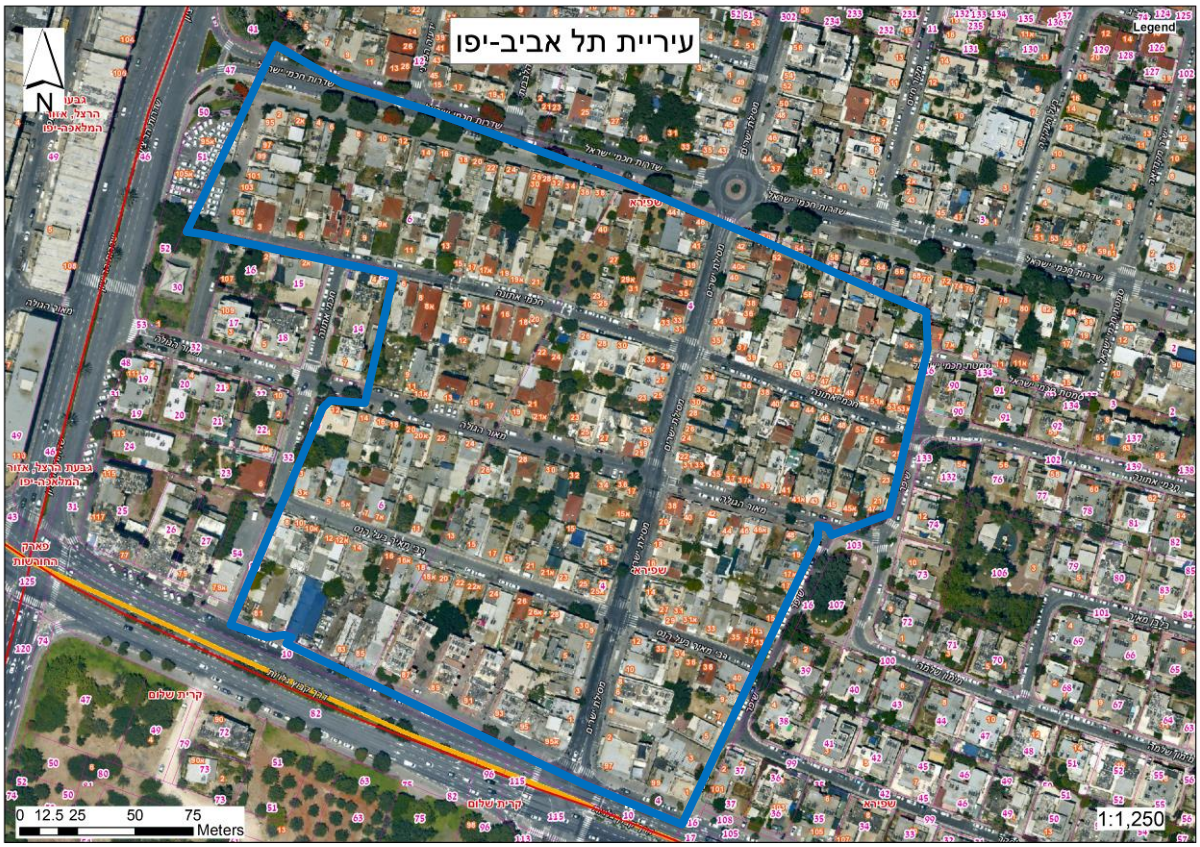
מטרת הדיון:
תכנית מושעות 4, 6 תא/מק/4455 בשכונת שפירא אושרה להפקדה בתאריך 1/8/2018 ודיון בהתנגדויות התקיים בתאריך 7/8/2019.

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 שיטען 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)

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 3-2 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

<u>יחס לתכנית המתאר תא/5000</u>: 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.

<u>מצב תכנוני קיים</u>:

- 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

<u>מצב תכנוני מוצע</u>:

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 ועת"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 תיגזרנה 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 ו6 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.

7. הגדלה והגדרת צפיפות יח"ד מקסימלית לשכונה ל- 14 יח"ד\דונם 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 בייעוד 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: 70% - 60%
- 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:

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

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (507-0323345)	שם התכנית "פירוק חלקות מושע שכונת שפירא" (תא/4455)	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית איילה רונאל אדריכלים

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בתוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית איחוד וחלוקה לחלקות מושע 4 ו 6 בגוש 6971 שכונת שפירא. התכנית קובעת מגרשים חדשים בהתאם לקיים בשטח וקובעת זכויות בניה בהתאם לתכניות הקיות על בסיס מנגנון שמאי לעורך איזון שוויוני בין כל בעלי הקרקע. התכנית קובעת בין-היתר הוראות ביעוד, קווי בניין, הנחיות, גובה מבנים ותנאים למתן היתר בנייה.	62 א (ג) (א)(4), (א)(9) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתאם להוכנית תא/5000 (מרכז תוקף 22.12.2016).
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכניות המתאר הכוללניות ותא/5000, כמפורט להלן:		
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות נוספות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**תשריט אזורי ייעוד:** אזור תכנון 803 **בטבלת 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 והר-ציון יותרו מגורים בעורף קומת	+

			הקרקע - ר-82 : נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות עיצוב כמפורט בס' 5.3.5 וגובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות - ס'5.2.1 (ו) לא תידרש הכנתו של מסמך מדיניות כתנאי לחפקדתה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רח"ק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית החלה על המתחם כולו	קיימת תכנית אב לשפירא **התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות**
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	**נספח אזורי ומתחמי תכנון:** הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82	**ס' 5.3.5:** מסמך מדיניות לאורך חרחוב או לקטעים ממנו בין צמתים **ס'5.2.1 (ו)**	+
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** - **דופן ק.גלויות** אזור מגורים בבניה עירונית - **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	ס' 3.1.1 ג' קביעת יעדי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** **רח' ק.גלויות והר-ציון:** אזור מגורים בבניה עירונית **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים	- **ס' 3.2.4 (א) (ג)** - **ס' 3.2.3 (א) (ג)** אזור מגורים בבניה עירונית ובבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי : מגורים - **ס' 1.6 מגורים:** דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים	באזור מגורים בבניה עירונית נמוכה הצפיפות בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובהתאם לתכנית המתאר עד 18 יח"ד לדונם. באזור מגורים בבניה עירונית – מגרשים על קיבוץ גלויות צפיפות גבוהה מעל 18 יח"ד לדונם. +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	ס' 3.2.4 שימושים ראשיים ונוספים **ס'3.1.1 (ג-ד)**	- **ס' 3.2.4 (א)** - **ס' 3.2.2 (א)** שימושי משרד בחלק מדירת מגורים או בק.קרקע על דרך עורקית יותר למעט אם קיים חשש למטרד שימושים נוספים בק.קרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למטרד ומשרדים.	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** **רח' ק.גלויות והר-ציון:** אזור מגורים בבניה	**ס' 3.2.3 (ב)** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:	

		עירונית **ייתר תחום התכנית:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה **ס' 5.4: ר-82**	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	+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפי מצב מאושר
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**ס' 3.1.5 (א)**	שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על-פי תכניות תקפות	+ (לפי ע'1)
הוראות בינוי	**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)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני - ר-82 ק.גלויות: 8 קומות - שכונת שפירא (עורף הרחובות העירונים): 4 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** ר-82 ק.גלויות	**עפ"י ס' 5.4:** ר-82 : בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.	+ התכנית מאפשרת בינוי של עד 15 קומות במקטע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	4.2.1 (א) (2) 4.2.2 (א) (ג) 4.2.3 4.2.4 4.2.5		+
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.			איזון מלא בין מצב קיים למצב היוצא
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות 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 תכניות קודמות	ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור	ס' 3.5.1 כללי ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש ס' 3.5.4 מגרש למוסד ציבור	+
	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,	3.6.1 כללי 3.6.11 שטח פתוח מקומי 3.6.14 רחוב עירוני	3.6.1 כללי 3.6.11 שטח פתוח מקומי 3.6.14 רחוב עירוני	+
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	- **נספח תחבורה:** שביל אופנים - דרך עורקית רב-עירונית- קיבוץ גלויות	ס' 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית ס' 3.8.7 תקן חניה 3.8.1 ג'	+
	איכות סביבה - סעיף 4.4 חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	ס' 4.4.2 ס' 4.4.3 ס' 4.4.4 ס' 4.4.5	ס' 4.4.2 (א) חוות דעת סביבתית ס' 4.4.3 בניה ירוקה ס' 4.4.4 (ה) הנחיות מרחביות ס' 4.4.5 (ד) תנאים להפקדה	+
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ס' 4.6.2 ס' 4.6.4	ס' 4.6.2 הנחיות כלליות ס' 4.6.4 ניקוז	+

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין חדשים
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה 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, אדר'			20/4/17
רישום המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		28.6.2018

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

מס' החלטה

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 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0016-18ב' 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 86ד' 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:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

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

מס' התנגדות	שם המתנגד	מהות ההתנגדות ומיקום המגרש	טענה	מענה	המלצה
1	יוסף סמואל ושות' עו"ד בשם מתתיהו אברמוב	**ריכוז הזכויות ומתן זכויות 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 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	**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 וכחלקה נפרדת	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.
4	ריקי יקותיאל עו"ד בשם גבריאל ניאזוב	**פיצול מגרש.** 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	**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 שככל 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 99 למגרש 101
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 188 למגרש 179

		חלקה 4	מאור הגולה 42		
8	יורם בינור	**שיוך** חכמי ישראל 38 א' מגרש 109 חלקה 4	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' 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 קיניי 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	שויך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	**שיוך** חכמי אתונה -40 42 מגרש -159 160 חלקה 4	שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
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 229 למגרש 228
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 שככל 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 המחוברים 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 יינתן שווי למחוברים 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. שויך 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 2. 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 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

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

		חכמי ישראל -26 28 מגרש 114 חלקה 6	2100 למגרש 114 חכמי ישראל 28 2. מתנגדת ומבקשת ששתי הכתובות בבעלותי ובבעלות אמי ירשמו כחלקה אחת	נמצאות כל אחת במבנן נפרד הכולל בניה בקו בניין 0. לא ניתן לאחד את כל המגרשים	ממגרש 2100 למגרש 114 2. לדחות את ההתנגדות
29	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	**גבולות מגרש, שיוך והקצאת זכויות** מסילת ישרים 27 מגרש 151 חלקה 4	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	1. טעות במדידה ובסימון המגרש 2. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 3. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות
30	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	**אופן חלוקה למגרשים.** מאור הגולה 26 מגרש 1202 חלקה 4	1. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 2. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	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. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 2. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
31	עו"ד אביהו הראל בשם אריה בצלאל	**טבלת הקצאה וזכויות.** חכמי אתונה 5 מגרש 129 חלקה 6	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.	במסגרת התכנית הנ"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	לדחות את ההתנגדות

