמן בשם אברהם יהושע	5. שו"ך למגרש 192 במקום למגרש 191 6. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	מסילת ישרים 13 מגרש 191		5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השו"ך ממגרש 192 למגרש 191 6. דחיית ההתנגדות
.24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	5. טוענים לחזקה ב-3 תאי שטח בתכנית שאחד מהם מגרש 136 מיועד למבנה ציבורי נגרעו ממרשי זכויות לשטח של 377.51 מ"ר 6. התכנית מפקיעה ממרשי תא שטח 136 בשטח של 216 מ"ר לצורכי ציבור	מאור הגולה מגרשים 136, 210, 138		לדחות את ההתנגדות לגבי מגרש 136. לפצל את מגרשים 138 ו 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד
.25	עו"ד עמית ארד בשם נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	5. טענה לשו"ך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 223, 226		5. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 6. לדחות את ההתנגדות
.26	עו"ד עומרי	5. טענה לשו"ך לא נכון של בעלים	קיבוץ גלויות -87		מענה בהתנגדות 25

		המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	93 מגרשים 227, 223, 226	דהן בשם חברת יעז	
27.	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מאור הגולה 47 מגרש 166	5. סימון גבול צפוני ומערבי של המגרש אינו תואם את השטח בבעלותנו 6. סימון גבול מגרש פינת הרחובות שיפר ומאור הגולה אינו תואם את גבולות המגרש בפועל	5. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 6. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זז.	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 6. לדחות את ההתנגדות
28.	דבורה זיו	חכמי ישראל 26-28 מגרש 114	5. לתקן את השייך של אמי גב' יעל בת יונה (בטורוף) ולהעבירה ממגרש 2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 6. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	5. טעות באיתור הבעלות והשייך הדירות בבעלות המתנגדת נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	5. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 6. לדחות את ההתנגדות
29.	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	7. פיצול מגרש 151 לשני מגרשים ובעלויות נפרדות לפי גדרות קיימות בשטח 8. המגרש 151 יישאר בבעלות בלעדית של המתנגדים ולנייד את יתר בעלי הזכויות למיקום אחר שלא פוגע בזכויות המתנגדים 9. השארת זכויות בהיקף של 15.28% לכל ארבעת המתנגדים במגרש 148	7. טעות במדידה ובסימון המגרש 8. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 9. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות
30.	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	5. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית" 6. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	5. טעות מדידה 6. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	5. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 6. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
31.	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	חכמי אתונה 5 מגרש 129	המתנגד הינו זכאי להירשם כבעלים של שטח של 90 מ"ר המהווה בית/דירת צמוד קרקע מוקף חומה.	במסגרת התכנית הנ"ל שמאי התכנית משקף בטבלת האיזון את השטח כפי שרשום בנסח הטאבו. למר אריה בצלאל	לדחות את ההתנגדות

	לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.				
לדחות את ההתנגדות	42.9 מ"ר הרשומים בנסח הטאבו. זכויות הבניה הנוספות שהמתנגד טוען להן רשומות על שם אביו מרדכי אבא בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	קיבוץ גליות 91 מגרש 227	כהן אבנר והונית	32.
לדחות את ההתנגדות	11. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו. 12. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 13. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 14. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 15. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שלישי נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	מאור הגולה 43 מגרש 168	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	33.
לדחות את ההתנגדות	7. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 8. תחשיב השווי בוצע כך: $27/80000 = 0.0338\%$ חלק יחסי בזכויות בחלקה. זכויות אלו מהוות 0.019% מסך מתחם התכנית בניכוי שטחים לצרכי ציבור. סך זכויות הבניה במתחם (חלקות 4,6) הינן כ-29,060 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, שווי זכויות הבניה היחסי לכל אחת מהמתנגדות הינו 5.65 מ"ר עיקרי. 9. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	חכמי ישראל 64 מגרש 85	אניספלד לאה	34.