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

				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. 3. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	
35	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	**הקצאת זכויות** חכמי ישראל 64 מגרש 85 חלקה 4	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
36	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	**גבולות מגרשים** חכמי אתונה 20 מגרש 145 חלקה 4, 6	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	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
37	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	**הקצאת זכויות** חכמי ישראל 50 מגרש 90 חלקה 4	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	זכויות הבניה במגרש הוקצו בהתאם לשווי היחסי של בעלי הזכויות להם הוקצה המגרש	לדחות את ההתנגדות

			בשטח הבנוי בפועל ולא להגדירו כחריגת בניה. לצורך מתן היתר שיפוץ		
38	דליה לביא וראובני גילה	**הקצאת זכויות וגבול התכנית** מאור הגולה 12 מגרש 211 חלקה 6	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
39	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	**הקצאת זכויות**. רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198 חלקה 6	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	1. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 2. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 3. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
40	בן יונתן דניאל ושלומית	**הקצאת זכויות**. מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171 חלקה 6	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
41	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100 חלקה 6	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	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.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

			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'- דחיה, סיכון. חישוב מקדמי ההתאמה למגדל המביאים לידי ביטוי עלויות בניה גבוהות, מיקום וכו'. 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 אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים	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	ההתנגדות

			לחישוב החלק היחסי במצב הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 9. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.	אותרו הוקצו זכויות במגרש 2100. 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. 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: - 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. 9. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.	
42	שרון רוטברד	חלקה 4,6	1. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 2. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 3. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 4. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 5. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות	1. התייחסות לסטירות באופן פרטני 2. לא נכון לקבוע מס' יחד' 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	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

			בשכונה 6. התנגדות לגודל מרבי של איחוד מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 7. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות	זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית. 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. טיפולוגיית המגרשים מחייבת צמצום קווי בניין ותכסית על מנת להבטיח מימוש 6. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 7. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	זכויות הבניה העיקריות קטנות מ65 מ"ר גודל הדירה יקבע לפי הזכויות המוקצות. 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 4. לדחות את ההתנגדות 5. לדחות את ההתנגדות 6. 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 7. לדחות את ההתנגדות
43	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 3. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 4. תיקונים טכניים 5. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100	1. 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 2. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 3. מגרשי השלמה –	לקבל את ההתנגדויות: 1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 3. לקבל את

				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 ב3.5 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 ו6.	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

					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:
3, 4	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	242, 245
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	247, 246, 245
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 159, 160	159, 160
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	210, 138
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	166, 167, 165
28	לתקן את השיוך של אמי גב' 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	1202, 202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	145, 1145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	191, 192, 193, 194, 1195, 156, 252, 153, 151, 152, 106, 105, 104, 103, 102, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 157, 1157, 172, 173, 181, 182, 190
	לשנות את ייעוד המגרשים לשטח למבני ציבור	236, 93, 94

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

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 רנרט 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

<u>מתנגדים שלא קבלו את התנגדותם</u>
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 35מר' 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 בזכויותיי הקנייניות.
עו"ד לירון צבי- משה קינג : אני הבעלים בטאבו רשום 365מ' ומבקשים להוריד מס' מטרים ל 357. משנת 1952 יש היתר של עירית 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 ל3 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 138 210 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 ממולץ לקבל לגבי הסעיף השני,דחינו כי לא קבלנו תשובה ברורה לגבי אופן החלוקה אם תועברהצעה רלוונטית נקבל.

24 – סימנטוב- נפגשנו עם המתנגד הצגנו את זכויות הבניה שהם מקבלים כפיצוי מגרש 138 ו210 אנחנו ממליצים להשאיר את השטח חום ומבטיחים את זכויות של מרדכי במגשים האחרים, זו לא בניה כפרית.

מענה המתנגדים בהתנגדויות21 -24 39: -

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 60מ' ופתאם ישאר רק 35מ'.

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 ל800 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 הבחינה 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 מחלקות 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 עירונים הטענות שלי הם השיוכיים 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 השיוכיים הלא נכונים גם לאלו שלא מופיעים בנסח הטאבו נושא שני מס' אנשים שנרשמו חלקם אותרו על ידינו

אודי כרמלי: אם יש סתירות לנוסח המופקד תצטרכו וכתוצאה מהתיאום יהיו שינויים תצטרכו להגיש התנגדות ע"פ תיקון 106ב' .
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 ל24 בעוד שגם 26 וגם 28 שייכים לי אני מבקש לאחד את 28+26 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 יזראלי: ערכתי את טבלאות ההקצאה והאיזון לתוכנית. הרישום בטאבו לפעמים לא תואם את היקף השטחים בפועל. אנשים תופסים חזקה בשטחים יותר גדולים מהחלק היחיסי שלהם בחלקה ובטבלאות האיזון מתייחסים לחלק שרשום בטאבו ואי אפשר להתייחס לחזקה בפועל. אחד המתנגדים ששאל לגבי ההפרשה לצורכי ציבור. הנוסחה היא השטח היחסי הרשום בטאבו X שטח החלקה כפול זכויות הבניה כפול שטח הנטו האומר ה100% 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. 26+25 אותה התנגדות.
<u>מענה להתנגדויות</u>
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 הרשום 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.
בתיה בסון: 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"מש. בתיק בנין לא כתוב כלום, לא יכול להיות יש בנין 5 דירות 220 ואין צווי הריסה אין כלום. מדוע אין בתיק 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 כ16 מ' הודענו ב2018 למשפחה שהם לקחו ולא עשו כלום. פנינו לעיריה 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.

<u>מענה להתנגדויות</u>

התנגדות 31- מקריא את ההתנגדות לדחות.
התנגדות 32 כהן אבנר ורונית – מקריא את ההתנגדות לדחות את התנגדות
אניספלד לאה : הוסר
בתיה 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 ההקיפים.
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 כ300 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 מיידע לבעלים/מחזיקים נוספים בתחום המגרש הזה. יש 12 מחזיקים סך כל הזכויות הם 176 מ' בפועל זה 300 מ'.

<u>תגובת המתנגדים:</u>

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 אחוזי 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. העיריה 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 הקניינים 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. ניוד זכויות שלא ברור לאחר אישור התוכנית - מכיוון שהועדה הוכיחה שלא יודעים לבדוק זכויות קניניות 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 היחסים 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 2000מ' מי שהביא 4 דונם קרקע מקבל 2000 מטר וחושבו לו כאילו אלו 2000 מ' בנויים. יש פגיעה חמורה במבט הקיניני. 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 מונופוליזציה 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 קניינים, אם מחייבים בחלקה משותפת
אהוד כרמלי: אם היתה הסכמה בינהם ברורה
מענה להתנגדויות 42-38 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 ע1 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 ההפרשות 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 170מ' עיקרי שזה החיבור של 2 דירות של מ'65 ועוד 38מ' 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 100-65 מ' 19% = 62 יח"ד של 50מ' 23 דירות שהם פחות מ50 כי זה המצב הקניני 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 שכ' שפירא היא עד 500מ' 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 ל200מ"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 יווצר 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 העיליות 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 ב6 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 הזוכויות 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.
איילה 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 שכ' 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 וXלא מאותרים זכויות הבניה שלהם 6800מ' עיקרי ועל זה צריך להוסיף שטחי שירות. אנחנו ממש על הקצה כדי שנוכל להפקיד את התוכנית שתהיה בסמכותנו כי מגרש 2100 הוא בשטח 1800מ', 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 סעיף351 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 0014-19ב' 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	
3, 4	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	242, 245
14	לתקן את גבולו המזרחי של המגרש בהתאם לגדר הקיימת בשטח	247, 246, 245
14	לחלק את המגרש לשני מגרשים לפי קו המבנה	247
18	להעביר את הבעלות למגרשים 159, 160	159, 160
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	210, 138
25, 26	שינוי איתור הבעלות	226, 227, 223, 230
27	לתקן את גבול הצפוני/מערבי של המגרש	166, 167, 165
28	לתקן את השיוך של אמי גב' 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	1202, 202
36	איחוד מגרשים 1145 ו 145 למגרש תכנון אחד. ופיצול מגרש 145 באופן שיאפשר למבנה המערבי מגרש עצמאי	145, 1145
43	לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת ברחוב חכמי ישראל	191, 192, 193, 194, 1195, 156, 252, 153, 151, 152, 106, 105, 104, 103, 102, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 157, 1157, 172, 173, 181, 182, 190

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 שהוועדה 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 לשינוים 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 שינוים 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 0018-20ב' 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 בועדה 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 ספיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?
אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב.
דורון ספיר: 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 הלו"ז להגשת ההתנגדויות)
ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

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

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

1. נוכח בקשות מבעלי זכויות בתחום התוכנית שנתקבלו לאחר שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הועדה 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 ומקומון ת"א בתאריך 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 גב' 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 השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	1. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 2. 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	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 **<u>מגרש 145</u>**	1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145 2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20	1. טעות בשיוך של ענת שלום 2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד	1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147 2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון
.5	גיא אלה	חכמי אתונה 46 **<u>מגרש 161</u>**	1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 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. **<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>** 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 **<u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.</u>**	1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש 2. 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. 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 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.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 3. לדחות את ההתנגדות
.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 גבריאל

		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 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 עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשייך 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 לשייך 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 22-20 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. מבירור 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 אפרים 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 לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114

		מגרשים 114, 116	ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.		
12.	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.
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 כפי 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 פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' **מגרש 188**	1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 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	המקומית עת"א-יפו 2. לדחות את ההתנגדות
17.	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) **מגרש 147**	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 2. טעות בשיוך	1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
18.	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 **מגרש 148** ומסילת ישרים 27 **מגרש 151**	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 בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף 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 בבג'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף 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 **מגרש 87**	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

				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%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות– <u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות</u>: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. **2.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים	
21.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 **<u>מגרש 174</u>**	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	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	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
22.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 **<u>מגרש 250</u>**	3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של	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 בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ	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

			27% 6. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	לתחום שלה 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 מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	
.23	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 **<u>מגרש 211</u>**	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	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.	לדחות את ההתנגדות
.24	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u>	1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 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 3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	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 גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

			שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"		
.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	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 **מגרש 108, 102, 110, 87**	1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 2. 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. 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	1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 2. טעות בשיוך היורשים	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 אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
.27	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 2. עדכון הוראות התכנית המופקדת	1. התנגדות הוסרה 2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 3. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	1. התנגדות הוסרה 2. 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

			לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת		תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג" 3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • 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
28.	עיריית תל אביב – אגף נכסים	**מגרש 147**	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
29.	גת תל אביב ניהול נכסים	**מגרשים 238 ו 241**	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	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
30.	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 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	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
31.	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
32.	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

מס' החלטה

חו"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 התו"ב למגרשים בהם חלו שינוים ולתקופה של 21 יום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21ב' 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.
<u>רשימת מתנגדים שמקבלים את ההתנגדות</u>
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 ואח' - 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 נתבו 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"ר106 כאשר אצלנו 206מ"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 107.5מ"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 וזיוית - 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

<u>התנגדויות שקבלו בחלקם על פי הדרפט</u>
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 יזרעאלי -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 ו6 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 ל300 מ"ר ברוטו.
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 ייבחן 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.
גיא אלה – מקבלים את ההתנגדות בסעיפים 1 ו2 את הסעיף השלישי שהוא שמאי ממליצים לא לקבל.
גיא- 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 365מ"ר וטענתם 357 מ"ר. המדידה שלכם לא נכונה והבאתי מודד שלי והוא קבע שזה 365מ"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 מהמגרשים144 ו146 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 290מ"ר אז איך זה שיש זכויות בניה של 60מ"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 65מ"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 קנין. רציתי את החוו"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 ג1' 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 עירית ת"א לטובת בית הכנסת האפגני. סעיף הראשון להתנגדות
יוסי חוגי: אנחנו מסכימים את הדחיה לסעיף 2. זה על שם אריאל פרנג'י.
זהבה בבז'נוב עליזה 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 עליזה 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 ב148 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, ב1943 יעקב והנרי מחזיקים כל אחד 5 דונם ועוד מס' בעלים פלסטינים מחזיקים כ20 דונם. בשלב מאוחר יותר הנרי ויעקב רכשו את כל החלקים החזיקו בה חילקו אותה ומכרו את כל החלקים לחלקות קטנות של כ190 מ"ר 142 מ"ר 138 מ"ר וכד' ואחרי זה ערב הפקדת התוכנית 590 מחזיקים יעקב והנרי כ2 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 ו750 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% ו66% 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 הנכנס היו מגרשים שזכאים ל99% בתחום חלקות המושע, גם 66% זו הנחה מקלה שכן חלק מהמגרשים קטנים יותר. אני טוענת שתוכנית 590 התבסס על המצב ב1967 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 ב106ב

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 ה106ב' אחרי ה106ב' הנוסף שנעשה ולאחר אישור התוכנית תהיה לכם הזכות להגיש ערר.
שמאית מקרקעין משרד קמיל-מטעם משפ' מויאל ועו"ד נאמן: מעבר להתייחסות וההחלטה לא קבלנו התייחסות ברוב הנקודות שהועלו בחוו"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 ממשרד 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 מ80 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: תוכנית590 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 ל60% 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 ינתן רק כמענה להתנגדות במסגרת הדיון בועדה המקומית אנחנו מבקשים להחזיר את המצב ל68%.
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 ל6 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 לכל המגרשים לכל כ 1200 האנשים וזו התוצאה במגרש שלך.

התנגדות קרוון אחזקות בע"מ – מקבלים את ההתנגדות בחלקה מקריא מתוך הדרפט.
נעמי קפלר 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 ו21 קבלנו כפי שבקשנו. קבלנו את שטח המגרש ובבעלות יחיד. בכל זאת רצינו במגרש 217 הם מקבלים 90מ"ר ממגרש שהיה 224 מ"ר היתה תוספת זכויות בניה 14מ' אקויולנטי כלומר היחס של שיעור ההפקעה הוא יותר ממה 227% ואם בחלקה 6 היו הפקעות גדולות יותר אין ספק שאנחנו מעבר ל50% 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 האקויולנטיות.
אלון הרשקוביץ: יכול להיות שיש פה פער למה שקיים בשטח למה שחב' קראוון רכשה. לכן אנחנו מפעילים את השמאי ומקבלים את הפיצוי המקובל.
נעמי קפלר: 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 0009-21ב' 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 שינוים 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 שינוים ולתקופה של 21 יום.

נערך פרסום לפי סעיף 106ב' 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 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. - 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 העיליות 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 מ344 מ"ר ל346 מ"ר 3. לדחות את ההתנגדות

.4	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**חכמי ישראל 24** **מגרש 116**	1. מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים 2. התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	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	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 116 לשני מגרשים נפרדים 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • 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.
.5	אליעזר דוד	**מגרש 144, 1144** **מאור הגולה 19**	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	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	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.
.6	דניאל קונקרייב	**רבי מאיר בעל הנס 15** **מגרשים 203 ו 204**	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	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
.7	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	**רבי מאיר בעל הנס 33** **מגרש 187**	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	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו
.8	שלומי אליהו	**מסילת ישרים 21** **מגרש 252**	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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 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
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 נפרדת	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.
36.	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
37.	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.
38.	אלדר מרדכי	חכמי אתונה 53	מבקש לתקן את מסמכי התכנית	טעות באיתור הבעלות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הרישום

		מגרש 101	ולשייך אותי למגרש 99 במקום למגרש 101		ממגרש 99 למגרש 101
.39	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
.40	יורם בינור	חכמי ישראל 38 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' 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
.41	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
.42	עמיחי שם-טוב עו"ד בשם מרים שבתאי ואמנון שבתאי, יורשי יעקב שבתאי ז"ל	שיפר 15 מגרש 184	3. 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 4. טענות למקדמי שווי לא נכונים של מגרש 2100	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.	לקבל את ההתנגדות לשנות ייעוד קרקע למגורים ולקשור להתנגדות מס' 26 באופן שיינתן מענה לשני הבעלים הרשומים
.43	ד"ר גולן לוזון עו"ד בשם יפה רנרט 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 לנסח הרישום
.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 גלויות 97,	3. הקו המסומן כגבול המזרחי של	3. טעות טכנית במדידה	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו

		מגרש 247	החלקה החדשה הוכנס פנימה יותר מהגדר הקיימת בפועל . 4. בתכנית, זכויות הקרקע נשארות כמושע קטנה בזמן שהמגרש שלי מוגדר ויכול להיות מוגדר באופן עצמאי	4. מצב קניני לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	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 גלויות 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 גלויות 91 מגרש 227	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
49.	רז חיים	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שויך 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	שויך 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 עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 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 זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי
54.	עו"ד חיים	קיבוץ גלויות 85	4. דרישה ליצירת מגרש נפרד	4. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית	4. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן

	וינטרוב בשם בזאז רחום ובזאז אברהמי-מיאנדואב פלורה	מגרש 2100.	ועצמאי במיקום בו מצוי הנכס 5. מבקשים שווי בגין תרומת המחוברים 6. מבקשים חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות במגרש 2100	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	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. שויך 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, 138, 210	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 210 138	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 נציגות בעלי הזכויות במבנים בקיבוץ גלויות 87-91	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	3. טעות חלקית באיתור הבעלות 4. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	3. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 4. לדחות את ההתנגדות
.58	עו"ד עומרי דהן בשם חברת יעז	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223	3. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 4. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	מענה בהתנגדות 25	

.59	פ.הרפז עו"ד בשם אורן אילן ונילי קבלה	מאור הגולה 47 מגרש 166	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	3. טעות מדידה ואיתור לא נכון של גבולות המגרש 4. זכות הדרך הופקעה ע"י העיריה מתוקף תכנית 590 ונרשמה בבעלותה מכוח תכנית זו.	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את גבולו הצפוני/מערבי של המגרש 4. לדחות את ההתנגדות
.60	דבורה זיו	חכמי ישראל -26 28 מגרש 114	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	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. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות ממגרש 2100 למגרש 114 4. לדחות את ההתנגדות
.61	עו"ד אורי אביב בשם זהבה בבאזנוף	מסילת ישרים 27 מגרש 151	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	4. טעות במדידה ובסימון המגרש 5. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148 6. לא הוצגו מסמכי בעלות למגרש 148	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 151 לשני מגרשים לפי גדר קיימת 5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות
.62	עו"ד שגיב דוד בשם ד"ר אוטה ודורון חרותי	מאור הגולה 26 מגרש 1202	3. תיקון גבול צפון מזרחי של המגרש "החצר הקדמית 4. הפרדת בעלויות בין הבעלים לשני מגרשים נפרדים	3. טעות מדידה 4. מטרתנו היא לאפשר בעלות בלעדית על מגרשים ככל הניתן אך ישנו עקרון מנחה נוסף אשר מבקש להבטיח מימוש מיטבי של זכויות הבניה בבניה חדשה	3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את גבול המגרש הצפוני בהתאם לקו הגדר עם השכן 4. לדחות את ההתנגדות בשל גודל המגרשים ורוחבם
.63	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. לפי המידע שהועבר למתנגד, תכנית האיחוד והחלוקה תפחית את השטח שאמור היה להיות בבעלותו בכ-50 מ"ר.	במסגרת התכנית הנ"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 בצלאל שהיינו יישות נפרדת בטבלת האיזון	לדחות את ההתנגדות

.64	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות
.65	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	6. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקניינים בהתאם לרישום בטאבו. 7. רישום הזכויות בנסח הטאבו מעודכן וכולל את הרישום בגין הסכם המכר מ-2014 8. וכן הערה בדבר החכירה לדורות. 9. ההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים ואינה נותנת פרשנות לשטר החכירה, לפיכך הסכם החכירה ימשיך לחול גם לאחר החלוקה החדשה. 10. אין צורך בתיקון טבלאות ההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
.66	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. תחשיב השווי והחלק היחסי בחלקה/בתחום התכנית מתייחס לזכויות הבניה ולא לחלק היחסי בשטח הקרקע. 5. 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. 6. לא קיים פער/טעות בחישוב החלק היחסי- אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
.67	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות

	בסון				
.68	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	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
.69	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	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	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	לדחות את ההתנגדות
.70	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
.71	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	4. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 5. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 6. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
.72	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
.73	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	מגרש 2100	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	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	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

			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'- 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 בשיעור היחסי ביחס לאחרים. 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. 18. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750	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 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. 17. 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	7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות

			מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.	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. 18. הטענה אינה רלבנטית מאחר ולא מיוחס למתנגדים במצב הנכנס אף מגרש. הזכויות שלהם במושעא ויכולים באותה מידה להיות מפוזרים במס' מגרשים.	
.74	שרון רוטברד	חלקה 4,6	8. יש לאזכר את תכנית האב ביחס לתכניות ולהימנע מסתירה בין תכנית האב לחדשה 9. קביעת גודל דירה מינימלי 50 בהתאם לתכנית האב ולא 45 כפי שנקבע בתכנית החדשה 10. הגדלת הצפיפות שלא לצורך 11. תוספת זכויות בניה בהתאם להמלצות תכנית האב 12. קווי בניין ותכסית הסותרים את התכניות המאושרות בשכונה 13. התנגדות לגודל מרבי של איחוד	8. התייחסות לסטירות באופן פרטני 9. לא נכון לקבוע מס' יחד' לדונם בשל העובדה שזכויות הבניה ניתנו לפי אחוז בעלות יחסי ממושע. יש לקבוע הוראות שיבטיחו תמהיל מגוון בשכונה. 10. מענה בסעיף 2 11. יש להפריד בין תכנית מורכבת לפירוק מושע לבין תכנית להוספת זכויות. התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים שיובילו למורכבות שמאית.	8. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את תכנית האב בדברי הסבר לתכנית 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. 10. לקבל את ההתנגדות בחלקה. 11. לדחות את ההתנגדות 12. לדחות את ההתנגדות