	ההקצאות.				
לדחות את ההתנגדות	מענה בהתנגדות מס' 16	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	חכמי ישראל 64 מגרש 85	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	35.
לדחות את ההתנגדות ולהמליץ על איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. על מנת שיכלו לבצע הסדרה קנינית באופן פרטי. במידה וההמלצה מתקבלת לייחד מגרש עצמאי למבנה המערבי במגרש 145	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חכמי אתונה 20 מגרש 145	עו"ד שירה בלור-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	36.
לדחות את ההתנגדות	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש לעניין היתר קיים ותקף יוסף סעיף רלוונטי לטבלת הזכויות בתקנון התכנית כפי שמצוין בהתנגדות מספר 79	המבנה הבנוי בפועל אינו תואם את זכויות הבניה שניתנו בטבלת ההקצאה. בעבר הוגשו בקשות להיתר בניה מסיבה זו, ביחס לתכנית 590. הבקשות נדחו ע"י ו.מקומית, בוועדת ערר התקבלה הטענה כי יש להכיר בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ	חכמי ישראל 50 מגרש 90	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	37.
לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.	הקצאת הזכויות מתבצעת ע"י שמאי ובהתאם לנסח הרישום. המתנגדים קיבלו הקצאה במגרש המוחזק על ידם, בתחום חלקה 6 בגוש 6971. לא ניתן להוסיף שטחים הנמצאים מחוץ לגבולות החלקות הנ"ל. השטח מחוץ לתחום התכנית נושא זכויות בהתאם לתכנית התקפה	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	מאור הגולה 12 מגרש 211	דליה לביא וראובני גילה	38.
לדחות את ההתנגדות	7. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 8. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 9. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	39.
לדחות את ההתנגדות.	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	בן יונתן דניאל ושלומית	40.
1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות	19. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים	19. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר	מגרש 2100	עו"ד גלעד נאמן בשם	41.

<p>שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)</p>	<p>בחלקה 4- יורשי יעקב מויאל שהו בחול שנים ארוכות. טוענים שבשטחם פולשים רבים שחלקם אף קיבלו היתרי בניה מעיריית תל אביב ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה. עד היום לא אושרו תכניות חלוקה ולא הוקצו מגרשים שונים לבעלי הזכויות. 20. בהתאם לתכנית 590 המאושרת, זכאים המתנגדים למגרש להקמת כ-78 יח"ד. 21. דורשים לתקן את שווי זכויותיהם במצב הנכנס ואת השטח המוקצה להם- 5,789 מ"ר לשיווק במקום 2443 מ"ר לשיווק כפי שהוקצה להם. 22. מבקשים מגרש נפרד 23. יש לתת ביטוי למטלות השונות שהתוכנית מטילה על מגרש 2100 כגון אישור תכנית עיצוב ופיתוח, תכנית תנועה וחניה וכיו"ד- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 24. טוענים שלמעשה מדובר בפירוק מושעא והקצאת זכויות במושעא- למעשה לא משפר את מצבם של המתנגדים. 25. טוענים שהשטח המופקע לצרכי ציבור מזכויות המתנגדים גבוה בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 26. טוענים שיש לערוך את טבלת ההקצאות ולהציג ערכים כספיים של הבעלים ולא בערכי שווי אקווי. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב</p>	<p>בנסח הרישום אינם משקפים את הניתן ליתר הטענות: עיריית תל אביב יפו פועלת למתן היתרים על-פי חוק 20. חישוב הזכויות במצב הקודם שגוי ואינו מביא בחשבון הפרשות לצרכי ציבור. 21. חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בחוות הדעת השמאית המצטרפת מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. 22. מצב הבעלויות במגרש 2100 אינו מאפשר מתן מגרש נפרד, התכנית מעודדת קידום תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר חלוקת המגרש. 23. יש לשקול להביא בחשבון את המטלות הנדרשות כגון תכנית עיצוב ותכנית תנועה וחניה בתחשיב שווי מגרש 2100 ככל הניתן. 24. יצוין כי במצב הקודם, זכויות המתנגדים בחלקה לא היו מיוחסות לאף מגרש, הזכויות במושעא עם כ-1000 בעלי זכויות נוספים והיתכנות נמוכה עד אפסית למימוש זכויותיהם. ההקצאה לבעלי הזכויות השונות נעשתה עפ"י סקר בעלויות ואיתור כתובות בעלי הזכויות בפועל. עבור בעלי זכויות אשר לא אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 25. הטענה לגבי שיעור הפרשה לצרכי ציבור אינה נכונה- שווי הזכויות אינו מתייחס לגבולות המגרשים ולגדרות בפועל אלא לרישום בטאבו בלבד ומיוחס בצורה שווה לכל בעלי הזכויות באותה החלקה. 26. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי</p>	<p>3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה 6. לדחות את ההתנגדות 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות</p>
---	---	--	---