			מגרשים ולהתאים להמלצות תכנית האב 14. התנגדות לבינוי המוצע במגרש 2100 בדופן קיבוץ גלויות	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 ותכסית על מנת להבטיח מימוש 13. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 14. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	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 14. לדחות את ההתנגדות
.75	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	6. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישרים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל 7. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע 8. מגרשי השלמה – לאפשר הוצאת היתר בכל שטח המגרש 9. תיקונים טכניים 10. מנגנון ניוד זכויות ממגרש 2100	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 7. תכנית 590 אפשרה שימושי משרדים 8. מגרשי השלמה – לאפשר למגרשים "הנחתכים" ע"י חלקת מושע אחרת שאינה נכללת בתחום התכנית להוציא היתר בניה על כל תחום המגרש 9. תיקון גובה בניה מותר מ 2.5 ל 3.5 בפנים השכונה וברחובות הראשיים ב3.5 ל 4.5 10. לעודד המרת זכויות ממגרש 2100 המרכז את זכויותיהם של הבעלים הלא נוכחים או ללא שיוך אל מגרשים אחרים בתחום חלקות מושע 4 ו6.	לקבל את ההתנגדויות: 6. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישרים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל 7. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף שימוש משרדים מעל קומת הקרקע בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית 590 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 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
דיון 106ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	**שמות המתנגדים**	**כתובת ומס' מגרש**	**טענה**	**מענה**	**המלצה**
.76	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 **<u>מגרש 228</u>**	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	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.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
.77	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 **<u>מגרש 228</u>**	לפי סעיף 1	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.	3. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 4. לדחות את ההתנגדות
.78	רן שבת	מסילת ישרים 32	3. תיקון טעות מודד: שטח המגרש	3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי	3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח

		פינת חכמי אתונה 34 **<u>מגרש 157</u>**	4. לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השיוך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	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	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 **<u>מגרש 145</u>**	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	גיא אלה	חכמי אתונה 46 **<u>מגרש 161</u>**	4. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. 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 לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u>** 6. ישנה סתירה בין זכויות הבניה	4. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש 5. 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 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	4. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 44 ו 46 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים. 6. לדחות את ההתנגדות

			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 **לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ-14 מ"ר.**	מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.	
.81	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95 **מגרש 231**	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	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 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 עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	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
.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	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 לשייך למגרש 186
.83	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני	חכמי ישראל 20-22	מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 20-22 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118	אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים

	גיל	**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		
84.	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
85.	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. מבירור 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 אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
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 למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו 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 **<u>מגרש 149</u>**	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 **<u>מגרשים 144,146 ו 140</u>**	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 **<u>מגרש 198</u>**	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 בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • 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.

.91	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' **<u>מגרש 188</u>**	3. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188 4. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	3. טעות בשיוך 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	3. 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 המקומית עת"א-יפו 4. לדחות את ההתנגדות
.92	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) **<u>מגרש 147</u>**	3. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 4. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	3. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 4. טעות בשיוך	3. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
.93	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 **<u>מגרש 148</u>** ומסילת ישרים 27 **<u>מגרש 151</u>**	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 7. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 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	6. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 7. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 8. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 9. טעות בשיוך 10. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	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 7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 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.
.94	חגית פרבר	חכמי ישראל	התנגדות לשיוך מוטעה,	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית

		58/גג **<u>מגרש 87</u>**	שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/גג אולם שויכתי בטעות למגרש 203		פרבר למגרש 203 למגרש 87
.95	משפחת מויאל	**<u>מגרש 2100</u>**	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.	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 ההפרשות 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. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות– <u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין	3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

				בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. **12.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים	
96.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 **<u>מגרש 174</u>**	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	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	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
97.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 **<u>מגרש 250</u>**	9. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 10. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 11. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 12. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	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 בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 15. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . 16. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	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
98.	דליה לביא	מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 **<u>מגרש 211</u>**	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	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.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת

				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	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.
.99	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u>	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 היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 9. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 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 11. יש לקבוע במצב היוצא במגרש	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	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 גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

			217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 12. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"		
.100	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 **<u>מגרש 179</u>**	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
.101	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 **<u>מגרש 108, 102, 110, 87</u>**	3. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 4. 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. 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	3. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 4. טעות בשיוך היורשים	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 אלבוחרי יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים 4. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
.102	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	4. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת	4. התנגדות הוסרה 5. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך	4. התנגדות הוסרה 5. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית

			זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 5. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 6. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 6. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	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" 6. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • 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	**מגרש 147**	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	**מגרשים 238 ו 241**	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	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
.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 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	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	מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145	המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק	לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את

		מגרש 1145	ממערב	את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב	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 אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
דיון 106ב (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	ייבדק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
.109	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 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. - במסגרת זו אציין כי זכויות ברטה וסיבחי יגודייב במגרש 87 אינם	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 למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

			מופיעות בנסח אלא כזכויות אלא כ"עודף" ממילא יש להסיר את הזכויות ממגרש 87 שכן יש ברישום לפגוע ולצמצם את זכויות הבעלים.		
.110	קרוון אחזקות בע"מ	**מסילת ישרים 15א מגרש 193**	- 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 - 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 - 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. 2. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 3. יש לעדכן מדידה 4. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 5. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר - לדחות את ההתנגדות
.111	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**<u>חכמי ישראל 24</u>** **<u>מגרש 116</u>**	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין	- 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	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • 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.
.112	אליעזר דוד	**<u>מגרש 144,</u>** **<u>1144</u>** **<u>מאור הגולה 19</u>**	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	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	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.
.113	דניאל קונקרייב	**רבי מאיר בעל הנס 15** **מגרשים 203 ו 204**	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	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
.114	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	**<u>רבי מאיר בעל הנס 33</u>** **<u>מגרש 187</u>**	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	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	לקבל את ההתנגדות ולרשום את מגרש מס' 187 על שם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין מס' עמותה 580220515 במקום עת"א יפו
.115	שלומי אליהו	**<u>מסילת ישרים 21</u>** **<u>מגרש 252</u>**	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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
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 346מ"רכי כך 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 367מ"ר 66% זכויות בניה וכאשר מפחיתים ל344מ"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 ל347 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 גולדנברג 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 מ367 מ"ר ל346 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 מורכביות 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 חום כי אז הוא בר הפקעה אלא לרשום אותו כמגרש מיוחד לשימושים ציבוריים בבעלות ביה"כ ואז הוא לא בר הפקעה ויוכל לשמש לצורכי ציבור וזה בעצם דיוק של יעוד הקרקע.
עו"ד משה פולקביץ: יש התייחסות ל2 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 שזכויות הבניה מגיעות לדוגמא ל120% לדוגמא במגרש 129 או 143 יש הקצאה לא מאוזנת. טענה שניה נוגעת לייחוס שווי המחוברים 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 שיגולם 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 שוויי היחסי במצב היוצא. המבנה לא משתנה זה מתקזז ולכן אין מה להוסיף את שווי המחוברים כי שום דבר לא משנתה וזה מופיע בתקן 15.
ארנון גולדברג: ההיתרים שניתנו במתחם לפי החזקות הקיימות. לפחות תתנו לי לפי החלוקה הקיימת לפי 344 מ"ר ולא 367 מ"ר– 27% ו66% .
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

המרוכזת 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 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	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 שככל 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 א' מגרש 109	בבעלות מגרש בשד' חכמי ישראל 38א' 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, יורשי 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 רנרט 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 לנסח 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

	דסקלו בשם יוסף רובינוב	מגרש 242	היינו 265 מ"ר ולא 243 מ"ר כפי שנקבע בתכנית	השטח לפי גדרות קיימות ומבדיקה נוספת עולה ששביל דרומי המשרת את המבנה אינו נמצא בתחום המגרש	ולהוסיף את השביל הדרומי לתחום המגרש
.14	יעקב חייט	קיבוץ גלויות 97, מגרש 247	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	5. טעות טכנית במדידה 6. מצב קיניי לא היה ברור במהלך קביעת גבולות המגרשים.	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
.15	אבי אביטל עו"ד בשם מעודד ששון	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שיוך למגרש 222 במקום למגרש 223	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 222 למגרש 223
.16	דוד לזר	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	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	קיבוץ גלויות 87 מגרש 223	שויך למגרש 2100 במקום 223	איתור ושיוך לא נכון	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך ממגרש 2100 למגרש 223
.18	דוד מלניק עו"ד בשם יעקובוביץ' דוד	חכמי אתונה -40 42 מגרש 159-160	שויך למגרש 179 טוען לבעלות על מגרשים 159-160	טעות באיתור ושיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות למגרשים 159, 160
.19	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
.20	אלעד ששה עו"ד בשם פרץ בן אשר מיכאל ורויטל	רבי מאיר בעל הנס 15 א', מגרש 203	התנגדות לשיתוף המגרש המוצע יחד עם קוקון דניאל, אלבייב פנחס ופרבר זקלין	עקרון מנחה בתכנית הוא שככל הניתן, בהתאם לנתוני המגרשים יש לאפשר בעלות פרטית על חלקה	לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 203 לשני מגרשים נפרדים.
.21	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	הוועדה המקומית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי הגדרות הקיימות. במצב שאין טעימות בין שטח הרשום בנסח	לדחות את ההתנגדות. לא הוצג גבול מגרש חדש התואם את טענות המתנגד. לא הופחתו זכיותיו של המתנגד שאוזנו ע"י השמאי

			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	קיבוץ גלויות 85 מגרש 2100.	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	7. איתור לא בוצע בשלב הכנת התכנית 8. אין מקום לשנות את שווי הזכויות במצב הנכנס והחדש, לא יינתן שווי למחוברים ללא היתר 9. טענה לגבי חישוב הפחתה בגין ריבוי בעלויות מתקבלת וטבלת ההקצאה תעודכן בהתאם	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	מסילת ישרים 13 מגרש 191	5. שויך למגרש 192 במקום למגרש 191 6. מבקש לחלק את המגרש מס' 191 לשני מגרשים נפרדים, כך שיהיה בעלים יחיד במגרש בו מתגורר.	5. טעות באיתור הבעלות 6. לא הועברה התייחסות גרפית למיקום המבנה בתחום המגרש ולכן לא ניתן להתייחס	5. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך ממגרש 192 למגרש 191 6. דחיית ההתנגדות
.24	עו"ד משה שורר בשם מרדכי בר סימן טוב	מאור הגולה מגרשים 136, 138, 210	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	5. 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 6. התכנית אינה מפקיעה שטחים. ולא הוצגה הוכחת בעלות על מגרש 136 המתנגד מקבל את מלוא זכויות הבניה במגרשים 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	קיבוץ גלויות -87 93 מגרשים 227, 226, 223	5. טענה לשיוך לא נכון של בעלים המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל	5. טעות חלקית באיתור הבעלות 6. טבלת ההקצאות מתייחסת לרישום בטאבו ולא לשטח הבנוי בפועל	5. לקבל את ההתנגדות למעט השמות שאינם מופיעים בנסח הטאבו 6. לדחות את ההתנגדות
.26	עו"ד עומרי	קיבוץ גלויות -87	5. טענה לשיוך לא נכון של בעלים	מענה בהתנגדות 25	

	דהן בשם חברת יעז	93 מגרשים 227, 226, 223	המתגוררים במגרשים 223, 226, 227 6. סתירה בין טבלת ההקצאה למצב בפועל		
.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 זו.	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 השיוך 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 והשיוך 6. 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.	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	
.32	כהן אבנר ורונית	קיבוץ גלויות 91 מגרש 227	שטח הדירה בבעלותנו הוא 40 מ"ר בתכנית החדשה מופיעה דירתנו בשטח של 11 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות
.33	עו"ד זהר באואר בשם אלי שגב ואילנה שוחט	מאור הגולה 43 מגרש 168	רכשו חלק במגרש בעוד שחלקו השני היה בחכירה. בשנת 2014 רכשו שליש נוסף מהחלק שהיה בחכירה בהתאם לשטר המקורי	11. טבלת ההקצאה מתייחסת לזכויות הקניינים 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.	לדחות את ההתנגדות
.34	אניספלד לאה	חכמי ישראל 64 מגרש 85	הזכויות במגרש לא חושבו נכון. כאשר החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	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	לדחות את ההתנגדות

				ההקצאות.	
.35	עו"ד אליעזר גולדשטיין בשם בתיה בסון	חכמי ישראל 64 מגרש 85	החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	מענה בהתנגדות מס' 16	לדחות את ההתנגדות
.36	עו"ד שירה בלוך-אקרמן בשם אבנר ואורנה שרון	חכמי אתונה 20 מגרש 145	טוענים לפלישה של השכן ממזרח מבקשים לתקן את גבול המגרש לפי גבול החלקה ולא לפי גדר	חלוקה למגרשים בתכנית בוצעה לפי מצב קיים בשטח, בהתאם לגבול גדרות קיימות.	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
.37	עו"ד מורן גור בשם יסמין ויזהר אריאלי	חכמי ישראל 50 מגרש 90	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	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	לדחות את ההתנגדות
.38	דליה לביא וראובני גילה	מאור הגולה 12 מגרש 211	חישוב הזכויות לא התייחס לשטח נוסף שבבעלותנו שנמצא מחוץ לחתום התכנית ושטחו 104 מ"ר	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	לדחות את ההתנגדות ולקבוע לגביו אפשרות לאיחוד בהוראות התכנית.
.39	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	רבי מאיר בעל הנס 19, מגרש 198	טוען כי בבעלותו החלק היחסי במגרש אינו נכון וזאת לפי חישוב של מודד מוסמך. מבקשת לשנות את הרישום בהתאם.	7. הזכויות המוקצות מבוססות על רישום בטאבו. 8. לא נמצא היתר בניה למבנה שבנדון, לא נמצא צו הריסה. 9. אין מקום לשינוי בטבלת ההקצאות.	לדחות את ההתנגדות
.40	בן יונתן דניאל ושלומית	מאור הגולה 37,39 מגרש 170,171	מבקשים לעדכן רישום בעלות בנסח הטאבו	רישום הבעלים נערך לפי נסח רישום מעודכן למועד ההפקדה. לפני מתן תוקף יערך עדכון לפי נסח רישום מעודכן באופן גורף לכל התכנית	לדחות את ההתנגדות.
.41	עו"ד גלעד נאמן בשם	מגרש 2100	19. טוענים כי בבעלותם זכויות רשומות של כ-4,307 מ"ר	19. שווי הזכויות המוקצות מבוססות על הרישום בטאבו והזכאות לשטחים	1.לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות

	שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)		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'-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 אקוו'. יש להציג מקדמי שווי מובנים לחישוב החלק היחסי במצב	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 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. 26. טבלת ההקצאה ואיזון ערוכה עפ"י ההוראות הקבועות בתקנות איחוד וחלוקה ועפ"י תקן 15 של מועצת שמאי	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

			הנכנס, בהתאם להוראות התקנות. 27. לא הובא במצב הנכנס התייחסות לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, למימוש זכויות בהיקף מירבי.	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.	
42.	שרון רוטברד	חלקה 4,6	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	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.	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 מ65 מ"ר

			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	התכנית מטרתה היא הסדרה קניינית של זכויות הבניה. במצב של תוספת זכויות לפי 5000 ידרשו גם שיקולים תכנונים 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 20. קביעת גודל מרבי לאיחוד העומד על 750 מ"ר וזאת במטרה לאפשר מימוש 21. הבינוי תואם תכנית מתאר ומהווה הכרח למימוש הזכויות של הבעלים של חלקות המושע	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
.43	התנגדות מה"ע	חלקה 4,6	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 ניוד זכויות ממגרש 2100	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 ב3.5 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.	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 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. 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

					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 106ב (ראשון) 28/04/2021					
מס	**שמות המתנגדים**	**כתובת ומס' מגרש**	**טענה**	**מענה**	**המלצה**
.44	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 **<u>מגרש 228</u>**	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 **<u>מגרש 228</u>**	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 8. 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

			<u>לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u> 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>**	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.	
.49	דורית כפיר **	קיבוץ גלויות 95 **<u>מגרש 231</u>**	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	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 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 עירית תל אביב בנאמנות ובאופן זמני.	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
.50	שמואל דניאל	שיפר 13 **<u>מגרש 185</u>**	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,	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 לשייך למגרש 186

			יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל		
.51	עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל	חכמי ישראל -20 22 **<u>מגרש 118</u>**	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
.52	יצחק אפריים הראתי : ת.ז 05491250 מנשה הראתי:	קיבוץ גלויות 82 **<u>מגרש 2100</u>**	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
.53	יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני	קיבוץ גלויות 82 **<u>מגרש 2100</u>**	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. מבירור 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 אפרים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100
.54	דבורה זיו ובטורוף יעל	חכמי ישראל 26+28 **<u>מגרשים 114, 116</u>**	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 למגרש 114.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות לשייך את מגרש 116 לגב' בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114
.55	יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו: הררי	חכמי אתונה 19 **<u>מגרש 115</u>**	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.

	אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית				
.56	יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,	חכמי אתונה -26 28 **<u>מגרש 149</u>**	7. תיקון טעות שיוך: העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 8. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 9. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות	7. טעות בשיוך 8. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 9. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת	7. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 8. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 9. לקבל את ההתנגדות ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת
.57	משה קניג	מאור הגולה 13, 19, 21 **<u>מגרשים 144,146 ו 140</u>**	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 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 9. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19	7. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 8. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 9. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר	7. לדחות את ההתנגדות 8. לדחות את ההתנגדות 9. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144
.58	אבנר אשד	מאיר בעל הנס 19 **<u>מגרש 198</u>**	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 בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • 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.
.59	יוסי חוגי ואראיל פרנג'י בשם אמונה ורד	רבי מאיר בעל הנס 31 א' **<u>מגרש 188</u>**	5. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש 187למגרש 188 6. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי	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	5. 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 המקומית עת"א-יפו 6. לדחות את ההתנגדות
.60	ענת שלום	חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג) **<u>מגרש 147</u>**	5. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 6. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147	5. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 6. טעות בשיוך	5. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשיוך החדש 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השיוך גב' ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147
.61	זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח	חכמי אתונה 23 **<u>מגרש 148</u>** ומסילת ישרים 27 **<u>מגרש 151</u>**	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	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	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

			שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148		הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.
.62	חגית פרבר	חכמי ישראל 58/גג **<u>מגרש 87</u>**	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
.63	משפחת מויאל	**<u>מגרש 2100</u>**	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.	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 ההפרשות 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. <u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u> • מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות</u>: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר בייעוד ציבורי. • מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות–	5. לדחות את ההתנגדות 6. לדחות את ההתנגדות

				<u>התייחסות</u>: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתי אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה. • נסחי רישום לא עדכניים - <u>התייחסות:</u> הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי. **22.** לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים	
64.	דניאל בן יונתן	מאור הגולה 48 **<u>מגרש 174</u>**	לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו	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	לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.
65.	יורשים של ישראל שבתאי ואסתר רחים-זדה ז"ל	חכמי ישראל 56 **<u>מגרש 250</u>**	15. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר 16. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 17. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 18. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000	23. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 24. תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכינת זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 25. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל . 26. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישימות התכנית	27. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 250 ל 168 מ"ר 28. לדחות את ההתנגדות 29. לדחות את ההתנגדות 30. לדחות את ההתנגדות
66.	דליה לביא	מאור הגולה 12	תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף	בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את

		פינת רבי מאיר בעל הנס 1 **<u>מגרש 211</u>**	הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים	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	הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • 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.
.67	קרוון אחזקות בע"מ ***	מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <u>מגרשים 193, 194, 217</u>	13. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 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 15. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194ולהקצות למתנגדת מגרש ללא בעלים נוספים 16. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה	1+2+3 טעות בשיוך הבעלים ובחלוקת המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור ההפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו	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 גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת. 6 לדחות את ההתנגדות

			לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור 17. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים. 18. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"		
.68	זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל	מאור הגולה 42 **<u>מגרש 179</u>**	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
.69	אלבוחרי יוסף וזיוית	חכמי ישראל 44 חכמי אתונה 27 **<u>מגרש 108, 102, 110, 87</u>**	5. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44 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. 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	5. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך 6. טעות בשיוך היורשים	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 6. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87

			היורשים במגרש 110		
.70	עיריית תל אביב – מהנדס עיר	כללי	7. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין 8. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו 9. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת	7. התנגדות הוסרה 8. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100 ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת 9. יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור בהתאם לתכנית ראשית מס' 590	7. התנגדות הוסרה 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" 9. לקבל את ההתנגדות ולעדכן: • 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
.71	עיריית תל אביב – אגף נכסים	**מגרש 147**	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
.72	גת תל אביב ניהול נכסים	**מגרשים 238 ו 241**	אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת	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
.73	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 ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את אהרון ומזל	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