	<p>המקרקעין. מאחר והזכויות בחלקות הנם במושעא, לא נקבעו מקדמי שווי שונים לשטחים המוחזקים בפועל על ידי בעלי הזכויות הרשומים. בנספח השמאי המצורף לטבלאות מפורטים עקרונות חישוב הזכויות במצב הנכנס והיוצא. אופן חישוב הזכויות במצב הנכנס הינו כדלקמן: - מהשטח הרשום של כל חלקה במצב הנכנס נוכה החלק היחסי מתוך השטחים שהופרשו לטובת שטחי ציבור בשטח התכנית (מבני ציבור, דרכים, שצ"פים). - התקבל שטח חלקה נטו לחישוב הזכויות. - חושבו זכויות הבניה המקסימליות בכל ייעוד, בכל חלקה בנפרד (66% לייעוד מגורים ב'1, 60% בייעוד מגורים א'3 ו-40% לשטחי מסחר) בהתאם לשטחים שנתקבלו מאת מודד התכנית. - סה"כ זכויות הבניה במתחם – 29,060.2 מ"ר עיקרי. 27. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.</p>	<p>הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 27. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.</p>			
<p>15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 16. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולקבוע: גודל דירה מינימלי 65 מ"ר. במגרשים בהם זכויות בניה עיקריות מעל 170 מ"ר, תתאפשר דירה אחת של 38 מ"ר עיקרי + ממ"ד סה"כ 50 מ"ר. במקרים בהם זכויות הבניה העיקריות קטנות מ-65 מ"ר</p>	<p>15. התייחסות לסטירות באופן פרטני 16. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 17. מענה בסעיף 2 18. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות.</p>	<p>15. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 16. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 17. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 18. תוספת זכויות בניה בהתאם</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>שרון רוטברד</p>	<p>42.</p>

<p>גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 17. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 18. לדחות את ההתנגדות 19. לדחות את ההתנגדות 20. לקבלת את ההתנגדות. ולקבוע גודל מקס' לאיחוד 500 ולאפשר איחוד גדול יותר עד ל 750 מ"ר באישור מה"ע כאשר מגרש הנותר בודד לא מאפשר מימוש מיטבי 21. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנוניים שיובילו למורכבות שמאית. 19. התכנית קובעת בבניה חדשה קו בניין צדדי 2 מ' ובחזית מעל 12 מ' 3 מ'. ניתן לאפשר קו בניין 0 צדדי. בבניה קיימת הוראות לפי 2707. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע</p>	<p>להמלצות תכנית האב 19. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 20. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 21. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות</p>			
<p>לקבל את ההתנגדויות: 11. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 12. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 13. לקבל את ההתנגדות: במגרשי השלמה המסומנים בתשריט ניתן יהיה להוציא היתר בניה על כל השטח המסומן באופן הבא: במגרשים בתחום התכנית לפי הוראות התכנית ובמגרש השלמה לפי תכניות תקפות ובהתאם לנוהל העירוני למתן היתרי בניה בחלקות מושע. מוצע כי שני המגרשים במושע ובהשלמה יחשבו כחטיבת תכנון אחת לעניין הוראות הבינוי וקווי בניין. 14. לקבל את ההתנגדות ולתקן בהוראות התכנית את מס' הקומות המקסימלי 15. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף להוראות התכנית: תתאפשר העברת זכויות ממגרש 2100 אל מגרשים אחרים</p>	<p>11. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישרים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד שרחוב חכמי ישראל אינו משמש כרחוב מסחרי אך יש לו פוטנציאל לתפקד ככזה. בהתאם למסמך המדיניות 2006 12. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 13. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 14. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים 3.5 ל 4.5 15. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.</p>	<p>11. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 12. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 13. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 14. תיקונים טכניים 15. מנגנון נידוד זכויות ממגרש 2100</p>	<p>חלקה 4,6</p>	<p>התנגדות מה"ע</p>	<p>43</p>