				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 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
.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 106ב (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	ייבדק על ידי מודד לאחר קבלת מדידה של בעל הקרקע.	
.77	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 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 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 למגרש 203. אם רישום התצ"ר יעודכנו הבעלויות	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותיה של גב' פרבר ממגרש 87 למגרש 203

			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.		
.78	קרוון אחזקות בע"מ	**מסילת ישרים 15א מגרש 193**	- 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 - 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 - 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.	6. זכויות הבניה במצב הנכנס חושבו על בסיס שטח החלקה בניכוי שטחי הפרשות לשטחים ציבוריים, כפי שנכון לעשות. 7. זאת מאחר ושטח החלקה הרשום כולל גם שטחי דרכים, שצ"פים ושטחים למבני ציבור. 8. יש לעדכן מדידה 9. טבלת ההקצאה ואיזון מאוזנת באופן בו השווי היחסי של המתנגדת במצב הנכנס זהה לשווי היחסי במצב היוצא. 10. זכויות הבניה במגרש תואמות את הזכויות הקנייניות של המתנגדת במקרקעין.	- לדחות את ההתנגדות. - לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח המגרש מ344 מ"ר ל346 מ"ר - לדחות את ההתנגדות
.79	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**<u>חכמי ישראל 24</u>** **<u>מגרש 116</u>**	- מתנגדים לקבלת זכויות הבניה במסגרת מושע ומבקשים להתפצל מהשכנים - התכנית אינה מקצה מספיק	- אין מניעה תכנונית לחלק את המגרש לשני מגרשים נפרדים - זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף את הסעיפים הבאים להוראות התכנית: • זכויות הבנייה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות בטבלת הקצאה ואיזון של תכנית

			זכויות בניה למגרש ואינה משקפת את ההיתר המאושר כדין - הקצאה לא מאוזנת ביחס לאחרים - לא נעשתה התייחסות לשווי המחוברים הקיימים לפי תקן 15	תכנית זו או על פי היתר בנייה קיים ותקף, זאת על-פי הגבוה מבניהם ולכן אין פגיעה - האיזון נעשה בתוכנית באמצעות זכויות בניה - לפי תקן 15 יש להתייחס לתרומת המבנים הקיימים במקרה של הריסה התוכנית לא מסמנת מבנים להריסה	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.
.80	אליעזר דוד	**מגרש 144, 1144** **מאור הגולה 19**	מתנגד לתכנית ומבקש לשמור על הגישה הקיימת למגרש שלו דרך מגרש שכן ולרשום אותה כזיקת הנאה בטאבו	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	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.
.81	דניאל קונקרייב	**רבי מאיר בעל הנס 15 מגרשים 203 ו 204**	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	טעות מדידה	לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 203 באופן שיכלול את שביל הגישה למבנים הקיימים במגרש
.82	עו"ד נעמה בר יעקב בשם עמותת בית מדרש לתורה נתיב בנימין	**רבי מאיר בעל הנס 33** **מגרש 187**	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	אין מניעה תכנונית וקניינית לקבל את ההתנגדות	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.
.83	שלומי אליהו	**מסילת ישרים 21** **מגרש 252**	אני הבעלים הבלעדי של הנכס/קרקע. הסתבר לי לתדהמתי לאחר עיון בטבלת ההקצאות שיש לאדם נוסף זכות בשטח.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את זכויותו של יעקב אברהמוף למסילת ישרים 12 מגרש 1236

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

מס' החלטה

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: 107, 103, 108
2.	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**חכמי ישראל 24 מגרש 116**	פיצול המגרש	משלוח הודעותלפי 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 203, 204
4.	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	משלוח הודעות לפי ס' 106(ב)למגרש 187
5.	שלומי אליהו	**מסילת ישרים 21 מגרש 252** מסילת ישרים 12 מגרש 1236	העברת הבעלות של יעקב אברהמוף אל מגרש 1236	משלוח הודעות לפי ס' 106ב למגרשים 252, 1236

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

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 בועדה 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 הדיוון

בישיבתה מספר 0017-22ב' 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 20-0018ב' 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

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.

15/02/2023

1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרש מס' 95	1. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס' 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ"ר 2. לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל	1. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיור בשטח ואמצעיים גראפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש 2. לאחר סיור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת	1. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96 2. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת ההנאה תבוטל.
2.	עו"ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז"ל	קיבוץ גלויות 83 מגרש 2100	בדרך לא דרך מנסה מר חג'בי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ"ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ"ש המחוזי בת"א. הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הנן של שחמורוב ז"ל	זכויות גב' שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת	לדחות את ההתנגדות

2. במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שויך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22.

3. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.

4. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינוים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103,108 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96

5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

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

6. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשתי ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

7. מומלץ לתקן את התכנית ולשייך את אמנון אברמוב למגרש ,96 ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו 96.

8. מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20.

9. מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96

10. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: פירוק של 2 חלקות מושה, 4 ו-6 בשכונת שפירא. חלק מ-5 חלקות מושה שנמצאות בשכונה. החלק הדרום מערבי של שכונת שפירא. התוכנית בתהליך מספר שנים. בתקופה האחרונה הוגשו מספר התנגדויות ואנו ממליצים לדון בהם ולפרסם אותם בדרך 106 ב'. המטרה היום להרחיב את פרסום 106 שהוגשו והומלץ לקבלן.. מדובר בנושא חשוב והינרנטי לאופי התכנית גם אם זה מאריך את מועד מתן התוקף שכבר הוחלט עליו. בנוסף יש גם טעות תיקון טכנית בפרוטוקול ותיקון טכני בתכנית.

- בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 ולקראת פרסום נוסף להתנגדויות ומשלוח הודעות לפי סעיף 106 (ב), הוגשו לאחרונה שתי התנגדויות נוספות חדשות ושלשום הוגשה התנגדות נוספת ע"י המתנגדת עו"ד חיה אזולאי. היות ומדובר בתכנית המבצעת רה פרצלציה בשכונת שפירא ושיוך בעלי זכויות למגרשים בהתאם לסקר בעלויות והתנגדויות, בדקנו את מהות ההתנגדויות החדשות שהוגשו במטרה לדייק ככל הניתן את מסמכי התכנית. מומלץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדון בשלושת ההתנגדויות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להתנגדויות שהומלץ לקבלן ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה

סיון גורן ארזוני ואביב נווה	חכמי אתונה 39 מגרש מס' 95	3. לצרף את שטח הגינה (ששויכה בטעות למגרש מס' 96) בחזרה אל מגרש 95 כך שהשטח הנמצא בבעלותנו יהיה בגודל 116 מ"ר 4. לסמן את שביל הגישה המפריד בין חלקה 95 לחלקה 96 ככזה שחלה עליו זיקת הנאה להולכי רגל	3. לאחר בחינת הטענות באמצעות סיור בשטח ואמצעיים גראפיים נראה כי נפלה טעות זיהוי בגבולות מגרש 4. לאחר סיור בשטח ובחינת הטענות יש לאפשר גישה למבנה בכתובת חכמי אתונה 35 דרך שביל הגישה הקיים וזאת	3. לקבל את ההתנגדות ולהרחיב את מגרש 95 באופן שיכלול את שטח הגינה המגודר. בהתאמה יש להקטין את מגרש 96. שטח סופי של המגרשים ייקבע לאחר בדיקה של המודד 4. לקבל את ההתנגדות ולסמן זיקת הנאה בשביל הגישה המצוי בשטח מגרש 96 וזאת עד להוצאת היתר בניה חדש במגרש 95 חכמי אתונה 39 אשר יכלול גישה מהרחוב ישירות אל המגרש. לאחר הוצאת היתר הבניה בחכמי אתונה 39 זיקת ההנאה תבוטל.
עו"ד חיה אזולאי נאמנת וכונסת נכסים לגבי שרה שחמורוב ז"ל	קיבוץ גלויות 83 מגרש 2100	בדרך לא דרך מנסה מר חג'בי עמי, להתלבש על זכויות שחמורוב בחלקה הנ"ל, ומזה זמן רב מתנהלים הליכים נגדו בערכאות משפטיות בביהמ"ש המחוזי בת"א. הינכם מתבקשים לרשום לפניכם כי הזכויות ברחוב קיבוץ גלויות 83 הנן של שחמורוב ז"ל	זכויות גב' שחמורוב מופיעות במגרש 2100 הכולל את הכתובת קיבוץ גלויות 83 בשותפות עם בעלי זכויות נוספים. מעבר לכך הסוגיות שנותרו אינן תכנוניות או שמאיות ואינן רלוונטיות לתכנית המקודמת	לדחות את ההתנגדות

אלון הרשקוביץ: כאמור הוגשה התנגדות נוספת לפני יומיים של עו"ד חיה אזולאי לגבי זכויות של יורשי שחמורוב ז"ל.
בהתנגדות מבוקש לבצע חלוקת מגרש 2100 לשנים או שלושה מגרשים לצורך מימוש מיטבי ובאופן של שיוך זכויות של בעלים נוכחים למגרש ספציפי. בהתנגדות נטען כי הבעיה העיקרית במגרש 2100 היא שהמגרש גדול מדי והוכנסו לתוכו בעלים רבים שלא אותרו ע"י העירייה ובמצב זה ערכן של הזכויות קטן משוויון הממשי, הואיל והצפי למימוש במגרש כה גדול, השייך למספר רב של בעלים שקשה לאתרם מפחית משווי הזכויות

צוות התכנון ממליץ לדחות את ההתנגדות. מגרש 2100 היינו מגרש ייחודי בתחום חלקות המושע ונמצא על דרך קיבוץ גלויות. בתכנית המתאר 5000 המגרש נושא זכויות בניה גדולות יותר משאר המרקם ומאפשר ריכוז של בעלים שונים. ריבוי בעלויות (מקדם מושע) נבחן ע"י שמאי התכנית וניתן מקדם לרכיב זה באופן שוויוני.
יש לציין כי הוראות התכנית ס' 4.3.2 (א) 6 "הוראות לאיחוד וחלוקה" כוללות אפשרות לפיצול המגרש לשני תאי שטח למימוש פרטני במסגרת תכנית חלוקה שתכלול הוראות בינוי ותפעול לצורך מיצוי הזכויות בשני המגרשים שייווצרו והבטחת תפעול ראוי..

חיים גורן: מה שעושים כעת זה לשייך עוד אנשים על מנת לקבל עוד זכויות?
אלון הרשקוביץ: לא גרים שמה, יש שם בעיקר מסחר.. במושע אין שיוך גיאוגרפי יש רק רישום בטאבו.
חיים גורן: בניין בנוי של 3 קומות למשל, יש בו זכויות ליותר קומות ואתם רוצים לשייך בעלים נוספים אבל לבעלי הבניין אין עניין לעשות משהו
אורלי אראל: במושע הכל שטוח, הכל שייך לכולם. אין להם עוד זכויות ספציפיות.
אלון הרשקוביץ: במגרש הזה זיהינו אותו כמגרש ריק. הכל נעשה בצורה הגיונית.

- במסגרת העבודה השוטפת והקשר הרציף עם בעלי הזכויות השונים בתחום התכנית הובא לידיעתנו כי חלה טעות בתכנית לעניין שיוך זכויותיו של אמנון אברמוב תעודת זהות 1458761. אמנון שויך בשוגג למגרש 95 ויש להעבירו למגרש 96. לאחר שהצוות המקצועי השתכנע כי אכן חלה טעות במסמכי התכנית אנו ממליצים בפני הוועדה לתקן את התכנית ושלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22
מלי פולישוק: אז למגרש 96 גם לקחתם שטח וגם הוספתם בעלים?
אלון הרשקוביץ: אנו מסדירים מצב קיים. יש שם 2000 בעלים וזה עניין מורכב.

- מומלץ לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20, שבטעות לא הוטמעה בטבלה האמורה.

- בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 01/06/2022 מומלץ לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינוים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)

- במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות שלהלן בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה

מלי פולישוק: וזה יהיה סיום ל106 ב'?
הראלה אברהם אוזן: התכנית הזו יוצאת דופן מכיוון שכל המהות שלה היא קניינית. היא לא מוסיפה זכויות בניה אלא לוקחת זכויות קיימות ומחלקת אותן. מבחינת הייעוץ המשפטי היא תכנית שמבררת זכויות של אנשים. זה דבר מהותי ולכן אנו מקבלים את ההתנגדויות האלה.
דורון ספיר: חשוב לקדם את זה כדי שאנשים יוכלו לממש את הזכויות שלהם.
אופירה יוחנן וולק: לכן חשוב לתקן את הטעויות שמתגלות.
חיים גורן: במידה ויוגשו התנגדויות אנו נדון בהם?
אלון הרשקוביץ: באם יוגשו ואנו ונחליט לדחות אותן אז התוכנית תקבל מתן תוקף.
הראלה אברהם אוזן: על ההחלטה הראשונה של הוועדה מיוני 2022 כבר הוגשו עררים לוועדת הערר.
הודענו לוועדת ערר שעדיין אין החלטה סופית.
דורון ספיר: המטרה כאן היא לפתור כמה שיותר בעיות על מנת שפחות נושאים יגיעו לערר
אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות כמפורט בדרפט עם התיקון שהוקרא ותוספת ההתנגדות הנוספת.

בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לדון בשלושת ההתנגדויות הנוספות, לתקן את מסמכי התכנית לצורך פרסום בהתאם להתנגדויות **שהומלץ לקבלן** ולהרחיב את משלוח ההודעות לפי סעיף 106 (ב) עליו הוחלט בדיון מיום 1.6.22, למגרשים נוספים שיושפעו מההתנגדויות החדשות.

2. לתקן את התכנית לצורך פרסום ולשייך את אמנון אברמוב למגרש 96, ולשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) במסגרת הפרסום הנדרש בהתאם להחלטת וועדה מיום 1.6.22, למגרשים 95 ו 96.

3. לבצע תיקון טעות סופר בטבלה מיום 6.4.22, ביחס להתנגדות מס' 24, תתוקן המלצת הצוות כך: "לקבל את ההתנגדות לגבי מגרש 136 על ידי שיוך מרדכי בר סימן-טוב למגרש הנ"ל ושינוי היעוד משטח ביעוד שב"צ לשטח למגורים. וכן לפצל את מגרשים 138 ו- 210 לפי גדרות קיימות באופן שיבטיח בעלות בלעדית של המתנגד." זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 30.9.20.

4. לשלוח הודעות עם מתן זכות להגשת התנגדויות לפי סעיף 106 (ב) פעם נוספת (שלישית במספר) לבעלי הזכויות של המגרשים שפורטו בהחלטת הוועדה מיום 1.6.22 ולמגרשים הנוספים המושפעים בעקבות השינויים החדשים **ולקצוב את המועד להגשת ההתנגדות לתקופה של 14 יום.** להלן רשימת המגרשים: 103, 108, 87, 116, 1144, 203, 204, 187, 252, 1236, 95, 96, 107 (אדיק בן רחל בלבד), 2100 (עו"ד חיה אזולאי בלבד)

5. במידה ובעקבות הליך זה לא יוגשו התנגדויות החלטת הועדה למתן תוקף מתאריך 06/04/22 תישאר בעינה ותתווסף אליה המלצת הצוות הנוכחית בסעיפים הרלבנטיים שיקבלו תוקף של החלטה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן , אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

28/06/2023 - דיון בהתנגדויות שהוגשו לפרסום שלישי שנערך לפי סעיף 106 (ב)

מס'	שמות המתנגדים	כתובת ומספר מגרש	טענה	מענה	המלצה
1	עו"ד אלעזר טננבוים בשם מר אדיק בן רחל	**חכמי אתונה 29א מגרש 107**	שטח המגרש היינו 222 מ"ר ולא 213 מ"ר כפי שעודכן במסמכי התכנית העדכניים	לאחר בחינה נוספת של אלמנטים הבנויים במגרש כגון גדרות, יש לעדכן את שטח מגרשים 107, 110 ו 103 ולעדכן את שטח מגרש 107 לכ- 222 מ"ר בהתאם לחוות דעת מודד	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם לחוות דעת מודד ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
2	עוד' יוסי לוי בשם אורנה בירמן ואילן ישועה	**חכמי ישראל 24 מגרש 116**	1. לשנות את גודל המגרש מ 195 מ"ר ל 200 מ"ר כפי שמופיע בנסח הטאבו 2. לעדכן את זכויות הבניה בטבלאות האיזון כל שישקפו את הבנוי במגרש 3. לתקן את מספר המגרש מ 16 ל 1116	1. המגרש פוצל בהתנגדות קודמת. לאחר בחינה נוספת של אופן הפיצול נמצא שיש לדייק את המדידה. מומלץ לבצע עדכון של גבולות מגרשים 1116 ו 116 לפי גדרות 2. נושא זה עודכן במסגרת סעיף 5 בהוראות התכנית הקובע כי זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות הבניה המופיעות בטבלת האיזון או על פי היתר בניה קיים ותקף 3. טעות סופר	1. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גבולות המגרשים 1116 ו 116 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות ולתקן את מספר המגרש מ 16 ל 1116 במסמכים הרלוונטיים
3	סיון גורן ארזוני ואביב נווה	**חכמי אתונה 39 מגרשים 95, 96**	1. אין התאמה בין טבלת האיזון לטבלת השטחים בסעיף 5 בהוראות התכנית. יש לעדכן לפי טבלת האיזון ולפי דרישתנו הנוספות. 2. מבוקש לשמור על המגרש בבעלותנו 95 על שטח של 116 מ"ר בהתאם לנסח הטאבו ע"י הכללת חלק משביל הגישה אל ביתנו בתחום מגרש 95. 3. תיקון טעות טכני בסימון גדר	1. טעות סופר 2. אין מניעה לחלק את השביל המשרת את שני המבנים בין שני המגרשים 95 ו 96 ולסמן בו זיקת הנאה. שטח סופי יקבע לאחר עדכון מודד 3. לא רלוונטי – סימון רקע של מדידה	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את טבלת הזכויות בתקנון התכנית. 2. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את גבולות ושטח המגרשים 95 ו 96 לפי מדידה. להותיר זיקת הנאה ולעדכן בהתאם את מסמכי התכנית. 3. לדחות את ההתנגדות

תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

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

לאחר פרסום נוסף לפי סעיף 106ב' לו הוגשו התנגדויות יש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן ולתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 6.4.22:

1. לתקן גבול מגרשים מס' 107, 103 ו 110 בהתאם לסיור שטח ולעדכן גודל מגרש 107 לכ-222 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
2. לעדכן גבול מגרשים 116 ו 1116 בהתאם לסיור בשטח ולעדכן גודל מגרש 1116 לכ-200 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
3. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית– לשנות מספר מגרש 16 ל 1116
4. תיקון טעות טכנית בתקנון התכנית לעדכן זכיות הבניה במגרש 95 בהתאם לטבלת האיזון
5. עדכון גבולות המגרש וחלוקת שביל הגישה בין מגרשים 95 ו 96 בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
6. עריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית
7. תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: תוכנית שדנו בה 3 פעמים בהתנגדויות לפי סעיף 106ב' כיום יש רק 3 מתנגדים ואנו נמליץ לוועדה לתת תוקף לתוכנית.
מציג בקצרה את עיקרי התוכנית ונותן מענה להתנגדויות.
עו"ד אלעזר טננבוים: לא ברור מה זה מקבלים התנגדות חלקית? ההתנגדות אבל מסתיימת כאשר נקבל הודעה שהשטח הוא 222 מ"ר.
דורון ספיר: 222 מ"ר כפוף לאישור המודד. אם יש לך טענות אנא טען אותן כעת
עו"ד אלעזר טננבוים: שנקבל את המדידה של המודד של העירייה אם הוא יחליט 222 מ"ר זה בסדר אבל אם הוא יחליט 220 מ"ר אנו נתנגד שוב.
דורון ספיר: לא ניתן להתנגד שוב. טען את טענותיך ואנו נשיב לך בהמשך.
אודי כרמלי: יש לך עניין טענה לגבי הגבולות שנמדדו? האם מודד העירייה טען משהו לא נכון עובדתית?
עו"ד אלעזר טננבויים: הגדרות לא היו ישרות המודד לקח את החלק החיצוני, לא תואמה עם הלקוח שלי מדידה לא ברור איך הוא מדד? את המדידה צריך להביא לוועדה.
אודי כרמלי: בוודאי שיש מדידה, המדידה אומרת שיש לך 213 מ"ר. הצוות המקצועי טוען שיש מקום לתקן זאת באמצעות מדידה אנליטית שאינה שנויה במחלוקת.
אלון הרשקוביץ: לעניין התנגדות אורנה בירמן ואילן ישועה הם עדכנו שלא יגיעו שוחחתי עמם אתמול, מדובר במגרש שפוצל בהתנגדות קודמת, קו הפיצול בין שני המגרשים לא היה מדויק, יש שינוי שטח המגרש מ-195 מ"ר ל-200 מ"ר. לגבי שיקוף זכויות הבניה הקיימות במגרש, זו התנגדות חוזרת להתנגדות קודמת שלהם שקיבלנו ולכן היא מתייתרת. לגבי תיקון טעות טכנית לשנות את מס' המגרש מ-16 ל- 1116 אנו מקבלים את ההתנגדות. התנגדות נוספת סיון גורן ארזוני ואביב נווה, הם טוענים שאין התאמה בין טבלת האיזון לטבלת השטחים, יש טעות סופר בין טבלת האיזון לטבלה 5, מבוקש לשמור על שטח מגרש 95 שבבעלותנו בשטח 116 מ"ר בהתאם לנסח הטאבו, מדובר בשביל שמפצל לשני מגרשים ולכן אין מניעה לחלק את השביל באופן שוויוני ולכן מומלץ לקבל את ההתנגדות ,כמובן לאחר מדידת מודד ומפת מדידה אנליטית. לגבי תיקון טעות טכני בסימון גדר זה לא רלוונטי, זה סימון רקע בתוך המדידה ולכן אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות.
דורון ספיר: המתנגדים רוצים לטעון?
אביב נווה: הגדרות בשטח תואמות בדיוק את החלקים שלנו בשטח.
דורון ספיר: אם כך אתה מקבל את הנאמר פה.
אלון הרשקוביץ: שטח המגרש ייקבע לאחר שהמודד יאשר מפת מדידה אנליטית לאור העדכונים שלנו.
יש תיקון טעות טכנית במגרש 187 מגרש של בית כנסת שהעברנו אותו לאזור מעורב מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע לעירוני מעורב בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת.
אנו ממליצים לתקן את מסמכי התוכנית שלהלן ולתת מתן תוקף לתוכנית.
הראלה אברהם אוזן: לאחר פרסומים נוספים לפי סעיף 106 ב' לחוק להם הוגשו התנגדויות אשר הוועדה מחליטה לקבלן בחלקן, יש לתקן את מסמכי התוכנית ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להחלטת הוועדה מיום 6.4.2022 ובהתאם לתיקונים הבאים עליהן דיברנו היום.
דורון ספיר: מברך על התוכנית.