בתחום התכנית ובתנאים הבאים: א. הנפח המתקבל במגרש המקבל לא יחרוג מגובה של שלוש קומות ב. הבניה תהיה בין קווי הבניין ג. רח"ק עד 2.5 ד. התנאים לעיל הינם מצטברים					
דיון 106 ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
.44	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	.5 לרכז זכויות ביחד עם גב' שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר .6 לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	.5 לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות .6 תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	.5 לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי .6 לדחות את ההתנגדות
.45	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 מגרש 228	לפי סעיף 1	.5 לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות .6 תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות	.5 לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי .6 לדחות את ההתנגדות

					הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.
46.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 <u>מגרש 157</u>	5. תיקון טעות מודד: שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 6. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	5. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 6. השיוך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השיוכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 6. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מס' 90
47.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18 <u>מגרש 145</u>	5. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 6. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	5. טעות בשיוך של ענת שלום 6. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	5. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 6. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
48.	גיא אלה	חכמי אתונה 46 <u>מגרש 161</u>	7. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 8. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי. <u>יש לתקן את התשריט כך שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש</u>	7. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה, חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים. 9. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל- 146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה	7. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 8. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 9. לדחות את ההתנגדות

	<p>האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אין שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.</p>	<p><u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u></p> <p>9. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים: לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר <u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u></p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך בבעלות עירונית</p>	<p>טעות בשייך בשלבים הראשונים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשייך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפ' מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.</p>	<p>טעות בשייך: טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95</p>	<p>קיבוץ גלויות 95 <u>מגרש 231</u></p>	<p>דורית כפיר**</p>	<p>.49</p>
<p>לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשייך למגרש 186</p>	<p>לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שייך למגרש הלא נכון</p>	<p>המגרש שייך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה,</p>	<p>שיפר 13 <u>מגרש 185</u></p>	<p>שמואל דניאל</p>	<p>.50</p>

<p>לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים</p>	<p>אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש</p>	<p>יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים</p>	<p>חכמי ישראל -20 22 מגרש 118</p>	<p>עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל</p>	<p>.51</p>
<p>לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>מבקשים לתקן את השייך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 82</p>	<p>קיבוץ גליות 82 מגרש 2100</p>	<p>יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי:</p>	<p>.52</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו: יוסף הראתי, יצחק אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100</p>	<p>טעות בשייך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו</p>	<p>מבקשים לתקן את השייך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גליות 81</p>	<p>קיבוץ גליות 82 מגרש 2100</p>	<p>יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני</p>	<p>.53</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>לתקן את השייך באופן הבא: הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.</p>	<p>חכמי ישראל 26+28 מגרשים 114, 116</p>	<p>דבורה זיו ובטורוף יעל</p>	<p>.54</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהותיר את ירשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.</p>	<p>טעות בשייך</p>	<p>להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את ירשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים</p>	<p>חכמי אתונה 19 מגרש 115</p>	<p>יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי</p>	<p>.55</p>

				אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית	
<p>7. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש</p> <p>9. לקבל את ההתנגדות ההקצאה לתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>7. טעות בשיוך</p> <p>8. טעות מדידה וחלוקת מגרשים</p> <p>9. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>7. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147</p> <p>8. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש</p> <p>9. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות</p>	<p>חכמי אתונה -26 28</p> <p>מגרש 149</p>	<p>יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,</p>	<p>.56</p>
<p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144</p>	<p>7. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות</p> <p>8. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים</p> <p>9. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר</p>	<p>7. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר</p> <p>8. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית</p> <p>9. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19</p>	<p>מאור הגולה 13, 19, 21</p> <p>מגרשים 140 ו 144, 146</p>	<p>משה קניג</p>	<p>.57</p>
<p>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר 	<p>לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי</p>	<p>מאיר בעל הנס 19</p> <p>מגרש 198</p>	<p>אבנר אשד</p>	<p>.58</p>

<p>הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.</p>					
<p>5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיור של אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השיור להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 6. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>5. טעות בשיוך 6. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם</p>	<p>5. מבקשים לתקן את השיור ממגרש 187 למגרש 188 6. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 31 א' מגרש 188</p>	<p>יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד</p>	<p>59.</p>
<p>5. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיור החדש 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיור גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147</p>	<p>5. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 6. טעות בשיוך</p>	<p>5. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 6. תיקון ושיור ממגרש 145 למגרש 147</p>	<p>חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) מגרש 147</p>	<p>ענת שלום</p>	<p>60.</p>
<p>11. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 12. לדחות את ההתנגדות 13. לדחות את ההתנגדות 14. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 15. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות</p>	<p>11. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 12. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 13. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 14. טעות בשיוך 15. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>11. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגדול 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 12. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 13. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 14. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 15. הענקת תמורות וזכויות כפי</p>	<p>חכמי אתונה 23 מגרש 148 ומסילת ישרים 27 מגרש 151</p>	<p>זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח</p>	<p>61.</p>

<p>הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.</p>		<p>שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/87 אולם שויכתי בטעות למגרש 203</p>	<p>חכמי ישראל 58/87 מגרש 87</p>	<p>חגית פרבר</p>	<p>.62</p>
<p>5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>21. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך הפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – התייחסות: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות– 	<p>13. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99% בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש גדול מעל 750 מ"ר. 14. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.</p>	<p>מגרש 2100</p>	<p>משפחת מויאל</p>	<p>.63</p>

	<p><u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.</p> <ul style="list-style-type: none"> נסחי רישום לא עדכניים - <p><u>התייחסות</u>: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.</p> <p>22. לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים</p>				
לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.	<p>למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים</p>	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	מאור הגולה 48 מגרש 174	דניאל בן יונתן	64 .
<p>27. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר</p> <p>28. לדחות את ההתנגדות</p> <p>29. לדחות את ההתנגדות</p> <p>30. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>23. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש</p> <p>24. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה</p> <p>25. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל.</p> <p>26. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישומות התכנית</p>	<p>15. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר</p> <p>16. לוודא שמגרש השלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250</p> <p>17. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27%</p> <p>18. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000</p>	חכמי ישראל 56 מגרש 250	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	65 .
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף	מאור הגולה 12	דליה לביא	66 .

		<p>פינת רבי מאיר בעל הנס 1</p> <p>מגרש 211</p>	<p>הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים</p>	<p>היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 + 6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי.</p> <p>בגרסת המתוקנת לאחר 106 ב' נתבקשנו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע).</p> <p>רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6.</p> <p>בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.</p> <p>זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p>	<p>הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם • יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר.
<p>67.</p>	<p>קרוון אחזקות בע"מ ***</p>	<p>מסילת ישרים 15 א רבי מאיר בעל הנס 14</p> <p><u>מגרשים 193, 194, 217</u></p>	<p>13. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס</p> <p>14. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס</p> <p>15. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים</p> <p>16. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה</p>	<p>1+2+3 טעות בשיור הבעלים ובחלוקת המגרשים</p> <p>4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%.</p> <p>ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p> <p>6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו</p>	<p>1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 + 194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש 2100</p> <p>4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.</p> <p>6 לדחות את ההתנגדות</p>