בישיבתה מספר 23-0011ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר פרסומים נוספים לפי סעיף 106ב' לחוק להם הוגשו התנגדויות אשר הועדה מחליטה לקבלן בחלקן יש לתקן את מסמכי התכנית ולתת תוקף לתכנית בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 6.4.22 ובכפוף לתיקונים הבאים :

1. לתקן גבול מגרשים מס' 107, 103 ו 110 בהתאם לסיור שטח ולעדכן גודל מגרש 107 לכ-222 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
2. לעדכן גבול מגרשים 116 ו 1116 בהתאם לסיור בשטח ולעדכן גודל מגרש 1116 לכ-200 מ"ר בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
3. תיקון טעות טכנית במסמכי התכנית– לשנות מספר מגרש 16 ל 1116
4. תיקון טעות טכנית בתקנון התכנית לעדכן זכיות הבניה במגרש 95 בהתאם לטבלת האיזון
5. עדכון גבולות המגרש וחלוקת שביל הגישה בין מגרשים 95 ו 96 בתיאום עם מודד ובהתאמה לעדכן את מסמכי התכנית.
6. עריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית
7. תיקון טעות טכנית במגרש 187 – סימון יעוד קרקע "עירוני מעורב" בהתאם להחלטת הוועדה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן קראוס

<u>22-01-2025 עדכון לגבי ערכי שווי בטבלת האיזון:</u>

בסעיף 9 לתקנות איחוד וחלוקה נקבע שיש לבחון את השווי של החלקות והמגרשים במתחם איחוד וחלוקה בתחום תכנית בחלוף 3 שנים ממועד הפקדתה וטרם אישורה.

לאור הסעיף בחן הצוות המקצועי האם יש צורך בעדכון טבלת ההקצאה והאיזון.

שמאי התכנית בחן את הנושא ומצא שהיות ומדובר בתכנית לפרוק מושע, אין משמעות לערכי השווי של החלקות והמגרשים במתחם האיחוד והחלוקה משום שהטבלה מבוססת אך ורק על היחסיות בין בעלי הזכויות שאינם מושפעת מערכי השווי. מכאן אין לערכי שווי החלקות והמגרשים השפעה על האיזון בטבלת ההקצאה והיא נותרת מאוזנת.

הואיל וכך אין צורך בעדכון טבלת האיזון והקצאה עפ"י ס' 9 לתקנות.

ראו להלן התייחסות השמאי:

Gill Izraelly
R.E. Appraisal & Financial Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וליווי פיננסי

תאריך: 29.12.2024

לכבוד

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו

התייחסות שמאית לעניין הצורך בעדכון טבלאות ההקצאה ואיזון
בהתייחס לסעיף 9 בתקנות התו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009
מושעות 4 - 6 - תא/מק/ 4455 - מתחם שכונת שפירא

נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית לעניין הצורך בעדכון טבלאות ההקצאה ואיזון המהווים נספח לתכנית תא/מק/4455 בהתייחס להוראות סעיף 9 בתקנות בהתו"ב (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009.

רקע כללי

- התכנית הופקדה בחודש דצמבר 2018 ואושרה בהחלטת הועדה המקומית לאחר 3 פרסומי 106(ב) ביום 28.6.23.
- לתכנית הוגשו מספר עררים (הוגשו 5 עררים ו- 2 נזנחו) והתקבלה החלטה ועדת הערר ביום 8.7.24 לדחיית העררים שנותרו ולאישור החלטת הועדה המקומית.
- הוראות סעיף 9 לתקנות התכנון והבניה כלהלן:

" הופקדה תכנית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון, ולא אושרה בתוך שלוש שנים ממועד הפקדתה, לא יאשר מוסד התכנון את התכנית אלא אם כן קיבל חוות דעת בכתב משמאי מקרקעין, שפורט בה אם השתנה השווי של החלקות והמגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה **באופן המחייב עדכון של טבלת ההקצאה והאיזון** (הדגשה שלי), חוות הדעת של שמאי המקרקעין תובא לפני מוסד התכנון אשר יחליט בדבר המשך הליכי התכנית שלפניו."

- בטבלאות ההקצאה ואיזון פורטו ערכי שווי המתייחסים למועד קובע – חודש אוקטובר 2020 אשר הינו מועד ההגשה לפי סעיף 106ב'.

התייחסותי המקצועית

- טבלאות ההקצאה ואיזון נערכו כלהלן:

1. תכנית תא/מק/4455 אינה מוסיפה זכויות בניה ביחס למצב המאושר כך שסך השטח העיקרי במצב החדש בתחום התכנית הינו סל זכויות קבוע בהתאם למצב המאושר.
   הבינוי הקיים במתחם אינו מיועד להריסה והקצאה של בעלי הזכויות במגרש הינה בהתאם למציאות הקיימת, לא מוקצות זכויות לבעלים במגרש בנוי אשר אינו מוחזק על ידם בפועל.
2. השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס מבוסס על הרישום בנסחי רישום המקרקעין.
3. בתכנית נקבעו מגרשים שונים בהתאם למצב הקיים בשטח ובהתאם לתכנון האדריכלי.

חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
רחוב נחל שורק 83 | מושב טל שחר | מ.א מטה יהודה 76805
02.5791909 | 08.9411002 02.6583877 | gill@izraelly.com

Gill Izraelly
R.E. Appraisal & Financial Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וליווי פיננסי

4. לכל מגרש נקבעו מקדמי תועלת אקוויולנטיים בהתייחס למאפיינים השונים של המגרש (ייעוד, צורה, מיקום, סמיכות למבנ"צ/שב"צ, שטח חצר וכו').

5. לבעלי הזכויות בתחום התכנית הוקצו זכויות במגרשים השונים ובהתאם לחלקם היחסי הרשום, נקבע היקף זכויות הבניה המתאימות ליצירת השווי היחסי המתאים.

6. **לאור האמור לעיל, ומאחר שהאיזון מבוסס על היחסיות בין בעלי הזכויות, <u>עפ"י יחידות תועלת אקוויולנטיות</u>, לא קיימת משמעות כלשהי לערכים כספיים בתחום התכנית.**
שווי השוק של הזכויות בערכים כספיים <u>אינו</u> משפיע על האיזון בטבלאות ההקצאה ואיזון.

7. לפיכך, מאחר ולא קיימת השפעה כלשהי לערכי השווי המוחלטים על אופן חישוב יחידות התועלת בכל אחד מהמגרשים המוצעים, אין צורך לעדכן את טבלאות ההקצאה ואיזון כפי שעולה בסעיף 9 לתקנות התו"ב (תכנית איחוד וחלוקה).
יודגש כי שינוי בערכי השווי הבסיסיים אינו צפוי לשנות דבר בטבלאות ההקצאה והאיזון.

8. עוד יובהר כי בהתאם להחלטות הועדה ביחס להפקדות לפי סעיף 106ב' לאחר המועד הקובע, נתבקשו שינויים אך ורק בהתייחס להתנגדויות אשר הוגשו לתכנית ולא ניתנה האפשרות כלל לבצע שינויים בתכנית, אשר אינם קשורים לאותן התנגדויות.

בכבוד רב,

גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין

יאיר יפה
שמאי מקרקעין

חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל
רחוב נחל שורק 83 | מושב טל שחר | מ.א מטה יהודה 76805
gill@izraelly.com | 02.6583877 08.9411002 | 02.5791909

לקבל את חוות הדעת השמאית ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : הפקדנו את התוכנית לפני כמה שנים פרסמנו להפקדה ולאחר מכן פרסמנו לפי סעיף 106ב' 3 פעמים נוספות. התוכנית אושרה לפרסום מתן תוקף עשינו תיקונים. כעת נדרשים לחזור לועדה לאחר 3 שנים מיום הפקדת התוכנית ולעדכן את הועדה לפי סעיף 9 לתקנות איחוד וחלוקה ולבחון האם צריך לעדכן את ערכי השווי .
דני ארצי : לפי תקנה 9 עברו 3 שנים ויש צורך לבחון האם צריך לעדכן את ערכי השווי. קבלנו את חוו"ד שמאי התוכנית האומרת שלא נדרש עדכון שוויים כיוון שזו תוכנית של מושע.
ליאור שפירא : באחוזים היא מסדרת?
דני ארצי : היא מסדרת את היחסים בין הבעלים עצמם בהתאם להקצאה שהיא קיבלה ביחס לשטח שיש להם בטאבו.
חיים גורן : זה רק מגורים כי לפעמים הערך כן משתנה.
דני ארצי : אין לנו השפעה של המסחר. כל האיזון שהשמאי עושה מבוסס על שטחים שקבלו לעומת שטחים על קרקע באותו ייעוד.
ליאור שפירא : מאמצים את חוו"ד השמאי ונותנים תוקף לתוכנית.
אלון הרשקוביץ : המשמעות היא פרסום התוכנית למתן תוקף.
ליאור שפירא : נכון

בישיבתה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את חוות הדעת השמאית ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, חן אריאלי.