		<p>לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור</p> <p>17. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.</p> <p>18. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוהד למגרש 196</p>	<p>טעות בשיוך.</p>	<p>לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה</p>	<p>מאור הגולה 42</p> <p>מגרש 179</p>	<p>זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל</p>	<p>68.</p>
<p>5. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים</p> <p>6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>	<p>5. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך</p> <p>6. טעות בשיוך היורשים</p>	<p>5. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44</p> <p>6. מרשי יוסף אלבוחרי רכש יחד עם אמו לאה אלבוחרי 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.</p> <p>בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.</p> <p>יהיה נכון להותיר גם את יתר</p>	<p>44 חכמי ישראל 27 חכמי אתונה</p> <p>מגרש 108, 102, 87</p>	<p>אלבוחרי יוסף וזיוית</p>	<p>69.</p>

<p>.70</p> <p>עיריית תל אביב – מהנדס עיר</p>	<p>כללי</p>	<p>היורשים במגרש 110</p> <p>7. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין</p> <p>8. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זז</p> <p>9. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת</p>	<p>7. התנגדות הוסרה</p> <p>8. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת</p> <p>9. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590</p>	<p>7. התנגדות הוסרה</p> <p>8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפונו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לעת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג"</p> <p>9. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה • גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות) • ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת. • יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור
<p>.71</p> <p>עיריית תל אביב – אגף נכסים</p>	<p>מגרש 147</p>	<p>העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147</p>
<p>.72</p> <p>גת תל אביב ניהול נכסים</p>	<p>מגרשים 238 ו 241</p>	<p>אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת</p>	<p>לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים</p>
<p>.73</p> <p>אדיק בן רחל ***</p>	<p>חכמי אתונה 29א' מגרש 107</p>	<p>אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבילעדיות</p>	<p>טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבילעדיות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל</p>	<p>לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת אהרון ומזל זרגרוב ממגרש 106 להעביר למגרש 105 כמגרש השלמה/שיתוף</p>

	זרגרוב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש 105				
.74	אבנר שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 1145	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את מגרש 145 שרון עם מגרש 145 ממערב	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145
.75	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 מגרש 110	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותיי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
דיון 106 ב (שני) 6/4/2022					
מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
.76	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א	בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון הרי למרשי מגרש בשטח כולל של 201 מ"ר. לטענת מרשי השטח של מגרשו הינו בשטח של כ-230 מ"ר	יידק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
.77	גב' חגית פרבר	מגרשים 87, 203	- הזכויות שלי רשומות במגרש 87 ע"ש מורה אלסא ואפסנה. הזכויות נרשמו בלשכת המקרקעין אולם לא עודכנו אצלכם היות ועבדתם עם נסח טאבו ישן עוד לפני השלמת הרישום. בשל טעות נרשמו במגרש 87 זכויות נוספות שיש להסיר ולתקן. אני מכרתי את הזכויות שלי ברחוב רבי בעל הנס לגברת סוניה דורליאנס ג'וסט הזכויות הנ"ל שייכות למגרש 203 ובשוגג הם נרשמו במגרש 87. מבוקש לתקן את המשגה	העברת זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 203 ל 87 נבע מהתנגדות שהגישה לתכנית בסבב קודם. ההתנגדות הוגשה בטעות שכן, המכירה של זכויותיה של גב' פרבר במגרש 203 לגב' סוניה דורליאנס ורכישת הזכויות שביצעה גב' פרבר במגרש 87 ממשפ' אפסנה טרם עודכנו בנסח הטאבו לפיו עבד השמאי. כלומר יש להשיב את הרישום של גב' פרבר למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

		<p>ולהעביר את זכויות (שאינן שלי עווד) למגרש 203.</p> <p>- במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות.</p> <p>- לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר</p> <p>- לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות.</p> <p>7. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור.</p> <p>8. יש לעדכן מדידה</p> <p>9. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא.</p> <p>10. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.</p>	<p>- יש להביא בחשבון בתחשיב זכויות הבניה במצב הנכנס את מלוא זכויות המאושרות והמוקנות לפי המצב התכנוני הקודם בתכנית 590 כשהן מחושבות על בסיס השטח הרשום בלשכת המקרקעין של המתנגדת 367 מ"ר</p> <p>- לקבוע כי השטח המדוד של מגרש 193 במצב היוצא הינו 346 מ"ר בהתאם למדידה המצורפת ולא שטח של 344 כפי שמופיע בטעות בטבלת ההקצאה של תכנית</p> <p>- לתקן את היקף הזכויות במגרש 193 כך שזכויות הבניה הבניה במצב היוצא יהיו לכל הפחות בהתאם להיקף הזכויות במצב המאושר והנכנס 242 מ"ר עיקרי בשתי הקומות העליות כפי שהיו קיימים במצב הנכנס.</p>	<p>מסילת ישרים 15 מגרש 193</p>	<p>קרוון אחזקות בע"מ</p>	<p>.78</p>
<p>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית 	<p>- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים</p> <p>- זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של</p>	<p>- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים</p> <p>- התכנית אינה מקצה מספיק</p>	<p>חכמי ישראל 24 מגרש 116</p>	<p>עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה</p>	<p>.79</p>

<p>זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם</p> <ul style="list-style-type: none"> יובהר לנושא סעיף 1 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר האמור בניקוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. 	<p>תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה</p> <ul style="list-style-type: none"> האיזון נעשה בתוכנית באמצעות זכויות בניה לפי תקן 15 יש להתייחס לתרומת המבנים הקיימים במקרה של הריסה התוכנית לא מסמנת מבנים להריסה 	<p>זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין</p> <ul style="list-style-type: none"> הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15 			
<p>לקבל את התנגדות באופן חלקי. לאפשר זיקת הנאה זמנית ממגרש 1144 למגרש 144 וזאת עד להגשת היתר בניה חדש במגרש 144 שיבטיח גישה נאותה לכל המבנים במגרש.</p>	<p>זיקת ההנאה במגרש 1144 משרתת את מגרש מס' 20 האחורי שאין לו גישה לרחוב. לאור המצב הבינוי במגרש 144 שאינו מאפשר גישה סבירה למבנה האחורי יש לשקול פתרון זמני</p>	<p>מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו</p>	<p>מגרש 144 1144 מאור הגולה 19</p>	<p>אליעזר דוד</p>	<p>80.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש</p>	<p>טעות מדידה</p>	<p>ישנה טעות בחלוקת שטח 203 הגבול המערבי אינו תואם את המצב הקיים בשטח והוא מהווה את הכניסה לבתים המצויים על המגרש. נבקש לשייך שטח זה המצוי בתחום מגרש 204 בחזרת אל מגרש 203</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204</p>	<p>דניאל קונקרייב</p>	<p>81.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו, וכן לשנות את יעוד המגרש ממגרש למבני ציבור (חום) למגרש מיוחד.</p>	<p>אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות</p>	<p>המגרש בו מצוי בית הכנסת של הקהילה האפגנית ניתן לבית הכנסת בשנת 2005 ע"י משפחת אגמון, בנימין ואליהו וזאת לשם הנצחת המשפחה ושמירת המקום למטרות בית כנסת לבני העדה האפגנית. מבקשים לרשום את המגרש על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187</p>	<p>עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין</p>	<p>82.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236</p>	<p>טעות בשיור</p>	<p>אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.</p>	<p>מסילת ישרים 21 מגרש 252</p>	<p>שלומי אליהו</p>	<p>83.</p>

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

01/06/2022

בישיבתה מספר 22-0012 מיום **06/04/2022** דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו לתכנית ולפרסם את התכנית למתן תוקף. על החלטה זו הוגש ערר לועדת הערר לתכנון ובניה, כך שעד לקבלת החלטת ועדת הערר לא ניתן יהיה לפרסם התכנית למתן תוקף.

בין לבין, במסגרת עדכון מסמכי התכנית הסתבר שקבלת חלק מההתנגדויות שהוגשו בעקבות משלוח ההודעות השני שבוצע לפי סעיף 106 (ב) לחוק תו"ב משפיע על בעלי זכויות שלא היו חלק מהליך זה. לכן מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.**

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות
1.	עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א' מגרשים: 107, 103, 108	שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרשים: 108, 103, 107
2.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	<u>חכמי ישראל 24 מגרש 116</u>	פיצול המגרש	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרש 116
3.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	תיקון גבול מגרש	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרשים 204, 203
4.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	<u>רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187</u>	שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרש 187
5.	שלומי אליהו	<u>מסילת ישרים 21 מגרש 252</u> מסילת ישרים 12 מגרש 1236	העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב) למגרשים 1236, 252

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדין :

אלון הרשקוביץ: ב4.6.21 היה דיון התנגדויות כאשר התקדמנו עם מסמכים למתן תוקף הגענו למסקנה שצריך לפרסום שוב 106ב'. מבוקש מהועדה לאשר את המשלוח. בנוסף יש שני תיקונים טכנים. בדיון בוועדה המלצנו להמיר יעוד קרקע של בית כנסת ליעוד "מגרש מיוחד" על מנת שביה"כ יוכל להישאר של העדה האפגנית. טכנית לא קיים יעוד טכני כזה במבא"ת ולכן אנחנו משנים ממגרש מיוחד למגרש מעורב עירוני. שיהיו שם שימושים של בית כנסת חינוך רווחה ושימושים קהילתיים ציבוריים בלבד וזיקה למוסדות דת. חיים גורן: זה מקובל עליהם

אלון הרשקוביץ: כן זה מקובל. זו קרקע פרטית ביעוד מגורים שניתנה כהקדש גם אם הקהילה תצטמצם. תיקון טעות סופר להתנגדות במגרש 136 היתה שם טעות לא נכונה ומבקשים לתקן דורון ספיר: מאושר הדיווח

בישיבתה מספר 0017-22'ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוחלט לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים המפורטים להלן ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.

במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה.

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות
6.	עו"ד אלעזר טננבאום בשם מר אדיק בן רחל	חכמי אתונה 29א' מגרשים: 107, 103, 108	שינוי גבולות וגודל המגרש המוקצה	פרסום להתנגדויות למגרש: 103. מגרש 108 במידה וימצא כי נדרש שינוי ופרסום
7.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	חכמי ישראל 24 מגרש 116	פיצול המגרש	פרסום להתנגדויות למגרש 116
8.	דניאל קונקרייב	רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204	תיקון גבול מגרש	פרסום להתנגדויות למגרש: 204
9.	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	רבי מאיר בעל הנס 33 מגרש 187	שינוי יעוד הקרקע משב"צ לעירוני מעורב	פרסום להתנגדויות למגרש 187
10.	שלומי אליהו	מסילת ישרים 21 מגרש 252 מסילת ישרים 12 מגרש 1236	העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236	פרסום להתנגדויות למגרשים 252, 1236
11.	עו"ד צבי שוב בשם מרדכי בר סימן טוב	מגרש 136	תיקון טכני	תיקון טכני של החלטת הוועדה למגרש 136 לפי החלטת הוועדה -20 מיום 0018'ב' מיום 30/09/2020 להלן: במגרש 136 שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי הייעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון